

Planbeskrivelse

Torskeholmen



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Torskeholmen AS/Grimstad Bolig- og Næringsutvikling
Tittel på rapport:	Planbeskrivelse
Oppdragsnavn:	Torskeholmen Reguleringstjenester
Oppdragsnummer:	620783-03
Utarbeidet av:	Erling Ekerholt Sæveraas
Oppdragsleder:	Erling Ekerholt Sæveraas
Tilgjengelighet:	Åpen

Kort sammendrag

Planbeskrivelse for detaljregulering for Torskeholmen. Prosessen med Torskeholmen ble igangsatt høsten 2018 med et parallelloppdrag. Dette planforslaget er utarbeidet basert på prosesser, analyser og utredninger som er gjort siden den tid, og med bakgrunn i krav fra planprogram fastsatt 10.12.2019.

Høsten 2022 ble planforslag fremmet til politisk behandling. 06.09.2022 ble det fattet vedtak om ønske endringer/utredninger i kommunestyret som det har blitt jobbet med å innarbeide. 26.06.2023 ble planforslag behandlet i Grimstad kommunestyre. Det ble gjort vedtak om endringer/tilleggsforslag som nå er innarbeidet i foreliggende planforslag.

05-1	02.10.2023	Planforslag til offentlig ettersyn, endret på bakgrunn av kom.styrets vedtak	EES	SHG
04-1	26.05.2023	Planforslag til 1.gangs behandling, endret på bakgrunn av kom.styrets vedtak	EES	SHG
03-3	17.08.2022	Planforslag til 1.gangs behandling, mindre rev. etter kommentar fra adm	EES	MHR
03-2	09.08.2022	Planforslag til 1.gangs behandling, mindre suppleringer	EES	MHR
03-1	01.07.2022	Planforslag til 1.gangs behandling, revidert etter kommentarer fra adm. Og prosess med fiskerne.	EES	MHR
02	1. apr. 2022	Planforslag til 1.gangs behandling, revidert etter kommentarer fra adm.	EES	MHR
01	18. feb. 2022	Planforslag til 1.gangs behandling	EES	MHR
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Forord

Grimstad Bolig- og næringsutvikling AS, (GBN) (tidligere Grimstad Eiendomsutvikling AS - GEU) og Torskeholmen AS ønsker å legge til rette for en attraktiv og urban utvikling av Torskeholmen med offentlige uterom, fiskemottak, boliger og næringsbebyggelse. Høsten 2018 inviterte forslagsstiller til et parallelloppdrag for utviklingen av området. Parallelloppdraget dannet grunnlaget for videre prosess med detaljregulering av området.

Asplan Viak AS har vært engasjert for å utarbeide detaljreguleringsplan for området. I prosessen har det vært dialog med Grimstad kommune, fiskerne, offentlige etater, og befolkningen i form av en spørreundersøkelse. Jan Willy Føreland har vært ansvarlig for forslagsstiller, mens Erling Ekerholt Sæveraas har vært oppdragsleder for Asplan Viak.

Arendal, 02.10.2023

Erling Ekerholt Sæveraas

Oppdragsleder

Sigrid Hellerdal Garthe

Kvalitetssikrer

Innholdsfortegnelse

1. Innledning	6
1.1. Revidert planforslag til offentlig ettersyn	6
1.2. Bakgrunn	10
1.3. Hensikten med planen	10
1.4. Forslagsstiller og plankonsulent	12
1.5. Utbyggingsavtaler	12
1.6. Planprogram og konsekvensutredning	12
2. Forslagsstiller vurdering	14
2.1. Torskeholmen som en del av sentrumsutviklingen	14
2.2. Fellesfunksjoner og nabolag	16
2.3. Nytt fiskemottak	17
3. Planstatus og føringer for planarbeidet	18
3.1. Statlige føringer	18
3.2. Regionale føringer	18
3.3. Kommunale føringer	19
4. Planområdet	25
4.1. Beliggenhet	25
4.2. Planavgrensning	26
4.3. Historisk utvikling	28
4.4. Eiendomsforhold	31
4.5. Arealbruk, bygg og anlegg	32
4.6. Mobilitet	33
4.7. Landskap	35
4.8. Støy	36
4.9. Grønnstruktur	36
4.10. Barn og unges interesser	39
4.11. Sosial infrastruktur	39
4.12. Lokalklima	42

4.13. Teknisk infrastruktur	43
4.14. Kai og havn	44
5. Planforslaget – PFA1	47
5.1. Beskrivelse av planforslaget	47
5.2. Hovedgrep	48
5.3. Fellesbestemmelser	55
5.4. Arealbruk og arealformål	56
5.5. Bebyggelse og anlegg	57
5.6. Parkering	60
5.7. Samferdselsanlegg	61
5.8. Teknisk infrastruktur	66
5.9. Sjø og vassdrag	67
5.10. Utfylling og konstruksjoner i sjø	68
5.11. Hensynssoner	68
5.12. Bestemmelsesområder	68
5.13. Rekkefølgebestemmelser	69
5.14. Gjennomføring	70
6. Konsekvenser, utredninger og analyser	71
6.1. Metode	71
6.2. Utbyggingsalternativer	71
6.3. Kulturminner/Kulturmiljø	80
6.4. Risiko og sårbarhet	101
6.5. Områdestabilitet og dykkerundersøkelse	104
6.6. Landskapsvirkning	106
6.7. Sol og skygge	110
6.8. Støy	112
6.9. Fiskemottak og kaifunksjoner	114
6.10. Økonomi	118
6.11. Teknisk plan	118
6.12. Byroms- og utomhusplan	121
6.13. Naturmangfold	123
6.14. Barn og unges interesser	124
6.15. Arkeologi	128
6.16. Trafikk og mobilitet	128

7. Planprosessen	131
7.1. Parallelloppdrag	131
7.2. Varsling og planprogram	132
7.3. Spørreundersøkelse og folkemøte	133
7.4. Prosess med fiskerne	135
7.5. Øvrig prosess	137
7.6. Innspill utenom høring	137
7.7. Vedtak i kommunestyret og oppfølgende prosess	138
7.8. Varsel om utvidelse av planområdet	139
7.9. 1.gangs behandling i kommunestyret	140

1. Innledning

1.1. Revidert planforslag til offentlig ettersyn

Høsten 2022 la Grimstad Eiendomsutvikling AS (GEU), i dag Grimstad Bolig- og næringsutvikling AS (GBN) fram et planforslag til 1. gangs behandling der en anbefalte flytting av fiskemottaket, etablering av publikumsfunksjoner på 1. etasje og bolig i etasjene over. Totalt utbyggingsvolum var 13.000 m² BRA. Planforslaget ble anbefalt av kommunedirektøren. Kommunestyret behandlet planforslaget 06.09.2022 og det ble gjort 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.

Figur 1: Protokoll av kommunestyrets vedtak, 06.09.2022, sak 115/2022.

På bakgrunn av dette vedtaket fikk GEU (i dag GBN) gjort en rekke undersøkelser av alternativer, kostnader og økonomi. Konklusjonene fra disse undersøkelsene ble presentert i kommunestyret 28.03.2023. Basert på undersøkelsene mente GEU at det var riktig å fremme planforslaget i to alternativer (PFA1 og PFA2) for å sikre kommunestyret et best mulig beslutningsgrunnlag. Planforslaget alternativ 1 (PFA1) var det minste alternativet, i samsvar med kommunestyrets vedtak. Med maks høyde på bebyggelsen på

k+15,5 m. For Planforslagets alternativ PFA2 foreslo GEU justeringer som ga større areal for allmennheten, og justerte høyder k+15,5 m. til k+17,5 m for å kunne tilrettelegge for mer torgareal, lekeareal og badeanlegg, og for å redusere kommunens kostnader til gjennomføring av utbyggingen.

Ved behandling i kommunestyret 20.06.2023 ble det fattet følgende vedtak:

Kommunestyret 2019 -2023 vedtak

1. I medhold av pbl. § 12-10 vedtar kommunestyret å legge forslag til detaljregulering for Torskeholmen, alternativ PFA1, ut på høring og offentlig ettersyn med følgende endringer / tilleggssforslag:
 - a. Det vurderes å innføre boplikt eller andre ordninger, for å sikre beboere i leilighetene hele året.
 - b. Leilighetene tilbys med mulighet for deleie, slik at kjøpere med lavere egenkapital kan kjøpe andel og gradvis utvide eierandel, hvis de ønsker.
 - c. Det bør gis mulighet for å bygge et antall små leiligheter med fellesareal som bofellesskap, primært for eldre beboere.
 - d. Det åpnes for maksimalt to etasjer i bygget til fiskernes salgslag (delområde fm)
 - e. Husrekken ytterst mot nord-øst skal være på maksimalt to etasjer (delområde f/k/t og b/f/k/t/3)
 - f. Parkeringsplasser reduseres til et minimum, og parkeringsplasser i første etasje i delområde f/k/t vurderes som et alternativ til p-kjeller.
 - g. Bryggeslengen bør legges på nivå med bryggen langs Byhaven, slik at det blir en sammenhengende promenade fra Odden og rundt hele holmen (med unntak av området til fiskernes salgslag).
 - h. Det skal legges til rette for sykkelparkering, med servicestasjon og lademuligheter.
 - i. Det må skapes et byrom midt på holmen som kan være en møteplass i ly for vær og vind.
 - j. Estetisk veileder skal være styrende for endelige tegninger.
 - k. Det bør lages en fysisk modell av planforslaget/planforslagene som blir sendt ut på høring. Modellen(e) stilles ut på biblioteket i hele høringsperioden.

I etterkant av vedtaket har forslagsstiller oppdatert og endret planforslaget basert på vedtaket.

Forslagsstillers kommentarer til vedtakspunktene:

1a. Så vidt forslagsstiller er kjent med er det ikke mulig å innføre boplikt gjennom reguleringsplan, men dette må fastsettes gjennom en lokal «nullgrenseforskrift».

Forslagsstiller ber derfor kommunen vurdere om en ønsker å innføre en slik forskrift for Torskeholmen, eller som del av et større område av kommunen. Ellers vil forslagsstiller vise til at kommunen som grunneier i området har mulighet til å påvirke utviklingen av prosjektet, og eierform (f.eks. om boliger skal organiseres som et borettslag), gjennom annet avtaleverk. Forslagsslagsstiller mener derfor intensjonene i vedtakspunktet må løses

på andre måter enn gjennom reguleringsplan, og har derfor ikke endret planforslaget på bakgrunn av vedtakspunktet. Forslagsstiller ber om innspill på temaet i høringen, og vil vurdere hensiktsmessig eierform i videre utvikling av prosjektet.

1b. Forslagsstiller mener at muligheten for delleie ikke kan løses gjennom reguleringsplan, men må løses gjennom annet avtaleverk. Som grunneier i området har kommunen mulighet til å påvirke dette. På bakgrunn av dette er ikke planforslaget endret for å imøtekomme vedtakspunktet, Forslagsstiller ber om innspill på temaet i høringen, og vil vurdere denne muligheten ved videre arbeid med utvikling av prosjektet.

1c. Forslagsstiller mener planforslaget gir mulighet for å bygge småleiligheter med fellesareal slik det er foreslått. Kvartalene er både regulert til bolig og tjenesteyting, som gir både mulighet for boliger, boliger med fellesareal og/eller mer tilrettelagte boliger som aldersboliger, helseinstitusjon, omsorgsboliger, boliger med service etc. Det er ikke stilt krav til leilighetsstørrelser.

Etter forslagsstillers vurdering blir dette et spørsmål om kommunen som grunneier ønsker å avsette deler av utbyggingsvolumet til en viss type boliger, sett i forhold til hva som er mulig å selge i markedet. Det er ikke satt krav til boligstørrelser i kommuneplanen til Grimstad, og dette har ikke vært vanlig i Grimstad. I f.eks. Oslo er det leilighetsnorm som sikrer at leilighetene ikke blir for små i visse bydeler hvor det er mangel på større leiligheter tilpasset barnefamilier. Normen i Oslo sier at det skal være maks 35 % leiligheter med 35 - 50 m² BRA, og at minst 40 % av leiligheter skal være over 80 m² BRA. Forslagsstiller er usikker på hva som kan være egnet miks for Grimstad, og hvor stor andel småleiligheter en evt. bør stille krav til. Pt. er ikke planforslaget endret for å imøtekomme vedtakspunktet. Forslagsstiller ber derfor om innspill på temaet i høringen, og vil vurdere hensiktsmessig leilighetssmiks i videre utvikling av prosjektet.

1d. Fiskemottaket er endret til maksimalt 2 etasjer (maks mønehøyde=k13,5, maks gesimshøyde =k11,5), i tråd med vedtakspunktet.

1e. Husrekken mot øst er senket (#1-#2) er utvidet) slik at den blir maksimalt 2 etasjer (m=k 13,5 g=k +11,5), i tråd med vedtakspunktet.

1f. Forslagsstiller vil vise til at antall parkeringsplasser som var lagt inn i planforslaget forholdt seg til minimumskravene i kommuneplanen (sone A sentrum). I kommuneplanen er det blant annet krav til maks 1,0 plasser for bolig og maks 0,7 plasser per 100 m² kontor. På bakgrunn av vedtakspunktet har forslagsstiller endret og redusert kravet til parkering ytterligere til maks 0,7 plasser for bolig, og maks 0,4 plasser per 100 m² kontor (bestemmelse 3.5). Siden dette er et maks krav, kan antallet bli lavere enn dette, men

maks antall plasser ligger da uansett lavere enn det som er normalt for nye utbyggingsområder i Grimstad, og laveste krav i kommuneplanen.

Etter forslagsstillers vurdering er ikke parkeringsplasser i første etasje i felt FKT en god løsning av fem grunner: 1. Feltet gir et svært begrenset antall plasser (spesielt etter at deler av feltet har blitt torg). 2. Det vil være uheldig å legge en parkeringsetasje mot det nye byrommet som er anlagt mot nordvest (jfr. vedtakspunkt 1i), og mot andre offentlige arealer i planforslaget. 3. Parkering gi redusert publikumsrettede arealer, som er negativt for å tiltrekke folk til holmen. 4. Parkering i FKT trekker biler lenger inn på holmen. 5. Det blir også redusert salgbart areal, som vil senke verdien av prosjektet.

1g. Forslagsstiller er enig i at det er viktig å etablere en sammenhengende bryggesleng i Grimstad, og vil vise til bestemmelse 4.4 hvor det er krav til at det skal opparbeides en sammenhengende offentlig gangforbindelse/bryggesleng.



Figur 2: planlagt bryggesleng

Når det gjelder nivået på bryggeslengen, ligger den på om lag kote +1,0 i Byhaven, ved Oddensenteret ligger den om lag på kote +1,0 i nord før den stiger til kote +2,0 mot sør. I KPA er det krav til at nye bygg skal legges på kote +3,0, ny offentlig vei på kote +2,5 og utomhusanlegg på kote +2,0. I planforslaget som ble utarbeidet før sommeren var høydene basert på dette, og bryggeslengen er lagt på kote +1,0 mot nord og i sjøbadet, og kote +2,0 rundt holmen.

Forslagsstiller er åpen for å justere høydene for bryggeslengen i videre detaljering, men vil vise til at det kan bli krevende å stille et absolutt krav til dette på dette stadiet.

Inngang til bygg skal være på kote +3,0, og for universell utforming er krav maks stigning 1:20. Det blir krevende å få rett inngangsnivå og universell utforming dersom bryggesleng og forbindelser mellom gater på holmen har store høydeforskjeller hvor det må rampes ned fra kote +3,0. For å sikre at bryggesleng og sjøbad skal kunne etableres lavere enn kote +2,0 er det lagt til bestemmelse som presiserer at dette er tillatt (Bestemmelse 2.8).

1h. I opprinnelig planforslag lå det inne et minimumskrav til sykkelparkering, i tråd med kommuneplanen. På bakgrunn av vedtakspunkt i kommunestyret, er det lagt til krav om

servicestasjon (vask/reparasjonsrom) og ladepunkt for minimum 10% av plassene (bestemmelse 3.5).

1i. I dialog med Grimstad kommune er deler av felt FHK satt av til et byrom som en møteplass i ly for vær og vind sentralt på holmen, felt o_TO5. Rommet er utformet slik at det skaper en sammenheng med utearealene foran fiskemottaket og atkomsttorget på holmen.

1j. Forslagsstiller vil vise til at det i reguleringsbestemmelse 2.1 Estetikk står: *Estetisk veileder med veileder for Grimstad sentrum (04.05.2009) gjelder som retningslinje for utforming av tiltak etter pbl. § 20-1.* Forslagsstiller mener derfor at det allerede er sikret at estetisk veileder skal være styrende for endelige tegninger. Forslagsstiller ber om innspill på om reguleringsbestemmelsen evt. bør endres. I tillegg vil forslagsstiller vise til at det er utarbeidet et kvalitetsprogram som angir mer detaljert hvordan dette skal gjennomføres i praksis gjennom beskrivelse av stedstilpasset arkitektur, saltak, sprang og variasjon, fargebruk, materialbruk, samt utforming.

1k. I tråd med vedtakspunktet har forslagsstiller utarbeidet en fysisk modell.

1.2. Bakgrunn

Tidligere forslagsstiller Grimstad Eiendomsutvikling AS (GEU) er nå omgjort til Grimstad Bolig og næringsutvikling AS (GBN) fra 23.06.2023. Torskeholmen AS videreføres som selskap 60% eid av GBN og 40% av Havna Eiendomsutvikling AS. Torskeholmen AS vil nå være forslagsstiller for planforslaget.

GBN og Havna eiendomsutvikling AS har felles målsetning om å utvikle Torskeholmen, og har derfor i samarbeid gjennom Torskeholmen AS startet opp arbeidet med en felles og helhetlig detaljreguleringsplan for hele Torskeholmen.

1.3. Hensikten med planen

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en attraktiv og urban utvikling av området. Planforslaget legger til rette for en videre opprydding og transformasjon av de grå arealene i havneområdet, og en videreutvikling av Vesterbukt og områdene rundt biblioteket og Byhaven. Utvikling av Torskeholmen vil kunne trekke sentrum mot sjøen, og en viktig del av planforslaget er å skape attraktive oppholdsrom, samt tilrettelegge for sammenhengende gangsoner langs sjøen. En viktig ambisjon er å skape et helhetlig

område som danner et godt nabolag for fremtidige beboere, som gir et spennende tilbud til Grimstads befolkning. Utviklingen skal fremstå som god brikke i utviklingen av Grimstads sjøfront.

Etter forslagsstillers vurdering så krever en attraktiv og gjennomførbar urban utvikling av Torskeholmen at det åpnes opp for boligformål i tillegg til næring og tjenesteyting mv. Ny boligbebyggelse vil kunne styrke eksisterende sentrum i tråd med hovedprinsipper for plassering av boligbebyggelse i kommuneplanen for Grimstad kommune. En viktig del av planforslaget er derfor noe endret arealbruk sammenliknet med områdereguleringsplanen for Grimstad sjønære områder, men som er i samsvar med vedtatt planprogram og bestillingen fra eier om en helhetlig og urban utvikling av holmen.

1.4. Forslagsstiller og plankonsulent

1.4.1. Forslagsstiller

Torskeholmen AS

Postadresse: Torskeholmen AS
c/o Grimstad kommune Postboks 123
Kontaktperson: Jan Willy Føreland
Telefon: 911 92 312
Epost: jw@foereland.no

1.2. Plankonsulent

Asplan Viak AS

Postadresse: Postboks 701 Stoa, 4808 Arendal
Kontaktperson: Erling Ekerholt Sæveraas
Telefon: 934 58 440
Epost: Erlinge.saveraas@asplanviak.no

1.5. Utbyggingsavtaler

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid 05.07.2019 ble det samtidig varslet oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale. Disse forhandlingene planlegges gjennomført etter at planforslaget er lagt ut til offentlig ettersyn.

1.6. Planprogram og konsekvensutredning

Lowverket stiller krav om konsekvensutredning (KU) ved utarbeiding av reguleringsplaner av en viss størrelse, kostnad eller formål. Hensikten er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir vurdert i planprosessen.

Kommunen har vurdert at planen utløser krav til planprogram og konsekvensutredning i henhold til punktene under:

- Punkt 25 i forskriftens vedlegg I – Nye boligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan: I kommuneplanen er området avsatt til sentrumsformål, men kommunen mener at dette ikke gir god nok utredning når det gjelder bolig. I områderegulering for sjønære arealer (havneplanen) er området regulert til

næring/tjenesteyting, og ikke bolig. Mulighetsstudiene som er utarbeidet for området viser en utvidelse av landområdet i større eller mindre grad, noe som potensielt vil gi nye utbyggingsområder som i dag ikke er avsatt/regulert til dette. Kommunens vurdering er at krav om planprogram og konsekvensutredning utløses, og ønsker at dette utarbeides.

- Punkt 10 b i vedlegg II - «utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder»:
Kommunen mener også at regulering av området kan havne inn under punkt 10b. I så tilfelle vil forhold til størrelse, plassering og påvirkning på omgivelser (§ 10 i forskriften) spille en rolle for vurdering av om planen utløser krav om KU. Dersom planen skal utfordre rammene i områdereguleringen mener kommunen at kravet om KU vil utløses også når det gjelder dette punktet.

Et planprogram er en plan for hvordan reguleringsplanen skal lages, hva som skal utredes og hvordan prosessen skal legges opp. Planprogram kan også være et nyttig verktøy til å skape en god medvirkning i tidlig fase av planprosessen.

Planprogrammet for Torskeholmen ble fastsatt av kommunestyret i Grimstad 10.12.2019. I planprogrammet beskrives metodikk og alternativer som skal utredes. Det er lagt opp til et 0-alternativ basert på gjeldende regulering, et utbyggingsalternativ 1 med 10.000 m² BRA og 5 etasjer, og et utbyggingsalternativ 2 med 15.000 m² BRA med høyder opp til 5 etasjer.

I planprogrammet stilles det krav til at følgende tema skal utredes:

- Utbyggingsalternativer
- Kulturminnevern

Tema som skal beskrives og illustreres:

- Barn og unges interesser
- Barnehager og skoler
- Naturmangfold
- Arkeologi
- Grunnforhold
- Stormflo
- Trafikk
- Teknisk infrastruktur
- Grunnforurensing
- Støy
- ROS

2. Forslagsstiller vurdering

2.1. Torskeholmen som en del av sentrumsutviklingen



Figur 3: Illustrasjon av det fremtidige sjøbadet på Torskeholmen planforslaget PFA1



Figur 4: Illustrasjon av den fremtidige bydelen på Torskeholmen planforslaget PFA1

Forslagsstiller har hatt en visjon om: «*Liv langs bryggene hele året*». Gjennom en vitalisering av sjøsiden jobber GEU, og nå GBN, for Grimstad kommune med å videreutvikle Grimstad til en attraktiv by å bo, arbeide og studere i for fremtidige generasjoner. Mandat for arbeidet med utvikling av Torskeholmen er gitt av Grimstad formannskap.

17.03.2016 gjorde formannskapet følgende vedtak:

- 1. Grimstad formannskap er positive til utvikling av Torskeholmen og mener en urban utvikling her er i tråd med kommunens mål og overordnede planer.*
- 2. Utviklingen av Torskeholmen skal være en urban karakter og tilføre området offentlige arealer av høy kvalitet. Utviklingen skal gjennom en helhetlig detaljreguleringsplan for utnyttelse av hele Torskeholmen.*
- 3. Utviklingsarbeidet skal skje basert på en samarbeidsmodell med alle eierne i området.*
- 4. Forut for detaljregulering skal eierne enes om verdivurdering av eiendommene og fordelingsnøkkel for verdigevinst som følge av detaljregulering.*
- 5. Grimstad Eiendomsutvikling AS gis i mandat å utrede en eventuell etablering av et felles utviklingsselskap med berørte eiere. Utviklingsselskapet skal forestå detaljregulering av Torskeholmen. Utredningen og forslag til selskapsdannelse skal legges fram for formannskapet for godkjenning. Utredningen skal inneholde økonomiske og juridiske vurderinger av en slik selskapsdannelse. Utviklingsselskapets eierandeler skal være tilsvarende verdiene fastsatt i henhold til dette vedtaks punkt 4.*
- 6. Grimstad eiendomsutvikling gis i mandat å forhandle fram avtale for frikjøp av gnr/bnr 200/1273, 200/1269 og 200/1782. Framforhandlet avtale skal legges fram for formannskapet for godkjenning.*
- 7. GEU bes om å utrede økonomiske rammebetingelser for utvikling av Torskeholmen. Grimstad formannskap forutsetter at utvikling av Torskeholmen skal være selvfinansierende. Utredning som belyser dette legges fram for formannskapet sammen med sak omtalt i pkt. 5.*
- 8. Detaljregulering av Torskeholmen settes ikke i gang før pkt 5 og 6 er behandlet i formannskapet.*

Aksjonæravtale ble godkjent 15.12.2017, og Torskeholmen AS ble opprettet. Etter dette har GEU i samarbeid med Torskeholmen AS jobbet med å utvikle detaljregulering for holmen i tråd med vedtaket til formannskapet. Dette er fulgt opp gjennom kommunestyrets behandling av planprogrammet som gir de planfaglige føringene for det

videre arbeidet. 23.06.2023 ble GEU omgjort til GBN, og ansvar for videre arbeid med detaljregulering ble overført til Torskeholmen AS.

Torskeholmen AS mener foreliggende forslag til detaljregulering av Torskeholmen planforslag PFA1 gir en urban utvikling området og er i tråd med kommunes mål og overordnede planer. I planene er det lagt inn bryggesleng, uteservering, sjøbad, gater og torg med urban kvalitet og som vil tilføre området offentlige arealer av høy kvalitet. Planforslaget PFA2 vil etter Torskeholmen AS sin vurdering bidra til å realisere visjonen om «*Liv langs bryggene hele året*».



Figur 5: Illustrasjon som viser fremtidig bryggesleng og uteservering mot Vesterbukt planforslaget PFA2. (Dette ble vedtatt å ikke legges ut på høring av Grimstad kommunestyre 30.06.2023.)

2.2. Fellesfunksjoner og nabolag

Det er gjennomført en omfattende prosess med parallelloppdrag, drøfting av alternativer som er fremlagt sammen med en spørreundersøkelse, det er gjort en rekke vurderinger som kulturminnerapport, gjennomgang av kostnader, alternativ plassering av fiskerne mv. Etter Torskeholmen AS sin vurdering balanserer planforslag PFA1 ulike hensyn på en god måte:

- Fortetting i tråd med overordnede planer, men som samtidig tilpasser seg Grimstad sin skala og identitet som Sørlandsby.

- Et levende byområde med både boliger, uteservering, forretning, og annen næringsvirksomhet og tjenesteyting som tilfører sentrum funksjoner det er behov for.
- Gode uterom, uteservering, sjøbad, bryggesleng og gatemiljø som var etterspurte kvaliteter i spørreundersøkelsen.
- En fornuftig bygningsstruktur som ivaretar krav til brann, varelevering mv.
- En fremtidig, langsiktig plassering av fiskerne.

Torskeholmen AS mener planforslag PFA1 både legger til rette for offentlig tilgjengelighet, fellesfunksjoner og byliv, samtidig som dette kan bli et godt nabolag å bo og jobbe. Etter forslagsstillers vurdering vil gjennomføringen av planen bli krevende hvis den skal være selvfinansierende, og dette må diskuteres nærmere i videre prosess.

2.3. Nytt fiskemottak

I planarbeidet har det vist seg at en av de mest utfordrende problemstillingene har vært å finne en god plassering for fiskerne. I planforslaget er fiskemottaket flyttet til nordøst på holmen. Etter GEU sin vurdering vil dette gi både en langsiktig, god løsning for fiskerne, og byens behov for å ha et sentrumsnært fiskemottak, samtidig som det legger til rette for byutvikling, uteservering og publikumsrettede funksjoner ellers på holmen. Forslagstiller vil også vise til at fiskerne 09.07.2022 vedtok at de ønsker flytting i tråd med planforslaget. GEU, fiskerne og kommunen har hatt en god prosess rundt vurdering av fremtidig plassering av fiskemottaket.



Figur 6: Illustrasjon som viser mulig utforming av et fremtidig fiskemottak

3. Planstatus og føringer for planarbeidet

3.1. Statlige føringer

Rikspolitiske planretningslinjer og føringer som er særlig relevante for planarbeidet:

- Klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2015)
- Norsk klimapolitikk (St.meld. nr. 21-2012)
- Nye mål i kulturmiljøpolitikken (St.meld. nr. 16, 2019-2020)
- Nasjonal transportplan (2014 – 2023)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009)
- Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling (2021)
- NB!-registeret, Nasjonale interesser i by, Riksantikvaren
- T-2/08 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (1995)
- T-1057 Retningslinje for planlegging av riks- og fylkesveger (1994)
- T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i planleggingen (2012)
- T-1442 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2012)

Aktuelle lover:

- Plan- og bygningsloven
- Naturmangfoldloven (§§ 8-12)
- Folkehelseloven (§ 4)
- Kulturminneloven
- Vegloven

3.2. Regionale føringer

Regionale planer og føringer:

- Regionplan Agder 2030:

- Regionplan Agder 2030s hovedmål er å utvikle Agder til en miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig region i 2030 – et attraktivt lavutslippssamfunn med gode levekår. Dette innebærer å:
 - bruke hele Agder, og sørge for at utviklingen kommer alle deler av Agder til gode,
 - samarbeide om å nå FNs bærekraftsmål på regionalt og lokalt nivå,
 - jobbe kunnskapsbasert og målrettet for å forbedre levekårene gjennom en langsiktig og helhetlig levekårssatsing,
 - redusere klimagassutslipp på Agder med minst 45 prosent innen 2030,
 - utnytte mulighetene som digitalisering gir.
- Planen har fem hovedsatsingsområder:
 - Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter
 - Verdiskaping og bærekraft
 - Utdanning og kompetanse
 - Transport og kommunikasjon
 - Kultur
- Areal- og transportplan for Arendalsregionen
 - 0% vekst i personbiltrafikk, 50% reduksjon av klimagasser fra biltrafikk
 - Delmål: attraktive byer og steder, fortetting, grønne og blå naturområder, næring, transport
- Strategiplan 2017-2030 AKT, strategiplan for kollektivtrafikken.

3.3. Kommunale føringer

3.3.1. Kommuneplanen

Samfunnsdel gjelder for kommuneplanen 2023-2035 og ble vedtatt (20.06.2023), mens revidert arealdel for 2019-2031 ble vedtatt 27.10.2020.

I samfunnsdelen har Grimstad kommunestyre valgt ut fire prioriterte satsingsområder de nærmeste årene:

- Livsmestring i alle faser
- Grønnere hverdag
- Kompetansebyen
- Næringsutvikling

I kommuneplanen står det blant annet at *fortetting skal gi kortere reisetid og derav mindre bilbruk, samt også et mer levende og attraktivt bysentrum, og at en skal planlegge og utvikle bolig og næring på steder som gir korte og effektive reiser, og sikre attraktive rekreasjonsarealer på land via kjøp/regulering. Videre at Grimstads bysentrum bør være et sted der flere ønsker å bo. Et livlig sted for handel, kulinariske og kulturelle opplevelser. Og at en skal videreutvikle bysentrum.*

Som del av arealdelen er det listet opp en rekke arealstrategier, herunder:

- 1.4 Parkering under åpen himmel i Grimstad sentrum reduseres for å frigjøre areal til annet bruk.
- 2.1 Ny boligbebyggelse og fortetting skal i hovedsak skje i tilknytning til Grimstad sentrum og lokalsentrene (Fevik, Vik og Homborsund) og langs definerte kollektivakser.



Figur 7: Utsnitt fra kommuneplanen fra Grimstadkart

Landområdet er regulert til nåværende sentrumsformål. Sjøarealene er regulert til sjø, vassdrag – småbåthavn, og bruk og vern av sjø, vassdrag, strandsone. I §2 står det at

Oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg, i eksisterende og nye utbyggingsområder skal ikke ha gulv lavere enn kote +3 (bestemmelsen omfatter ikke de byggehøydene som er tatt inn i områdereguleringen for de sjønære arealer i Grimstad), for lager og lignende bygg gjelder kote +2,5, for offentlig vei gjelder kote + 2,5, for utomhusanlegg ved nærings/service/offentlige bygg gjelder kote + 2,0. I §2.8/2.9 står krav til utearealer/parkering beskrevet, hvor Torskeholmen inngår i sone A. §2.12 beskriver at tiltak skal følge estetisk veileder, krav til reguleringsplaner §2.13. I § 3.2 Sentrumsformål - sone Grimstad sentrum, vises det til at det ikke er begrensninger på etablering og/eller utvidelse av kjøpesentre innenfor området. Sentrumsformål åpner for boliger, men er ikke nevnt spesifikt i kommuneplanen.

Det er avmerket en kyststi langs sjøfronten. I § 4.10.8.3 Retningslinje for hensynssone kyststi (jf. Pbl. 11-8 c) står det at det skal etableres sammenhengende kyststi. I § 5.9.3 Kyststi stilles det krav til merking. Det står også at forslag til framtidig kyststi er en prinsippløsning, og at det åpnes for muligheten til mindre endringer i traseen så lenge sammenhengen og vesentlige opplevelseskvaliteter videreføres. Videre står det at kyststien kan ha varierende standard og tilretteleggingsgrad.

Grimstad kommune jobber for øvrig med revisjon av kommuneplanens samfunnsdel. Planen har vært på høring våren 2023. I planen er det fire satsningsområder: livsmestring i alle faser, grønnere hverdag, kompetansebyen og næringsutvikling.

3.3.2. Kommunedelplan for Grimstad byområde «Byplanen» (27.10.2008):

Kommunedelplan for Grimstad byområde, er en oppfølging og en konkretisering av kommunens mål omkring satsingsområdet byutvikling. Kommunedelplanen skal avklare omfang av bevaringsområder og formulere en fortetningsstrategi. Videre skal "Byplanen" identifisere utviklingsområder og løfte fram problemstillinger og utfordringer knyttet til utviklingsområdene for å gi grunnlag til å stake ut en kurs i den langsiktige utviklingen av byen.



Figur 8: Utsnitt fra kommunedelplan for sentrum

3.3.3. Kommunedelplan for grøntstruktur og friluftsliv 2015-2027 (31.08.2015)

Hovedmålet for kommunedelplan for grønnstruktur og friluftsliv er at den skal være en langsiktig plan som skal gi oversikt over viktige naturkvaliteter og friluftsverdier, og danne grunnlag for hvordan disse skal ivaretas til beste for fellesskapet. Byhaven og havnepromenade er markert ved Torskeholmen.



Figur 9: Utsnitt fra grøntstrukturplanen Grimstad

3.3.4. Stedsanalyse for Grimstad sentrum (2007)

Analysen er en fagrapport som gir anbefalinger og faglige føringer om hensyn til eksisterende kvaliteter i landskap, natur/grønnstruktur og bebyggelse.

3.3.5. Estetisk veileder (04.05.2009)

Estetiske retningslinjer og rammeverk som er nødvendige for at byen kan forbli et egenartet og vakkert sted. Retningslinjene er sammenfattet i 10 punkter; naturgrunnlaget, estetisk redegjørelse, byggeskikk, signalbygg, fortetning, byrommet, skilt og reklame, havneområdet, inn og utfartsveier, industri og næring.

3.3.6. Reguleringsplaner

Områderegulering for Grimstad sjønære områder (vedtatt 29.10.2012):

Hovedmålsettingen med områdereguleringsplanen er gjennom en styrking av sentrumsfunksjonene, å videreutvikle Grimstad til en attraktiv by å bo, studere og arbeide i.

Under følger en oppstilling over særlig aktuelle bestemmelser fra områdereguleringen samt kommentar med hva som er relevant for planarbeidet for Torskeholmen:

- §3.1 Estetikk: Det skal redegjøres for planens intensjoner med hensyn til arkitektur og estetikk.
- §4.3 Byromsplan: Det stilles krav til at det skal utarbeides en byromsplan og innhold i denne. Laveste gulvhøyde kote +3.
- §4.2 Teknisk plan: På grunnlag av byromsplanen skal det utarbeides tekniske planer.
- §4.4 Utomhusplan: Det skal utarbeides utomhusplan.
- §5.1 Grad av utnytting: plankart sier maks 150% BRA på 3.06 daa. Tilsier totalt maks 4590 BRA.
- §5.4 Høyder: plankart sier maks k +15.5 m.
- §5.8 Parkering: kommuneplanen gjelder. Parkering skal løses som kjellerparkering eller anlegg.
- §5.9 Støy: boenheter med fasade i støysone skal være gjennomgående.
- §5.10 Forurensing: Det må avklares om tiltaket vil medføre noen spesielle farer for forurensning.
- §5.15 Arealformål: området er regulert til å omfatte sjørettet næringsvirksomhet, kontor, hotell/overnatting, bevertning, kulturinstitusjoner og/eller annen offentlig eller privat tjenesteyting.
- §6.1, §6.3 Kjørevei, torg: I plankartet er det tegnet en snusirkel.
- §6.4 Kai: Sk2.1 satt av til mottak, foredling, servering og utsalg av fisk.
- §8.2 Småbåthavn: krav til småbåthavner.
- §8.4 Søknad om tiltak i sjø: krav til å involvere berørte regionale og statlige etater. Krav som gjelder brannteknisk prosjektering og vanngjennomstrømning.
- §10.5 Opprydding i forurensede masser: Krav til miljøteknisk undersøkelse ved byggegravearbeider



Figur 10: Utsnitt fra plansituasjonen i området. Kilde: Grimstadkart

Vesterbukt (29.02.2016, endring 13.04.2018):

Hensikten med planen er i hovedsak å legge til rette for etablering av nytt bibliotek med tilhørende uteområder og park, hvor eksisterende busstasjon planlegges revet.

Deler av o_Tt3.2, o_SPA1 og o_L3.1 ble tatt med som del av planområdet for å vurdere atkomsten til området og etablering av kulvert til området.



Oddensenteret (07.12.2015, sist endret 14.05.2020):

Intensjonen med planforslaget er å utvikle Odden fra dagens kjøpesenterområde til en ny sentrumsbydel, i tråd med områdereguleringen. Prosjektet ønsker å videreføre Havneplanens intensjoner om en urban bydel med en oppdelt bebyggelsesstruktur, tydelige offentlige gater og rom og siktakser mot sjøen. Det er nylig realisert boliger og oppgradering av sjøfronten nordøst for Oddensenteret.

I varsel om oppstart ble torgarealet mot Vesterbukt tatt med for å vurdere eventuell bro mellom Torskeholmen og Odden.



4. Planområdet

4.1. Beliggenhet

Grimstad sentrum med havnebassenget, ligger klemt inn mellom heiene Vardeheia og Knibeheia på vestsiden og Møllerheia, Kirkeheia og Binabben på østsiden. Torskeholmen er i dag en landfast, tidligere holme med en karakteristisk plassering midt i Grimstads indre havnebasseng. Holmen deler dette i to bukter; Østerbukt og Vesterbukt. Torskeholmen er i nord-vest forbundet med fylling via Storgaten til byens øvrige, historiske sentrum.

Havnebassenget med Torskeholmen i sentrum, sees fra store deler av bebyggelsen som klatrer oppover heiene, og fra utsiktspunkter på toppene som omkranser byen. I tillegg ligger Torskeholmen godt synlig fra innseilingen inn Groosefjorden og delvis Smørsund, samt fra Rønnes og Indre Maløya på østsiden av fjorden.



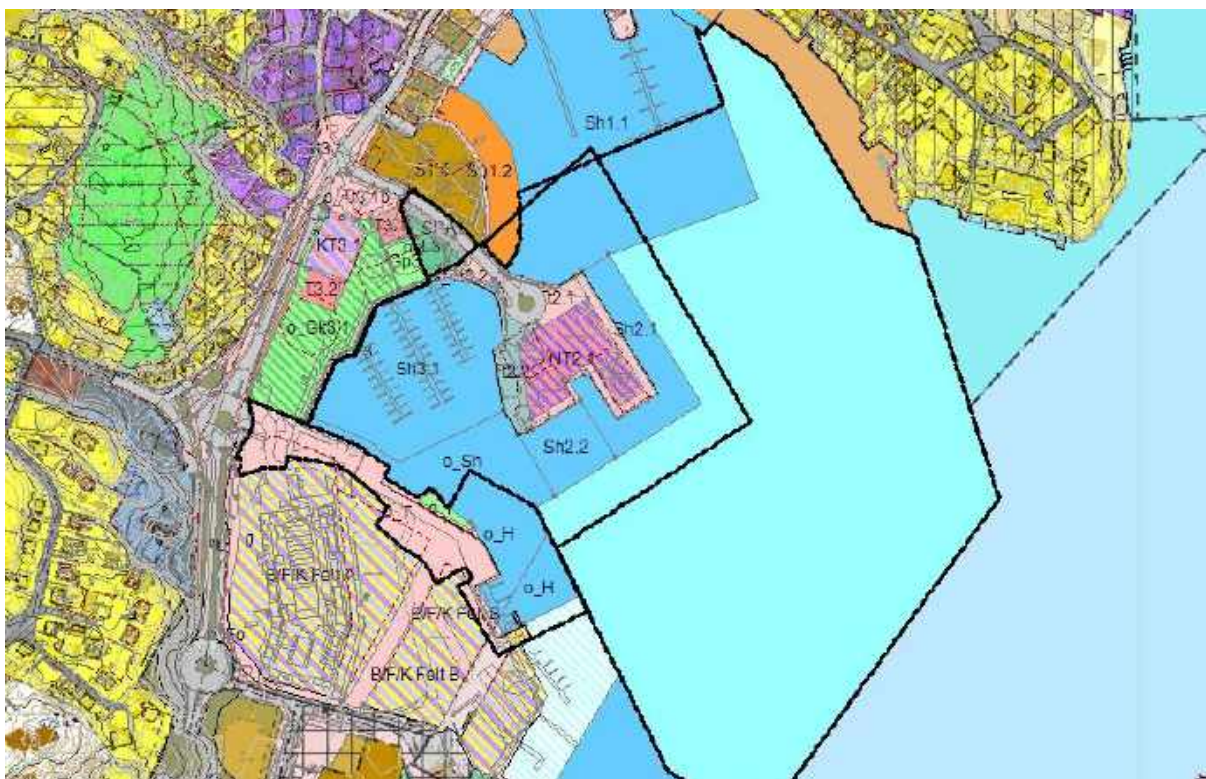
Figur 11: Grimstads havnebasseng vender seg mot Groosefjorden og ligger eksponert mot Rønnes og Indre Maløya. Torskeholmen sees midt i havnebassenget. Kilde: Wikipedia



Figur 12: Grimstad sentrum sett fra Rønnes. Torskeholmen til venstre. Bebyggelsen underordner seg landskapet.

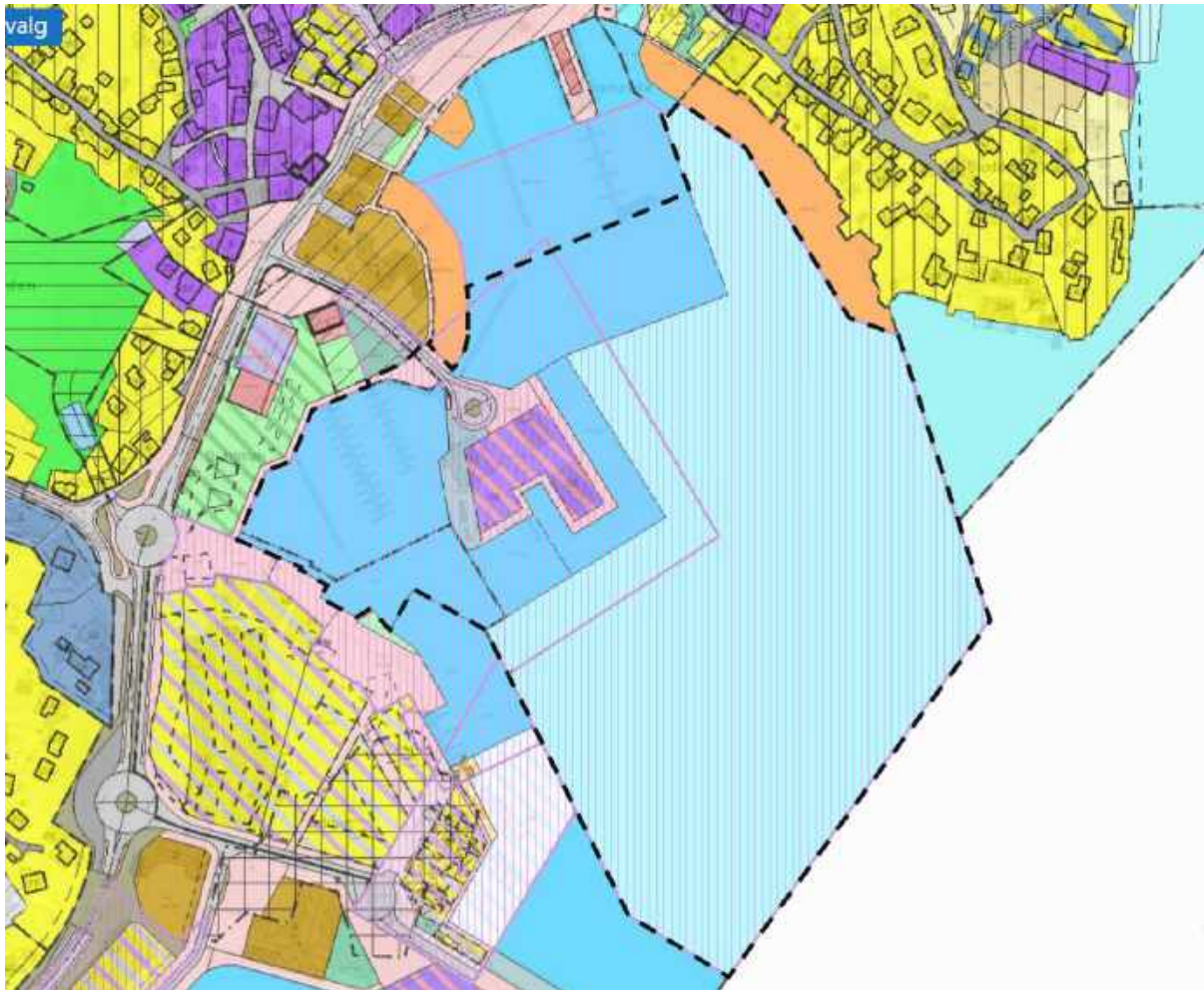
4.2. Planavgrensning

Planavgrensning for planforslaget ble valgt med utgangspunkt i områdeplan for Grimstad sjønære arealer. I varsel om oppstart omfattet planen felt NT2.1, SK2.1, o_Tt2.1, kjøreareal i Storgaten. I tillegg ble deler av Sa1.2, o_Sh, o_H, o_Sh1.1, o_Sh2.1, o_Sh2.2, o_Sh3.1, o_T, o_F tatt med for å kunne gjøre hensiktsmessige vurderinger av bruk av sjø, atkomst, utfylling og eventuell bro til Odden. Som følge av behov for å sikre manøvreringsarealer til fiskerne er planområdet utvidet mot øst til å omfatte større deler av Sh1.1 og FLV.



Figur 13: Planavgrensning og plansituasjon ved varsel om oppstart.

Som følge av at det ikke lenger er aktuelt med bro eller fiskemottak til Odden, er planavgrensningen foreslått innsnevret mot vest. Deler av kjørearealet i Storgaten, Sa1.2, o_H, deler av o_Sh1.1, o_T, o_F er tatt ut av planen. Mot sør og øst er planavgrensningen satt for å kunne gjøre hensiktsmessige vurderinger av bruk av sjø, samt for plassering og tilkomst til fiskemottak.



Figur 14: Plangrense planforslag svart stiptet linje. Varslet område i lilla linje/ stripeskravur.

4.3. Historisk utvikling

Grimstad var opprinnelig båtstøa til gården Groheim (som sammentrukket blir Grim eller Grøm). Hvor støa opprinnelig lå er usikkert, men nær utløpet av Grimstadbekken innerst i Østerbukt kan være et sannsynlig sted.

Grimstad opptrer som utskipningshavn i engelske tollregnskaper på 1500-tallet. Mangel på en god fløtningselv begrenset imidlertid mulighetene for byvekst. Opprettelsen av Froland Jernverk i 1763 ble avgjørende for Grimstads byutvikling og bystatus. Verkets produkter ble skipet ut fra byen. Utførsel krevde et formelt grunnlag, og i 1796 fikk derfor Grimstad status som «ladested» og adgang til innenriks handel. I 1816 fikk stedet bystatus og fri adgang til utenriks handel.

Årene etter Napoleonskrigene ga liten vekst. Fra 1825 fikk nordmennene fri adgang til svenske havner og svensk import og eksport. I løpet av et tiår hadde nordmennene nærmest utkonkurrert svenskene fra deres hjemmemarked. Merkantilistiske hindringer falt bort gjennom hele perioden fram til 1850, og det åpnet for nye markeder som ga gode tider på Agder. Den industrielle revolusjon, koloniseringen av oversjøiske områder, samt emigrasjon bidro til veksten gjennom siste halvdel av 1800-tallet. I 1850 hadde Grimstad anslagsvis 1000 innbyggere, rundt 1900 var tallet tredoblet.

Den tidligste og største delen av bebyggelsen grodde opp uten plan eller regulering mellom heiene, langs tråkket fra opplandet langs Grimstadbekken ned mot Østerbukt. Strandlinja lå den gang lengre inne, og langs havnefronten lå flere store kjøpmannshus, blant annet Laura Rejersens hus fra tidlig 1600-tallet som fortsatt er bevart og fredet som kulturminne. Midt på 1800-tallet var sjøfronten preget av store, to-etasjers pakkhus/boder blant annet brukt til kornlagring. To større boder lå også på Torskeholmen.



Figur 15: Utsnitt av akvarell av Christian Helmer, Grimstad fra 1804. Torskeholmen til høyre.
Kilde: Grimstad bys museer

Området innerst i Østerbukt, øst for Dampskipsbrygga, heter Dramsviga. Fra 1700-tallet og fram til midt på 1850-tallet lå det et skipsverft her. Kirkeheia gikk rett i sjøen, slik at det var ingen veiforbindelse mellom sentrum og Dramsviga.

Dampskipsbrygga ble oppført i 1869. Bryggepiren er bygd i tre og er ombygd og utvidet en rekke ganger, senest midt på 1950-tallet.



Figur 16: Torskeholmen med Østerbukt i forgrunnen anno 1890. Torskeholmen har kun ett pakkhus. Kilde: Nasjonalbiblioteket

Overgangen fra seil til damp var krevende også for Grimstad, og 1900-tallet var lenge preget av stagnasjon. Skipsbyggingen opphørte og gjennom 1920-årene var rederidriften nær ved opphør, men tok seg opp igjen gjennom 1930-årene. Grimstad fikk gradvis et mer variert næringsliv med bl.a flere industriforetak. Det ble dessuten en skoleby, og byen



fortsatte å vokse, om enn meget langsomt, frem mot 1960 (kilde: «På leting etter det ekte og særegne – stedsanalyse for Grimstad sentrum 2007).

Figur 17: Grimstad sentrum sett kjelde Vardeheia anno 1960kjeldelde: Nasjonalbiblioteket

Kartene under viser utviklingen av området: Fra holme uten landforbindelse. Badehus i 1905. Jernbaneforbindelsen til Rise (1907) som endte på Torskeholmen, og gjorde holmen landfast. Anleggelsen av fiskemottak og silo på 60-tallet. Rivingen av siloen på 80-tallet. Rivingen av badehuset på 2000-tallet. Gjennom hele perioden har det vært endringer av bruken av havnearealene i Grimstad sentrum.



Figur 18: Kart 1847



Figur 19: Kart 1890



Figur 20: Ortofoto 1946



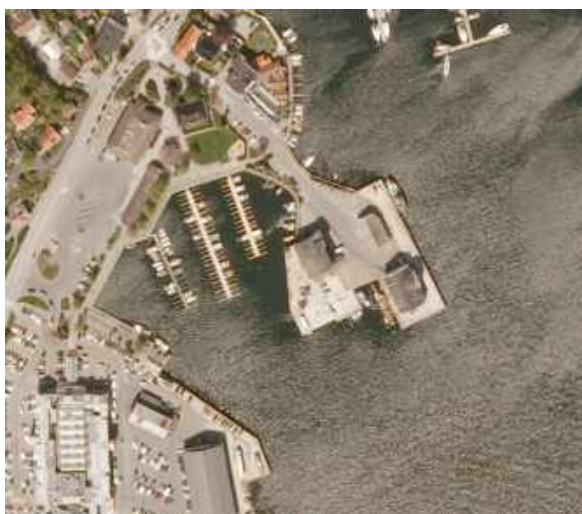
Figur 21: Ortofoto 1964



Figur 22: Ortofoto 1967



Figur 23: Ortofoto 1999



Figur 24: Ortofoto 2010



Figur 25: Ortofoto 2021

4.4. Eiendomsforhold

Gnr/Bnr	Grunneier	Areal
200/1270	Grimstad havnevesen	3842,3 m2
200/1782	Torskeholmen ANS (fester)	767,1 m2
200/1273	Apoteket eiendom entreprenører AS (fester)	388,5 m2
200/1269	Apoteket eiendom entreprenører AS (fester)	529,4 m2
200/1275	Fiskernes salgslag Grimstad A/L (fester)	403,9 m2
200/1272	Grimstad havnevesen	557,6 m2
Sum		6488,8 m2

Torskeholmen er eid av Grimstad havnevesen, men eierskapet forvaltes av Grimstad Eiendomsutvikling AS (GEU). Torskeholmen ANS fester gnr. 200, bnr. 1782, 1269 og 1273 (kjøpsavtale på 200/1269 og 1273 med Apoteket eiendom entreprenører AS). GEU har tatt initiativ til et samarbeid med fester for å nå målsettingen i vedtatt områdereguleringsplan om en helhetlig utvikling av området. På denne bakgrunn har Torskeholmen ANS og GEU etablert utviklingsselskapet Torskeholmen AS.



Figur 26: Eiendomsforhold med varslingsgrense

4.5. Arealbruk, bygg og anlegg

I dag benyttes planområdet til fiskekai, fiskemottak og fiskeutsalg, kontor- og næringsvirksomhet og verksted til Solrik. Området har en industrimessig opparbeiding med industrikai, parkeringsarealer og asfalt. Området er forbundet med land med en utfylling. I både Vesterbukt og Østerbukt er det småbåthavn som ligger opp mot planområdet.



Figur 27: Dagens bebyggelse og arealbruk innenfor planområdet. Kilde: 1881

Det er tre bygninger på Torskeholmen. Fiskemottaket (Gnr/Bnr 200/1272) mot nordvest som inneholder funksjoner knyttet til Fiskernes salgslag. Grimstad kommune kjøpte bygningsmassen til fiskemottak og fiskebutikk av Skagerakfisk i 2003. Bygget er i tre etasjer, med utbygg på sidene. Mot øst fra fiskemottaket ligger det et verksted på en etasje (Gnr/Bnr 200/1270) som i dag blant benyttes i forbindelse med vedlikehold av Solrik. Ytterst mot sørøst ligger det et kontorbygg i tre etasjer (Gnr/Bnr 200/1282). Ut fra historiske kart har bebyggelsen hatt samme plassering i lang tid. Bebyggelsen er plassert for å få en hensiktsmessig industridrift, blant annet knyttet til jernbanen som gikk ut til Torskeholmen. Bygningene har en enkel standard, selv om det har blitt gjennomført renovasjoner i flere omganger.

4.6. Mobilitet

Torskeholmen er knyttet til land med en utfylling. Her kommer Storgaten ned fra det historiske sentrum og Fv420, og gir forbindelse med bil. I dag er stort sett hele holmen et asfaltert dekke med oppmerket parkering, og det kjøres/parkeres på det meste av holmen. Holmen er ikke tilrettelagt for fotgjengere og/eller syklistene.

Per i dag er det ca. 5900 ÅDT på Fv420 (ifølge Vegkart, Statens vegvesen, 2020). Det lite trafikk som skal til Torskeholmen (i områdeplanen ble det anslått 500 ÅDT). Denne trafikken fordeler seg på noe varetransport og frakt av fisk, handlende til fiskemottaket,

taxiholdplasser og eiendommer langs gaten, og parkering til ansatte i fiskemottaket og næringsbyggene på holmen.

Krysningen av Fv420 fra sentrum mot Torskeholmen er et utfordrende krysningspunkt hvor det er registrert ni ulykker (ifølge Vegkart, Statens vegvesen). Heldigvis skjedde disse for en god stund siden, og siste ulykke som er registrert er fra 2006. Det er registrert en ulykke i innkjøringen til holmen fra 2013.



Figur 28: Storgaten mot Torskeholmen

Det er fortau på begge sider av gaten i Storgaten mot fylkesveien. På nordsiden av gaten stopper fortauet ved Storgaten 4. På sørsiden av gaten blir fortauet smalt etter Sorenskrivergården forbi Taxiholdplassen. Fortauet stopper ved «Bryggeslengen» som er opparbeidet som del av Byhaven/nytt bibliotek, og som skal være en sammenhengende forbindelse langs vannet i både Vesterbukt og Østerbukt. Fra «Bryggeslengen» og inn på holmen må myke trafikanter gå på samme vei som bilene. Mot Vesterbukt er det etablert nye gangforbindelser i Byhaven med promenade langs vannet som gir fotgjengerforbindelse mellom sentrum, Odden og Torskeholmen. Mot Østerbukt er promenade på tredekke mot gjestehavna.

Det er sykkelparkeringsplasser utenfor biblioteket, men ingen på Torskeholmen. Det er bussholdeplasser i Fv420 ved Odden ca. 250-300 meter unna med et av de beste kollektivtilbudene i regionen; rute 100/100E Arendal – Grimstad - Kristiansand (1-3 avganger i timen), 101 Eydehavn – Arendal – Fevik – Grimstad nord/sør (1-4 avganger i timen), N101 (kvelds-/nattbussruter), 140 Grimstad – Myråsen – Homborgsund (8/6

daglige avganger hver retning), 145 Grimstad – Rønnes (4 daglige avganger hver retning), 146 Grimstad – Rykene - Froland (3 daglige avganger hver retning), 1908 (skolebuss), 1909 (skolebuss). forbindelser til Arendal (Eydehavn), Kristiansand, Grimstad sør/nord.

Om sommeren går «Badebåden», M/S Østerøy, fra Torskeholmen med to daglige avganger, tre dager i uka ut til skjærgården. Det er også mulig å booke tur med skonnerten Solrik.

4.7. Landskap

Som navnet indikerer ligger Torskeholmen som en holme i Grimstads havnebasseng. Landskapsrommet i selve bykjernen dannes av heiene og åpner seg mot sjøen som er det mest markante landskapselementet i sentrum. Mot nord-vest er Torskeholmen gjort landfast med en fylling, og den deler vannspeilet i havnebassenget i to bukter; Østerbukt og Vesterbukt. Torskeholmen er et markant landskapselement og godt synlig både fra sentrum, Vardeheia, Biodden, Oddenområdet, Rønnes og fra sjøen.

Åsene rundt Grimstad skaper sammen med Rønnes et større landskapsrom hvor Torskeholmen har en sentral plassering. Ved at området stikker ut fra den naturlige sjølinjen, får det en eksponert plassering i landskapsrommet og bybildet.



Figur 29: Torskeholmen i bysituasjonen. Kilde: Grimstadkart

Selve Torskeholmen er i dag en stor, opparbeidet og delvis bebygd flate. Sjøfronten består utelukkende av bryggekonstruksjoner i ulike materialer og holmens opprinnelige avgrensning og 'naturlig' terreng er i dag ikke lenger synlig.

4.8. Støy

Støy fra vegtrafikk på fylkesveien er per i dag ikke et stort problem. Planområdet ligger ca. 130 meter fra fylkesveien, og blir i liten grad påvirket av støy fra denne.

Virksomheten til fiskemottaket skaper en del støy, særlig siden det i dag ikke er noen begrensninger på drift gjennom døgnet, fiskerne legger til og gjør ulike støyende aktiviteter også nattetid. Dette er nærmere omtalt i kap. 6.8



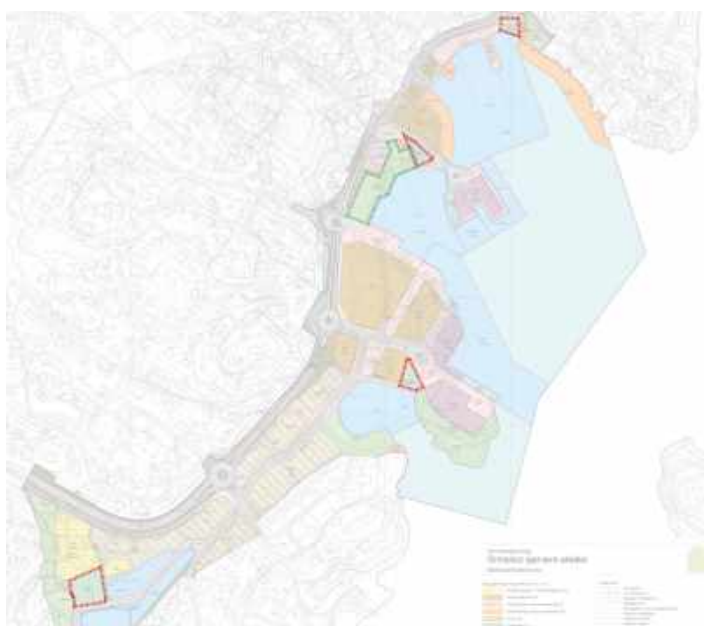
Figur 30: utsnitt fra SVV sitt støykartleggingskart etter T-1442. Kilde: datasett hentet fra GeoNorge.

4.9. Grønnstruktur

4.9.1. Grønnstruktur, lek og friluftsliv

Sjøfronten i Grimstad har gradvis blitt utbygd, og brukt til industri, handel og logistikk. Derfor har det vært lite sammenhengende grønnstruktur i nærområdet.

Gjennom transformasjon og byutvikling av havneområdene kan det etableres nye sentrumsnære parker og møteplasser. Byhaven er det største og viktigste eksempelet på dette. I Byhaven er det etablert leke- og aktivitetsmuligheter nært på planområdet. Park, møteplasser og lekeområder i Byhaven benyttes av hele Grimstads befolkning, og vil også kunne benyttes av fremtidige beboere og brukere av Torskeholmen. I dag er Odden under utbygging, noe som vil gi nye offentlige arealer mot sjøen. I framtiden vil Gundersholmen også bli tilrettelagt for ny bruk. For å sikre tilgang til de store turområdene utenfor sentrum, blir det viktig med gode forbindelser for gående og syklende. En sammenhengende havnepromenade som foreslått i kommuneplanen vil være et slikt tiltak, og binde sammen de nye torg, park og lekeplassene langs sjøen.



Figur 31: områdeplanen. Røde streker er regulerte lekeplasser i og grønne streker er Byhaven.

I reguleringsplan for Grimstad sjønære områder er det vist fire lekeområder. Fra sør: et sør for Helmers hus - o_L8.1 (delvis opparbeidet), et mellom Odden og Gundersholmen - o_L4.1 (ikke opparbeidet), et som del av Byhaven sørøst for Sørenskrivergården - o_L3.1 (ferdig opparbeidet), og et vest for Biodden brygge - o_L1.1 (opparbeides med blant annet badeplass som del av utbyggingen av Biodden brygge). Det er også andre leke og aktivitetsmuligheter i Byhaven. Byhaven med lekeplass vil

være et område som er lett tilgjengelig for fremtidige beboere på Torskeholmen, og som vil kompensere behov for uteareal på holmen.

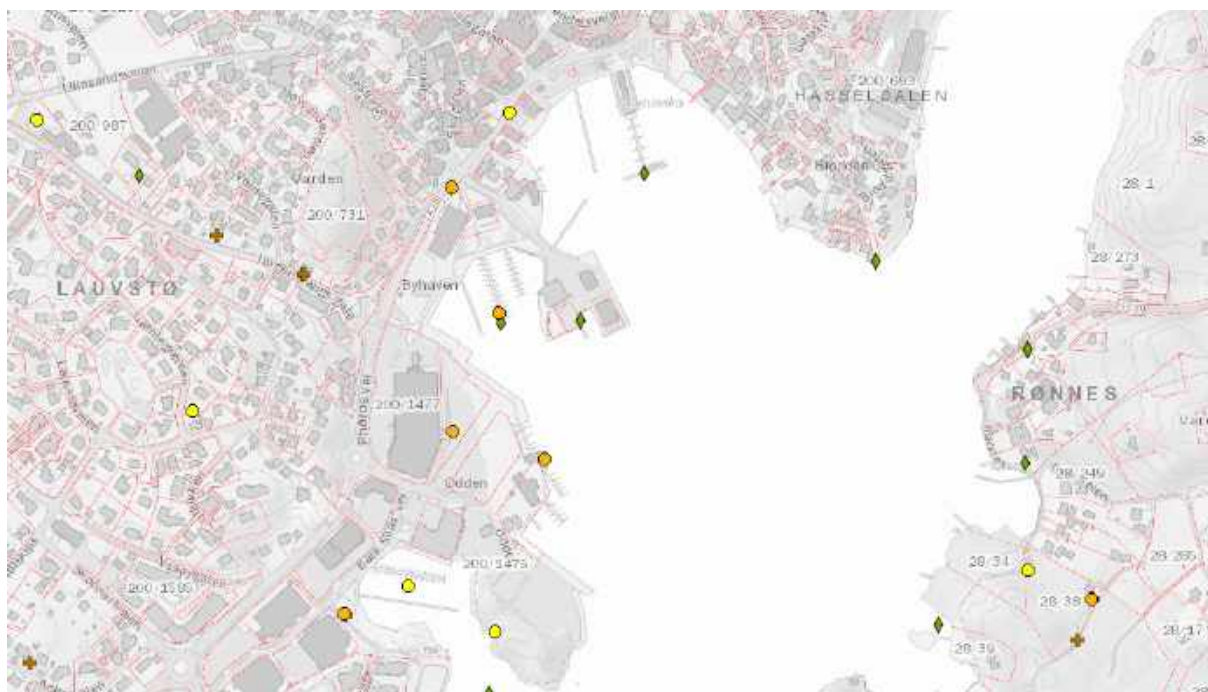
4.9.2. Naturmangfold

Det er gått igjennom kartlag for naturmangfold på miljøstatus.no og naturbase kart. Det er ikke påvist viktige naturtyper i området, foruten gytefelt for torsk mot sør i Goosefjorden. I og med at planområdet er utvidet til å ta inn et større område som friluftsområde i sjø blir en større del av gytefeltet liggende innenfor planområdet. Det er en registrering av de fremmede artene japansk drivtang og krokabærer i sjøen rundt Torskeholmen. I Havnebassenget er det registrert en rekke fuglearter, men som ikke har direkte tilknytning

til Torskeholmen. I Østerbukt er det også en registrering av «Mya Arenaria» som er sandskjell.



Figur 32: Utsnitt gytefelt fra a3.kystverket.no/kystinfo



Figur 33: Temakart naturmangfold på miljostatus.no

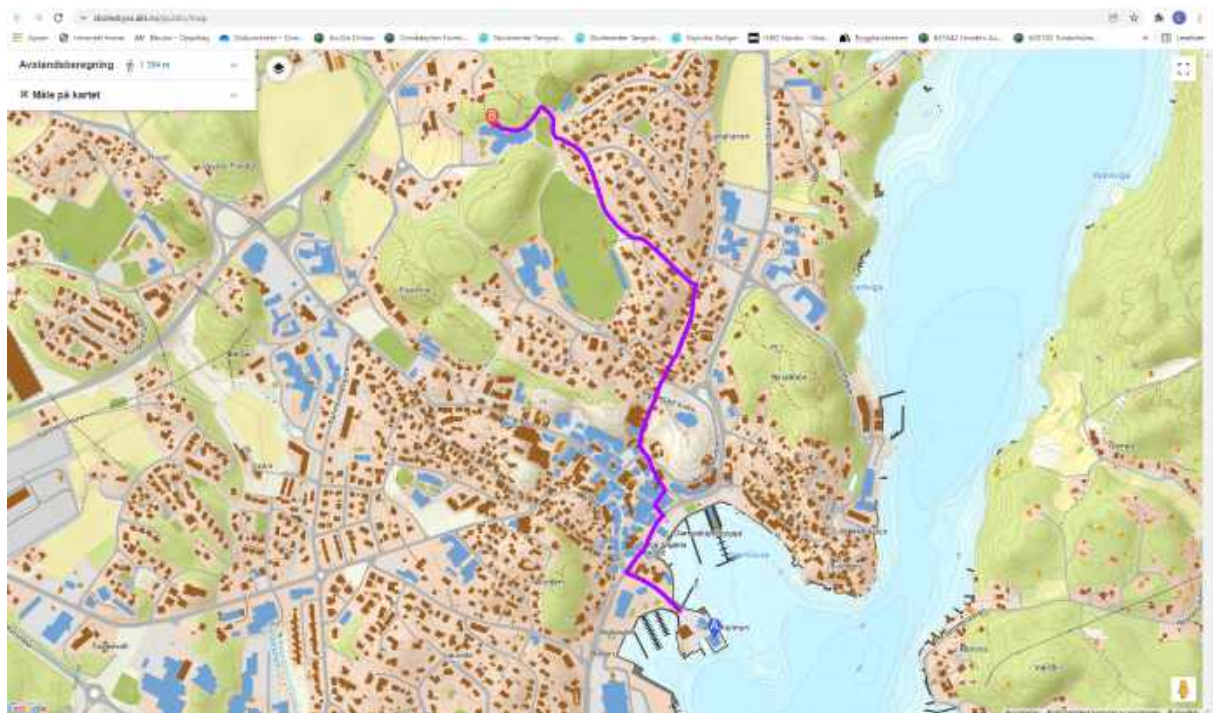
4.10. Barn og unges interesser

Per i dag er det svært få tilbud til barn og unge innenfor planområdet, og det bor ingen der. Solrik, Badebåden og småbåthavnen er tilbud for alle aldre, men er ikke et tilbud som er spesielt viktig for barn og unge. Rett utenfor planområdet er derimot Byhaven blitt et flott tilbud til barn og unge med lekearealer, bryggepromenade, grønne arealer, ny brygge, by-svaberg, treningspark, med byens egne roser fra Dømmesmoen og en forplass til biblioteket mot byen. Byhaven ligger rundt det nye biblioteket som også er et viktig tilbud for barn og unge. Torskeholmen ligger innenfor Jappa skolekrets.

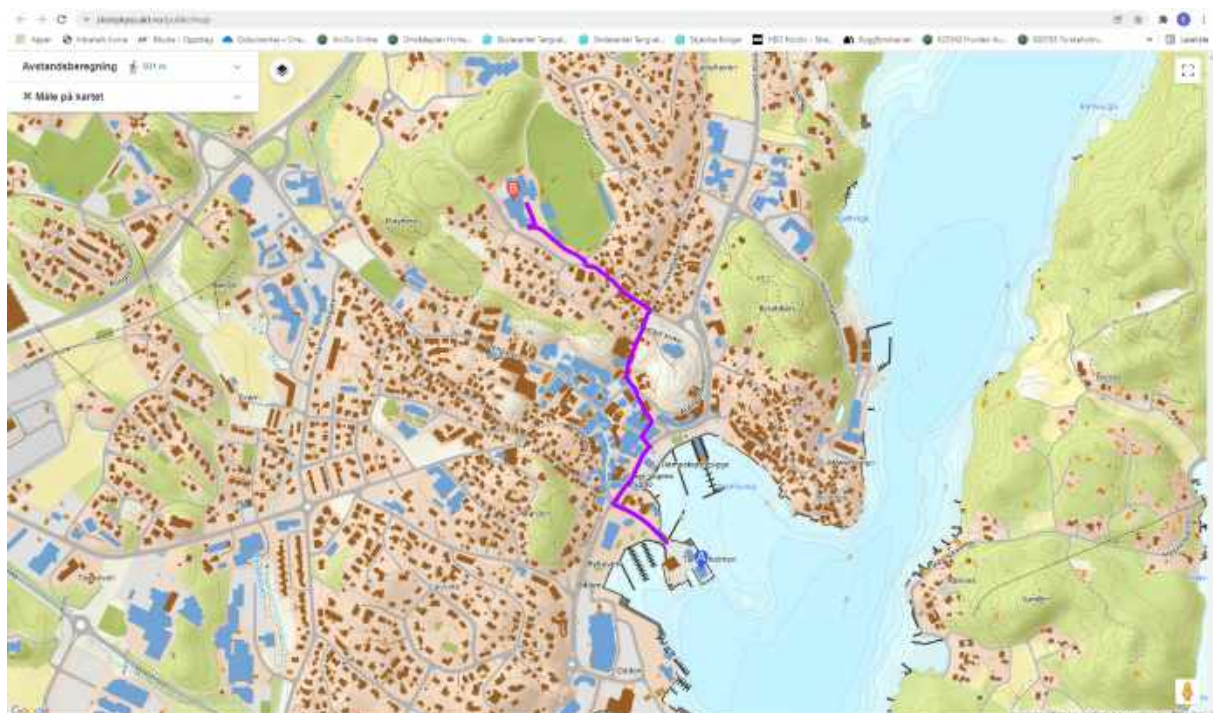
4.11. Sosial infrastruktur

4.11.1. Skole

Nærmeste skoler er Jappa skole med en gangavstand på ca. 1400 meter, og Grimstad ungdomsskole med en gangavstand på ca. 930 meter. Skolekapasiteten i Grimstad er vurdert i *Skolekapasitet, skolestruktur og skolekretsgrenser i Grimstad «Skolepakke tre»* (Grimstad kommune, 09.03.2018). I rapporten beskrives det at Grimstad har en effektiv skolestruktur. Eksisterende skoler ligger i all hovedsak hensiktsmessig plassert i forhold til vedtatte kollektivakser og i forhold til planlagte nye boligområder. Skolene har samlet sett tilstrekkelig elevkapasitet til å håndtere forventet vekst i minst ti år.



Figur 34: Jappa skole er ca 1400 m unna i gangavstand ifølge skoleskyss.akt.no



Figur 35: Grimstad ungdomsskole er ca 930 m unna i gangavstand ifølge skoleskyss.akt.no

4.11.2. Barnehage



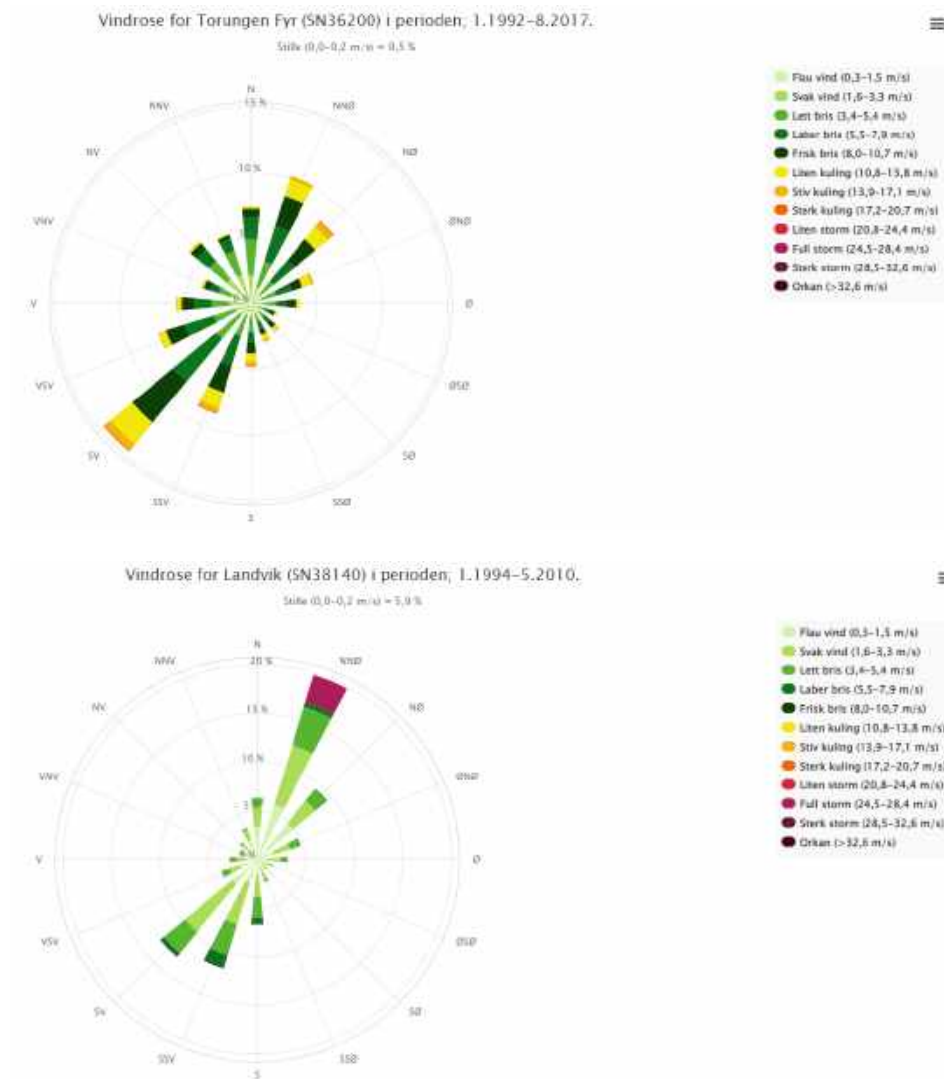
Figur 36: Oversikt over barnehager fra kommunens nettsider

Det er flere barnehager i sentrum, f.eks Storgaten barnehage og Markveien kulturbarnehage ca. 0,5-0,6 km unna.

Grimstad kommune har utarbeidet rapporten «Kunnskapsgrunnlag barnehagebehov 2020-2025» (Grimstad kommune, 08.12.2020) vedtatt av kommunestyret 08.12.2020. I rapporten beskrives det at med utgangspunkt i ny befolkningsframskriving, så er det kapasitet fram til 2030 for å dekke behovet for barnehageplasser med det antall barnehager kommunen har per i dag. Prognosene for Grimstad kommune viser en forventet nedgang i antall barn i førskolealder de nærmeste årene, men prognosene viser en forventet økning fra 2024.

4.12. Lokalklima

4.12.1. Vind



Figur 37: Vindrose for Torungen fyr og Landvik siste 30 år. Fra seklima.met.no

Hovedvindretningene i Grimstad er fra sørvest og nordøst. Vindretning og styrke varierer gjennom året.

4.12.2. Flom og flo

TABELL 11. Aust-Agder

Kommune	Sted	Nærmeste måler	Returnivå stormflo (i cm over middelvann)			Havnivåstigning med klimapåslag (i cm)	NN2000 over middelvann (i cm)
			20 år	200 år	1000 år		
Arendal	Arendal	Helgeroa	126	151	168	70	7
Grimstad	Grimstad	Tregde	98	115	125	71	8
Lillesand	Lillesand	Tregde	98	115	125	73	8
Risør	Risør	Helgeroa	126	151	167	66	7
Tvedestrand	Tvedestrand	Helgeroa	126	151	167	68	7

Figur 38: Forventet stormflo og havnivåstigning for Grimstad hentet fra DSB sin veileder for havnivåstigning.

I DSB sin veileder for havnivåstigning og stormflo (DSB, 09.2016) vil disse til sammen bli ca. 2 meter over middelvann. Med høyde for bølger mv har kommunen lagt til grunn at veier skal ligge på minimum kote +2,5 og bygg på minst kote +3,0.

4.13. Teknisk infrastruktur

4.13.1. VA

Det er vannledning og spillvannsledning til området i dag. Disse må legges om som del av utviklingen av planområdet. Det er utarbeidet en teknisk plan (Asplan Viak AS, 02.10.2023) som beskriver dette.



Figur 39: Utsnitt teknisk infrastruktur fra Grimstadkart

El og trafo, IKT



Det ligger ulike kabelnett i Storgata og det er nettstasjon integrert i bebyggelsen.

Figur 40: Kartskisse som viser eksisterende høy/lavspennings kabelnett og nettstasjon på holmen fra Agder energi.

4.14. Kai og havn

4.14.1. Kai

Det er ulike kaianlegg med ulik kvalitet og alder rundt holmen. Det er utarbeidet flere tilstandsrapporter for kaianleggene. Den siste er rapporten - Vurdering av kaier ved Torskeholmen (Dagfinn Skaar AS, 18.02.2021) er utarbeidet i 2021.



Figur 41: oversikt over kaier vurdert av Dagfinn Skaar AS

- Kai A er i relativt bra stand.
- Kai B er nærmere 100 år gammel. Den har store skader forårsaket av armeringskorrosjon, og Dagfinn Skaar AS mener at det ikke er økonomisk forsvarlig med tradisjonell reparasjon, korrosjons- og betongavskalling, da dette synes å være for omfattende. Kaia er etter deres mening kondemnabel slik den står. Før nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak bør kaia stenges fysisk for kjørende trafikk.
- Kai C er i relativt bra stand.
- Kai D: Det er målt relativt stort kloridinnhold i betongen som sammen med liten armeringsoverdekning, har forårsaket begynnende skader i form av armeringskorrosjon og avskalling. Kaia antas ikke å være dimensjonert for tyngre trafikk, og den bør skiltes for kun personbiltrafikk.
- Mottakskaien til fiskemottaket ble skiftet i 2003 og er i god stand.



Figur 42: bygningsskader på Kai B

4.14.2. Havn

Ifølge kommunens nettsider har sentrum småbåthavn i Vesterbukt 133 plasser. En opptelling av plasser fra kart tilsier omtrent 118 plasser på de tre kaiene i Vesterbukt og 40 plasser på kaien i Østerbukt (totalt 158 plasser). I Østerbukt er det i tillegg private båtplasser langs sjøkanten. Ifølge kommunens nettsider har gjestehavna ca. 100 båtplasser. På østsiden av holmen har Solrik i dag plass.

4.14.3. Dybder og høyder

Sjødybdene rundt holmen varierer mellom 2-8 meter i småbåthavna i Vesterbukt, 18-20 meter sør for holmen til 8-17 meter i Østerbukt.

Fra 3D-modell ser det ut til at dagens fiskekai ligger på ca kote +1,6-1,8, området bak drivstofftanken er på ca kote +2,1. Ellers ligger holmen på ca kote 1,3-1,8. Etter gjeldende krav er det behov for å heve planområdet opp til kote +2 til +3 for å sikre mot stormflo.



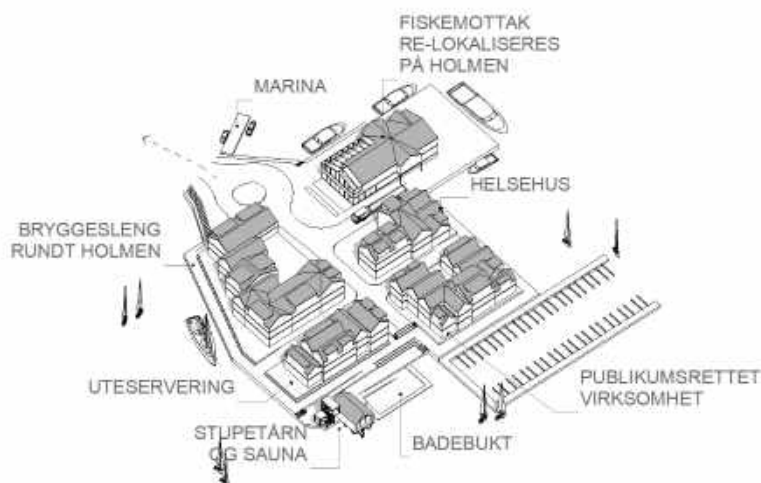
Figur 43: Dybder fra Kystverkets karttjeneste a3.kystverket.no/kystinfo

5. Planforslaget – PFA1

5.1. Beskrivelse av planforslaget

Ved behandling av planforslaget 20.06.2023 ble planforslaget fremmet i to alternativer; «**planforslaget alternativ 1 (PFA1)**» og «**planforslaget alternativ 2 (PFA2)**».

Kommunestyret vedtok å legge PFA1 ut på høring og offentlig ettersyn. I det videre omtales planforslaget derfor som **planforslag PFA1**. I KU-rapportene er navnene «utredningsalternativ 1 a,b» og «utredningsalternativ 2 a,b» brukt for alternativene som tidligere er utredet basert på fastsatt planprogram.



Figur 44: diagram som viser innhold i planforslag PFA1

Tema	Planforslag PFA1
Størrelse holme	9.900 m ²
Høyder	Maks mønehøyde kote +15,5 m
Utnyttelse	Totalt ca. 7450 m ² BRA Bolig ca. 3150 m ² BRA Næring ca. 3100 m ² BRA Fiskemottak. ca. 1200 m ² BRA
Sjøbad	1096 m ²
Boliger på bakkeplan	Nei
Antall boliger	Ca. 37 boliger

5.2. Hovedgrep



Figur 45: Illustrasjon av planlagt bebyggelse på Torskeholmen, planforslag PFA1

Hovedgrepet for Torskeholmen forsøker å skape en balanse mellom byutvikling, tilpasning til Grimstad by, og videreutvikling av fiskemottaket.

Det er lagt til grunn følgende hovedgrep:



Figur 46: Hovedgrep for planforslag PFA1

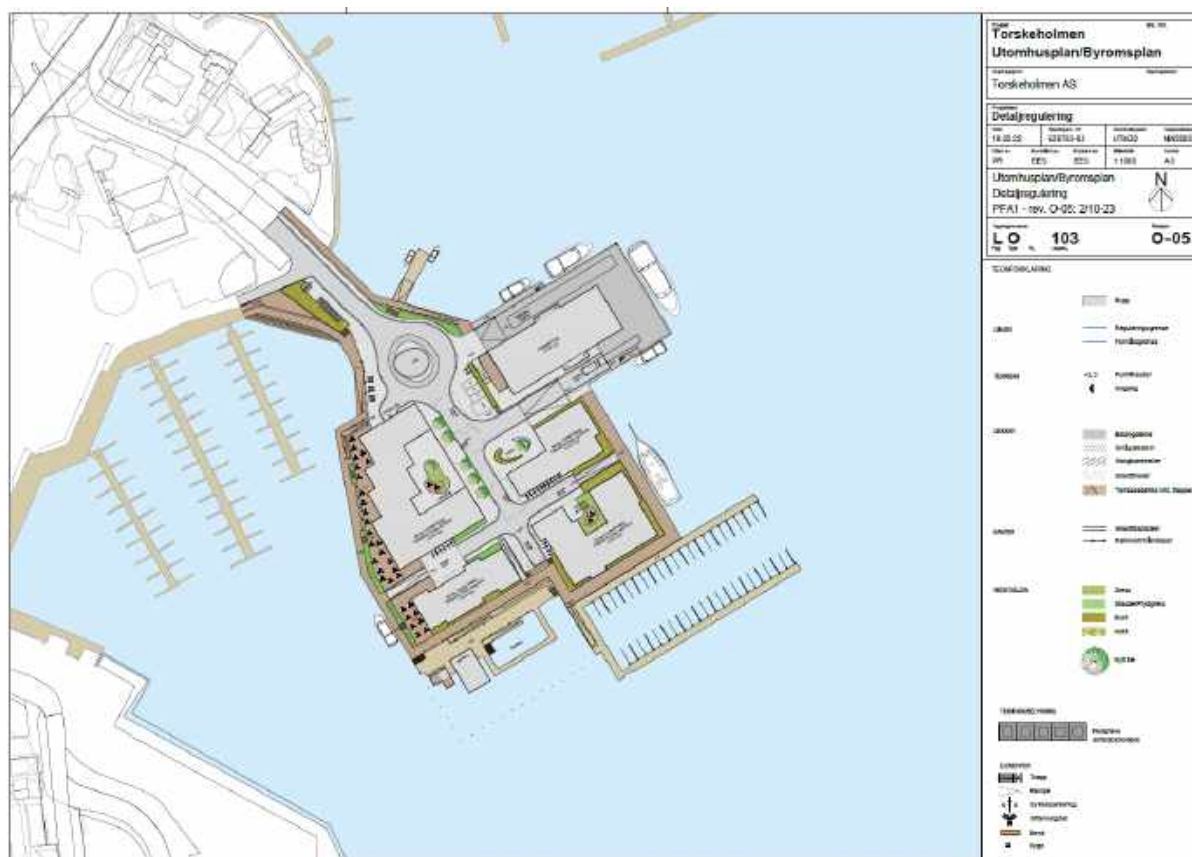
Legge til rette for byutvikling og aktivitet

Plangrepet for planforslag PFA1 legger til rette for at den positive utviklingen av Grimstad kan fortsette, med langt større aktivitet enn i dag. Planforslaget legger til rette for næringsarealer, serveringssteder, boliger mv. I spørreundersøkelsen svarte svært mange at de ønsket sjønær uteservering, cafeer og restauranter. Det er lagt til rette for dette mot Vesterbukt.

Planforslaget legger til rette for at hele byen kan ta holmen i bruk. Det etableres en sammenhengende bryggesleng rundt hele holmen, offentlig sjøbad, torg, sentralt byrom og gågate/gatetun. Alle disse uterommene skal være offentlige.

Planforslaget gir mulighet for en relativt tett utnyttelse, i tråd med overordnede planer. Bebyggelsen er foreslått i 2-3 etasjer, med en utforming tilpasset Grimstad sentrum med saltak, nedtrapping og variasjon.

En viktig del av planforslaget er å beholde og videreutvikle fiskemottaket. Planen muliggjør at fiskemottaket får nye fasiliteter, samtidig som holmen kan utvikles med nye funksjoner. Som følge av flyttingen må enkelte havnefunksjoner (6 fortøyningspåler og 40 småbåtplasser) også flyttes.



Figur 47: Byroms- og utomhusplan planforslag PFA1.

5.2.1. Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen består av fire utbyggingsfelt med blandet arealbruk (bolig, forretning, kontor, tjenesteyting (BFKT1-3, FKT) og et fiskemottak (FM). Feltene er organisert rundt den nye forlengelsen av Storgata, og plassert på et helhetlig dekke med uterom, gater, møteplasser. Bebyggelsen er vist med variasjon og sprang i fasader og høyder. I tråd med retningslinje nummer 3¹ i Estetisk veileder (2009), er det lagt vekt på å tilpasse utbyggingen til den historiske sentrumsbebyggelsen i form, farge og materialitet. I tråd med retningslinje nummer 5², er bebyggelsen underordnet eksisterende byggeskikk, og det er lagt opp til stedstypisk arkitektur i form, materialer og dimensjonering.

Det er hjemlet i planbestemmelse at estetisk veileder skal være retningsgivende for utformingen, det er beskrevet krav til estetikk i bestemmelse, og bebyggelsen skal utformes i tråd med intensjonene i kvalitetsprogram for Torskeholmen (Asplan Viak AS, 02.10.2023).

¹ Estetisk retningslinje 3 Byggeskikk: *Det skal legges avgjørende vekt på å bevare den historiske sentrumsbebyggelsen og preget av sørlandsby i farge, trekledning og detaljering. Innslag av utradisjonell og dristig arkitektur skal fortrinnsvis gis rom der den ikke provoserer omgivelsene eller i områder som er lite ensartet. Uvanlige bygninger kan også tillates i bevaringsområde når de ved sin arkitektoniske styrke i seg selv, og ved sin harmoni med omgivelsene, positiv uttrykker bybildets forandring over tid. Ved tiltak nær verneverdig kulturminne skal det legges særlig vekt på helhetsvurdering. Tekniske installasjoner skal plasseres skånsomt eller skjules. Nye lufttrekk av ledninger og kabler tillates ikke.*

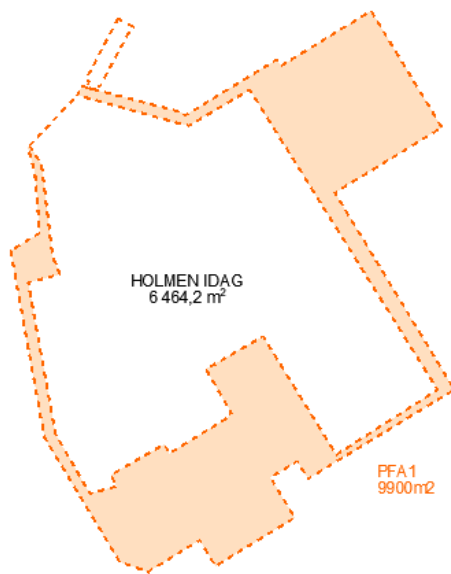
² Estetisk retningslinje 5 Fortetning: *Leilighetsbygg og andre tiltak for fortetning i boligmassen skal ikke provosere dominerende byggeskikk eller medvirke til estetisk monoton og lite stedstypisk arkitektur i form, materialvalg og dimensjonering. Som hovedregel skal fortetningsprosjekter underordnes eksisterende byggelinjer, volum, takform, gesims og mønehøyder. De skal heller ikke ødelegge eksisterende områder for rekreasjon og lek.*



Figur 48: Diagram som viser illustrerte høyder.

Det er satt kotehøyder for feltene i plankartet. Maks kotehøyde for planforslaget er k+15,5m i tråd med områderegulering for Grimstad sjønære områder. Mot øst legges det opp til maks kotehøyde k+13,5 i tråd med vedtak ved 1.gangs behandling. Dette vil si bebyggelse på 2-3 etasjer.

Nedtrapping mot øst gjør at planforslaget tilpasser seg de kulturhistoriske verdiene som er størst her. En nedtrapping vurderes å gi mindre effekter på kulturmiljøverdiene i NB!-området. For felt BFKT3 og FKT er også satt bestemmelsesområder i kart (#1-#2) med tilhørende bestemmelser som beskriver at det skal være maks mønehøyde k+ 13,5 m (2 etasjer), og maks gesimshøyde k+ 11,5 m.



Figur 49: Skisse som viser utvidelse av holmen.

Fotavtrykket på holmen er i dag ca. 6.500 m². Planforslag PFA1 er foreslått med totalt 9.900 m². Holmen er utvidet mot øst og sør for å gi plass til både byutvikling og fellesområder.

Med et større fotavtrykk er det satt av plass til torg, uteservering, bryggesleng, sjøbad rundt bebyggelsen, med sammenhengende offentlig tilgjengelighet hele veien rundt.

Planforslag PFA1 er vist med et sjøbad innenfor o_TO4 på 1096 m², men uten egen lekeplass i sørøst som vist i tidligere forslag (og PFA2).



Figur 50: Illustrasjon av høyder og mulig utforming sett fra Odden for planforslag PFA1

Gatene mellom bebyggelsen blir en forlengelse av Storgata og danner en siktlinje gjennom området. Det er utarbeidet byroms- og utomhusplaner som viser intensjonene for opparbeiding av utomhusarealene (Asplan Viak AS, 02.10.2023). Det er stilt krav i bestemmelse om at disse skal følges opp.

Fiskemottaket er flyttet fra vestsiden av holmen til nordøsthjørnet av holmen. Dette gjør at det blir mulig med nye lokaler og en hensiktsmessig drift av fiskemottaket, uten at det går på bekostning av allmennhetens tilgjengelighet. Fiskemottaket er planlagt i to etasjer.



Figur 51: Snitt som viser høyder på bebyggelse og planert terreng for planforslag PFA1.

For at bebyggelsen skal være sikret mot stormflo, er det stilt krav i bestemmelse til at bebyggelse og anlegg skal være plassert med høyder i henhold til kommuneplanens krav. Dette innebærer at oppholds-, arbeids- og publikumsrom skal ha gulv på minst kote +3,

lager, garasjer, uthus, fiskemottak og lignende bygg langsmed sjøen skal ligge på minst kote +2,5, det samme gjelder offentlig vei, utomhusanlegg ved nærings/service/offentlige bygg gjelder kote minimum + 2,0. Andre utomhusanlegg må også ta høyde for høyvann/stormflo så langt det er fornuftig.

I vedtaket til kommunestyret ble det beskrevet at bryggeslengen bør legges på nivå med Byhaven og Odden. I videre detaljering kan dette sees nærmere på, men en må samtidig sikre inngangsnivå på kote +3,0, universell tilgjengelighet mv. For å sikre at det skal være mulig med gode løsninger er det lagt inn bestemmelse om at bryggesleng og sjøbad tillates under kote +2,0.

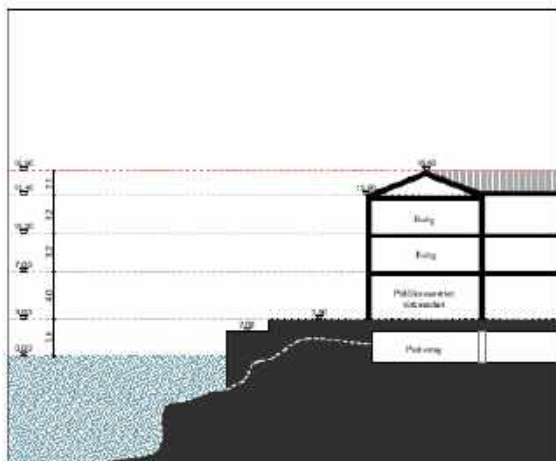
5.2.2. Høyder og utnyttelse

Høyder og utnyttelse for planforslag PFA1:

Felt	Etasjer	Maks høyde	Utnyttelse
BFKT1	3	M=k+15,5 / G=k+13,5	2.650 m ² BRA
BFKT2	3	M=k+15,5 / G=k+13,5	1.000 m ² BRA
BFKT3	2-3	M=k+15,5 / G=k+13,5 M=k+13,5 / G=k+11,5	1.500 m ² BRA
FKT	2-3	M=k+15,5 / G=k+13,5 M=k+13,5 / G=k+11,5	1.000 m ² BRA
FM	2	M=k+13,5 / G=k+11,5	1.200 m ² BRA
TO (badstue etc)	1		100 m ² BRA
Totalt			7.450 m ² BRA

Planforslag PFA1 hjemler totalt 7.450 m² BRA. Med forutsetningen om at det ikke tillates boliger på bakkeplan, og det legges til grunn at det bare blir boliger i etasjene over i BKFT1-3, vil dette innebære om lag 3.150 m² bolig og 3.100 m² næring. Med et snitt på 85 m² BRA per bolig vil dette kunne tilsi om lag 37 boliger. Det er avsatt 1.200 m² til fiskemottak, ut ifra et forslag til romprogram som er utarbeidet som del av planprosessen.

Med 3,0 m etasjehøyder kunne en tenke seg at det er mulig med fire etasjer med maks k+15,5. Men for å legge til rette for publikumsrettede 1.etasjer og dagens tekniske krav er dette for lavt. Det er derfor lagt til grunn at 1.etasje bør være 4,0 m og øvrige etasjer 3,2 m. Snittene viser hvilke høyder som er lagt til grunn. For å ta høyde for evt. dobbelthøye rom er det beskrevet at tenkte plan ikke skal medregnes i beregning av grad av utnytting. For å åpne opp for at det kan være beboelige rom i tak tillates takoppløft i 80% av takets lengde.



Figur 52: byggehøyder som er lagt til grunn for gesims og mønehøyder for planforslag PFA1.

5.3. Fellesbestemmelser

Det er lagt inn fellesbestemmelser med krav til hele området.

Det er stilt krav i bestemmelse til utforming, og at en skal forholde seg til Estetisk veileder.

Det er utarbeidet et kvalitetsprogram som beskriver intensjonene for utforming.

Kommuneplanens bestemmelser om skilt og reklame skal gjelde. For å sikre god prosjektering av bebyggelse er det stilt krav til tiltaksklasse 3 for arkitektur. Tekniske installasjoner skal innebygges, og er begrenset til 2 m over mønehøyde for maks 5% av byggets grunnflate.

Som i områdereguleringsplanen er det lagt til grunn at uteoppholdsarealene skal utformes etter prinsippene for universell utforming. Minst 30% av nye boenheter skal utformes med tilgjengelighet for alle.

De offentlige byrommene skal opparbeides som møteplasser for barn og voksne, og skal inneholde minst de funksjoner som er vist på byroms- og utomhusplan.

De felles uterommene i byggefeltene skal opparbeides som møteplasser for beboerne i området og inneholde minst de funksjoner som er vist på byroms- og utomhusplan.

I tråd med kommuneplanen er det lagt inn bestemmelse om høyder på gulv med tanke på høyvann/stormflo jfr. kapittel 5.2.1 (Bebyggelsens plassering og utforming).

Det er lagt inn bestemmelse for å sikre at det er gjort tilstrekkelig støytiltak på boliger nært på fiskemottaket før de etableres. Det må gjøres støymålinger og vurderinger. Det er lagt inn krav om stille side/dempet fasade og uteoppholdsarealer som tilfredsstiller støykrav.

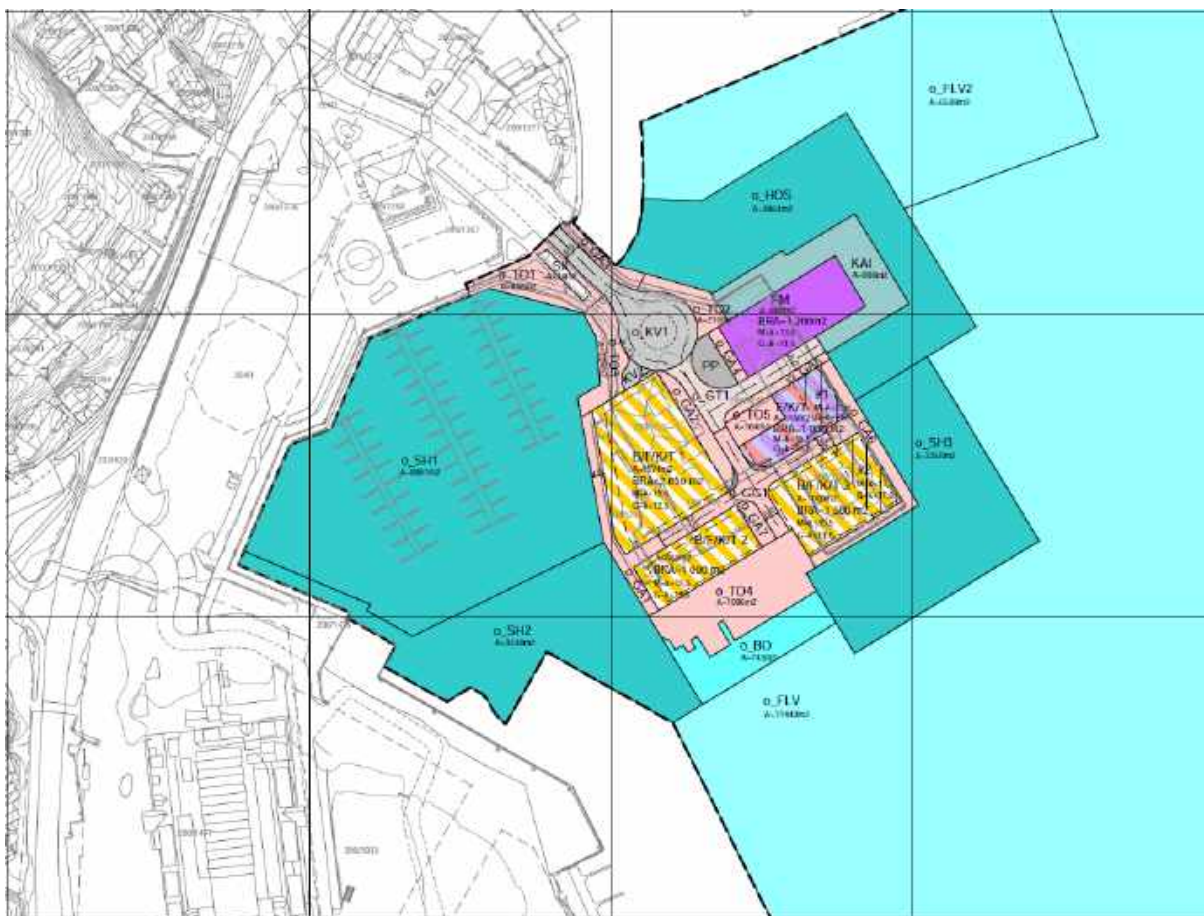
Fiskemottaket skal utformes slik at det støyer innenfor grenser satt i krav og retningslinje. Det bør vurderes om den mest støyende aktiviteten nattetid kan flyttes til dagtid.

Som i områdeplanen stilles det krav til at det skal avklares om tiltaket vil medføre fare for utslipp/forurensning, og at håndtering av ev. utslipp og iverksetting av tiltak skal dokumenteres og avklares med Statsforvalterens miljøvernavdeling. Se for øvrig ROS-analysen.

5.4. Arealbruk og arealformål

Kode	Beskrivelse	Feltnavn	Areal	Andel
Over grunnen				
Bebyggelse og anlegg (pbl §12.5 nr 1)			4677,3	4,3 %
1340	Fiskemottak	FM	886,7	0,8 %
1610	Lekeplass	LEK	0,0	0,0 %
1800	Bolig/Forretning/Kontor/Tjenesteyting	B/F/K/T	3235,4	3,0 %
1813	Forretning/Kontor/Tjenesteyting	F/K/T	555,2	0,5 %
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12.5 nr 2)			6684,7	6,1 %
2011	Kjørevei	KV	823,3	0,8 %
2013	Torg	TO	2238,3	2,0 %
2014	Gatetun	GT	427,5	0,4 %
2016	Gangareal	GA	1430,9	1,3 %
2016	Gågate	GG	519,9	0,5 %
2018	Annet teknisk veiareal	SVT	20,6	0,0 %
2041	Kai, fiskekai	KAI	986,1	0,9 %
2082	Parkeringsplasser	PP	164,2	0,1 %
2800	Renovasjon/Annen-veigrunn	SK	74,0	0,1 %
Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl §12.5 nr6)			98294,4	89,6 %
6220	Havneområde i sjø	HOS	3864,6	3,5 %
6230	Småbåthavn	SH	15704,6	14,3 %
6710	Friluftsområde i sjø og vassdrag	FLV	77982,4	71,1 %
6770	Badeområde	BO	742,9	0,7 %
SUM	Planområde (arealformål totalt)		109656,5	100,0 %
Under grunnen				
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12.5 nr 2)			6811,8	100,0 %
2083	Parkeringsanlegg	PH	6811,8	100,0 %
SUM	Planområde (arealformål totalt)		6811,8	100,0 %

Figur 53: Oversikt over inndeling i arealformål i plankartet for planforslag PFA1.



Figur 54: Utsnitt plankart for planforslag PFA1.

5.5. Bebyggelse og anlegg

5.5.1. Eksisterende bebyggelse

Planforslaget legger opp til at alle eksisterende bygg, brygger og dekker saneres. Disse er ikke vurdert å ha særlige kulturminneverdier.

5.5.2. Kombinert bebyggelse og anleggs formål (BFKT1-BFKT3, FKT)

De fire feltene BFKT1-BFKT3 og FKT er tenkt bygd delvis på et parkeringsanlegg, delvis på fylling og delvis på et nytt dekke. Atkomst til felles parkeringskjeller er planlagt i BFKT1 fra o_KV1. For varelevering og annen nødvendig tilkomst kan o_GT1 og o_GG1 benyttes. I byroms- og utomhusplanen og illustrasjonsprosjektet er feltene organisert slik at de både henvender seg mot sjø og gate/byrom. I BFKT1 er det lagt opp til et opphevet gårdsrom

for å gi plass til større næringsareal, og for å gi rom til nedkjøring til parkeringskjeller. Etter en prosess med støyvurdering av aktiviteten ved fiskemottaket, er boligformål tatt ut av FKT for å unngå konflikt.

Utnyttelsen er satt med bakgrunn i bebyggelse i 2-3 etasjer for planforslag PFA1, og totalt for de fire feltene 6.150 m² BRA.

I tråd med kommuneplanens bestemmelser, tillates det ikke etablert bolig på gateplan for noen av de fire feltene. Torskeholmen AS mener det vil være økonomisk krevende å gjennomføre planen uten en betydelig andel boliger, og anbefaler derfor at det tillates boliger i 1.etg i BFKT3.

På bakkeplan i BFTK1 og BFTK2 skal det legges til rette for uteservering utenfor byggegrense mot vest. Det tillates bevertning i alle feltene.

I vedtaket til kommunestyret 06.09.2022 var det to vedtakspunkt knyttet fremtidige formål: *7. Offentlig tjenesteyting er aktuelt, primært i 1.etasje. 11. Det bør undersøkes med aktuelle samarbeidspartnere om muligheten for å la deler av bygningsmassen bli brukt til boliger for mennesker med særskilte behov, bofellesskap for eldre og studentboliger.*

GBN har vært i dialog med SiA om muligheten for at de kan bygge studentboliger på Torskeholmen. De har meldt tilbake at de ikke ser behov for det. Det er tilstrekkelig kapasitet i markedet for studentboliger.

Videre har GBN undersøkt med mulige tilbydere om boliger for mennesker med spesielle behov. Kommunen kan ta en rolle, for eksempel ved at en i utbyggingsavtalen kjøper et visst antall boliger for å løse spesielle behov. Slikt kjøp må skje til markedspris. Det har også blitt sjekket om kommunen har behov som kan løses på Torskeholmen. Foreløpig har en ikke landet på noe konkret, men felt FKT vil kunne være en egnet lokalisering. I og med at feltene er regulert til tjenesteyting, åpner planen opp for ulike boformer og ikke bare tradisjonelle boliger.

Bakkeplan i felt BFKT3 og FKT tillates benyttet til næring/tjenesteyting knyttet til Solrik/sjørelatert aktivitet for å tilrettelegge for at Solrik fortsatt kan ha verkstedlokaler mv. på Torskeholmen.

5.5.3. Fiskemottak (FM)

Innenfor feltet FM kan det etableres fiskemottak med fiskeutsalg og bevertning. Fiskemottaket skal ha publikumsinngang mot vest. Det tillates uteservering på gateplan og/eller på tak i 2.etg. Båter kan legges til kai mot øst og nord. Fiskemottaket kan være på inntil 1.200 m² BRA. Det er lagt opp til fiskemottak i 2 etasjer, og saltak med maks

mønehøyde 13,5 og maks gesimshøyde $G=k+11,5$. Det er sikret i bestemmelse at det kan anlegges marina mot nordvest, der det i dag ligger en småbåtbrygge. Det er vist en fiskekai rundt fiskemottaket på ca. 13m*34,5m mot øst og ca. 8,5m/10,5m mot nord.

Planområdet har blitt utvidet for å sikre fiskerne tilstrekkelig manøvreringsareal i sjø i Østerbukt. Dette gjør at fortøyningspålene som er lagt ut i sjøen i gjestehavna helt mot sør må fjernes, og likeså for nåværende utstikker med bryggeplasser fra Torskeholmen mot øst. Dette innebærer at deler av det som i områdeplan for Grimstad sjønære områder er regulert til småbåthavn, er endret til friluftsområde i sjø -o_FLV2.

Kommentar fra fiskerne ifm behandling av planforslag høsten 2022:

Sjøområdet sør og øst for Dampskipsbrygga er det området fiskebåtene må ha for å manøvrere seg inn til kaia med styrbord side av båten mot denne. Dette området må derfor båndlegges ved at det tas med i det arealet som reguleringsplanen omfatter. Dette arealet må også trekkes lenger mot sør og øst enn det arealet den tidligere reguleringsplanen inneholdt, angitt som SH 1.1 i Planbeskrivelsen, side 21. Denne utvidelsen av planarealet må varsles med 6 ukers frist, men tas med til orientering forut for teknisk hovedutvalgs behandling 30. august - som en forutsetning for at Fiskernes Salgslag (FS) flytter til Østerbukt.

Innspillet fra fiskerne er ivaretatt i planforslaget.

5.5.4. LEK og uteopphold

I og med at holmen har blitt mindre i planforslaget som nå fremmes, enn forslaget som ble behandlet høsten 2022, har det vært nødvendig å redusere arealer til lek og opphold.

For planforslag PFA1 er det ikke foreslått egen lekeplass i planområdet, men at beboere i området i stedet kan benytte lekeplass og aktivitetstilbud i Byhaven og ellers i sentrum, og at de i tillegg kan de benytte det offentlige sjøbadet på holmen.

I kap. 6.14.2 er det nærmere beskrevet hvordan lekeareal er tenkt løst sammenliknet med krav i kommuneplanen .

Kravene i kommuneplanen åpner for at uteoppholdsarealet «kan vurderes redusert dersom det kan dokumenteres tilstrekkelig offentlige lekeplasser, -byrom og -friområder i tilgrensende områder» (§2.8.1) for sone A. Det er derfor forutsatt at lekeplass i Byhaven, lekeplass o_L3.1 på 0,65 daa, skal fungere som supplement for lek i området, og vil sammen med andre tilbud i Byhaven og sentrum gi et godt tilbud til beboere på Torskeholmen. Lekeplassen ligger bare 60-160 meter fra Torskeholmen, med bilfri forbindelse. Byhaven er også tett på. Det er også stilt krav til at det skal være sikret etablert

et nytt lekeareal/eller oppgraderes eksisterende lekeplass utenfor planområdet for å kompensere for at det ikke etableres eget lekeareal på Torskeholmen.

Ellers på Torskeholmen er det prioritert å legge til rette for offentlige torg, gågate og sammenhengende bryggesleng, og i stedet legge til rette for mindre intime private fellesarealer enn kravene i kommuneplanen.

5.6. Parkering

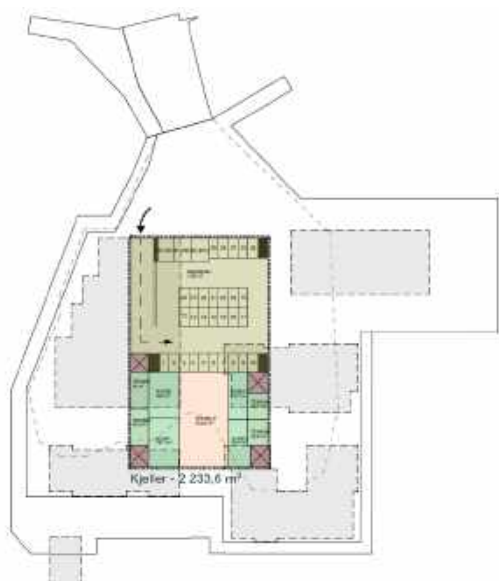
Krav til bilparkering og sykkelparkering er etter vedtak i kommunestyret redusert til lavere makskrav for bolig og kontor enn kommuneplanens bestemmelser. Det viser seg imidlertid at bygging av parkering i sjø er kostbart, så det kan godt bli et lavere antall parkeringsplasser enn maks tillatte antall.

Av bakkeparkering er det avsatt maksimalt fire parkeringsplasser i felt PP, hvorav én skal være HC-parkering. Disse vil tilhøre fiskemottaket. I tillegg kan fiskemottaket etablere inntil fire parkeringsplasser innenfor sitt felt.

Øvrig bilparkering skal løses som garasjeanlegg under terreng. Det skal etableres minimum 50 cm overdekning over p-kjeller. Felles garasjeanlegg kan etableres under samtlige byggefelt og samferdselsanlegg. Garasjeanlegget må dimensjoneres for å tåle kjøretøy til avfallshenting, brann, brøyting etc på dekket som danner bygulvet.

For sykkel er det lagt inn krav til at minimum 10% av sykkelparkeringene skal ha ladepunkt, og at det som del av sykkelparkeringsarealene skal avsettes arealer til service for sykkel i form av vask/reparasjonsrom og oppbevaring av ekstraputstyr.

I plankartet er det vist eget parkeringsnivå under grunnen (felt PH).



Figur 55: Prinsippskisse for parkeringsanlegg under holmen med 32 plasser for planforslag PFA1, med lavere antall p-plasser enn makskrav.



Figur 56: parkeringsnivå under grunnen for planforslag PFA1.

I byroms- og utomhusplanen er det vist en del sykkelparkeringsplasser på bakkeplan. Øvrig sykkelparkering må løses i kjeller.

Figur 57: Tabell for mulig maks antall bilparkering og minimum antall sykkelparkeringsdekning for bebyggelsen for planforslag PFA1.

Formål	Areal	Bilparkering	Sykkelparkering
Fiskemottak	1.200	8	24
Næring (fortsatt krav som kontor/arbeidsplassintensiv virksomhet)	3.100	12	62
Bolig (forutsatt 85 m2 BRA per leilighet)	3.350	26	56
Totalt	7.450	46	142

5.7. Samferdselsanlegg

For planforslag PFA1 legges det opp til at kjørevei med rundkjøring fra områdeplanen videreføres inn i området, og at denne suppleres med et intimt gatenett mellom byggene. På utsiden av byggene mot sjøen anlegges bryggesleng og torg.

5.7.1. Kjørevei (o_KV1)

Adkomstvei inn i området blir o_KV1. Veien er tegnet med samme bredde som i områdeplanen og med tilsvarende snusirkel ved innkjøring til holmen. Det er angitt i bestemmelse at veien i hovedsak skal opparbeides med naturstein. Det kan også varieres med gatebelegningsstein, og/eller betong. Med opparbeiding som foreslått i byroms- og utomhusplanene, så vil rundkjøringen danne en plass, et eget uterom. Den gir også mulighet for å komme til med lastebil til fiskemottaket.

5.7.2. Gatetun (o_GT1) og gågate (o_GG1)

Fra o_KV1 anlegges gater mellom bebyggelsen hvor det forutsettes lite trafikk. O_GT1 gir tilkomst til parkeringskjeller og varelevering for fiskemottak. Feltet er foreslått regulert til gatetun med bakgrunn i et ønske om best mulig tilrettelegging for byliv og myke trafikanter. Videre inn på holmen er det foreslått gågate (o_GG1). Her vil det bli svært lite behov for bilkjøring, men det tillates nødvendig kjøring til eiendommene, varelevering, tilkomst for nødetater etc. Gatetun og gågate skal i hovedsak opparbeides med naturstein. Det kan også varieres med gatebelegningsstein, og/eller betong.

5.7.3. Bryggesleng og gangareal (o_GA1-o_GA7)

Det er stilt krav i bestemmelse om at det skal opparbeides en sammenhengende offentlig gangforbindelse/bryggesleng rundt holmen. Bryggeslengen går på innsiden av fiskekaiaen. Det er stilt krav til at bryggeslengen skal oppføres med treoverflate som hovedmateriale.



Figur 58: Illustrasjon av mulig utforming av bryggeslengen ved uteservering mot Vesterbukt for planforslaget PFA1.

Det er avsatt soner til offentlige gangareal, som supplerer torg, kjørevei, gatetun og gågater der det er nødvendig.

Det er stilt krav i bestemmelse til at uterom mot sjø skal sikres med påkrevde sikringstiltak som redningsstiger, bryggestoppere og livbøyer etc.

5.7.4. Torg (TO1-TO5)

Det er foreslått fem felt regulert til torg, o_TO1-o_TO5, på til sammen ca. 2.240 m² for planforslag PFA1. Disse skal være offentlige. O_TO1 er delvis opparbeidet allerede, men vil tilpasses forlengelsen av bryggeslengen rundt holmen. O_TO2 og o_TO3 blir sammen med o_KV1 et atkomsttorg til holmen. I byroms- og utomhusplanene er det foreslått et trappeamfi mot Vesterbukt i o_TO3. o_TO2 blir også gangareal for atkomst til marina for fiskemottaket.



Figur 59: Illustrasjon av mulig utforming av atkomsttorget til holmen for planforslag PFA1.

I felt o_TO4 skal det etableres et sjøbad med tilhørende oppholdssoner og installasjoner. I PFA2 vil sjøbadet ligge direkte tilknyttet offentlig lekeplass o_LEK. I felt o_TO4 skal det bygges et toalett, stupeanlegg og badstue. Bygg kan være på inntil 100 m2 BRA. Innen torgområdene tillates møblerte oppholdssoner, plantefelt, trær, sykkelstativ og andre installasjoner.



Figur 60: Illustrasjon av mulig utforming av sjøbad mot sør for planforslag PFA1.

O_TO5 blir et byrom midt på holmen som kan være en møteplass i ly for vær og vind. Byrommet er skjermet for vind i fra sør, og koblet sammen med atkomsttorget på holmen i nord.

5.7.5. Fiskekai (KAI)

For planforslaget skal det rundt fiskemottaket (FM) etableres en fiskekai, felt KAI. Denne kan utformes som del av offentlig areal, men må dimensjoneres for store kjøretøy, fiskebåter mv som del av fiskekai. Dimensjoneringen gjelder også for torgarealene o_TO2 og i nødvendig grad o_GA6. I felt KAI tillates nødvendige anlegg og lagring for mottak, foredling og utsalg av fisk. Det tillates også etablert marina med drivstoffutsalg. Tankanlegg tillates etablert under felt o_TO2 og KAI.

5.7.6. Renovasjonsanlegg (SK)

Renovasjonsanlegg for boligene i området skal etableres som nedgravde containere innenfor felt SK. Renovasjonsanlegget er plassert med god tilgjengelighet for renovasjonsbil, og slik at det ikke skaper lukt etc inne på holmen. Anlegget blir liggende 120 meter fra boligene lengst fra. Dette er nærmere enn de 150 meterne Agder renovasjon anbefaler, men mer enn 100 meter som er preakseptert løsning i TEK.

5.8.2. Gateutforming

I planforslag PFA1 er det lagt til grunn vegbredde på 6,0 m for o_KV1, med snusirkel i enden på R=13, i tråd med bredder regulert i områderegulering for Grimstad sjønære områder. Interne veier inne på holmen utformes som gatetun/gågater, men dimensjonert og åpne for varelevering, utrykningskjøring og servicekjøretøy. For o_GT1 og o_GG1 er det valgt en ferdselssone på 5-6 meter mellom byggefeltene for å sikre fremkommelighet for brannbiler, varelevering, snømåking etc. Det er lagt til gangareal og/eller byggegrenser som trekker bebyggelsen inn med 2 meter. Dette gir rom for soner med sykkelparkering, beplantning etc.

5.8.3. Energiforsyning

Eksisterende høyspent kan kuttes og skjøtes uavhengig av trafoplassering på Torskeholmen. Det må ved detaljprosjektering avklares at type og kvalitet på høyspentledningen er tilstrekkelig for å forsyne fremtidig boligbebyggelse. Det forutsettes at dette gjøres i samråd med Glitre Nett AS. Lavspenkabler etableres i fellesgrøft (Avstandskrav iht. REN må overholdes) til hvert bygg.

Ny nettstasjon kan for eksempel etableres som del av førsteetasjen i felt BFTK1, som en integrert del av bebyggelsen for begge planforslagets alternativer. Dette er sikret i bestemmelse.

5.9. Sjø og vassdrag

Med Torskeholmens sentrale plassering i bybildet vil endringer av holmens størrelse, og ny bruk, også påvirke de andre vannarealene i Grimstad. Ved søknad om tiltak i sjø skal berørte regionale og statlige etater uttale seg før tillatelse til tiltak kan gis.

5.9.1. Havneområde i sjø – fiskekai (HOS)

o_HOS settes av som et havneområde for å betjene fiskekai KAI. Det tillates ikke anlegg som kan være til hinder for skips- og småbåttrafikken i dette området. I feltet kan det legges ut flytebrygge i forbindelse med marina/salg av drivstoff. Denne er tenkt lagt ut fra o_TO2. Ved søknad om tiltak for utforming av marina (o_HOS) skal det utføres nødvendig brannteknisk prosjektering som skal fremlegges Brannvesenet for uttale, før tillatelse gis.

Avgrensningen av o_HOS er satt ca. 30 meter fra kai mot nord, 15 meter mot vest og 18 meter mot sør. Manøvreringsareal for å komme til kaia er sikret ved at deler av det som i

dag er regulert til småbåthavn i områderegulering for Grimstad sjønære områder ved gjestehavna, er regulert om Friluftsområde i sjø og vassdrag (o_FLV2).

5.9.2. Småbåthavn (SH1-SH3)

Feltene settes av til småbåthavn. Som i områdeplan for Grimstad sjønære områder, skal deler av o_SH1 være et åpent vannspeil med mulighet for temporære aktiviteter. Langs bryggene skal det tilrettelegges for fortøyning til dagsbesøk. Solrik og badebåden Østerøy kan også legge til her. I o_SH3 er det mulig å erstatte plassene som må tas bort pga flytting av fiskemottaket.

5.9.3. Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV1-2)

Dette er arealene utenfor de mest aktive sjøarealene og omfatter friluftsliv, ferdsel, natur og fiske, men ikke akvakultur. Det skal ikke anlegges hindringer for fri ferdsel i områdene. Deler av det som i dag er regulert til småbåthavn sør for bryggene til gjestehavna er regulert om til o_FLV2, for å sikre at fiskebåter kan legge til kai på den nye fiskekaia.

5.9.4. Badeområde (BO)

Utenfor sjøbadet og lekeplassen i sør, skal felt BO tilrettelegges som et badeområde i sjø. Konstruksjoner og installasjoner i sjø knyttet til sjøbadet tillates. Det skal gjøres nødvendige sikkerhetstiltak for å sikre badeområdet.

5.10. Utfylling og konstruksjoner i sjø

Når man bygger ut holmen, vil det bli nødvendig med en kombinasjon av peler og utfylling for å anlegge parkeringskjeller og et nytt dekke. Derfor er det i bestemmelsene åpnet for at nødvendige konstruksjoner, utfyllinger og liknende innenfor sjøarealene tillates.

5.11. Hensynssoner

Det er ikke satt av hensynssoner i planen.

5.12. Bestemmelsesområder

Det er lagt opp til bestemmelsesområder for høydebegrensning for utforming av tak.

I tråd med vedtak fra kommunestyret skal det være maks 2.etasjer på bebyggelsen mot øst. I #1-#2 skal takflatene være under mønehøyde kote +13,5m og gesimshøyde kote + 11,5m.

5.13. Rekkefølgebestemmelser

Det er lagt inn rekkefølgebestemmelser for å sikre en hensiktsmessig gjennomføring av planen. Siden det ikke er krav til eget lekeområde innenfor planområdet, er det stilt krav til opparbeiding av lekeplass utenfor planområdet, i samråd med kommunen, som tilfredsstiller krav til sandlekeplass.

5.13.1. Rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse for aktuelt delfelt, skal det fremlegges situasjonsplan som viser adkomst og redningsarealer for brannvesenets materiell.

Før det gjøres terrenginngrep skal det gjennomføres miljøteknisk undersøkelse.

Det skal også være gjennomført geoteknisk vurdering som redegjør for fundamenteringsløsning og sikringstiltak.

I tråd med kommunestyrets vedtak 06.09.2022 pkt. 12 skal det være utarbeidet en livssyklusanalyse (LCA) av hele tiltaket for å kartlegge den totale miljøpåvirkningen.

5.13.2. Igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygge- og anleggsarbeid innen felt BFTK1-BFTK3, FKT og FM, skal det foreligge godkjente tekniske planer for vann og avløp, inkludert overvannshåndtering og med de nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.

Det skal også foreligge godkjent byromsplan for hele planområdet, og anleggsplan.

For feltene BFTK1-BFTK3 og FKT skal det foreligge godkjent utomhusplan for hvert enkelt felt.

5.13.3. Brukstillatelse

Det foreslås rekkefølgebestemmelser som sikrer at ulike deler av samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur, renovasjonsanlegg, trafo, pumpestasjon, parkeringsanlegg, fiskekai, parkering skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for de ulike byggefeltene.

5.14. Gjennomføring

Det er foreløpig ikke laget detaljerte planer for utbyggingen, men utbyggingen må utføres på en måte slik at det hele tiden har tilgang fra land. Det må også lages en faseplan slik at fiskerne får minst mulig ulemper som følge av flytting fra dagens anlegg til den nye fiskekaia. Trolig må størstedelen av parkeringskjelleren bygges i et trinn, og så bygger man felt for felt, og de ulike samferdselstiltakene på toppen. Endelig plan for gjennomføringen vil bli avklart som del av byggesaken.

Det stilles rekkefølgekrav til at det skal utarbeides anleggsplan.

6. Konsekvenser, utredninger og analyser

6.1. Metode

Formålet med konsekvensutredning er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir ivaretatt under utarbeidelsen og gjennomføringen av planen (jf. pbl § 4-2). Hensikten med utredningen er å synliggjøre konsekvensene tiltakene vil medføre. I planprogrammet var det krav til to utredninger, mens flere tema kun skulle beskrives i planbeskrivelsen. I fagrapportene er konsekvenser sammenliknet med 0-alternativet. I tillegg er det gjort en rekke tilleggsanalyser mv som også er beskrevet.

Tema i planprogram med krav om egne fagrapporter	Tema i planprogram som skal beskrives og illustreres i planbeskrivelsen	Analyser, tegninger, rapporter som er utarbeidet som del av prosessen
• Utbyggingsalternativer • Kulturminnevern	• Barn og unges interesser • Barnehager og skoler • Naturmangfold • Arkeologi • Grunnforhold • Trafikk • Teknisk infrastruktur • Støy • ROS	• Vurdering landskapsvirkning • Vurdering områdestabilitet • Dykkerundersøkelse • Støyvurdering • Teknisk plan • Byroms- og utomhusplan • Inspeksjon kaier (4.14.1) • Vurderinger ulike plasseringer og romprogram fiskemottak • Sol/skygge-analyse • Økonomi

6.2. Utbyggingsalternativer

Det er utarbeidet en egen rapport som beskriver og vurderer ulike utbyggingsalternativer (Asplan Viak, 02.10.2023). For mer detaljerte vurderinger vises det til rapporten.

6.2.1. Forutsetninger

I kap 6.1 i planprogrammet beskrives det at det skal utarbeides en fagrapport for "Utbyggingsalternativer".

"Utredningen skal vise og sammenlikne 0-alternativ, alternativ 1 og alternativ 2.

- *Det skal utarbeides 3D-modell og illustrasjonsplan for hvert alternativ.*
- *Utredningen skal drøfte de sentrale problemstillingene byutvikling, formål, bolig-, areal- og transportplanlegging, trafikkavvikling, utvikling av sjøfronten, og bruk av sjøarealer (se kap. 4)*
- *Som del av prosessen med å utarbeide utredningen skal det gjennomføres en medvirkningsprosess for å få innspill til utbyggingsalternativene (se kap. 6)"*

I planprogrammet er det beskrevet at 0-alternativet, gjeldende regulering, skal vurderes mot utredningsalternativ 1, 10.000 m², og utredningsalternativ 2, 15.000 m². Det lå også føringer på bro til Odden, boligformål og høyder opptil 5.etasjer i alternativene.

I fagrapporten skulle alternativene vurderes og sammenliknes basert på hvordan de svarte på de sentrale problemstillingene for planarbeidet. Utfra vurderingen skulle det velges et alternativ som skal fremmes som planforslag for området.

6.2.2. Prosess

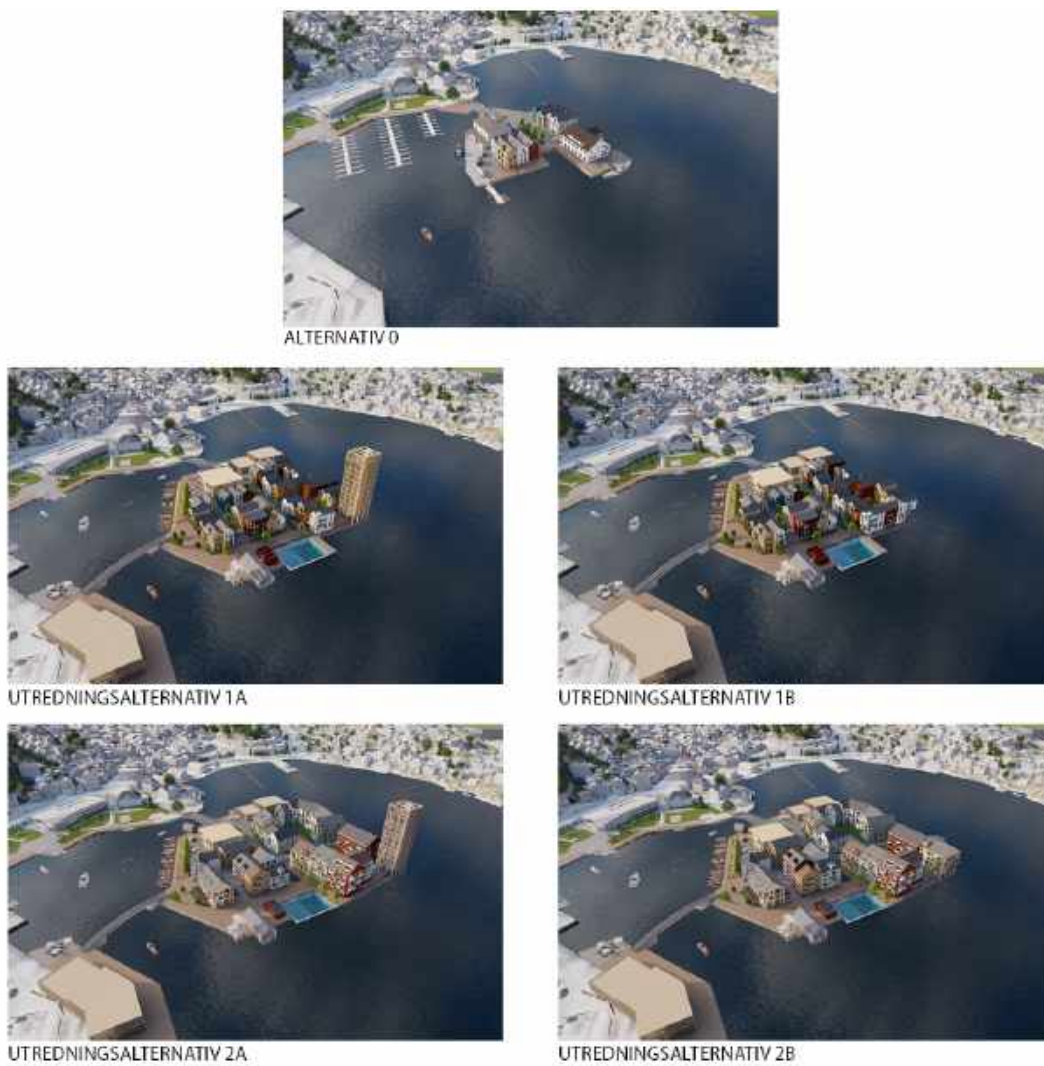
For utredningen var det i planprogrammet stilt krav til at alternativene skulle presenteres for befolkning og organisasjoner underveis for å motta innspill til bearbeidinger.

Det var opprinnelig tenkt at utbyggingsalternativene skulle presenteres i et åpent verksted. På grunn av smittevernsituasjonen ble det i stedet gjennomført en spørreundersøkelse med et folkemøte live/digitalt.

I etterkant av spørreundersøkelsen ble det gjort en oppsummering som la grunnlaget for å jobbe videre med et bearbeidet alternativ. Det ble anbefalt å bruke utredningsalternativ 1B som grunnlag for videre arbeid. I påfølgende fase viste prosessen med fiskerne å bli svært viktig og styrende for resten av utviklingen. Utredningsalternativet som det ble jobbet videre med er dermed en tilpasning til innspill fra spørreundersøkelsen, vurderinger i kulturminnerapport, prosess med fiskerne, økonomi mv.

6.2.3. Alternativene

I tråd med planprogrammet ble det presentert et 0-alternativ og to utredningsalternativer som skulle sammenliknes med dette.



Figur 62: Alternativene presentert i spørreundersøkelse

6.2.4. Sammenlikning

I tabellen er utredningsalternativene sammenliknet. Planforslagets PFA1 er også lagt inn for lettere å kunne sammenlikne dette med utredningsalternativene.

	Alternativ 0: Gjeldende regulering	Utrednings- alternativ 1a: 10.000 m2 + høyhus	Utrednings- alternativ 1b: 10.000 m2	Utrednings- alternativ 2a: 15.000 m2 + høyhus	Utrednings- alternativ 2b: 15.000 m2	Planforslaget - PFA1: 7.450 m2
Byutvikling						
- Utnyttelse	4590 m2 BRA	10.000 m2 BRA	10.000 m2 BRA	15.000 m2 BRA	15.000 m2 BRA	7.450 m2 BRA
- Høyder	4 etasjer flatt tak/3.etasjer + saltak. Etasjehøyder 3,0m. G=k+15,5, M=k+15,5	2-4 etasjer + saltak. Høyhus 12.etg. Etasjehøyder 3,0 meter. G=k+15,0, M=k+17,5 Høyhus G=k+39,0	2-4 etasjer + saltak. Etasjehøyder 3,0 meter. G=k+20,5, M=k+17,5	2-4 etasjer + saltak. Høyhus 12.etg. Etasjehøyder 3,0 meter. G=k+15,0, M=k+19,5 Høyhus G=k+39,0	2-4 etasjer + saltak. Etasjehøyder 3,0 meter. G=k+15,0, M=k+19,5	2-3 etasjer. 2 etasjer mot øst Etasjehøyder 4,0 og 3,2 meter. G=k+13,5, M=k+15,5
- Bygningsstruktur	4 bygg organisert rundt felles torg	3 (4) kvartaler med uteservering mot vest og sjøbad mot sørvest	3 (4) kvartaler med uteservering mot vest og sjøbad mot sørvest	3 (4) kvartaler med uteservering mot vest og sjøbad mot sørvest	3 (4) kvartaler med uteservering mot vest og sjøbad mot sørvest	4 kvartaler med uteservering mot vest og sjøbad mot sør
- Stedstilpasning	Bevaring fiskemottak og næringsbygg. To nye bygg med saltak	Småskalert bebyggelse. Sprang i tak og fasader. Variasjon i volum, materialer og farger. Høyhus bryter med byggeskikk.	Småskalert bebyggelse. Sprang i tak og fasader. Variasjon i volum, materialer og farger.	Større bebyggelse og gårdsrom. Oppdelt i volum, materialer, farger. Høyhus bryter med byggeskikk.	Større bebyggelse og gårdsrom. Oppdelt i volum, materialer, farger.	Småskalert bebyggelse. Sprang i tak og fasader. Variasjon i volum, materialer og farger.
- Bryggesleng	Vanskelig med dagens mottak. Avhengig av å kunne gå over fiskekai	Sammenhengende bryggesleng. Bro til Odden. Delvis overbygd mot sørøst. Lagt over fiskekai i nordøst, men kan unngå dette.	Sammenhengende bryggesleng. Bro til Odden. Delvis overbygd mot sørøst. Lagt over fiskekai i nordøst, men kan unngå dette.	Sammenhengende bryggesleng. Bro til Odden. Delvis overbygd mot sørøst. Lagt over fiskekai i nordøst, men kan unngå dette.	Sammenhengende bryggesleng. Bro til Odden. Delvis overbygd mot sørøst. Lagt over fiskekai i nordøst, men kan unngå dette.	Sammenhengende bryggesleng. Ikke overbygd, minst 4m bredde. Lagt utenom fiskekai i nordøst.
- Torg, park	Sentralt torg og torg mot nordøst. Noe bevertning mot sør.	Torg, servering, bad mot vest og sør	Torg, servering, bad mot vest og sør	Torg, servering, bad mot vest og sør	Torg, servering, bad mot vest og sør	Atkomsttorg. Torg sentralt på holmen. Bevertning mot vest. Sjøbad mot sør. Ikke lekeplass.
- Gatemiljø	Snusirkel som i områdeplan. Nedkjøring til parkering mot øst. Varelevering til fiskemottak på torg.	Intimt gatemiljø mellom kvartaler. Vendehammer til fiskemottak.	Intimt gatemiljø mellom kvartaler. Vendehammer til fiskemottak.	Intimt gatemiljø mellom kvartaler. Vendehammer til fiskemottak. Større kvartaler gir gater gjennom bebyggelse i øst.	Intimt gatemiljø mellom kvartaler. Vendehammer til fiskemottak. Større kvartaler gir gater gjennom bebyggelse i øst.	Snusirkel som i områdeplan som atkomsttorg. Tydelig definerte gatetun/gågater mellom kvartaler.
- Sjøbad	Ikke sjøbad	Sjøbad med badstue og stupetårn mot sørvest.	Sjøbad med badstue og stupetårn mot sørvest.	Sjøbad med badstue og stupetårn mot sørvest.	Sjøbad med badstue og stupetårn mot sørvest.	Sjøbad med badstue og stupetårn mot sørvest og sørøst.
- Fiskemottak	Som i dag mot Vesterbukt.	Mot nordøst eller på Oddensiden	Mot nordøst eller på Oddensiden	Mot nordøst eller på Oddensiden	Mot nordøst eller på Oddensiden	Mot nordøst

Utvikling av sjøfronten						
- Høyder og bysilhuett, innvirkning på overgang til sentrum	Ingenting høyere enn fiskemottaket. Relativt liten påvirkning.	Tydelig nytt element og påvirkning i bybildet. Høyere og større enn 0-alternativet.	Tydelig nytt element og påvirkning i bybildet. Høyere og større enn 0-alternativet.	Tydelig nytt element og påvirkning i bybildet. Høyere og større enn 0-alternativet. Bygningsstruktur med større bygg og kvartaler enn eksisterende by.	Tydelig nytt element og påvirkning i bybildet. Høyere og større enn 0-alternativet. Bygningsstruktur med større bygg og kvartaler enn eksisterende by.	Tydelig nytt element og påvirkning i bybildet. Samme høyde, men større enn 0-alternativet. Samtidig mindre enn alternativ 1 og 2.
- Formgivning, skala, innpassing og signalbygg	Bevaring av fiskemottak i moderne stil og kontorbygg i delvis sørlandsstil. Nye bygg med skråtak og farger tilpasset stedets byggeskikk.	Helhetlig utforming med småskalerte bygg, men enkelte moderne bygg. Høyhus bryter markant med bylandskapet.	Helhetlig utforming med småskalerte bygg, men enkelte moderne bygg.	Helhetlig utforming, men større skala enn ellers i byen og enkelte moderne bygg. Høyhus bryter markant med bylandskapet.	Helhetlig utforming, men større skala enn ellers i byen og enkelte moderne bygg.	Helhetlig utforming med skråtak og sprang på hele holmen. Skala tilpasset bylandskapet.
- Bevaring vs transformasjon	Fiskemottak og næringsbygg mot sørøst bevares.	Alt rives og bygges nytt.	Alt rives og bygges nytt.	Alt rives og bygges nytt.	Alt rives og bygges nytt.	Alt rives og bygges nytt.
- Høyder ift krav stormflo	Fiskemottak og eksisterende næringsbygg ligger for lavt (k+1,6-2,0). Utfordrende å få ny bebyggelse på riktig høyde (k+3,0).	Høyder i tråd med krav; bygg k+3,0, vei k+2,5, øvrig uterom k+2,0.	Høyder i tråd med krav; bygg k+3,0, vei k+2,5, øvrig uterom k+2,0.	Høyder i tråd med krav; bygg k+3,0, vei k+2,5, øvrig uterom k+2,0.	Høyder i tråd med krav; bygg k+3,0, vei k+2,5, øvrig uterom k+2,0.	Høyder i tråd med krav; bygg k+3,0, vei k+2,5, øvrig uterom k+2,0.
- Utvikling av kvaliteter i sjøfronten	Fiskemottak bevares, noe servering mot sørvest.	Nytt fiskemottak. Bro til Odden. Servering/uterom mot vest. Sjøbad mot sørvest. Sammenhengende bryggesleng.	Nytt fiskemottak. Bro til Odden. Servering/uterom mot vest. Sjøbad mot sørvest. Sammenhengende bryggesleng.	Nytt fiskemottak. Bro til Odden. Servering/uterom mot vest. Sjøbad mot sørvest. Sammenhengende bryggesleng.	Nytt fiskemottak. Bro til Odden. Servering/uterom mot vest. Sjøbad mot sørvest. Sammenhengende bryggesleng.	Nytt fiskemottak. Næringsbygg mot fiskemottak. Uteservering mot vest. Sjøbad mot sør. Sammenhengende bryggesleng. Ikke lekeplass.
Formål						
- Blandet arealbruk	Sjørettet næringsvirksomhet, kontor, hotell/overnatting, bevertning, kulturinstitusjoner og/eller annen offentlig	Fiskemottak, bolig, forretning, kontor, tjenesteyting. Mulighet for større kultur- og næringsbygg. Bolig i enkelte 1.etasjer.	Fiskemottak, bolig, forretning, kontor, tjenesteyting. Mulighet for større kultur- og næringsbygg. Bolig i enkelte 1.etasjer.	Fiskemottak, bolig, forretning, kontor, tjenesteyting. Mulighet for større kultur- og næringsbygg. Bolig i enkelte 1.etasjer.	Fiskemottak, bolig, forretning, kontor, tjenesteyting. Mulighet for større kultur- og næringsbygg. Bolig i enkelte 1.etasjer.	Fiskemottak, bolig, forretning, kontor, tjenesteyting. Ikke bolig i 1.etasjer.
- Publikumsrettet virksomhet	Fiskemottak som i dag. Mulighet for publikumsrettet virksomhet i to nybygg.	Nytt fiskemottak. Uteservering og forretning mot vest.	Nytt fiskemottak. Uteservering og forretning mot vest.	Nytt fiskemottak. Uteservering og forretning mot vest.	Nytt fiskemottak. Uteservering og forretning mot vest.	Nytt fiskemottak. Uteservering og forretning mot vest. Sentralt torg.
Bolig, areal og transportplanlegging						
- Fortetting i tråd med overordnede planer	Fortetting er i tråd med overordnede mål, men det er ønskelig med flere sentrumsnære boliger.	Fortetting er i tråd med overordnede mål. Positivt med flere sentrumsnære boliger.	Fortetting er i tråd med overordnede mål. Positivt med flere sentrumsnære boliger.	Fortetting er i tråd med overordnede mål. Positivt med flere sentrumsnære boliger.	Fortetting er i tråd med overordnede mål. Positivt med flere sentrumsnære boliger.	Fortetting er i tråd med overordnede mål. Positivt med flere sentrumsnære boliger.

- Boliger og privatisering	Ingen boliger. Ikke en problemstilling.	Kan bli en utfordring med boliger tett på fiskemottak og bevertning. Boliger på bakkeplan hovedsakelig mot øst. Privatisering bør kunne unngås med gode overgangssoner.	Kan bli en utfordring med boliger tett på fiskemottak og bevertning. Boliger på bakkeplan hovedsakelig mot øst. Privatisering bør kunne unngås med gode overgangssoner.	Kan bli en utfordring med boliger tett på fiskemottak og bevertning. Boliger på bakkeplan hovedsakelig mot øst. Privatisering bør kunne unngås med gode overgangssoner.	Kan bli en utfordring med boliger tett på fiskemottak og bevertning. Boliger på bakkeplan hovedsakelig mot øst. Privatisering bør kunne unngås med gode overgangssoner.	Kan bli en utfordring med boliger tett på fiskemottak og bevertning. Ikke boliger på bakkeplan. Privatisering bør kunne unngås med gode overgangssoner. Kan bli krevende å fylle alle
Trafikkavvikling og mobilitet						
- Trafikk	Enkel beregning: ÅDT 220	Enkel beregning: ÅDT 620	Enkel beregning: ÅDT 620	Enkel beregning: ÅDT 900	Enkel beregning: ÅDT 900	Enkel beregning: ÅDT 350
- Varelevering, ink. fiskemottaket	Snusirkel som i områdeplan. Må rygges tilbake til dagens varemottak.	Vendehammer ved innkjøring. Må rygges til fiskemottak.	Vendehammer ved innkjøring. Må rygges til fiskemottak.	Vendehammer ved innkjøring. Må rygges til fiskemottak.	Vendehammer ved innkjøring. Må rygges til fiskemottak.	Snusirkel ved innkjøring i kombinasjon med vendehammer i gatetun og varelevering i gågate. Må rygges til fiskemottak.
- Bilparkering	Maks ca.32 plasser. Utfordrende å få til p-kjeller pga eks. bygg og høyder. Vist 4 plasser på bakkeplan.	Maks ca.100 plasser. Løst i ny parkeringskjeller. Vist 4 plasser på bakkeplan.	Maks ca.100 plasser. Løst i ny parkeringskjeller. Vist 4 plasser på bakkeplan.	Maks ca.150 plasser. Løst i ny parkeringskjeller. Vist 4 plasser på bakkeplan.	Maks ca.150 plasser. Løst i ny parkeringskjeller. Vist 4 plasser på bakkeplan.	Maks ca.46 plasser. Løst i ny parkeringskjeller. Vist 4 plasser på bakkeplan.
- Sykkelparkering	Min 92 plasser. Ikke løst i ill.plan.	Min 175 plasser. Vist i ill.plan.	Min 175 plasser. Vist i ill.plan.	Min 260 plasser. Vist ca 190 i ill.plan.	Min 260 plasser. Vist ca 190 i ill.plan.	Min 140 plasser. Ca 40 byroms- og utomhusplan.
Sjøarealer						
- Grad av utfylling	6.500 m2	6.500 m2+5.400 = 11.900m2	6.500 m2+5.400 = 11.900m2	6.500 m2+8.900m2 =15.400m2	6.500 m2+8.900m2 =15.400m2	6.500 m2+3.400m2=9.900m2
- Fiskekai	Mot Vesterbukt	Mot Østerbukt, flyttes til Odden	Mot Østerbukt, flyttes til Odden	Mot Østerbukt, flyttes til Odden	Mot Østerbukt, flyttes til Odden	Mot Østerbukt
- Småbåthavn	Som i dag. Småbåtkaier både i Vesterbukt og Østerbukt. Mulighet til å legge til langs holmen.	Småbåtkaier fjernes i både Vesterbukt og Østerbukt. Mulighet til å legge til langs holmen, og langs kaikanten i Vesterbukt. Plasser for trebåter.	Småbåtkaier fjernes i både Vesterbukt og Østerbukt. Mulighet til å legge til langs holmen, og langs kaikanten i Vesterbukt. Plasser for trebåter.	Småbåtkaier fjernes i både Vesterbukt og Østerbukt. Mulighet til å legge til langs holmen, og langs kaikanten i Vesterbukt. Plasser for trebåter.	Småbåtkaier fjernes i både Vesterbukt og Østerbukt. Mulighet til å legge til langs holmen, og langs kaikanten i Vesterbukt. Plasser for trebåter.	Småbåtkai fjernes i både Østerbukt, men beholdes i Vesterbukt. Mulighet til å legge til langs holmen i sørøst. 6 fortøyningsbøyer må fjernes i gjestehavna.
- Solrik og Badebåden	Mot Østerbukt	Mot Østerbukt	Mot Østerbukt	Mot Østerbukt	Mot Østerbukt	Mot Østerbukt og/eller Vesterbukt
- Dagsbesøk og korttidsplasser	Mot Østerbukt og/eller Vesterbukt	Mot Østerbukt og/eller Vesterbukt	Mot Østerbukt og/eller Vesterbukt	Mot Østerbukt og/eller Vesterbukt	Mot Østerbukt og/eller Vesterbukt	Mot Østerbukt og/eller Vesterbukt
- Bro til Odden	Ikke bro	Bro til Odden	Bro til Odden	Bro til Odden	Bro til Odden	Ikke bro
- Badeanlegg og vannlek	Ikke badeanlegg	Badeanlegg mot sørvest	Badeanlegg mot sørvest	Badeanlegg mot sørvest	Badeanlegg mot sørvest	Badeanlegg mot sørvest
Gjennomførbarhet						
- Fiskemottak og fiskekai	Bygg og kai i tilfredsstillende stand, men bør oppgraderes for å få et anlegg i henhold til dagens standard.	Må bygges nytt. Koster ca 50 mill NOK eks.mva	Må bygges nytt. Koster ca 50 mill NOK eks.mva	Må bygges nytt. Koster ca 50 mill NOK eks.mva	Må bygges nytt. Koster ca 50 mill NOK eks.mva	Må bygges nytt. Koster ca 50 mill NOK eks.mva

- Kaier	Dagens kaier må rehabiliteres/skiftes ut. Utfordrende å få bakkenivå opp til sikker høyde for stormflo.	Alt av kaier byttes. Anlegges nytt dekke på parkeringsanlegg. Mulig å få til høyder i tråd med krav til flomsikker utforming.	Alt av kaier byttes. Anlegges nytt dekke på parkeringsanlegg. Mulig å få til høyder i tråd med krav til flomsikker utforming.	Alt av kaier byttes. Anlegges nytt dekke på parkeringsanlegg. Mulig å få til høyder i tråd med krav til flomsikker utforming.	Alt av kaier byttes. Anlegges nytt dekke på parkeringsanlegg. Mulig å få til høyder i tråd med krav til flomsikker utforming.	Alt av kaier byttes. Anlegges nytt dekke på parkeringsanlegg. Mulig å få til høyder i tråd med krav til flomsikker utforming. Byromsplan viser hvordan det er mulig å få til høyder i tråd med krav til flomsikker utforming.
- Investeringer i offentlige rom og teknisk infrastruktur	0-alternativet vil i sannsynligvis gjøre at mye blir liggende som idag. Det er ikke planlagt omfattende nye tiltak.	Legger opp til omfattende investeringer i ny infrastruktur, offentlige rom, sjøbad, fiskekai mv.	Legger opp til omfattende investeringer i ny infrastruktur, offentlige rom, sjøbad, fiskekai mv.	Legger opp til omfattende investeringer i ny infrastruktur, offentlige rom, sjøbad, fiskekai mv.	Legger opp til omfattende investeringer i ny infrastruktur, offentlige rom, sjøbad, fiskekai mv.	Legger opp til omfattende investeringer i ny infrastruktur, offentlige rom, sjøbad, fiskekai mv.
- Inntekter	Med begrenset utbyggingspotensiale og ingen boliger, vil det være begrenset med salgsinntekter til å finansiere ulike felles tiltak.	Betydelig økt utbyggingspotensiale, inkludert boliger, vil kunne gi salgsinntekter til å finansiere ulike felles tiltak.	Betydelig økt utbyggingspotensiale, inkludert boliger, vil kunne gi salgsinntekter til å finansiere ulike felles tiltak.	Betydelig økt utbyggingspotensiale, inkludert boliger, vil kunne gi salgsinntekter til å finansiere ulike felles tiltak.	Betydelig økt utbyggingspotensiale, inkludert boliger, vil kunne gi salgsinntekter til å finansiere ulike felles tiltak.	Økt utbyggingspotensiale, inkludert boliger, vil kunne gi salgsinntekter til å finansiere ulike felles tiltak. Ingen boliger i 1.etg; kan bli en utfordring å fylle med andre formål..

6.2.5. Oppsummering sammenlikning

På bakgrunn av drøfting av utredningsalternativ 0, 1, 2, innspill fra spørreundersøkelsen, vurderinger i kulturminnerapport og gjennomgang av kostnader ble det våren 2021 vurdert at følgende burde ligge til grunn for videre utvikling:

- Utredningsalternativ 1B ble vurdert som best utgangspunkt for videre utvikling. Alternativet kan tilpasses utfra framtidig plassering av fiskerne. Utredningsalternativet kan tilpasses med fiskerne i dagens bygg, eller i nytt bygg.
- De prioriterte offentlige arealene bør legges mot vest og sør. Her bør det legges til rette for møteplasser, bad, badstue mv.
- Det blir viktig å legge til rette for uteservering og publikumsrettet virksomhet i henhold til innspill i spørreundersøkelsen. Disse funksjonene bør plasseres mot vest/sør. Bad bør plasseres mot sør.
- Det bør være en miks av bolig og næring på holmen. Mot vest bør 1.etasjer i stor grad være publikumsrettet virksomhet, mens boliger bør plasseres mot øst. Det er trolig vanskelig å fylle alle 1.etasjer med næring. Det må jobbes med kantsoner og opparbeiding slik at holmen ikke privatiseres.
- Det bør sikres en offentlig bryggesleng rundt hele holmen. Bryggeslengen bør ikke være overbygd.
- I tråd med kulturminnevurderinger bør bebyggelsen justeres slik at den fremstår mindre massiv mot øst. Bebyggelse som krager over bryggeslengen bør trekkes inn.

Det bør være en variasjon på 2-4 etg pluss loft i denne sonen, og noe høyere bebyggelse mot vest. I skala og form kan vestsiden av holmen forholde seg mer til «nybyen», mens østsiden forholder seg mer til «gamlebyen» og NB!-området.

- Det bør ikke etableres høyhus.
- Det er usikkert hva som er den beste og mest praktiske plasseringen av fiskemottaket. Det bør vurderes å opprettholde dagens plassering, plassere fiskemottaket nordøst på holmen eller på Oddensiden/annet sted. Odden krever involvering av andre, og har vist seg lite aktuell. I prosessen med fiskerne har plasseringen i nordøst senere vist seg som den beste.
- Det aller meste av parkering bør flyttes ned i kjeller. Parkering i kjeller er kostbart, og konstruksjonen bør begrenses.
- Forslaget om bro til Odden bør tas ut. En bro blir kostbart, og det blir komplisert for båter å komme inn i Vesterbukt.
- Det bør vurderes å «gjenskape» holmen ved å lage en kulvert under dagens forbindelse til land. Med hensyn til kostnader bør denne gjøres relativt smal.
- På lang sikt bør småbåthavn med faste plasser vurderes redusert/flyttet fra Vesterbukt for å åpne vannspeilet for andre aktiviteter/dagsbesøk og liknende. Dette er dog ikke nødvendig for planen. Ved å flytte de faste plassene kan Vesterbukt bli en havn med frie plasser som folk kan legge til i for korte besøk i sentrum, slik som f.eks Pollen i Arendal.
- Det blir utfordrende med større biler inn på holmen. Hvis det er nødvendig med stor snusirkel på vei inn på holmen, bør denne utformes som del av et torgareal. Derfor bør en gå i dialog med brann og teknisk for å få til en snuløsning som ivaretar deres behov, men som samtidig er bymessig tilpasset.

6.2.6. Tilpasning

På bakgrunn av dette ble det først utarbeidet reviderte oppsummeringsalternativer (alternativ 3A og 3B) basert på anbefalingene. Deretter har det vært en lang prosess med fiskerne for å finne en god løsning for dem. I denne prosessen har ulike plasseringer og løsninger for fiskemottaket blitt vurdert. Når plassering i nordøst til slutt ble landet, ble det jobbet med å kna alternativene med tanke på tekniske krav, byroms- og utomhusplan, økonomi, estetikk mv til det foreliggende planforslaget.



Figur 63: alternativ 3A og 3B var oppsummeringsalternativer før prosessen med fiskerne. Planforslag PFA1 forsøker å balansere alle de ulike hensynene og behovene i området.

6.2.7. Vurdering av planforslaget PFA1

På bakgrunn av drøfting av utredningsalternativ 0, 1, 2, innspill fra spørreundersøkelsen, vurderinger i kulturminnerapport, gjennomgang av kostnader, prosess med fiskerne og kommunestyrets vedtak om endringer 06.09.2022, og vedtak om endringer ved utleggelse til 1.gangs behandling 20.06.2023 er det utarbeidet et planforslag PFA1 som søker å balansere ulike hensyn:

- En fremtidig, langsiktig plassering av fiskerne. Plasseringen gir mulighet for sammenhengende drift når man flytter fra gammelt til nytt bygg.
- Fortetting i tråd med overordnede planer, men som samtidig tilpasser seg Grimstad sin skala og identitet som Sørlandsby. For planforslag PFA1 innebærer dette to til tre etasjer med nedtrapping mot Østerbukt og NB-området.
- Et levende byområde med både boliger, uteservering, forretning, og annen næringsvirksomhet og tjenesteyting som tilfører sentrum funksjoner det er behov for. For planforslag PFA1 er det foreslått førsteetasjer uten boliger, selv om det vurderes utfordrende å fylle alle førsteetasjer mot Østerbukt med innhold.

- Gode uterom, uteservering, sjøbad, bryggesleng og gatemiljø som var etterspurte kvaliteter i spørreundersøkelsen. Uteservering er lagt mot vest, og stort sjøbad mot sør. Bryggeslengen er løst slik at den går utenom fiskekaia. For planforslag PFA1 er det ikke funnet rom til lekeplass, men det er lagt inn rekkefølgekrav om å bidra til finansiering av lekeplasser i sentrum, og det er lagt inn et sentralt torg.
- En fornuftig bygningsstruktur som ivaretar krav til brann, varelevering mv. Dette innebærer gatetun og gågater mellom kvartalene, og en større holme enn i dag.
- En økonomisk gjennomførbar utbygging. Dette innebærer tilstrekkelig volum og utvidelse av holmen for å finansiere felles tiltak som er lagt inn. Økonomiske beregninger viser likevel at planforslag PFA1 blir krevende å gjennomføre som en selvfinansierende utbygging.

Planforslaget vurderes å følge opp anbefalingene som ble utarbeidet på bakgrunn av prosessen med å sammenlikne utredningsalternativ 0, 1 og 2. Dette gir gode løsninger for fiskerne og svarer godt på sentrale problemstillingene som skal vurderes i henhold til planprogrammet.

Med ny utbygging vil det bli noe silhuettvirkning mv., men planforslaget vurderes å innpasse seg skalaen i Grimstad.

At det bygges flere boliger i Grimstad sentrum, er i tråd med overordna føringer, hvor det er ønsket fortetting av eksisterende byggesone og flere sentrumsnære boliger. Flere som bor tett på sentrum gir mer byliv, flere som kan benytte seg av handel og servicetilbud i det daglige, og mindre behov for å bruke bil.

I tillegg er det viktig å legge opp til planer som er gjennomførbare. Økonomiske vurderinger tilsier at PFA1 blir krevende å gjennomføre, så dette må det jobbes videre. Salg av boliger er en viktig del av å kunne finansiere andre fellestiltak.

6.3. Kulturminner/Kulturmiljø

Det er utarbeidet en egen temarapport for kulturmiljø som del av planforslaget (Asplan Viak, 02.10.2023). Rapporten vurderer 0-alternativet opp mot utredningsalternativ 1a, 1b, 2a og 2b som beskrevet i planprogrammet, før disse er sammenliknet med planforslagets alternativ (PFA1).

6.3.1. Avgrensing av kulturmiljø

Retningslinjer i Riksantikvarens veileder (rapport nr. 31-2003) om «Kulturminne og kulturmiljø i konsekvensutgreiingar» har vært veiledende i utformingen av rapporten. I vurderingene av forholdet mellom påvirkning, verdi og konsekvens er metodikken beskrevet i Miljødirektoratets veiledning for «Konsekvensvurderinger for klima og miljø» benyttet.

Planområdet er inndelt i fire delområder (kulturmiljøer) som er vurdert hver for seg med hensyn til verdi, påvirkning og konsekvens. Kriterier for utvelgelse av kulturmiljøene følger Riksantikvarens anbefalinger om at kulturminner har størst verdi i en større sammenheng og tidsdybde. Inndelingen av kulturmiljøene synliggjør at kulturminner som enkeltobjekt inngår i større kulturhistoriske strukturer som må sees i sammenheng med, og som står i en nær relasjon til kulturlandskapet de er en del av. Gjenkjenning og avgrensing av kulturminner er basert på en faglig begrunnet vurdering og tolkning av landskap og kulturhistoriske spor.

I vurderingen av de ulike delområdene er disse nivåene for kulturhistorisk verdi benyttet:

- *uten betydning*
- *noe verdi*
- *middels verdi*
- *stor verdi*
- *svært stor verdi*

6.3.2. Kriterier for sårbarhet og grad av påvirkning

Sårbarhet er et mål på kulturmiljøet sin evne til å holde på grunnleggende og verdifulle egenskaper mot ulik påvirkning, et uttrykk for forholdet mellom det som påvirker kulturmiljøet og kulturmiljøet selv.

Med utgangspunkt i kulturmiljøskildringen og verdivurderingene vil en vurdering av sårbarhet gi et bedre grunnlag for å bedømme konsekvensene av prosjektet. Med en slik vurdering vil en prøve å finne fram til i hvilken grad kulturmiljøene er sårbare/ robuste for inngrep. En ønsker å finne fram til hva kulturmiljøet kan tåle uten at det taper verdi. Når en gjør en sårbarhetsvurdering eller vurdering av området sin tålegrense, må en ta utgangspunkt i det aktuelle tiltaket og hva slags påvirkning det representerer og egenskapene til kulturmiljøet. Det samme området kan være ulikt sårbart overfor ulike tiltak.

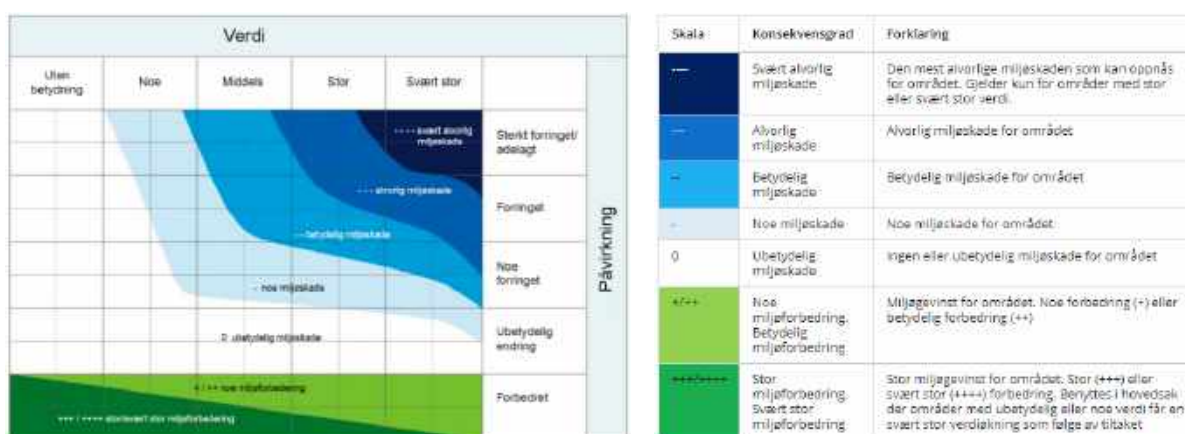
Påvirkningen kan være direkte eller indirekte, reversibel eller irreversibel og kan beskrives kvantitativt og kvalitativt. En kvantitativ beskrivelse gir uttrykk for endringer i kulturmiljøet

slik de kan observeres, måles eller telles, mens en kvalitativ beskrivelse gir uttrykk for hva endringene faktisk betyr - hvilke konsekvenser de har for kulturmiljøet (kilde: Riksantikvaren)

6.3.3. Kriterier for konsekvens

Konsekvensvurderingen skal vise hvilke konsekvenser tiltaket har for de kulturminneverdiene som er kartlagt i beskrivelsen og vurderingen av området. Konsekvensen framkommer ved å sammenholde verdivurderingen med vurderingen av tiltakets påvirkning. Hva som vektlegges i hvert enkelt prosjekt, gjøres på grunnlag av en faglig vurdering.

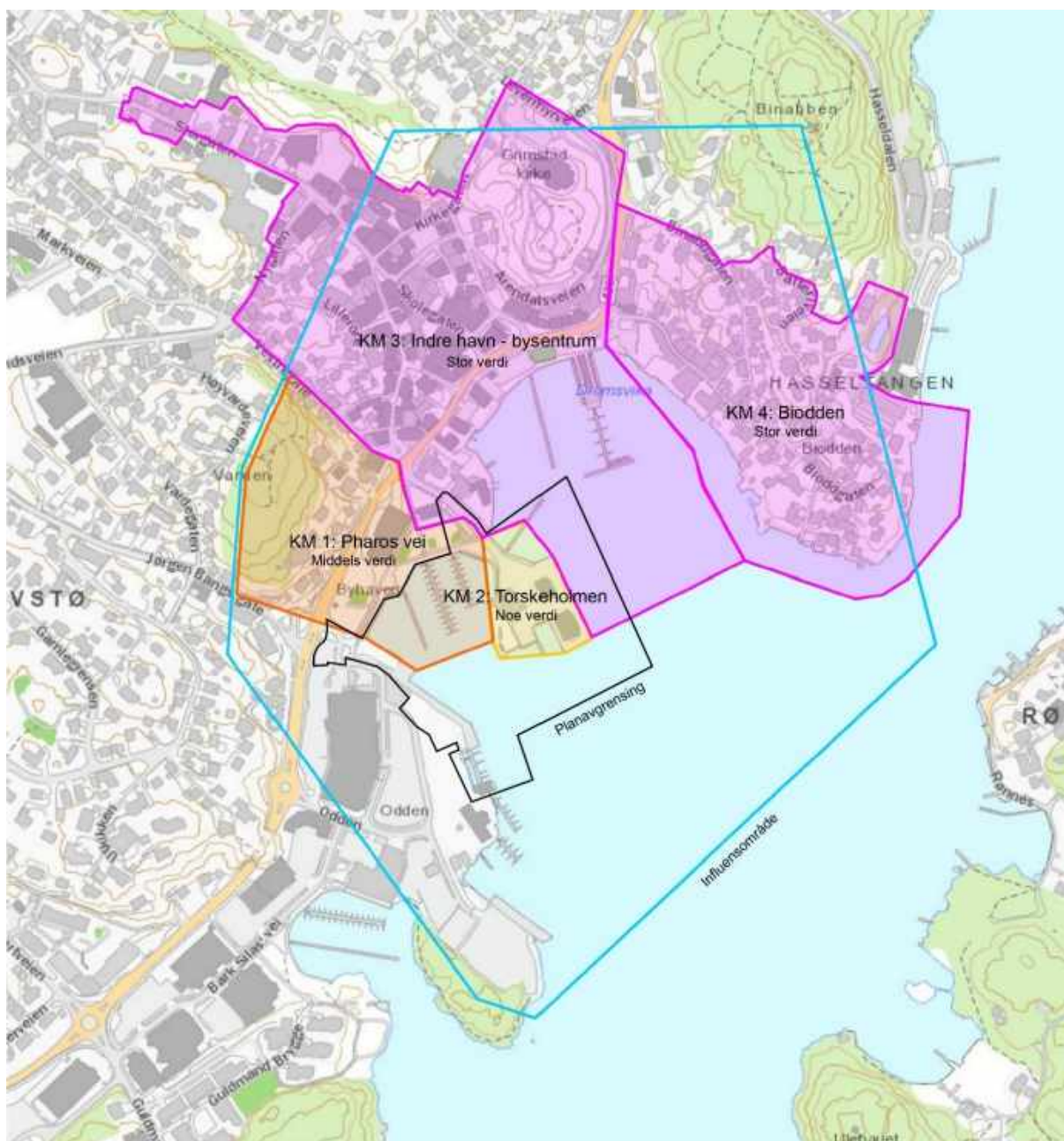
Med utgangspunkt i verdi og påvirkning, fastsettes konsekvensen for det enkelte delområdet ved hjelp av konsekvensvifta (se egen figur under). Konsekvensen for hvert delområde framkommer ved å sammenholde verdivurderingen med vurderingen av tiltakets påvirkning. Hva som vektlegges i hvert enkelt prosjekt, gjøres på grunnlag av en faglig vurdering.



Figur 64: Konsekvensvifta. Konsekvensen for et delområde framkommer ved å sammenholde grad av verdi i x-aksen med grad av påvirkning i y-aksen. De to skalaene er glidende.

6.3.4. Områdebeskrivelse med verdi- og sårbarhetsvurdering

Det er utarbeidet områdebeskrivelser med verdi- og sårbarhetsvurdering basert på følgende områder.



Figur 65: Oversiktskart kulturmiljøer og planavgrensning (svart). Influensområde markert med blått. Digitalt kartgrunnlag: Statens kartverk, GEOVEKST og kommunene.

For nærmere beskrivelser, se temarapport.

6.3.5. Vurdering av utredningsalternativene

I tråd med planprogrammet er 0-alternativet sammenliknet med utredningsalternativ 1 på 10.000 m² BRA og alternativ 2 på 15.000 m² BRA. Under vises utredningsalternativene som er vurdert.



Figur 66: Utredningsalternativ 1 og 2 innebærer ulik grad av utvidelse av Torskeholmens areal. Stiplet, gul strek markerer dagens kaifront.

Det er vurdert 4 kulturmiljøer, hvor kulturmiljø 2: Torskeholmen vurderes å få ubetydelig miljøskade pga. lav verneverdi. Sammenlikning av konsekvenser for de tre andre kulturmiljøene er vist under.

Kulturmiljø 1: Pharos vei



Figur 67: Utredningsalternativ 1b. Vesterbukt sett mot sør-øst. Aktiviteter langs bryggekanterne og bruk av vannspeilet vil ha stor betydning for opplevelsesverdien, ikke bare størrelsen på utbyggingen av Torskeholmen.

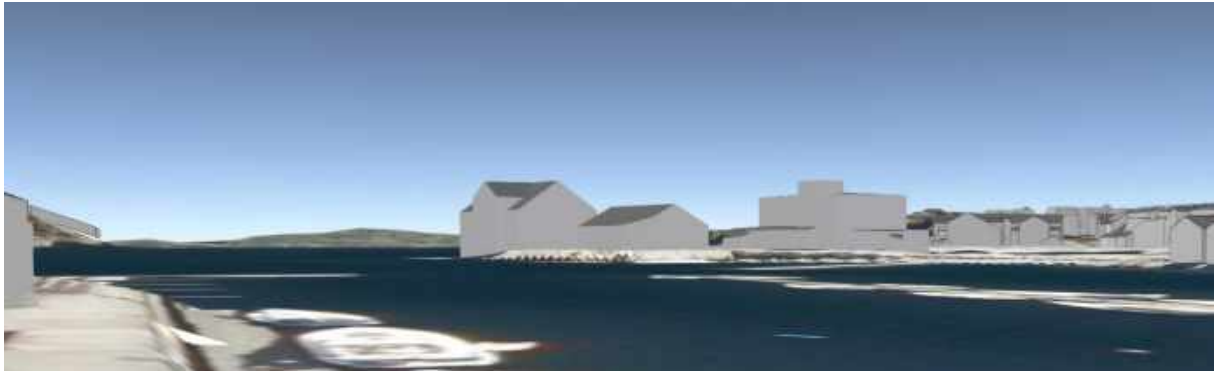


Figur 68: Utredningsalternativ 2b. Omfanget av utfylling mot vest og flytting av fiskemottak til utfylling ut fra Odden er likt i begge alternativene. Sørenskrivergården og biblioteket til venstre, Byhaven i midten og Odden til høyre.

Kulturmiljø 3: Indre havn - bysentrum



Figur 69: De ulike utredningsalternativ sett mot nord-vest. Østerbukt/Indre havn i forgrunnen, sentrum i bakgrunnen.



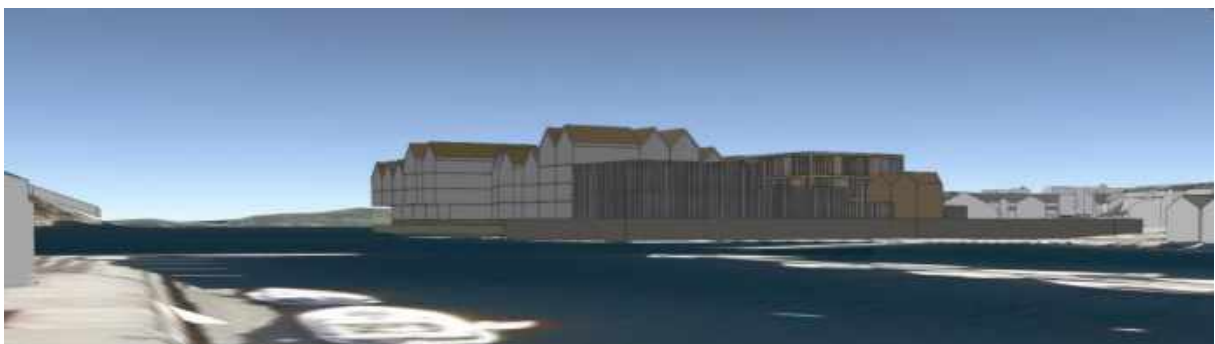
Figur 70: Dagens situasjon sett fra Dampskipsbrygga.



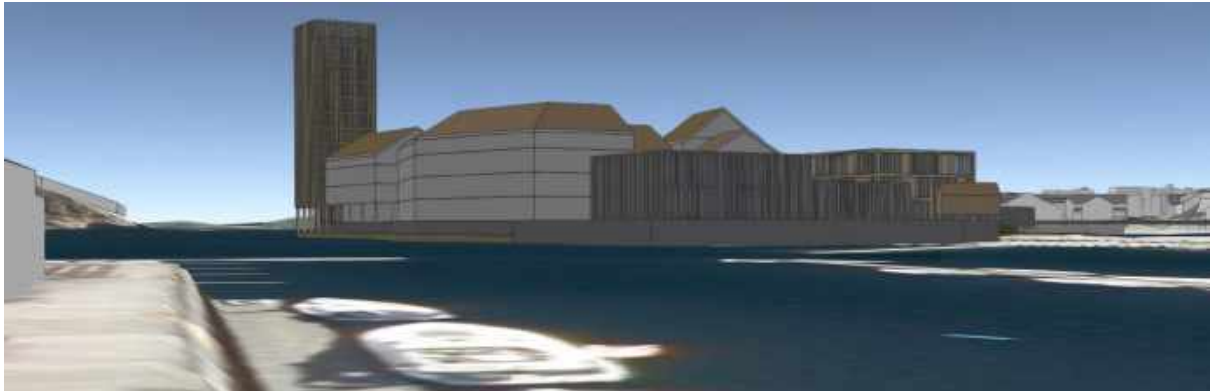
Figur 71: Alternativ 0, gjeldende reguleringsplan, sett fra Dampskipsbrygga.



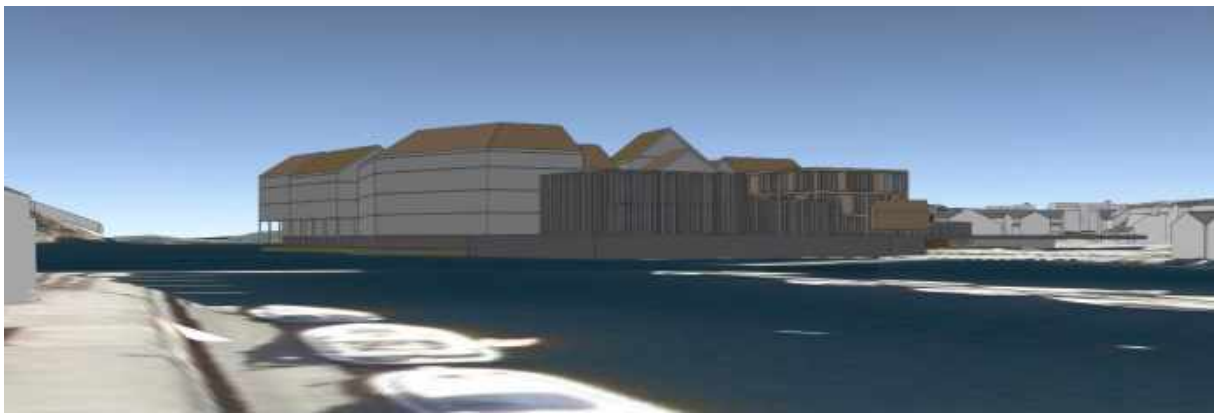
Figur 72: Utredningsalternativ 1a sett fra Dampskipsbrygga.



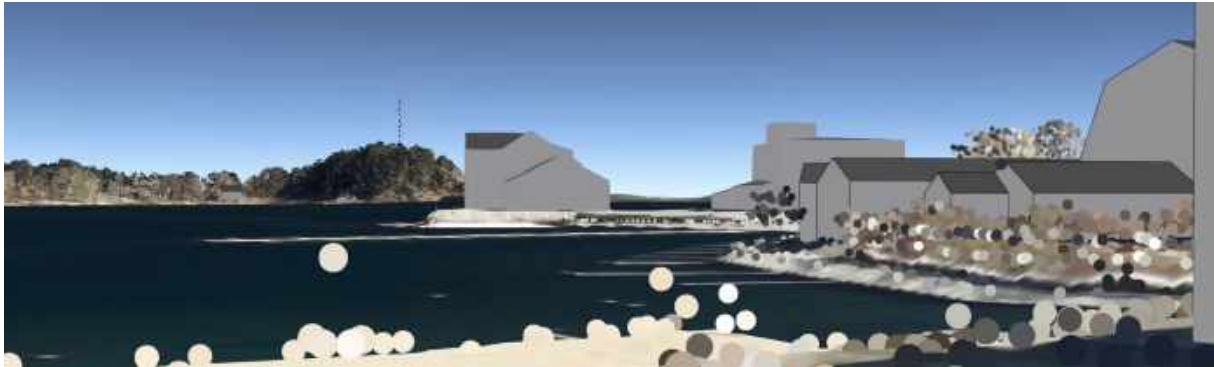
Figur 73: Utredningsalternativ 1b sett fra Dampskipsbrygga.



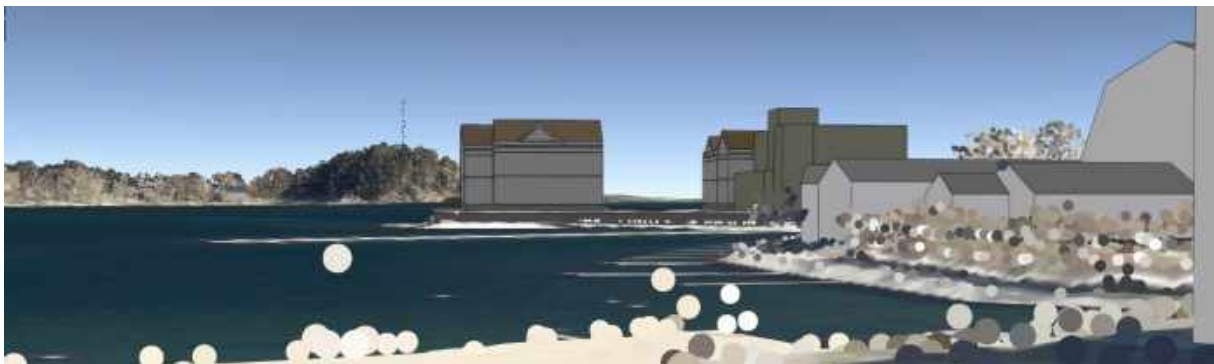
Figur 74: Utredningsalternativ 2a sett fra Dampskipsbrygga.



Figur 75: Utredningsalternativ 2b sett fra Dampskipsbrygga.



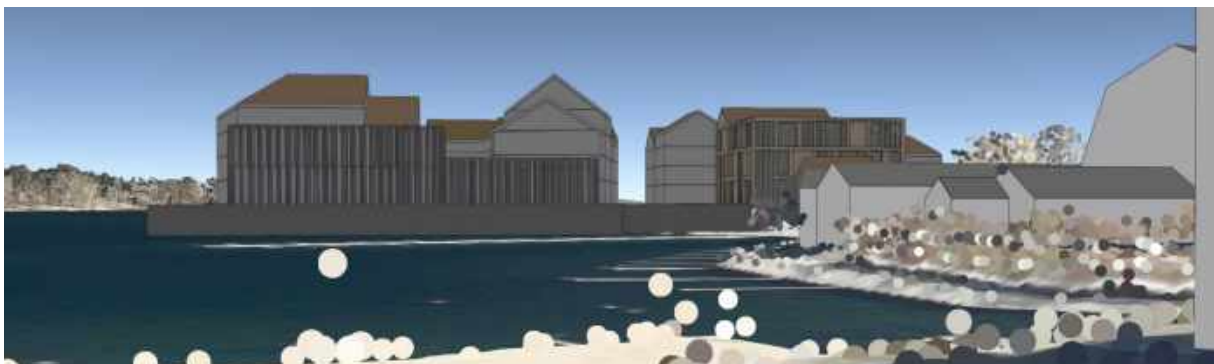
Figur 76: Dagens situasjon sett fra Terje Vigers brygge.



Figur 77: Alternativ 0, sett fra Terje Vigers brygge.



Figur 78: Utredningsalternativ 1b, sett fra Terje Vigers brygge.



Figur 79: Utredningsalternativ 2b, sett fra Terje Vigers brygge.



Figur 80: Dagens situasjon sett fra Rønnes.



Figur 81: Alternativ 0 sett fra Rønnes.



Figur 82: Utredningsalternativ 1a sett fra Rønnes.



Figur 83: Utredningsalternativ 1b sett fra Rønnes.



Figur 84: Utredningsalternativ 2a sett fra Rønnes.



Figur 85: Utredningsalternativ 2b sett fra Rønnes.

Kulturmiljø 4: Boddend



Figur 86: Dagens situasjon sett fra Boddend.



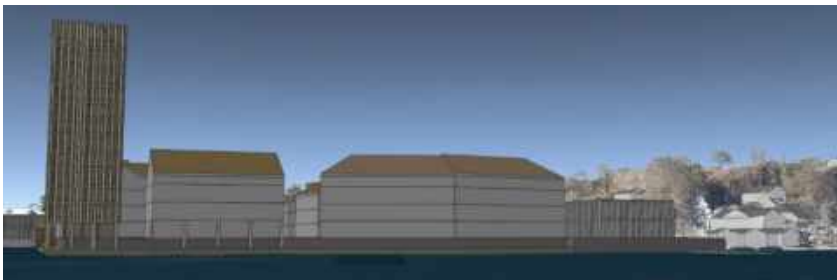
Figur 87: Alternativ 0, gjeldende reguleringsplan sett fra Boddend.



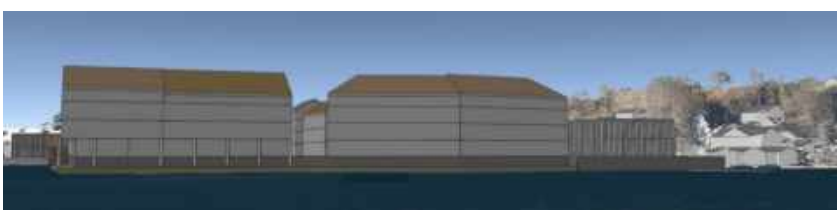
Figur 88: Utredningsalternativ 1a sett fra Boddend.



Figur 89: Utredningsalternativ 1b sett fra Boddend.



Figur 90: Utredningsalternativ 2a sett fra Boddend.



Figur 91: Utredningsalternativ 2b sett fra Boddend.

6.3.6. Planforslaget (PFA1)

Etter vurderingen av konsekvenser for de ulike utredningsalternativene, så er det gjort tilsvarende vurderinger for planforslaget PFA1.



Figur 92: Dagens situasjon, alt. 0 (gjeldende reguleringsplan) samt planforslaget (PFA1) vist med dagens kaifront stiplet.

Kulturmiljø 1: Pharos vei



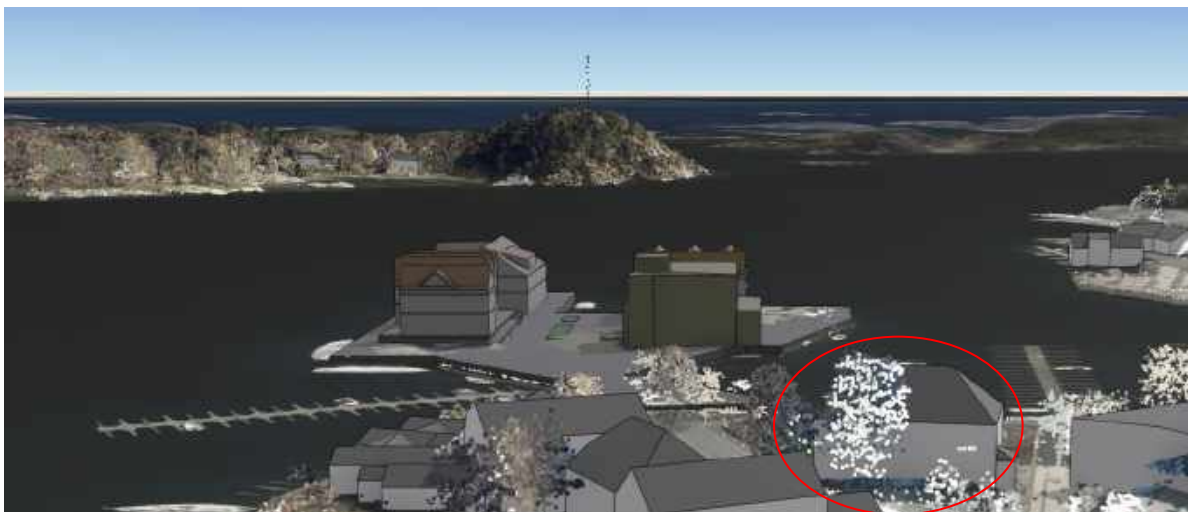
Figur 93: Dagens situasjon: Utsikt mot Vesterbukt og Rønnes sett fra Byhaven.



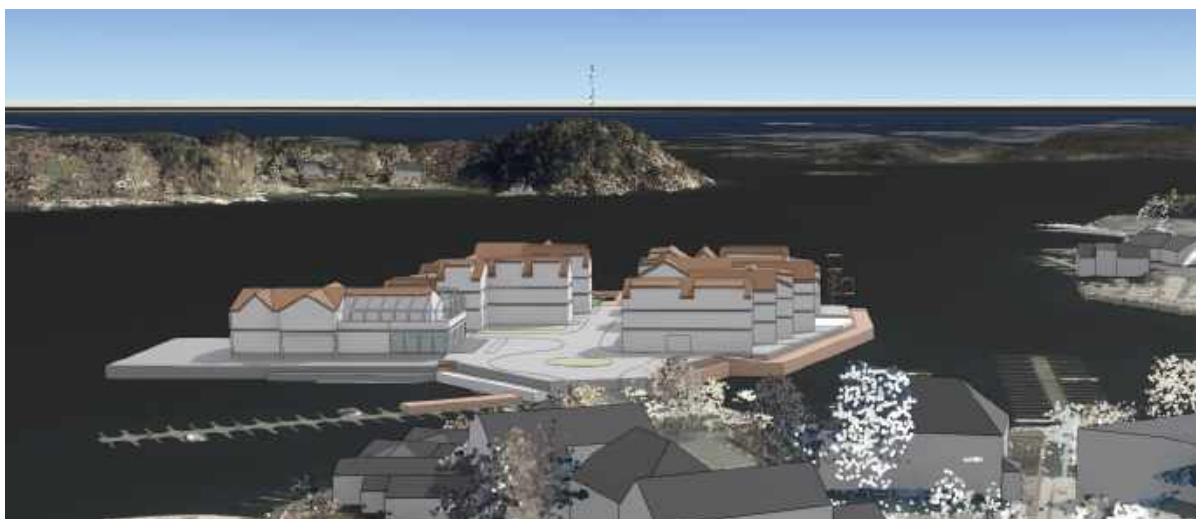
Figur 94: Alt. 0: Utsikt mot Vesterbukt og Rønnes sett fra Byhaven.



Figur 95: Planforslag PFA1: Utsikt mot Vesterbukt og Rønnes sett fra Byhaven.



Figur 96: **Alternativ 0:** Sikt ut mot Groosefjorden fra Sørenskrivergården (bygningen markert med rødt). Eksisterende fiskemottak skygger allerede sikten mot Rønnes/Ulehauet.



Figur 97: **Planforslag PFA1:** Sikt ut mot Groosefjorden fra Sørenskrivergården.

Kulturmiljø 2: Torskeholmen



Figur 98: **Dagens bebyggelse** på Torskeholmen. Eksisterende fiskemottak til høyre.

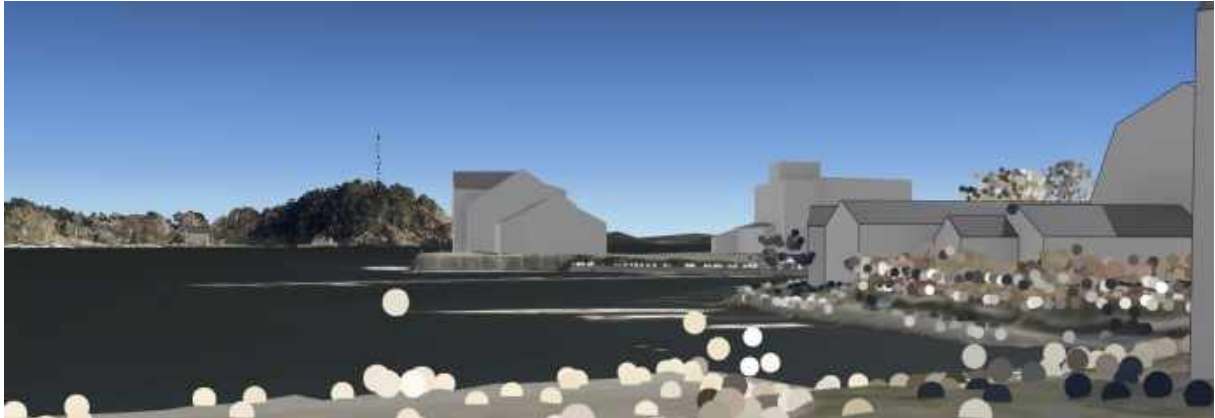


Figur 99: **Alternativ 0:** Eksisterende fiskemottak (mørk grønn) beholdes.

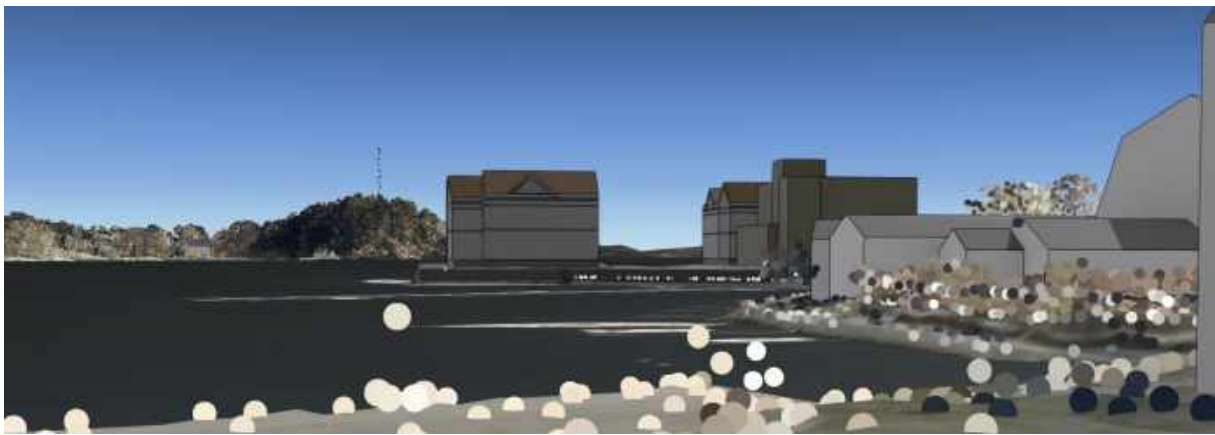


Figur 100: **Planforslaget PFA1:** Eksisterende fiskemottak rives og erstattes av et nytt delvis på fylling ut i Indre havn.

Kulturmiljø 3: Indre havn - bysentrum



Figur 101: **Dagens situasjon** sett fra Terje Vigen's plass.



Figur 102: **Alternativ 0** sett fra Terje Vigen's plass.



Figur 103: **Planforslag PFA1** sett fra Terje Vigen's plass.



Figur 104: **Dagens situasjon** sett fra Dampskipsbrygga.



Figur 105: **Alternativ 0**, gjeldende reguleringsplan, sett fra Dampskipsbrygga.



Figur 106: **Planforslag PFA1** sett fra Dampskipsbrygga.



Figur 107: Dagens situasjon sett fra Rønnes. Torskeholmen sees i midten. Foto: Asplan Viak.



Figur 108: Planforslag PFA1 sett fra Rønnes. Ny bebyggelse på Torskeholmen underordner seg silhuetten til Vardeheia. Det historiske bysentrum og Boddan sees til høyre. Illustrasjon: Asplan Viak.

Kulturmiljø 4: Boddan



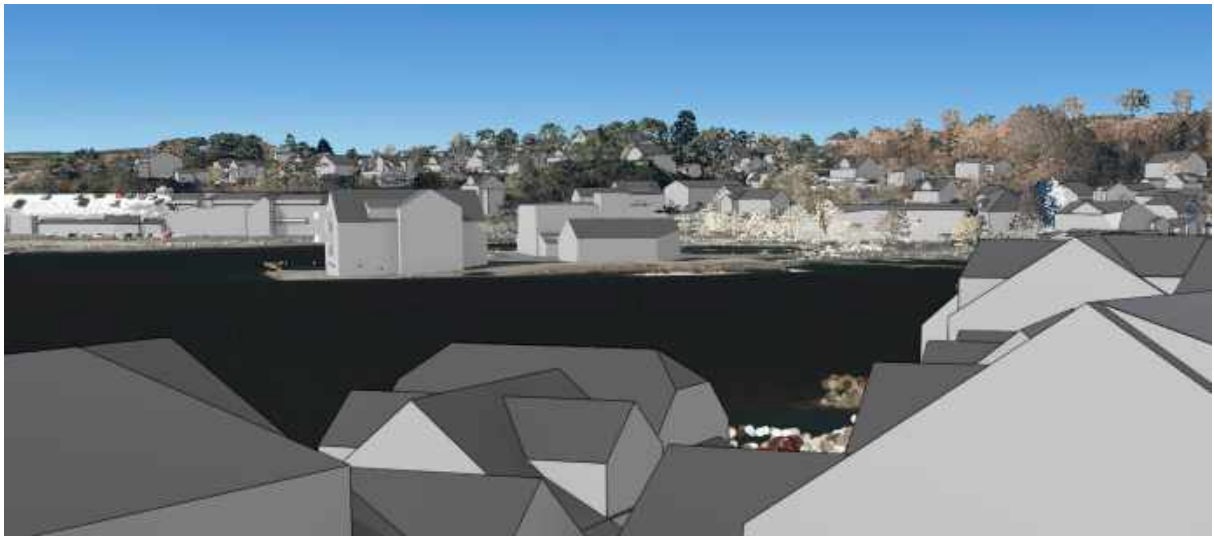
Figur 109: Dagens situasjon sett fra brygge på Boddan.



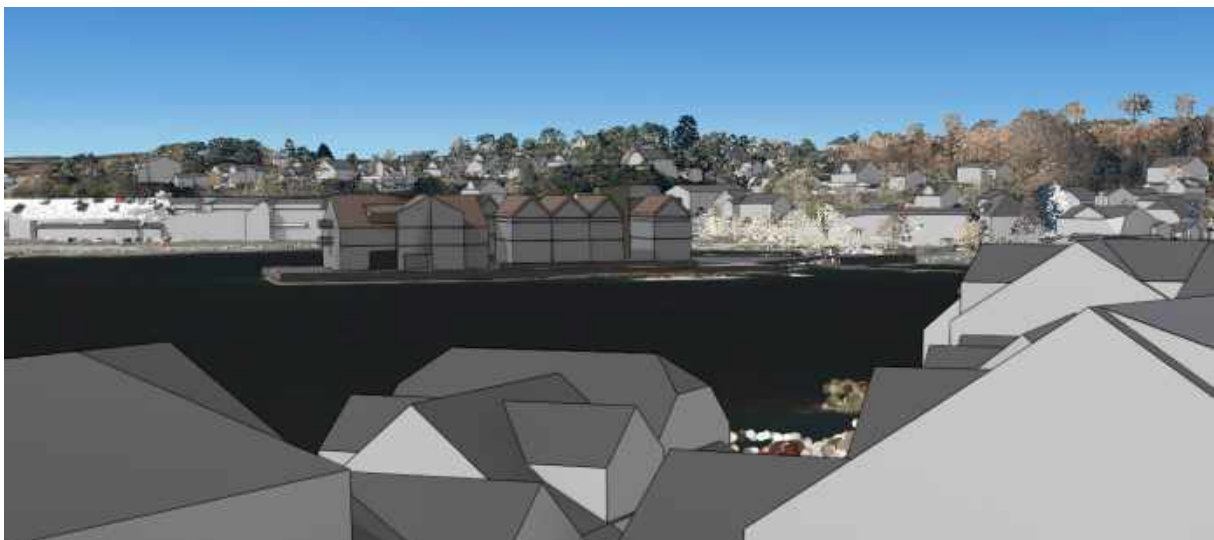
Figur 110: Alternativ 0 sett fra brygge på Boddan.



Figur 111: Planforslag PFA1 med mulig bebyggelse i tråd planforslaget sett fra brygge på Boddan. III. Asplan Viak.



Figur 112: **Dagens situasjon** sett fra Boddan mot Torskeholmen.



Figur 113: **Alternativ 0** sett fra Boddan mot Torskeholmen.



Figur 114: **Planforslag PFA1** sett fra Boddan mot Torskeholmen. Sett fra litt høyere opp i bebyggelsen, føyer takene på foreslått bebyggelse på Torskeholmen seg inn i eksisterende taklandskap.

6.3.7. Sammenstilling av konsekvenser for vurderte alternativer

Konsekvensene er sammenstilt i tabell i Figur 115: Tabell med sammenstilling av påvirkning og konsekvenser for alle de vurderte alternativene.

ID	Navn	Verdi	Sår- barhet	Alternativ 1A m/høyhus	Alternativ 1B	Alternativ 2A m/høyhus	Alternativ 2B	Plan- forslag PFA1	
KM 1	Pharos vei	Middels	Middels	Noe forringet	Noe forringet	Noe forringet	Noe forringet	Noe forringet	Påvirkning
				Noe miljøskade -	Noe miljøskade -	Noe miljøskade -	Noe miljøskade -	Ubetydelig miljøskade 0	Konsekvens
KM 2	Torske- holmen	Noe	Liten	Ubetydelig endring	Ubetydelig endring	Ubetydelig endring	Ubetydelig endring	Ubetydelig endring	Påvirkning
				Ubetydelig miljøskade 0	Ubetydelig miljøskade 0	Ubetydelig miljøskade 0	Ubetydelig miljøskade 0	Ubetydelig miljøskade 0	Konsekvens
KM 3	Indre havn/ bysentrum	Stor	Svært sårbar	Sterkt forringet	Noe forringet	Sterkt forringet	Sterkt forringet	Noe forringet	Påvirkning
				Alvorlig miljøskade ...	Betydelig miljøskade ..	Alvorlig miljøskade ...	Alvorlig miljøskade ...	Noe miljøskade -	Konsekvens
KM 4	Biodden	Stor	Sårbar	Sterkt forringet	Noe forringet	Sterkt forringet	Forringet	Ubetydelig endring	Påvirkning
				Alvorlig miljøskade ...	Noe miljøskade -	Alvorlig miljøskade ...	Betydelig miljøskade ..	Ubetydelig miljøskade 0	Konsekvens
	Samlet vurdering			Alvorlig miljøskade ...	Noe miljøskade -	Alvorlig miljøskade ...	Alvorlig miljøskade ...	Noe miljøskade -	Konsekvens

Figur 115: Tabell med sammenstilling av påvirkning og konsekvenser for alle de vurderte alternativene.

Oppsummeringen viser at planforslaget PF1 har minst konflikt i forhold til tema kulturmiljø sammenlignet med de fire utredningsalternativene. Det er positivt at planforslaget kun tillater bygg i to etasjer langs sjøfronten mot Indre havn. Dette bidrar til en bebyggelse som harmonerer mer med Grimstads historiske bysenter.

Planforslaget vurderes allikevel som helhet å gi **noe miljøskade**. Dette skyldes at det svært sårbare kulturmiljøet Indre havn/bysentrum ansees å bli *noe forringet* som følge av utbyggingen.

Fiskemottaket er redusert til to etasjer, men den tverrstilte plasseringen og utfyllingen i Indre havn gir en uheldig barrierevirkning i et bymiljø som av Riksantikvaren er utpekt å ha nasjonal interesse og dermed stor verdi.

Planforslaget PFA1 er en forbedring i forhold til alternativ 1 b fordi:

- *Nytt fiskemottak er plassert på Torskeholmen og ikke på Odden. Plassering på Odden ville medført redusert utsyn (og innsyn) til Groosefjorden fra Byhaven, biblioteket og Sorenskrivergården.*
- *Nytt fiskemottak er trukket lengre utover Torskeholmen og vekk fra den historiske bykjernen.*
- *Fiskemottaket får saltak og maks 2 etg, høyde som er bedre tilpasset lokal byggeskikk.*
- *Alle bebyggelse på Torskeholmen får saltak med oppdeling i mindre volumer og varierende høyde.*
- *Randbebyggelsen mot Indre havn og Biodden er redusert til 2 etasjer.*

6.4. Risiko og sårbarhet

Med utgangspunkt i reguleringsplanforslag for Torskeholmen, er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), se eget vedlegg (Asplan Viak, 02.10.2023), sist oppdatert 02.10.2023. Denne er utført i tråd med DSBs veileder «*Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging*» (DSB, 2017) og etterkommer plan- og bygningslovens krav om ROS-analyser ved all planlegging (jf. plan- og bygningsloven §4-3).

Til grunn for ROS-analysen ligger planforslag PFA1 for Torskeholmen, 02.10.2023, med tilhørende rapporter og illustrasjoner. Planforslaget er gjennomgått og vurdert for en rekke ROS-tema. Aktuelle sårbarheter i området er: storm og orkan, stormflo, skred, eksplosjon og brann i tankanlegg og bygg, bortfall av infrastruktur, trygg skolevei, og fall i vann/drukning.

ROS-analysen er utarbeidet ved å gå igjennom sjekklister basert på veileder fra DSB (2017), supplert med relevante ROS-tema. Det er avholdt møte med brann og teknisk i Grimstad kommune (27.10.2021), hvor de har beskrevet hvilke krav de legger til grunn for området. For å gi et tilstrekkelig grunnlag for ROS-analysen er det også utarbeidet notat for Brannsikkerhet (Asplan Viak, 02.10.2023) og områdestabilitet (GrunnTeknikk AS, 17.01.2022), inkludert dykkerundersøkelser (Agder Dykk AS, 30.12.2021).

Risiko og sårbarhet for de aktuelle hendelsene er analysert ved bruk av eget analyseskjema. Vurdering av sannsynlighet og konsekvens er basert på erfaring fra tilsvarende tilfeller, statistikk og faglig skjønn. Risiko for den enkelte hendelse er fastsatt

ved bruk av en risikomatrise med kategoriene grønn, gul og rød risiko, i tråd med DSB-veilederen. For hendelser i røde områder er risikoreduserende tiltak påkrevd, for hendelser i gule områder bør tiltak vurderes, mens hendelser i grønne områder innebærer en akseptabel risiko.

Følgende mulige uønskede hendelser er identifisert, basert på gjennomgang av sjekkliste, og resultater av risikoanalysen er oppsummert i tabellen under, med forslag til risikoreduserende tiltak.

Uønsket hendelse	Sannsynlighet	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
		Liv/ helse	Stabilitet	Materielle verdier	
1. Storm og orkan	Høy				• Ta høyde for storm/orkan i prosjektering av bygg og anlegg. • Varsle i god tid før uvær inntreffer. • Sikre båter og løsøre før uvær inntreffer.
2. Stormflo	Høy				• Det er lagt inn bestemmelse om å bygge på tilstrekkelig kotehøyde for å håndtere framtidig stormflonivå i tråd med KP §2.5.1. • Ta høyde for stormflo i prosjektering av bygg og anlegg.
3. Skred	Lav				• Det er gjennomført dykkerundersøkelser og utarbeidet et notat som vurderer områdestabiliteten som tilfredsstillende. • Det stilles krav om geoteknisk vurdering før rammetillatelse i bestemmelse.
4. Større ulykker vei	Lav				• Det er planlagt få parkeringsplasser på bakkeplan. Innkjøring til parkeringskjeller bør skje så raskt som mulig. • Det er ellers lagt opp til gater uten biltrafikk. • Det er lagt opp til tydelige forbindelser for ulike trafikantgrupper til holmen. • Bilfrie forbindelser for myke trafikanter fra holmen til tiliggende byområder.
5. Akutt forurensing	Lav				• Stilt krav til miljøtekniske undersøkelser i bestemmelser.
6. Brann i tankanlegg	Lav				• Krav i bestemmelse om situasjonsplan som skal fremlegges for brannvesenet. • Tank og påfyllingssted er flyttet så langt fra boliger som mulig. • Anlegget oppføres i område med ubrennbare materialer som vil forhindre brannspredning mellom anlegg og bygg. Under betongdekke. • Risikoreduserende tiltak er implementert i designet av tanken. • Prosjekteres iht. gjeldende krav og regler.

7. Eksplosjon i tankanlegg	Lav				• Utarbeidet notat for brannsikkerhet. • Krav i bestemmelse om situasjonsplan som skal fremlegges for brannvesenet. • Flyttet påfyllingssted og tank så langt fra boliger som mulig. • Anlegget oppføres i område med ubrennbare materialer som vil forhindre brannspredning mellom anlegg og bygg. Under betongdekke. • Best mulig plassering av avlastningsflate. • Risikoreduserende tiltak er implementert i designet av tanken. • Prosjekteres ihht gjeldende krav og regler.
8. Brann i transportmiddel	Lav				• Utarbeidet notat for brannsikkerhet. • Krav i bestemmelse om situasjonsplan som skal fremlegges for brannvesenet. • Fiskemottak plassert avgrenset fra øvrige formål • Lite trafikk og kjøring inne på holmen.
9. Brann i bygninger og anlegg	Middels				• Utarbeidet notat for brannsikkerhet. • Krav i bestemmelse om situasjonsplan som skal fremlegges for brannvesenet. • Fullsprinkling av alle bygg + parkeringskjeller. • Gode slukke- og redningsmuligheter for brannvesenets innsats.
10. Eksplosjon i industrivirksomhet	Lav				• Utarbeidet notat for brannsikkerhet. • Krav i bestemmelse om situasjonsplan som skal fremlegges for brannvesenet. • Fullsprinkling av alle bygg + parkeringskjeller. • Gode slukkemuligheter for brannvesenets innsats.
11. Bortfall av energiforsyning	Lav				• Det er utarbeidet teknisk plan, og stilt krav til godkjente tekniske planer for rammesøknad. • Anlegge nytt el-nett ifm. Utbyggingen.
12. Bortfall av telekom/IKT	Lav				• Det er utarbeidet teknisk plan, og stilt krav til godkjente tekniske planer for rammesøknad. • Anlegge nytt IKT-nett ifm. Utbyggingen.
13. Svikt i vannforsyning	Lav				• Det er utarbeidet en teknisk plan som beskriver framtidig energiforsyning til området. • Utarbeidet teknisk plan som beskriver fremtidig VA-anlegg for holmen. • Kommunen har gode rutiner i forhold til reservevann og krisevann (i samarbeid med ØABV).
14. Svikt i avløpshåndtering/overvannshåndtering	Lav				• Det er utarbeidet en teknisk plan som beskriver framtidig energiforsyning til området. • Utarbeidet teknisk plan som beskriver fremtidig VA-anlegg for holmen. • Grimstad kommune har rutiner for å håndtere akutt forurensing i sjø (ØABV).
15. Svikt i fremkommeligheten for personer og varer	Lav				• Utarbeidet teknisk plan og byroms- og utomhusplan som beskriver fremtidige planeringshøyder på holmen i tråd med krav i KP §2.5.1. • Det er gode muligheter for å legge til med båt på holmen (ved svikt i framkommeligheten i Storgaten).

16. Svikt i nød-redningstjenesten	Lav				• Brannteknisk rapport som viser hvordan brann- og redning kan foregå. • Byromsplan med planeringshøyder og oppstillingsplasser for brannbil.
17. Farer i transportnett til skole/barnehage	Middels				• Bilfri bryggesleng. • Sammenhengende fortau langs Storgaten • Tydelig merking av veibane og gangsoner. • Vurdere å ta bort vinkelrette parkeringsplasser ved Storgata 1 og 4. • Minst mulig biler inn på holmen. • Kommunen bør ellers jobbe med å sikre skoleveier i sentrum.
18. Farer transportnett til nærmiljøanlegg	Lav				• Bilfri bryggesleng. • Sammenhengende fortau langs Storgaten. • Minst mulig biler inn på holmen. • Tydelig merking av veibane og gangsoner. • Vurdere å ta bort vinkelrette parkeringsplasser ved Storgata 1 og 4.
19. Farer transportnett til forretning	Lav				• Bilfri bryggesleng. • Sammenhengende fortau langs Storgaten. • Minst mulig biler inn på holmen. • Tydelig merking av veibane og gangsoner.
20. Farer transportnett til busstopp	Lav				• Bilfri bryggesleng. • Sammenhengende fortau langs Storgaten. • Minst mulig biler inn på holmen • Bedre overgang Odden/fylkesvei. • Tydelig merking av veibane og gangsoner.
21. Terreng- formasjoner - drukning/fall i vann	Middels				• Nedtrapping av bryggesleng, bryggestoppere, redningsstiger, belysning langs kai.
22. Badeulykke i sjø	Middels				• Badeområdet må markeres med bøyer og tau. • Skilting på badeplass om fare. • Skilting for sjøfarende om at det er badeplass her.
23. Søl, uhell, overfylling av drivstoff på marina	Lav				• Driver av marina må ha rutiner som forhindrer hendelser fra å oppstå, samt forberedte tiltak ved uhell/forurensing. (Barrierer, oppsamlingsutstyr osv) • Grimstad kommune har rutiner ved akutt forurensing (ØABV).

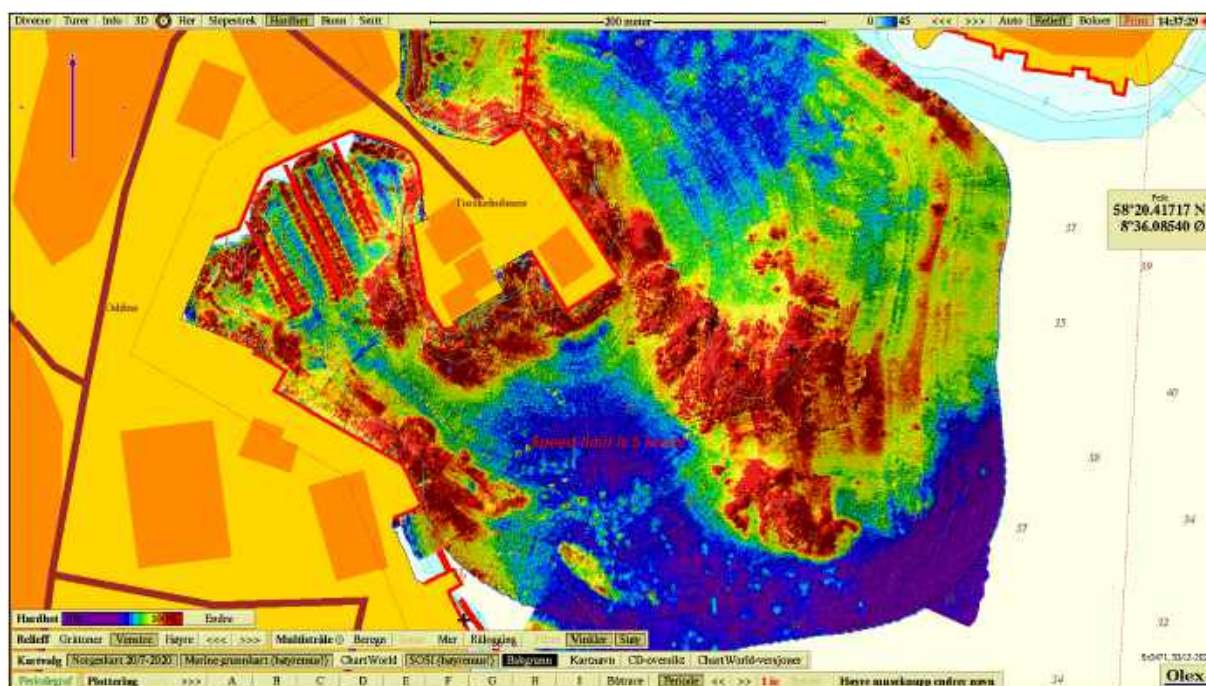
Stormflo (nr 3) samt **brann i bygg og anlegg** (nr 9) er de hendelsene som vil få størst negative konsekvenser for planforslaget PFA1. Ved å justere planforslaget og gjennomføre videre planlegging og utbygging i henhold til foreslåtte risikoreduserende tiltak, vurderes risikoen å være akseptabel.

6.5. Områdestabilitet og dykkerundersøkelse

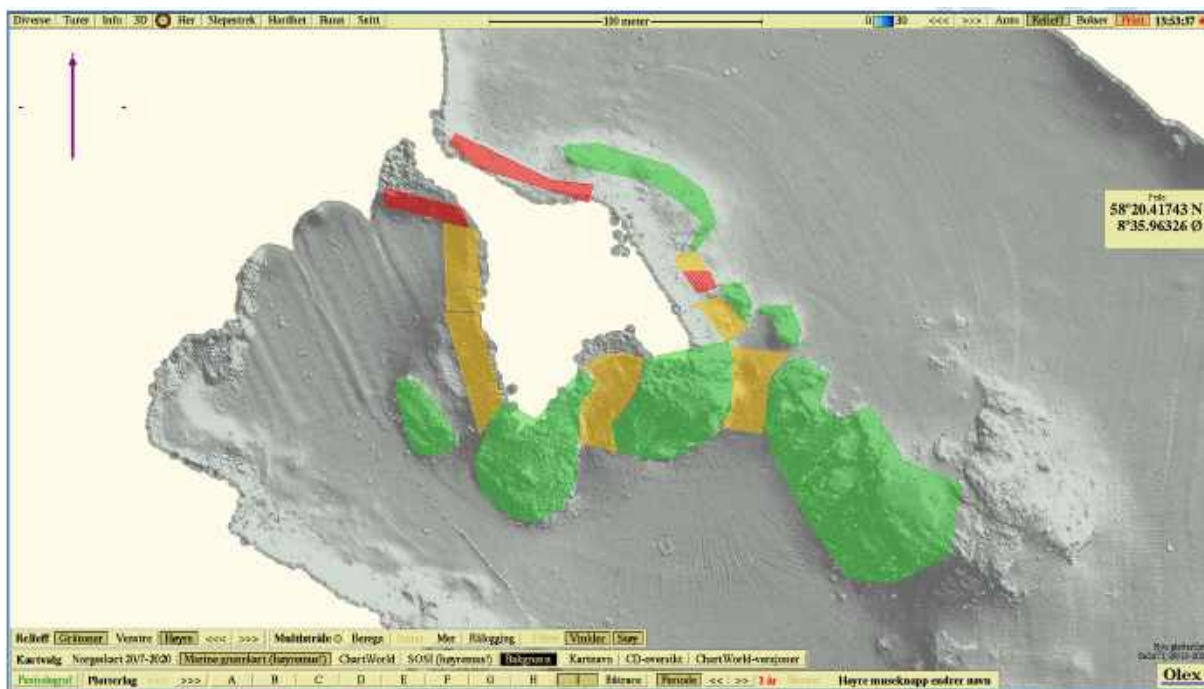
Torskeholmen er en tidligere holme som er sprengt ned for å anlegge industri. Sprengingsmasser fra holmen ble benyttet til å fylle ut ved holmen for å få landfast forbindelse og for å utvide landarealet. Det er observert fjell i dagen på land innenfor holmen. Det er utarbeidet en rapport om områdestabilitet (GrunnTeknikk AS, 17.01.2022)

for området som beskriver evt. risiko ved utbygging på holmen. Det er gjennomført en dykkerundersøkelse 17.12.2021 hvor det er gjennomført en visuell undersøkelse av bart fjell og sjøbunnsforhold, og multistrålescanning av sjøbunnen rundt holmen.

Undersøkelsene er oppsummert i en service rapport (Agder Dykk AS, 30.12.2021) som beskriver funnene.



Figur 116: Relieff som viser hardheten i området. Hardheten er basert på styrken på signalet som multistråle ekkolodd får tilbake. Kilde: Agder Dykk AS



Figur 117: Resultater fra kartlegging av sjøbunn med dykker. Grønt: fjell. Rødt: steinfylling. Gult: mudder/løse masser. Kilde: Agder Dykk AS.

Undersøkelsene viste bart fjell rundt store deler av holmen og området ut i sjøen mot sydøst. Langs vestre kant inn mot båthavna/land er det registrert et parti med løsmasser. Likeledes et lite parti i syd midt på holmen. Langs adkomstveien ut til holmen, på begge sider, er det markert for steinfylling. Iht. kart på skrednett.no er det ikke kartlagt noe kvikkleirefareområde i nærheten av tomta, men vi er kjent med at grunnundersøkelser ved Boddan lenger nord har påvist kvikkleire. I arbeidet med Byhavnen støtte en også på enkelte områder med utfordrende grunnforhold.

Grunn Teknikk har vurdert områdestabiliteten utfra NVE's veileder, og ut fra en helhetsvurdering av topografi/helning på sjøbunn og synlig fjell kan de ikke identifisere et mulig løснеområde for skred som kan true tomta. Eiendommen ligger ikke innenfor et aktsomhetsområde eller faresone, og de mener at områdestabiliteten er tilfredsstillende.

I områderegulering for Grimstad sjønære områder er det beskrevet at det må sjekkes evt. forurensing i grunn rundt tankanlegget til marinaen.

6.6. Landskapsvirkning

Den overordnede topografien i Grimstad sentrum med landskapselementene sjø, vannspeil, åser og grøntområder skaper strukturen i landskapet. Havnebassenget med

Torskeholmen rammes inn av åsene og heiene som alle ligger tydelig høyere enn terrenget i selve planområdet.

Rammene for bebyggelsens utforming med saltak og oppdeling i mindre volumer, er tilpasset Grimstad sentrum.

Den moderate høyden på planlagt bebyggelse i planforslag PFA1 bryter ikke silhuettlinjen mot nord og vest. Heiene vil fortsatt være den synlige bakgrunn for Torskeholmen og terrenget danne silhuettlinje og overgang mot horisonten. Landskapsbildet holdes sammen av de bakenforliggende åsene.

Fra sjøen / øst og sør-øst



Figur 118: Planforslag PFA1 sett fra sjøen i sør-øst. Foreslått bebyggelse bryter ikke silhuettlinjen.

Planforslagets bebyggelsesstruktur og de foreslåtte bygningenes størrelse, skiller seg noe fra eksisterende strukturer og dimensjoner i tilgrensende områder. Fjernvirkningen av dette og graden av konflikt kan imidlertid dempes gjennom god detaljering og variasjon i fasadene. Plassering og høyde på den nye bebyggelsen har størst betydning for fjernvirkningen. Planforslaget bryter ikke silhuettlinja fra viktige ståsteder hvor Torskeholmen oppleves fra noe avstand som f.eks fra Rønnes.

Fra Rønnes



Figur 119: Planforslag PFA1 sett fra Rønnes



Figur 120: Planforslag PFA1 sett fra Rønnes – ny bebyggelse på Torskeholmen underordner seg silhuetten av Vardeheia. Illustrasjon: Asplan Viak.

For planforslag sett fra Rønnes, vil fjernvirkning oppleves som tilpasset til den omkringliggende bebyggelsesstrukturen og landskapet rundt. Oddenområdet og de sjønære arealene sørover mot Gundersholmen sammen med Vardeheia, danner bakgrunnen og rammer inn landskapsbildet. Området preges allerede av nyere og større bygninger både når det gjelder høyde og omfang, slik at kontrasten mellom eksisterende bebyggelse og planforslagets skala og struktur, oppfattes som liten sett herfra.

Bebyggelsen mot Østerbukt er trappet ned til to etasjer for å ta hensyn til kulturmiljøverdiene som finnes i de tilgrensende arealene på denne siden.

Fra Voss gate

Sett fra Voss gate ligger Torskeholmen sentralt i utsikten man har mot sjøen. Tiltaket vil i vesentlig større grad enn i dag, bidra til at synsfeltet og utsikten mot sør domineres av Torskeholmen. Den planlagte bebyggelsen vil bryte silhuettlinjen som dannes av sjøen og de lave øyene i Groosefjorden. Fra denne innfarten til sentrum vil tiltaket utgjøre et nytt landemerke.



Figur 121: Planforslag PFA1 sett fra Voss gate (eksisterende vegetasjon er ikke vist i modellutklippet)

Fra Biodden

Bebyggelsens organisering i kvartaler gir mulighet for enkelte åpne siktlinjer / gløtt gjennom planområdet både i nord-sør-retning og øst-vest. Dette bidrar til å dempe fjernvirkningen noe og gjøre det mindre massivt. Også variasjoner i fasadene, med sprang og detaljer, i tillegg til detaljering i det offentlige utearealet som omkranser bygningene og overgangene mot sjøen, bidrar til å dempe planforslagets dominans i landskapsbildet.



Figur 122: planforslag PFA1 sett fra Biodden

Bebyggelsen i PFA1 med sine to og tre etasjer, bryter bare i liten grad silhuettlinjen.

Gode kvaliteter i form, materialer og dimensjonering blir svært viktig når det gjelder å tilpasse planforslaget til eksisterende skala og arkitektonisk uttrykk. Det er stilt krav til dette både i bestemmelser og gjennom det tilhørende kvalitetsprogrammet.

Fra Varden



Figur 123: Planforslag PFA1 sett fra Varden (eksisterende vegetasjon er ikke vist i modellutklippet)

Fra heiene rundt havnebassenget, som f.eks Varden, vil planforslaget PFA1 bli blikkfang og danne et nytt landemerke. Særlig Torskeholmens beliggenhet som en utstikker fra sjøfronten og ut i havnebassenget, understreker og bidrar til dette. Internt på Torskeholmen er bebyggelsen organisert i grupper slik at det både i forlengelse av

Storgata, og på tvers av denne, skapes gløtt mellom bygningene som gir utsikt til sjøen. Bevisstheten om tiltakets eksponering i Grimstads sentrale landskapsrom, har vært, og må fortsatt være, viktig for arbeidet med tiltakets utforming.

Mønehøyden i planforslag PFA1 er redusert underveis i planarbeidet, noe som bidrar til at bebyggelsen i planforslaget i større grad harmonerer med Grimstads historiske bysenter. Det er et viktig mål at tiltaket skal være stedstilpasset og at arkitektonisk form i stor grad skal underordnes det eksisterende uttrykket.

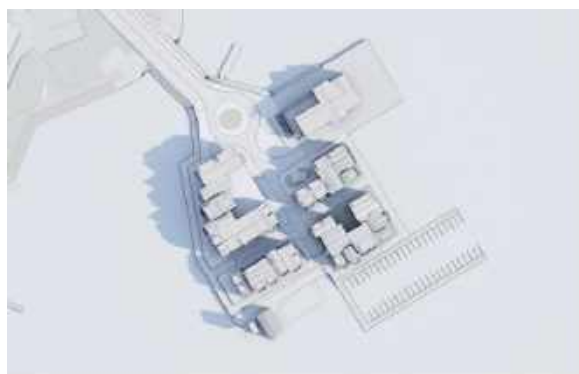
6.7. Sol og skygge

Det er laget sol-/skyggekart for 1.mai og 21.juni for planforslaget. Analysene viser at sjøbadet og uteserveringen får svært gode solforhold. Det samme vil mange av boligenes balkonger. Sjøbadet vil ha sol fra minst kl. 09.00 til kl. 17.00, både i mai og juni.

Uteserveringen vil ha sol fra minst kl. 12.00 til kl. 20.00 i mai, og til kl. 21.00 i juni.

Gårdsrommene er relativt små og intime, og vil få dårligere solforhold. En evt.

uteservering til fiskemottaket vil også få svært gode solforhold, sammen med torget rundt atkomsten til området. Torget sentralt på holmen er skyggelagt om morgenen, men får sol fra noe før kl 15.00 og er delvis solbelagt til kvelden.



01.05 KI 0900



01.05 KI 1200



01.05 KI 1500

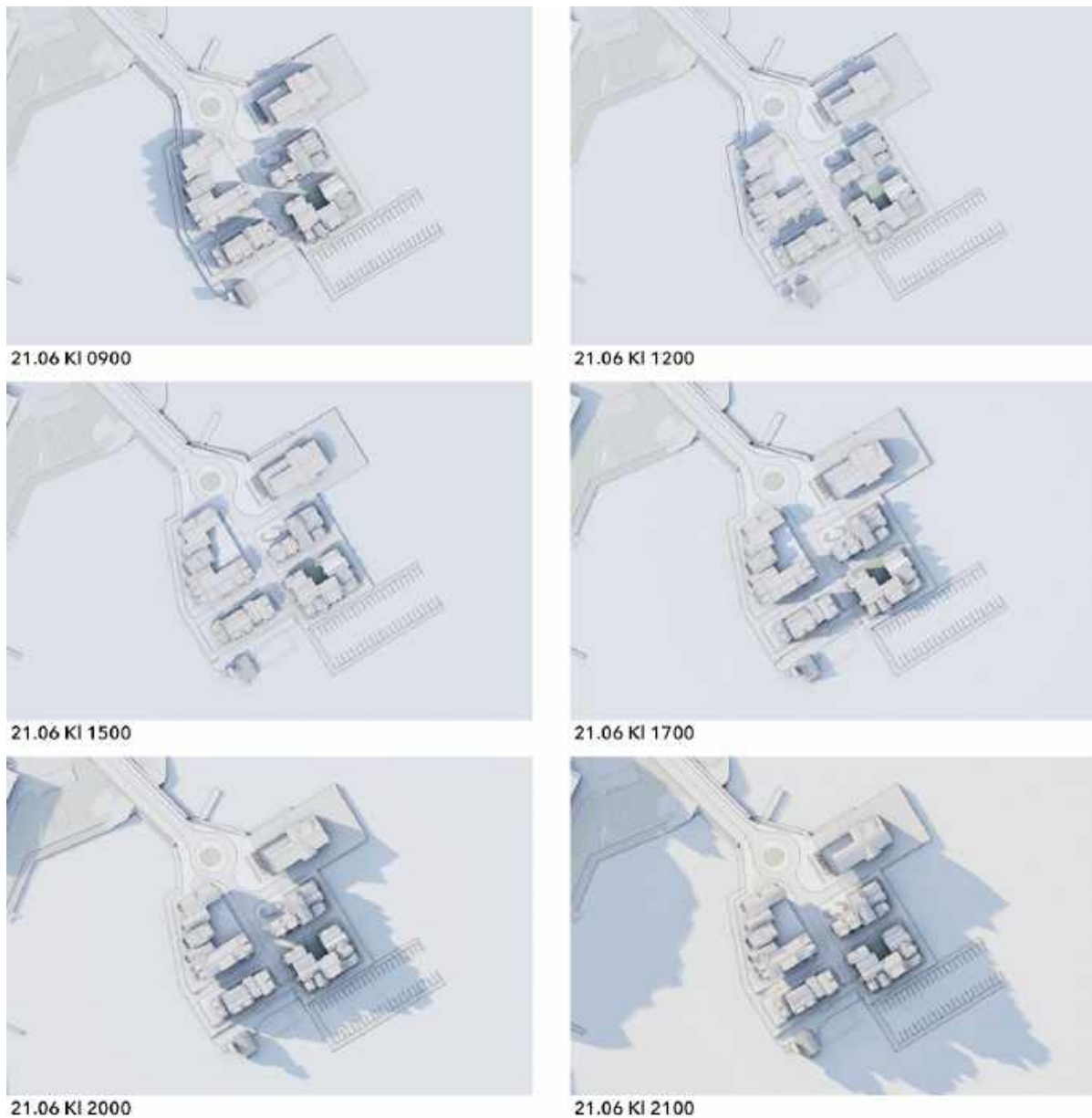


01.05 KI 1700



01.05 KI 2000

Figur 124: Sol-/skyggeforhold, planforslaget PFA1 01.05



Figur 125: Sol-/skyggeforhold, planforslaget PFA1 21.06

6.8. Støy

Det er gjennomført målinger av støy fra fiskemottaket, beskrevet i støynotat (Brekke Strand, 02.10.2023). 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.

Beregnete dimensjonerende situasjoner tilfredsstiller anbefalte grenseverdier for ekvivalent støynivå (L_{den} og L_{night}). 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.

Dersom kassene heises ned i båten nattestid og slaglyden i kranen dempes med 10 dB vil det ikke være overskridelser av maksimalnivå lenger. Da vil alle anbefalte grenseverdier i T- 1442 være tilfredsstilt. Dersom man kun oppnår 5 dB demping av kranen, kan grenseverdier likevel tilfredsstilles ved å begrense lossing nattestid til nordlig del av kaianlegget.

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. Ved 10 dB demping av kranen, kan båtene losse fra alle steder av bryggen. Sistnevnte bør verifiseres med målinger, siden beregningene viser at mest støyutsatte bolig har maksimalt støynivå på 60 dBA på fasaden, dvs. at grenseverdien teoretisk tilfredsstilles med minst mulig margin. 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 må reguleres inn støygrenser til det nye fiskemottaket (samt eventuell øvrig næring). Støygrensene i siste utgave av T-1442 bør legges til grunn. For å redusere sannsynlighet for støysjenanse, anbefaler vi en målsetning om at støy fra de tekniske installasjonene (kjøleanlegg etc.) til det nye fiskemottaket tilfredsstiller grenseverdier i NS8175:2012, lydklasse C.

I notatet foreslås det reguleringsbestemmelser for støy, og disse er fulgt opp i planforslaget.

6.9. Fiskemottak og kaifunksjoner

Eksisterende fiskemottak ble oppført på 1950-tallet. Bygget har tre etasjer og er et fiskemottak med mottak, salgslokaler for fiskemat, og kjøkken i 1.etg. Det er kontorer i del av 2.etg og i del av 3.etg. I 2.etg er det også garderobe, toaletter og ismaskin for fiskemottaket. I 3.etg er det, i tillegg til kontorer, et gammelt fryse-/kjølerom som ikke er i bruk.

Fiskemottaket og kaien ligger på ca. kote +1,6-2,0 meter, noe som er lavere enn krav til flomsikker høyde i kommuneplanen. Takstmann Roy A. Andersen AS har utarbeidet en tilstandsvurdering for bygget (Takstmann Roy A. Andersen AS, 05.06.2020). Rapporten konkluderer med at: *«selve grunnkonstruksjonen til bygget fremstår solid og takteking på flate tak fremstår i god stand. Butikk og kjøkken til fiskemottak er nylig pusset opp og fremstår i en normal god teknisk stand. Øvrige rom i bygget fremstår som slitte og disse trenger renovering og oppussing. Bygget må klees og tilleggisoleres. Vinduer og dører, samt porter, der de ikke er skiftet må skiftes. Toalett som er tilbygd butikken, har setning i grunnen under tilbygget. Dette sees som sprekker mellom tilbygd toalett rom og vegg på butikken. Tak som er tekket med takstein, bør få nye takstein og nye takrenner og beslag.»*

I tillegg til at oppgraderingsbehov og kotehøyde er en utfordring med dagens fiskemottak, er det en utfordring at det ligger på «solsiden» av holmen. Dette er den mest attraktive siden for bryggesleng og uteservering. En sammenhengende bryggesleng bør helst gå utenom fiskekaia. Det har derfor blitt gjennomført en prosess med fiskerne, i samarbeid med kommunen, for å vurdere alternative plasseringer for et fremtidig fiskemottak.

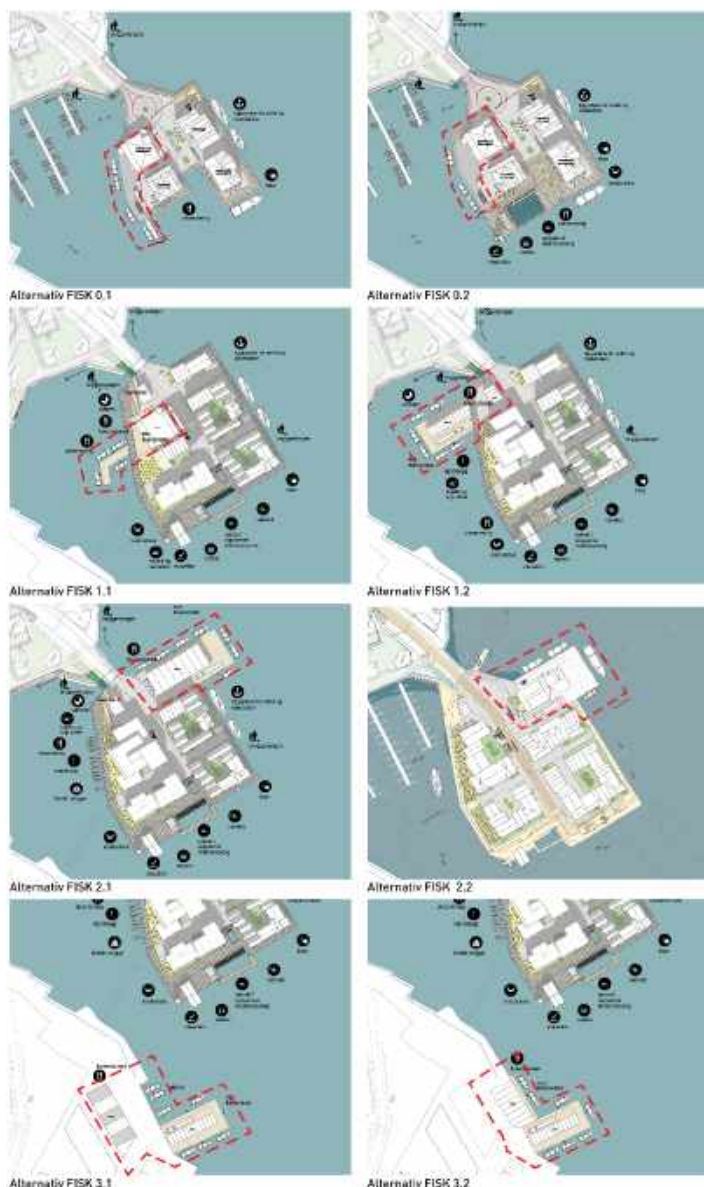


Figur 126: Dagens fiskemottak og kai i rosa. Alternative plasseringer for fiskemottak i oransje. Blå strek viser de ulike kaifunksjonene i Grimstad sentrum.

I prosessen har 4 alternativer blitt vurdert.

- Alternativ FISK 0: ingen endringer, bli i dagens bygg og kai
- Alternativ FISK 1: utvide/endre fiskemottak i Østerbukt nordover eller på pir
- Alternativ FISK 2: anlegge nytt fiskemottak i Vestbukt
- Alternativ FISK 3: anlegge nytt fiskemottak på Odden

Figur 126 viser dagens mottak og kai, de alternative plasseringene, og ulike kaifunksjoner i Grimstad som er viktige.



Figur 127: Ulike alternativer som har blitt vurdert.

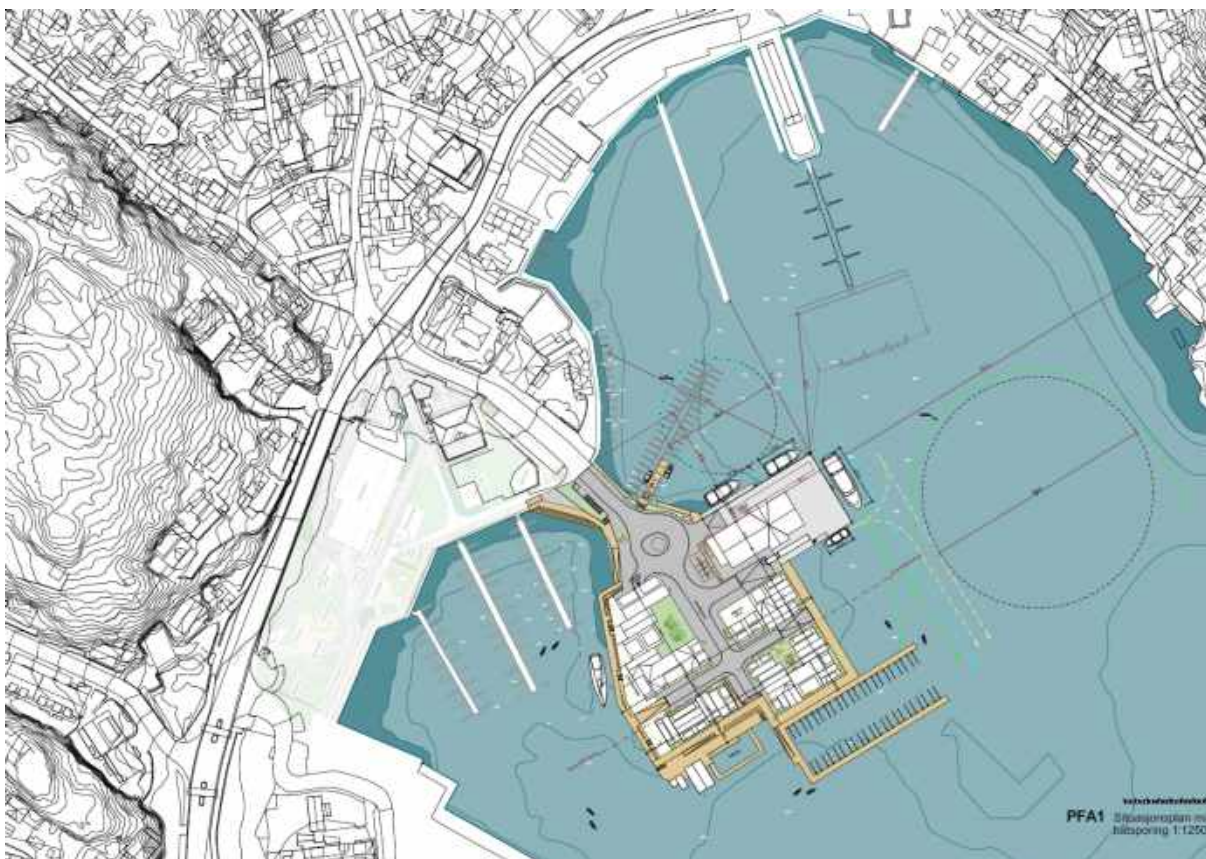
Selv om de ulike plasseringene har flere ulike fordeler og ulemper funksjonelt, har det gjennom prosessen vist seg at en del praktiske forhold har fått størst betydning for valg av plassering.

Grunneier ved Oddensenteret ønsker ikke fiskemottak på Oddensiden, og dermed har den plasseringen blitt vurdert som uaktuell. Det har derfor blitt fokusert på å finne en løsning på Torskeholmen.

Fiskernes salgslag har i utgangspunktet ønsket å bli i dagens lokaler, med dagens situasjon rundt sin drift. På den andre siden har GEU og Torskeholmen AS ment at fiskemottaket bør flyttes for å kunne lykkes med målene for byutvikling og byliv. Vestsiden av holmen ligger best til rette for uteservering og bryggesleng, og sørsiden egner seg best til bad.

Dermed gjenstår øst- og nordsiden.

Gjennom å diskutere en lang rekke alternativer og muligheter har GEU og fiskerne klart å bli enig om en løsning i Østerbukt som både ivaretar fiskernes interesser, og som legger til rette for en god byutvikling.



Figur 128: Omforent løsning med fiskemottak i Østerbukt, planforslag PFA1.

6.9.1. Konsekvenser av flytting av fiskemottaket

Flytting av fiskemottaket vil få en lang rekke positive konsekvenser for byutvikling; den frigjør areal til bryggesleng og uteservering, og gjør at Vesterbukt kan bli stedet der Grimstad endelig møter sjøen på en god måte. For fiskerne vil flyttingen innebære at de vil få et helt nytt anlegg, slik at de kan bli i Grimstad sentrum også de neste 70 årene.

Av negative konsekvenser så vil flytting av fiskemottaket bli en stor økonomisk investeringskostnad. Videre så vil flyttingen berøre to forhold ellers i havna. En kommunal småbåtkai med om lag 40 plasser må flyttes/tas vekk, da den blir liggende i det som er fremtidig fiskekai, og 6 fortøyningspåler for 12 båter i gjestehavna må tas bort, for å ikke komme i konflikt med fiskebåtene.



Figur 129: Disponering gjestehavna

For å redusere konsekvensen av dette er det i planforslaget foreslått en småbåthavn mot sørøst som kan erstatte de 40 plassene som går tapt. De 12 plassene i gjestehavna må erstattes et annet sted. Torskeholmen AS mener Grimstad kommune bør gjøre en helhetlig vurdering av fremtidig disponering av kaiarealene i sentrum.

6.10. Økonomi

Utbyggingen av Torskeholmen med ønskede kvaliteter vil bli et stort og komplisert prosjekt, med behov for involvering av kommunen i gjennomføringen av elementer av planen, slik som fiskemottak og offentlig infrastruktur.

GBN har gjort økonomiske vurderinger, og konklusjonen fra disse var at det var betydelige forskjeller i kommunens kostnader i alternativene som ble presentert ved 1.gangs behandling. Dette er ikke lenger en aktuell problemstilling, i og med at det er gjort et valg av alternativ.

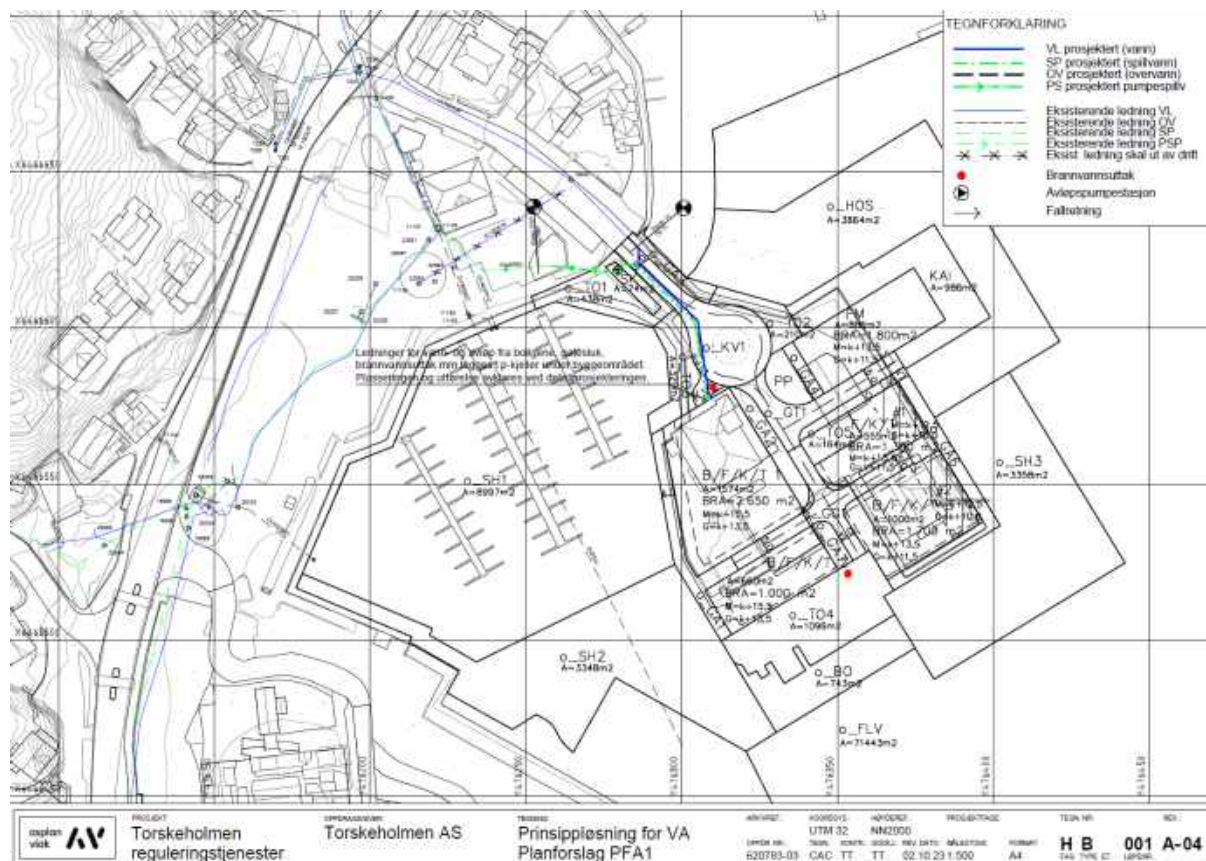
GBN forutsetter at kommunen, som eier av dagens fiskemottak, dekker kostnadene ved å etablere nytt mottak og kaianlegg for fiskerne (estimert til 40-50 MNOK eks mva.). I tillegg er det beregnet at kommunen må bære kostnadene for å tilrettelegge for allmennheten. Det utgjør 30-35 MNOK eks. mva.

Det er også hensiktsmessig å sammenlikne planforslaget med 0-alternativet, altså vedtatt områdereguleringsplan for havneområdene. 0-alternativet tillater inntil 3.800 m² næring og offentlige funksjoner. GBN's vurdering har hele tiden vært at dette alternativet vil bli svært krevende å få utbyggere til å ta ansvar for, og bære kostnad ved.

Med en begrenset utvikling av Torskeholmen, vil kostnader bli store for kommunen, og det er vanskelig å se for seg en kommersiell modell der utgiftene alene bæres av utbyggerne. Dersom det skjer en utbygging i samsvar med 0-alternativet, må det forventes at kommunen får ansvaret, og må ta kostnadene ved nødvendige oppgraderinger av både kaianlegg og fiskemottaket. Dersom det i tillegg skal tilrettelegges med allmennyttige formål, park og rekreasjonsområder, som i planforslaget, antas det at kommunens direkte kostander på Torskeholmen blir i størrelsesorden 110-120 MNOK.

6.11. Teknisk plan

Det er utarbeidet en teknisk plan for Torskeholmen (Asplan Viak AS, 02.10.2023). Planen omtaler prinsipppløsning for VA, gateutforming og energiforsyning.



Figur 130: Forslag til prinsippskisse for vann, avløp og overvann.

6.11.1. Vannforsyning

Det nye området foreslås koblet til eksisterende kommunal VL160PVC nord for utbyggingsområdet. Asplan Viak har foretatt kapasitetsberegning av tilførselsnettet som viser vannføring og trykk på eksisterende ledningsnett, VL160PVC, med brannvannuttak på 50 l/s på Torskeholmen. Beregningen viser at dagens ledningsnett tilfredsstiller det preaksepterte ytelseskravet til slukkevann som er 50 l/s fordelt på minst to uttak for den planlagte bebyggelsen. Det må plasseres brannvannsutak på holmen slik at avstandskravene til brannobjektene tilfredsstilles. Dette må tilpasses fremtidige bygninger i forbindelse med detaljprosjekteringen.

6.11.2. Avløp

Det forutsettes å lede spillvannet fra den nye bebyggelsen med selvfall mot ny kommunal avløpsspumpestasjon nord for den nye bebyggelsen på Torskeholmen. Det kan bli nødvendig å pumpe avløpet fra parkeringskjeller under den nye bebyggelsen.

Adkomst til pumpestasjonen blir via o_KV1 og det må tas høyde for oppstillingsplass for servicebil ved pumpestasjonen.

6.11.3. Overvann

Det forutsettes å lede overvann fra den nye utbyggingen i ledning direkte ut i sjøen, uten fordrøyning eller rensing. Taknedløp og sluk kan føres direkte ned i sjøen under den pelede bærekonstruksjonen der det ligger til rette for dette. Ledninger for vann- og avløp fra boligene, gatesluk, brannvannsuttak mm legges inne i p-kjeller. De interne veiene i området legges lavere enn den nye bebyggelsen og med slikt fall at de leder flomvannet ut i sjøen.

6.11.4. Vegutforming

Adkomst frem til området forutsettes med to kjørefelt og fortau/promenade for gåene. Vegbredden er satt til 6,0 m med snusirkel i enden på R=13 i tråd med bredder regulert i tråd med områderegulering for Grimstad sjønære områder. Interne veier inne på holmen utformes som gatetun/gågater, men dimensjonert og åpne for varelevering, utrykningskjøring og servicekjøretøy. Grimstad har ikke egen mal for gågater/gatetun. Vegnormalen for Grimstad henviser til Håndbok H017, i dag N100 for gater i sentrum.

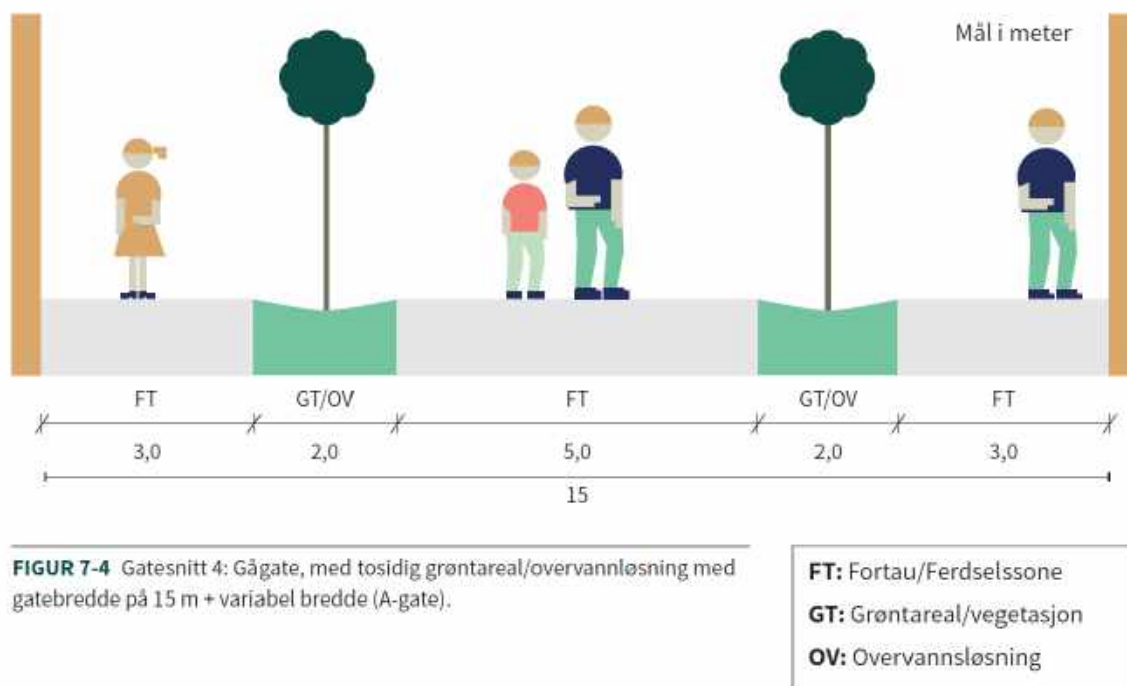
De mest relevante kravene er kanskje de som gjelder for utforming av gågater i N100:

Følgende krav gjelder for gågater:

- Skal utformes uten kantstein og nivåforskjeller.
- Bredde på midtstilt ferdselssone skal være minst 3,5 m. Faste elementer skal ikke monteres slik at utrykningskjøretøy blir hindret. Utrykningskjøretøy dimensjoneres som kjøretøytype L.
- Eventuell sidestilt ferdselssone skal ha bredde på minst 2 m.
- I gater med mange butikker og serveringssteder som har varelevering fra gaten, skal bredden være minst 6 m over en lengde på minst 20 m slik at kjøretøy i forbindelse med varelevering kan passere hverandre.

For o_GT1 og o_GG1 er det valgt en ferdselssone på 5 (6) meter mellom byggefeltene for å sikre fremkommelighet for brannbiler, varelevering, snømåking etc. I tillegg er det

byggegrenser som trekker bebyggelsen inn med 2-4 meter. Dette gir rom for soner med sykkelparkering, beplantning etc.



Figur 131: eksempel gågate fra Oslo kommunes gatenormal

6.12. Byroms- og utomhusplan

Det er utarbeidet byroms- og utomhusplan for planforslaget (Asplan Viak AS, 02.10.2023). Planene viser forslag til disponering og utforming av offentlige arealer og byrom innen delområdet, med ulike overflater og beplantning.

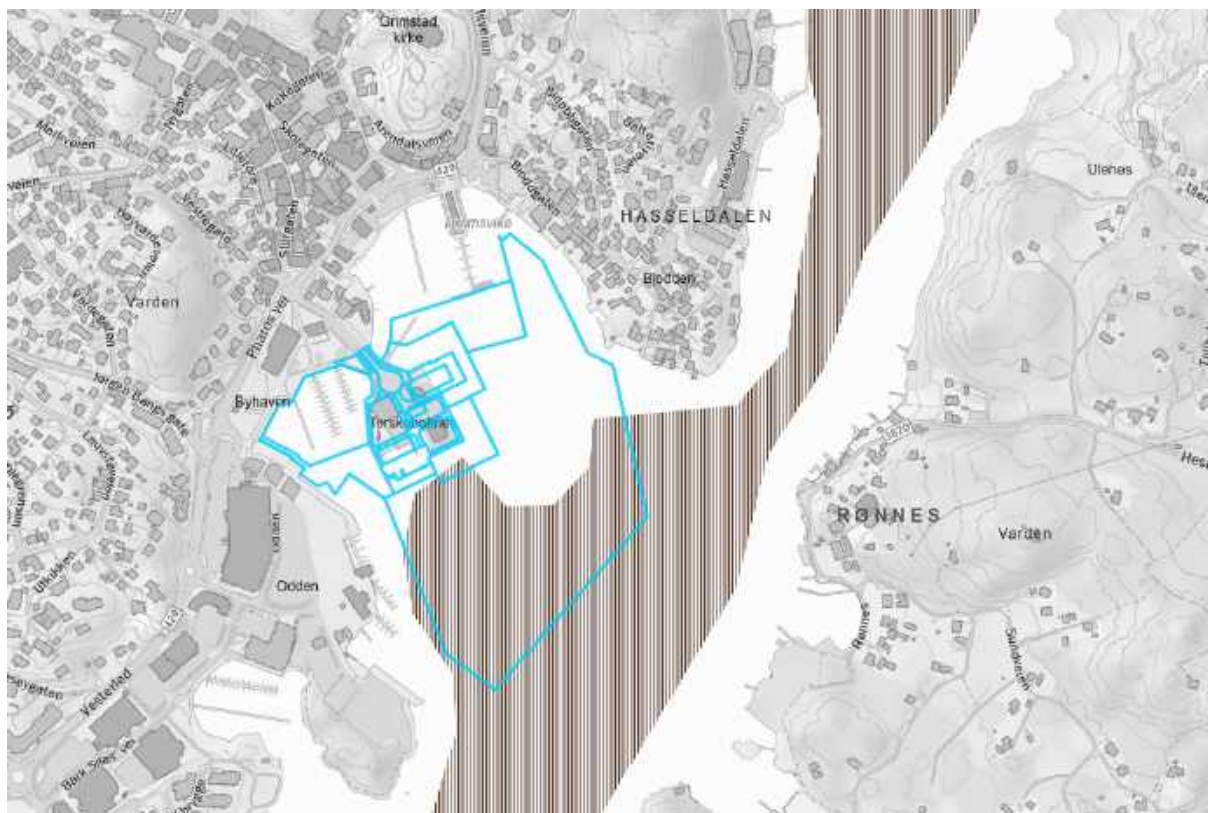


Figur 132: byroms- og utomhusplan for planforslag PFA1

Planene viser planlagte planeringsnivåer og er tegnet for å ivareta universell utforming og generelle forskriftskrav til gangatkomst og ganglinjer, samt kommuneplanens bestemmelse om at oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg skal ikke ha gulv lavere enn tre meter over havnivå. Planene viser hvordan private og offentlige arealer kan disponeres og utformes på en god måte.

6.13. Naturmangfold

Som beskrevet i kapittel 4.9.2, er det gytefelt for torsk utenfor Torskeholmen.



Figur 133: planforslaget og gytefelt for torsk. Reguleringslinjer lastet opp i kystinfo.no. Planforslag PFA1 er vist i blå linjer. De ytterste linjene er arealer i sjø; friluftsområde i sjø, badeområde, havneområde i sjø og småbåthavn.

Gytefeltet for torsk er markert i miljødirektoratets naturbase. Kartlegging av gyteområder skjer gjennom en kombinasjon av intervjuundersøkelser og verifisering i felt gjennom blant annet eggteillinger og undersøkelser av havstrømmer og oseanografi. I hovedsak er det Fiskeridirektoratet som har gjennomført intervjuundersøkelser med fiskere, og Havforskningsinstituttet som har foretatt verifisering. Området er kategorisert som; BMverdi: B og Gytefeltverdi 5. Det er beskrevet at dette er et regionalt viktig gytefelt med høye eggkonsentrasjoner og middels retensjon som er dokumentert flere ganger. Kysttorsk er under press og har sterk forvaltningsstatus. Det er ikke gjort utdypende undersøkelser av gytefeltet, men fra dykkerundersøkelsene utført av Agder Dykk kan man se en sjøbunn som i stor grad er påvirket av menneskelig aktivitet. Bebyggelsen lengst mot sør forventes å bygges på peler, slik at området i mindre grad vil påvirke strømningsforhold, og det vil være mulig å gjøre tiltak som fremmer liv i sjøen.

Gytefeltet som er markert i naturbase er et stort i areal. Av dette vil ca. 42 daa bli liggende innenfor planområdet. Ingen deler av gytefeltet blir liggende under framtidige byggefelt på land i planforslaget.

For å påvirke gytefeltet minst mulig, er det lagt inn bestemmelse om at peling skal unngås i gyteperioden, og at det skal utarbeides en plan for hvordan utbyggingen kan gjennomføres for i minst mulig grad å påvirke gytefeltet for torsk.

6.14. Barn og unges interesser

I dag bor det ingen barn på Torskeholmen, og selve utbyggingsområdet er lite tilrettelagt for barn og unge. Planområdet har god tilgang på lekeplass, oppholdssoner og bibliotek tett på området i Byhaven. Planforslaget legger opp til at kvaliteter for barn og unge i Byhaven suppleres med bryggesleng, torg og sjøbad.

6.14.1. Skole og barnehager

Området har god tilgang på skoler og barnehager i sentrumsområdet. Skolekapasiteten i Grimstad er vurdert i *Skolekapasitet, skolestruktur og skolekretsgrenser i Grimstad «Skolepakke tre»* (Grimstad kommune, 09.03.2018), hvor det er vurdert tilstrekkelig kapasitet de neste 10 årene. Grimstad kommune har utarbeidet rapporten «Kunnskapsgrunnlag barnehagebehov 2020-2025» (Grimstad kommune, 08.12.2020) vedtatt av kommunestyret 08.12.2020. I rapporten beskrives det at med utgangspunkt i ny befolkningsframskriving, så er det kapasitet fram til 2030 for å dekke behovet for barnehageplasser med det antall barnehager kommunen har per i dag. For fremtidige barn med bolig på Torskeholmen vil det kunne være noe utfordrende å krysse fylkesveien, men denne er lysregulert med fotgjengerovergang og vurderes å ha tilfredsstillende kvalitet. Det er enkelte veier uten fortau som er en del av skoleveien. Kommunen bør systematisk jobbe med å trygge gang- og sykkelnettverket i sentrum.

6.14.2. Lek og utearealer

I områdeplanen for Grimstad sjønære områder stilles det krav til at «Detaljreguleringen skal redegjøre for: *Interne gangveger, arealer for uteopphold og lek.*» Men områdeplanen stiller ikke krav til utformingen av disse. I områdeplan for Grimstad sjønære områder er det satt av lekeplasser og park ved biblioteket. Lekeplass o_L3.1 i områdeplanen er på 0,65 daa, og skal sammen med andre lekeplasser i planen fungere som lekeplasser på tvers av området. Lekeplassen er allerede opparbeidet med sklie, klatreelementer, huske, sittegruppe mv.

For etablering av arealer til lek på Torskeholmen er det derfor tatt utgangspunkt i bestemmelsene i kommuneplanens arealdel 2019-2031, og sett hvordan lekearealer er løst i reguleringsplan for Oddensenteret.

I kommuneplanen er det områdekrav til oppholdsarealer, funksjonskrav til uteopphold og lek, krav til areal, og krav til utforming av uteområder og lekeplasser.

I detaljregulering for Oddensenteret er det for 130 boenheter stilt krav til 3 stk sandlekeplasser med størrelse ca 12,5 m x 12,5 m på tak (totalt ca. 470 m²) og et offentlig lekeareal på bakkeplan. I tillegg er det stilt krav til at lekeplass o_L4.1 utenfor planområdet (0,77 daa) skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

Når det gjelder områdekravet i kommuneplanen, så er Torskeholmen del av sone A hvor det står at kravene til uteoppholdsarealer «*kan vurderes redusert dersom det kan dokumenteres tilstrekkelig offentlige lekeplasser, -byrom og -friområder i tilgrensende områder*» (§2.8.1).

Når det gjelder funksjonskrav er det utarbeidet en byroms- og utomhusplan som viser hvordan utearealene skal opparbeides.

For planforslag PFA1 er det foreslått at lek løses i o_L3.1 i Byhaven, da det er relativt få boliger som foreslås, og det i vedtak fra kommunestyret har vært fokus på å redusere størrelsen på holmen. I planforslaget er det derfor heller prioritert å etablere et sjøbad. I tillegg er det stilt krav til å bidra til finansieringen av lekeplass et annet sted i sentrum.

Sjøbadet i planforslaget vil ha sol store deler av døgnet og gjennom hele året, og være åpent for bruk av alle aldersgrupper.

Når det gjelder arealkrav så vil det med bakgrunn i kommuneplanens krav til 25 m² per boenhet, være krav til ca. $37 \cdot 25 = \text{ca. } 925 \text{ m}^2$ lekeareal totalt for planforslag PFA1. Etter forslagsstillers vurdering vil det være lite realistisk å etablere utearealer i tråd med kravene i kommuneplanen, og samtidig ha arealer satt av til offentligheten, og mener, som kommuneplanen åpner for (§2.8.1), at utearealene må sees i sammenheng med andre nærliggende uteområder, og da Byhavnen spesielt.

	Krav i kommuneplan	Utearealer i Planforslag	Utearealer i Byhaven
Lekeareal	925 m ²	0 m ²	
Felles uteopphold	555 m ²	430 m ²	
Delsum	1480 m²	430 m²	
Torg		2240 m ²	
Gågate		520 m ²	
Gangarealer		1430 m ²	
Delsum		4190 m²	
Lekeplass			645 m ²
Park			ca. 6650 m ²
Delsum			7295 m²
Totalt	3150 m²	4450 m²	7295 m²

Figur 134: Tabellen viser oversikt over arealkrav i kommuneplanen, forslag til arealdisponering i planforslag PFA1, og tilleggende arealer i Byhaven.

På Torskeholmen vil boligene ligge ca 60-160 m fra lekeplass o_L3.1 i Byhaven på ca 645 m². Denne lekeplassen er allerede opparbeidet med sklie, klatreelementer, huske, sittegruppe mv. I tillegg er det i Byhaven ca. 6650 m² med andre utearealer og aktivitetsmuligheter av høy kvalitet, med svært god tilgang for fremtidige beboere på Torskeholmen. Gjennom en sammenhengende bryggesleng og gågate/gatetun, så vil boligene ha trygg og bilfri atkomst til disse arealene. Etter forslagsstillers vurdering taler dette for å kunne redusere kravene til lekearealer og felles uteoppholdsarealer på Torskeholmen, og i stedet etablere andre typer arealer enn det som allerede er etablert i Byhaven.



Figur 135: Lekeplass i Byhaven

For Torskeholmen er det derfor prioritert å legge til rette for offentlige torgarealer, bryggesleng, uteservering og sjøbad, mens de private utearealene forutsettes å bli mindre intime gårdsrom. Som i bysentrum vil beboerne i stor grad benytte seg av det offentlige rommet som utearealer. I planforslaget legges det derfor opp det offentlig sjøbad i o_TO4 som vil supplere sentrum med en ny type offentlige uteområde og aktiviteter. Sammen med øvrige torg, gågate og gangareal vil dette utgjøre ca 4190 m². Etter vedtak i kommunestyret er det nå også foreslått et torg skjermet for vær og vind sentralt på holmen.

For planforslag PFA1 legges det til grunn at lekeareal i Byhaven vil være tilstrekkelig som lekeplass for området.



Figur 136: Sjøbad, torg, gatetun, gangarealer som planlegges i planforslag PFA1.

6.15. Arkeologi

Det er avklart med norsk maritimt museum at de «ikke ser behovet for å gjennomføre arkeologisk registrering under vann ved Torskeholmen i sammenheng med denne planen. Dette på grunn av at vi tidligere har befart dette planområdet med sonar og dykking i forbindelse med en annen reguleringsplan i Grimstad.»

6.16. Trafikk og mobilitet

6.16.1. Parkering

I dag er området i stor grad en grå asfaltert flate, tilrettelagt for bil. I planforslag PFA1 ryddes bilen i stor grad unna bakkeplan, og det anlegges en parkeringskjeller for bebyggelsen på inntil ca. 50 plasser. I tillegg legges det opp til 4 plasser på bakkeplan til fiskemottaket, og evt 4 plasser i felt FM. Nedkjøring til parkeringen blir i felt BFKT1. Planforslaget legger opp til en lavere parkeringsdekning en minimum for bil i

kommuneplanen og tilsvarende som for sykkel. I kommuneplanen er det maksdekning for bil, og minimumsdekning for sykkel. I byroms- og utomhusplanen er det vist en del sykkelparkering på bakkeplan. Øvrig sykkelparkering etableres som del av kjeller. På bakgrunn av vedtak i kommunestyret stilles det også krav til servicestasjon og lademuligheter.

I kommunestyrets vedtak 06.09.2022 står det at en skal *«utrede fordeler og ulemper med, samt eventuell størrelse på, parkeringskjeller»*. I arbeidet med å vurdere ulike alternativer og *«økonomiske konsekvenser»* (jfr. vedtakspunkt 10) har det vist seg at bygging av p-kjeller på Torskeholmen antagelig vil bli svært kostbart, og at det vil koste mer å bygge en p-plass enn det man selger en parkeringsplass for i Grimstad i dag. Samtidig vil det være krevende å selge boliger i Grimstad i dagens marked uten noen parkeringsplasser. Arresten kan være et alternativ for enkelte, men det er ca. 250 m fra Torskeholmen, så dette kan bli litt langt for en del. Antagelig vil det være i utbyggers interesse å begrense bilparkering/kjellerareal så mye som mulig, men samtidig må det etableres tilstrekkelig parkering til å gi salgbare boliger og næringsarealer.

Forslagsstillers vurdering er at krav om en lav parkeringsdekning som et makskrav, gir en fornuftig fleksibilitet for framtidig utvikling, samtidig som kravet som er satt uansett ikke vil gi et høyt antall parkeringsplasser/trafikk. Etter forslagsstillers vurdering vil løsningen som er foreslått med innkjøring til p-kjeller direkte fra o_KV1 til o_KV2, sammen med at nedgravde containere til avfall er plassert utenfor bebyggelsen, gjøre at det blir svært lite kjørebehov ute på selve holmen.

6.16.2. Gang og sykkel

På Torskeholmen i dag er det lite tilrettelagt for myke trafikanter. Hvis en ankommer holmen til fots er det uklart hvor en skal bevege seg. Planforslaget legger opp til en sammenhengende gangforbindelse rundt hele holmen, Bryggeslengen, som knytter seg til øvrige gangforbindelser langs vannet i Østerbukt og Vesterbukt. Storgata utformes som en gate med fortau inn på holmen, mens gatene innenfor utformes som gatetun/gågater med kjøresoner i midten, og kantsoner hvor myke trafikanter kan trekke til siden hvis det skulle komme en bil. De ulike gatene kobler seg mot Bryggeslengen gjennom ulike tverrforbindelser.

6.16.3. Kollektiv

Planområdet har god kollektivdekning med buss på Fv. 420. Dette er nærmere beskrevet i kapittel 4.6. Bedre gangforbindelser fra holmen vil gjøre det lettere å komme seg til holdeplassen.

6.16.4. Bil

Det legges opp til en utforming for lav fart, hvor biler så enkelt som mulig loses ned i parkeringskjeller. Det er mulig å komme til de ulike feltene ved behov, men det bør skiltes begrensninger for bil. Svært grove beregninger av biltrafikk tilsier at det vil kunne bli 350 ÅDT for planforslag PFA1 som tilsier en økning fra 0-alternativet som er beregnet til 220 ÅDT. I planforslaget er det ikke gjort noe med taxiholdeplassene mot nord, men på sikt bør det vurderes et bredere fortau langs gaten der.

6.16.5. Båt

«Badebåden», M/S Østerøy, og Solrik forutsettes å kunne videreføre avganger fra Torskeholmen i fremtiden.

7. Planprosessen

7.1. Parallelloppdrag



FORSLAG 1: ARKNET



FORSLAG 2: ASPLAN VIAK



FORSLAG 3: BMG



FORSLAG 4: VILL URBANISME

Figur 137: Skissene over viser fire ulike forslag fra parallelloppdraget høsten 2019

Høsten 2019 ble det gjennomført et parallelloppdrag for Torskeholmen. Det ble levert fire ulike alternativer. Forslagene ble presentert 18.12.2019 på et folkemøte på biblioteket. Forslagene viste ulik grad av utnyttelse, ca. 9.000-18.500 m² BRA. Bedømmelseskomiteen anbefalte at Vill urbanisme sitt forslag burde være utgangspunkt for videre arbeid. Dette forslaget har derfor vært utgangspunkt for videre vurderinger i planarbeidet. Forslagene i parallelloppdraget avvek fra områdeplan for Grimstad sjønære områder på noen viktige

punkter. Forslagene viste i større eller mindre grad en annen sjølinje en dagens situasjon i form av nye brygger og/eller utfylling, samt at flere av forlagene etablerte en kanal mellom holmen og fastlandet. Videre ble det lagt opp til vesentlig øking av utnyttelsen sammenliknet med regulert situasjon. Alle forslagene viste høyere bebyggelse enn dagens regulering gir rom for. Tilsvarende viste alle forslagene en blandet arealbruk med næring og bolig, mens områdeplanen bare gir rom for næring. Andre viktige punkter det var behov for å avklare var atkomst og parkering, fremtidig plassering av fiskemottaket, og fremtidig organisering av småbåthavnene.

7.2. Varsling og planprogram

På bakgrunn av parallelloppdraget ønsket grunneierne å gå videre med en detaljregulering for området. Planinitiativ ble sendt inn 14.05.2019.

Kommunen vurderte at det var behov for planprogram, og planprogrammet var på offentlig ettersyn i perioden 05.07.2019-23.08.2019. Det kom inn 6 høringsinnspill (se vedlegg med oppsummering og alle innspill). På bakgrunn av innspillene ble det gjort endringer i planprogrammet. De viktigste endringene var:

- Det ble lagt inn beskrivelse av gytefelt torsk (innspill fiskeridirektoratet region sør).
- Plangrensen mot gnr. 200/1277, felt S1.5/Sa1.2 i områdeplanen, ble innsnevret (innspill Tønnevold brygge AS).
- Krav til at plassering av nettstasjon og elektrisk forsyning skulle beskrives (innspill Agder energi)
- Det ble stilt krav til å utarbeide utredning for kulturminnevern som viser landskapsvirkning, fjernvirkning og estetikk, og konsekvenser ved tiltak (innspill Aust-Agder fylkeskommune).

Kommunestyret fastsatte 10.12.2019 forslag til planprogram til detaljregulering for Torskeholmen, revidert 01.11.19. Vedtak:

«Kommunestyret legger til grunn den informasjons- og medvirkningsprosessen som er omtalt i planprogrammet kap. 7.2., men med den endringen at resultater fra arbeidet med utbyggingsalternativer og medvirkning også presenteres for kommunestyret.»

7.3. Spørreundersøkelse og folkemøte

I planprogrammet var det beskrevet at det skulle gjennomføres et «åpent møte/verksted som del av arbeidet med utbyggingsalternativene...». På grunn av smittevernsituasjonen var ikke dette mulig. I stedet ble det lagt opp til en digital medvirkningsprosess, og gjennomført en spørreundersøkelse med et folkemøte live/digitalt. Det ble sendt ut SMS til alle med adresse i Grimstad med mulighet til å delta. Responsen i undersøkelsen var enorm med 3474 svar. Resultatene er oppsummert i et eget notat (Asplan Viak AS, 05.11.2020). I tillegg til spørreundersøkelsen var det over 2000 besøk på nettsiden som beskriver prosjektet i perioden spørreundersøkelsen var aktiv.

Antall svar og besøk kan tyde på Torskeholmen og byutvikling er et tema som engasjerer svært bredt. Resultatene gir et godt grunnlag for å få et innblikk i hva befolkningen tenker om utviklingen av Grimstad og Torskeholmen.



Figur 138: Hva er viktigst i utviklingen av Torskeholmen?

Spørreundersøkelsen gir interessante svar om hva folk vil med Grimstad. En positiv effekt av denne typen medvirkning er at langt flere unge voksne har deltatt enn det som er

vanlig i slike prosesser. Utfra befolkningssammensetningen i Grimstad er det en noe lavere andel av de eldste som har deltatt, en gruppe som normalt stiller sterkt på folkemøter og liknende, men det er likevel svært mange i alle aldersgrupper som har deltatt.

Av resultatene kan en lese at svært mange ønsker en utvikling i en eller annen form på Torskeholmen. Det er mange og sterke meninger om hvordan området bør utvikles. Svært mange ønsker seg uteservering, cafe og restaurant, og svært mange ønsker seg også møteplasser, bryggesleng, park, offentlig sjøbad og fiskemottak/fiskeutsalg.

Når det gjelder hvilke alternativ folk ønsker, og hvordan utviklingen skal se ut er bildet mye mer sammensatt, og det var sterke meninger for ulike alternativ. Over 2/3 har svart at de foretrekker et av alternativene 1A, 1B, 2A og 2B, mens resten ønsker en annen utvikling og har svart at de foretrekker alternativ 0 eller «annet».

Det var mange utenom de som har valgt Alternativ 1A og 2A som ikke ønsket det foreslåtte høyhuset.

Blant de som har svart Alternativ 0 eller «annet» er en del skeptisk til bolig og privatisering. Men mange i disse gruppene ønsker likevel en utvikling med uteservering, møteplasser og bryggesleng.

Det er stor forskjell på foretrukne alternativ for de over og under 50 år. Hvor de eldre i større grad ville ha alternativ 0 eller annet.

I etterkant av spørreundersøkelsen er enkelte elementer videreført og tydeliggjort, og det er også gjort justeringer for å tilpasse prosjektet til resultatene i undersøkelsen. I tråd med resultatene i undersøkelsen og presenterte alternativer er det lagt opp til videreføring og tydeliggjøring av:

- en 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 fiskemottaket på holmen ved å etablere et nytt fiskemottak og fiskeutsalg mot nordøst på Torskeholmen

Som følge av innspill i undersøkelsen er dette de viktigste endringene som er gjort:

- bebyggelse med form og farger som har tydeligere forankring i Sørlands-/Grimstad arkitektur. Tatt ut bygg med flate tak og moderne formspråk.

- mindre skala på bebyggelsen og ingen høyhus, løst ved å utvide holmen mot sørøst
- ikke bolig på bakkeplan selv om dette vil være krevende å gjennomføre
- Ingen bebyggelse som krager ut over bryggesleng og sammenhengende minimumsbredde

7.4. Prosess med fiskerne

I etterkant av presentasjon av alternativer, spørreundersøkelse mv, har det blitt gjennomført en lang og grundig prosess med fiskerne, administrasjonen og GEU for å vurdere ulike alternativer for fiskerne. Grunneier på Odden har også blitt involvert. Det har blant annet blitt utarbeidet et forslag til romprogram, avholdt en rekke møter, og tegnet ulike skisser av løsninger.

I denne prosessen har fire hovedretninger pekt seg ut:

- Alternativ FISK 0: Dagens plassering
- Alternativ FISK 1: Nytt anlegg i Vesterbukt
- Alternativ FISK 2: Nytt anlegg i Østerbukt
- Alternativ FISK 3: Nytt anlegg på Odden.

Noen fordeler og ulemper som har blitt diskutert i denne prosessen.

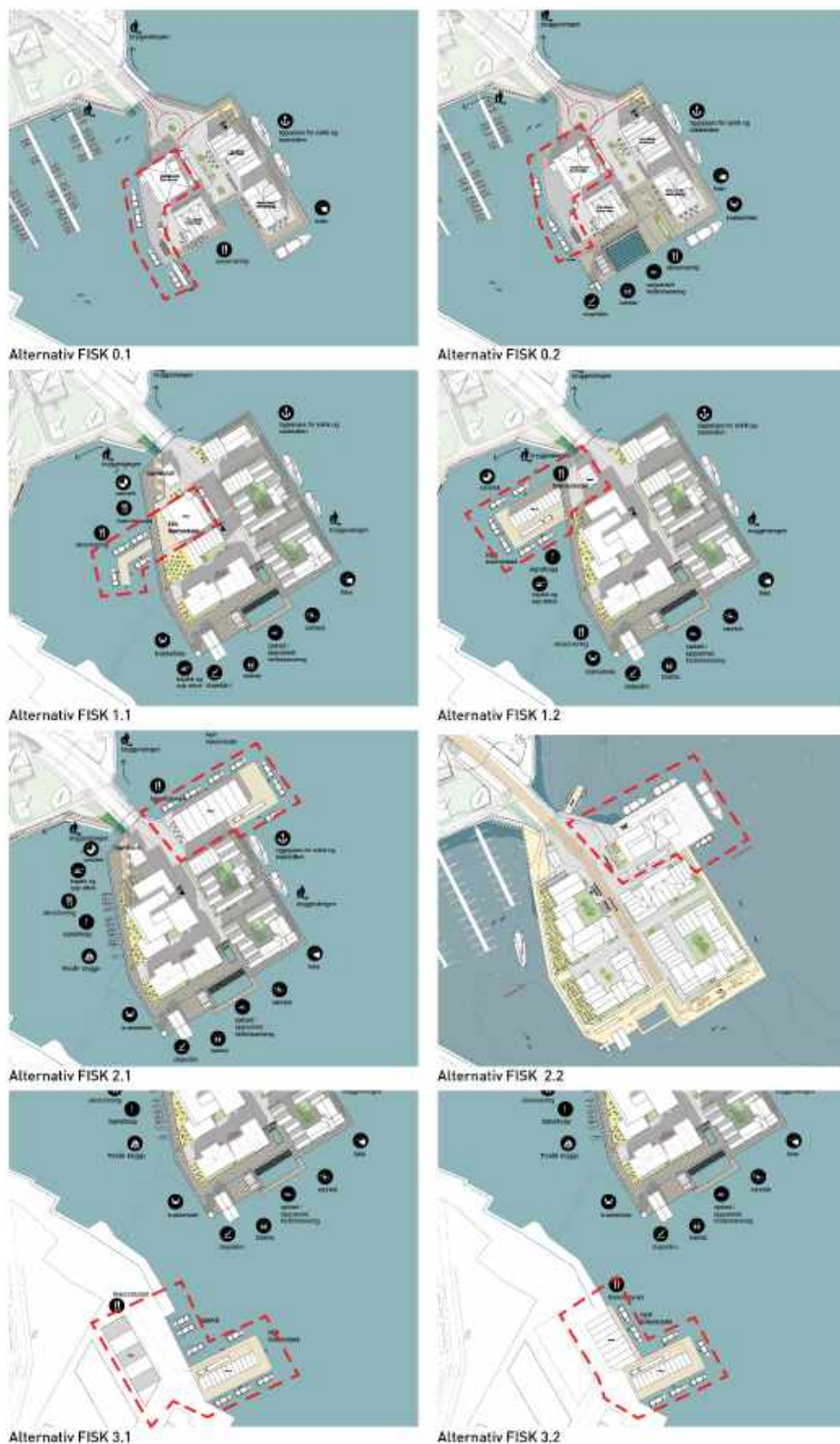
Alternativ FISK 0: Positivt med å kunne gjenbruke anlegg, mindre investeringskostnader, og identitetsskapende. Negativt at det er vanskelig å få til sammenhengende bryggesleng og uteservering, flomfrie høyder, parkeringskjeller, og varelevering. Dagens bygg har også oppgraderingsbehov.

Alternativ FISK 1: Positivt med å kunne gjenbruke anlegg, mindre investeringskostnader, og identitetsskapende. Negativt med å komme i konflikt med småbåtkai og evt ny bruk av Vesterbukt, bryggesleng og uteservering, og varelevering. Ved bevaring også flomfrie høyder, parkeringskjeller, og oppgraderingsbehov.

Alternativ FISK 2: Positivt med nytt anlegg, sammenhengende bryggesleng og uteservering, flomfrie høyder, parkeringskjeller. Negativt å rive identitetsskapende bygg, store investeringskostnader, og delvis varelevering.

Alternativ FISK 3: Positivt med nytt anlegg, sammenhengende bryggesleng og uteservering, flomfrie høyder, parkeringskjeller. Negativt å rive identitetsskapende bygg, miste fiskemottaket som funksjon fra holmen store investeringskostnader, og delvis

varelevering. I tillegg er dette en tomt GEU, Torskeholmen AS og fiskerne ikke har kontroll på.



Gjennom prosessen har det vist seg at alternativ FISK 2 (2.2 under) er en løsning som både gir en god utvikling av holmen, og som gir fiskerne et fremtidsrettet anlegg. Endelig løsning av plassering av fiskemottaket har gjort at en har kunne bearbeide alternativ 3 til et endelig planforslag.

Figur 139: ulike alternative plasseringer vurdert for fiskemottaket.

7.4.1. Støyvurdering

Det har også blitt gjennomført en prosess med støymåling og beregning av fremtidig fiskemottaks påvirkning på nye og eksisterende boliger. Det har blitt gjennomført målinger, og det er foreslått tiltak som fiskerne er innforstått med.

7.5. Øvrig prosess

Forslagsstiller har gjennomført en rekke møter med planavdelingen i kommunen. Det har også blitt gjennomført et møte med teknisk, brann mv. I forbindelse med arbeidet med kulturminneutredningen har det blitt gjennomført møte og befaring med fylkeskommunen som kulturmyndighet. GEU har orientert politisk om status underveis:

- Kommunestyret: 16.02.2021
- Formannskapet: 24.09.2020 og 03.06.2021
- Kommuneplanutvalget: 03.02.2022
- Teknisk hovedutvalg: 01.02.2022
- Kommunestyret: 28.03.2023

7.6. Innspill utenom høring

Det har kommet inn et innspill som ikke er knyttet til de ordinære høringsfasene i planarbeidet.

Innspill Petter Vogt, 01.03.2022

Petter Vogt og Adam Laska har utarbeidet et forslag til mulig utnyttelse av Torskeholmen. De mener at utnyttelsen ikke må være for høy, det må ikke bli Grimstads nye sentrum og tømme øvre by og bebyggelsen må ikke være for høy så den sperrer for resten av byen. Området skal være tilgjengelig for alle og bare privatiseres i minst mulig grad. En badebrygge må også gis plass.



Figur 140: Skisser fra innspillet

Forslagsstillers kommentarer:

Forslagsstiller vil vise til at planforslaget snarlig skal behandles politisk. Vi mener derfor det vil være mest hensiktsmessig å behandle alle innspill samlet for å få en god og likeverdig behandling. Når dette er sagt mener forslagsstiller at mange av kommentarene i innspillet er ivaretatt med stedstilpasset bebyggelse, badebrygge, sammenhengende bryggesleng, ulike typer program, og parkering løst under bakken.

7.7. Vedtak i kommunestyret og oppfølgende prosess

Høsten 2022 la GEU fram et planforslag til 1. gangs behandling. I planforslaget ble det anbefalt flytting av fiskemottaket, etablering av publikumsfunksjoner på 1. etasje og bolig i etasjene over. Totalt utbyggingsvolum var 13.000 m² BRA. Planforslaget ble anbefalt av kommunedirektøren. Kommunestyret behandlet planforslaget 06.09.2022 og det ble gjort 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.

Figur 141: protokoll av kommunestyrets vedtak

På bakgrunn av dette vedtaket fikk forslagsstiller utarbeidet en rekke undersøkelser av alternativer, vurderinger av kostnader og økonomi mm. Konklusjonene fra disse undersøkelsene ble presentert i kommunestyret 28.03.2023.

7.8. Varsel om utvidelse av planområdet

På bakgrunn av vedtakspunkt 13. i kommunestyret 06.09.2022:

«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».

ble planområdet varslet utvidet. Det kom inn 12 innspill. Innspillene gikk blant annet på å sikre allmennhetens tilgang i sjøarealene, andre ikke ønsket endret bruk av sjøarealene som de mente kunne gi konsekvenser både på sjø og på land, og det kom også innspill på konsekvenser for gjestehavna. Det vises til vedlegg med merknader og oppsummering av merknader (Asplan Viak AS, 2022-11-23).

GEU mener flyttingen vil gi akseptable konsekvenser, men at det er viktig at kommunen gjør en helhetlig vurdering av fremtidig disponering av havnearealene. Evt. konsekvenser har blitt diskutert med kommunen, og det er enighet om å legge inn en småbåthavn mot sørøst for som en mulig erstatning for de 40 småbåtplassene som må tas vekk.

7.9. 1.gangs behandling i kommunestyret

På bakgrunn av vedtak 06.09.2022 og påfølgende arbeid fremmet forslagsstiller revidert planforslag for Torskeholmen til 1.gangs behandling før sommeren 2023.

Basert på undersøkelsene som ble gjort etter overnevnte vedtak mente GEU at det var riktig å fremme planforslaget i to alternativer for å sikre kommunestyret et best mulig beslutningsgrunnlag. Planforslaget alternativ 1 (PFA1) var det minste alternativet i samsvar med kommunestyrets vedtak. Med maks høyde på bebyggelsen på k+15,5 m. For Planforslagets alternativ PFA2 foreslo GEU justeringer som gir større areal for allmennheten, og justerte høyder k+15,5 m. til k+17,5 m for å kunne tilrettelegge for mer torgareal, lekeareal og badeanlegg, og for å redusere kommunens kostnader til gjennomføring av utbyggingen.

Ved behandling i kommunestyret 20.06.2023 ble det fattet følgende vedtak:

Kommunestyret 2019 -2023 vedtak

1. I medhold av pbl. § 12-10 vedtar kommunestyret å legge forslag til detaljregulering for Torskeholmen, alternativ PFA1, ut på høring og offentlig ettersyn med følgende endringer / tilleggsforslag:
 - a. Det vurderes å innføre boplikt eller andre ordninger, for å sikre beboere i leilighetene hele året.
 - b. Leilighetene tilbys med mulighet for deleie, slik at kjøpere med lavere egenkapital kan kjøpe andel og gradvis utvide eierandel, hvis de ønsker.
 - c. Det bør gis mulighet for å bygge et antall små leiligheter med fellesareal som bofelleskap, primært for eldre beboere.
 - d. Det åpnes for maksimalt to etasjer i bygget til fiskernes salgslag (delområde fm)
 - e. Husrekken ytterst mot nord-øst skal være på maksimalt to etasjer (delområde f/k/t og b/f/k/t/3)
 - f. Parkeringsplasser reduseres til et minimum, og parkeringsplasser i første etasje i delområde f/k/t vurderes som et alternativ til p-kjeller.
 - g. Bryggeslengen bør legges på nivå med bryggen langs Byhaven, slik at det blir en sammenhengende promenade fra Odden og rundt hele holmen (med unntak av området til fiskernes salgslag).
 - h. Det skal legges til rette for sykkelparkering, med servicestasjon og lademuligheter.
 - i. Det må skapes et byrom midt på holmen som kan være en møteplass i ly for vær og vind.
 - j. Estetisk veileder skal være styrende for endelige tegninger.
 - k. Det bør lages en fysisk modell av planforslaget/planforslagene som blir sendt ut på høring. Modellen(e) stilles ut på biblioteket i hele høringsperioden.

Figur 142: protokoll av kommunestyrets vedtak

I etterkant av vedtaket har forslagsstiller oppdatert og endret planforslaget basert på vedtaket. En nærmere beskrivelse av håndtering av vedtakspunktene kan leses i kap. 1.1.

Kilder

- Agder Dykk AS. (30.12.2021). *Service rapport*. Arendal: Agder Dykk AS.
- Asplan Viak. (02.10.2023). *Notat Brannsikkerhet*. Sandvika: Asplan Viak.
- Asplan Viak. (02.10.2023). *ROS-analyse. Torskeholmen*. Arendal: Asplan Viak.
- Asplan Viak. (02.10.2023). *Temarapport Kulturminner*. Arendal: Asplan Viak.
- Asplan Viak. (02.10.2023). *Utbyggingsalterantiver, Torskeholmen*. Arendal: Asplan Viak.
- Asplan Viak AS. (02.10.2023). *Byroms- og utomhusplan*. Arendal: Asplan viak AS.
- Asplan Viak AS. (02.10.2023). *Kvalitetsprogram og illustrasjoner_Torskeholmen*. Arendal: Asplan Viak AS.
- Asplan Viak AS. (02.10.2023). *Teknisk plan Torskeholmen*. Arendal: Asplan Viak AS.
- Asplan Viak AS. (05.11.2020). *Notat spørreundersøkelse*. Arendal: Asplan Viak.
- Asplan Viak AS. (2022-11-23). *Merknader utvidelse av planområdet_oppsummering*. Arendal: Asplan Viak AS.
- Brekke Strand. (02.10.2023). *Torskeholmen, Grimstad. Måling av støy fra fiskemottak*. Kristiansand: Brekke Strand.
- Dagfinn Skaar AS. (18.02.2021). *Vurdering av kaier ved Torskeholmen, Grimstad*. Kristiansand: Dagfinn Skaar AS.
- DSB. (09.2016). *Havnivåstigning og stormflo*. Tønsberg: DSB.
- Grimstad kommune. (08.12.2020). *Kunnskapsgrunnlag barnehagebehov 2020-2025. Vedtatt av kommunestyret, 08.12.2020*. Grimstad: Grimstad kommune.
- Grimstad kommune. (09.03.2018). *Skolekapasitet, skolestruktur, og skolekretsgrenser i Grimstad "Skolepakke tre"*. Grimstad: Grimstad kommune.
- GrunnTeknikk AS. (17.01.2022). *Teknisk Notat. Grimstad. Torskeholmen. Områdestabilitet*. Vear: GrunnTeknikk AS.
- Takstmann Roy A. Andersen AS. (05.06.2020). *Tilstandsvurdering for Storgaten 2C, GNR. 200 BNR 1272 i Grimstad kommune*. Grimstad: Takstmann Roy A. Andersen AS.

