

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2011 - 2023
Arealbruken slik den fremgår av kartet er juridisk bindende.
Til arealdelen i kommuneplanen er det knyttet bestemmelser og retningslinjer
Arealformål iflg plan- og bygningslovens §11-7
Nåværende Fremtidig

- BEBYGGELSE OG ANLEGG
- BEBYGGELSE OG ANLEGG
 - SENTRUMSFORMÅL
 - BOLIG
 - FRITIDSBEBYGGELSE
 - FORRETNINGER
 - KJØPESENTER
 - NÆRINGSVIRKSOMHET
 - TJENESTETYNING
 - RÅSTOFFUTVINNING
 - SMÅBÅTHAVN
 - FRITIDS- OG TURISTFORMÅL
 - IDRETTSANLEGG

- GRØNNSTRUKTUR
- GRØNNSTRUKTUR, FRIMØRÅDE

- LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL
- LNK-OMRÅDE
 - LANDBRUKSOMRÅDE
 - SPREDDT BOLIGBEBYGGELSE

- BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG
- GENERELT, BRUK OG VERN
 - DRIKKEVANN
 - AKVAKULTUR
 - SMÅBÅTHAVN
 - KOMBINERT FORMÅL

- HENSYNSSONER
- LANDBRUK, (H510)
 - ØRRETBELT, (H560)
 - SIKRINGSSONE DRIKKEVANN (H110)
 - GJENNOMFØRINGSSONE, PLAN (H810)
 - BÅNDEGGINGSSONE, H720 OG H750)

- SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- VEG, PARKERING
 - HAVN
 - EUROPAVEG
 - RIKSVEG
 - FYLKESVEG
 - KOMMUNAL VEG
 - MINDRE VEGER
 - TURLØYPE

- ØVRIG TEGNFORKLARING
- NØDHAVN

Automatisk fredede kulturminner er ikke gjengitt på kartet.
Informasjon om disse finnes i Askeladden.

Bestemmelsene knyttet til Kommuneplanen, er vist på baksiden av kartet.

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

2011-2023

SAKSBEHANDLING	UTVALG	DATO
1. gangs behandling	Kommunestyret	28.10.2010
Offentlig ettersyn		05.11.2010 - 15.01.2011
Vedtatt, sak 65/11	Kommunestyret	29.08.2011

Grimstad Kommune, Forvaltingsenheten, 29.08.2011

0 1 2 3 Km
Målestokk: 1: 40.000, Ekv 20 m

KRH 700 761 080911

Kommuneplan 2011-2023



Grimstad 29.august 2011



AREALDELEN – BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer er gjengitt under. Bestemmelser er angitt med paragraftegn før bestemmelsen, retningslinjer er angitt med ”retningslinje”.

§ 1. Generelle bestemmelser, jfr. pbl kapittel 11

§1.1 Rettsvirkninger, jfr. pbl § 11-6

Kommuneplanens bestemmelser fastsetter bruken av kommunens arealer, gir rammer for kommunedelplaner og reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak nevnt i plan- og bygningslovens (pbl) § 1-6, jf. også § 20-1 første ledd bokstav a til m. Tiltak kan kun iverksettes dersom de ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen, kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner eller reguleringsplaner.

Bolig-, fritids- eller næringseiendommer med tilhørende eksisterende tiltak jf pbl §§ 20-1, 20-2 og 20-3 kan bygges opp igjen etter brann eller som følge av ødeleggelse eller forringelse forårsaket av naturfenomener.

Vedtatte reguleringsplaner og Regional delplan for handel og senterstruktur av 12.04.11 gjelder foran kommuneplanen. Likevel skal disse bestemmelsene i denne kommuneplan gjelde foran tilsvarende bestemmelser i reguleringsplanene: § 1.6. Universell utforming, § 1.7 Byggehøyde over havet og § 1.9 Estetikk.

Kommunedelplan for Grimstad Byområde (Byplanen) vedtatt 27.10.08 gjelder foran kommuneplanens arealdel. Likevel skal disse bestemmelsene i denne kommuneplan gjelde foran tilsvarende bestemmelser i Byplanen: § 1.6. Universell utforming, § 1.7 Byggehøyde over havet og § 1.9 Estetikk I området avgrenset av Kommunedelplan for Grimstad Byområde gjelder kun de reguleringsplaner som kommunedelplanen hjemler, samt reguleringsplaner gjort gjeldende etter kommunedelplanens vedtaksdato.

Bestemmelsene over er ikke til hinder for at kommunen kan anvende pbl kap 13 om midlertidig forbud mot tiltak.

Kommuneplanens arealdel fastsetter ikke ny byggegrense i 100-metersbeltet langs sjøen jf pbl § 1-8. Inntil byggegrense er fastsatt i reguleringsplan, er tiltak etter pbl § 1-6 første ledd ikke tillatt. Unntatt fra forbudet er fasadeendring, fradeling ved innløsning av bebyggelse festetomt etter tomtfesteloven, tiltak i samsvar med gjeldende reguleringsplaner og kommuneplanbestemmelser fastsatt etter § 11-11 nr. 4.

§ 1.2 Plankrav, jfr. pbl § 11-9 nr. 1

Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, j, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

Tiltak etter pbl § 20-1 knyttet til Separate avløpsanlegg, avløpsledninger til renseanlegg og vannforsyning, kan behandles som enkeltsøknad uten krav til ytterligere plan eller dispensasjonsbehandling på vilkår at tiltaket tar nødvendige hensyn til landskap, natur og kulturminne

§ 1.2.1 Unntak fra plankravet, jfr. pbl § 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2 og 4

Innenfor områder som ikke er omfattet av reguleringsplan, kan det søkes om tillatelse til oppføring av mindre tiltak på bebyggelse i henhold til pbl §§ 20-2 og 20-3. Det er en forutsetning for unntaket at hensyn til nabobebyggelse er ivarettatt, blant annet når det gjelder bygningshøyde, volum, grad av utnyttning, og at takvinkel og utforming skal tilpasses bolig/fritidsbolig. Unntaket gjelder ikke i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.

I områder avsatt til formål grønnstruktur tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, fortøyingsbrygge, toalett og badeplasser uten reguleringsplan. Det er en forutsetning for unntaket at tiltaket er tilpasset natur, landskap og kulturminner og at hensynet til biologisk mangfold er ivaretatt.

§ 1.3 Forhold som skal avklares i reguleringsplaner, jfr. pbl § 11-9 nr. 8

I nødvendig grad skal dette være med i reguleringsplaner:

- a. Planene skal angi formål, vern og utforming av arealer og fysisk miljø samt rekkefølgekrav for å sikre nødvendige samfunnstjenester og sikkerhet.
- b. Planen skal tilfredsstillende gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet. Risiko og sårbarhet skal utredes.
- c. Planene skal avklare og belyse nødvendig miljøoppfølging og miljøovervåkning både for byggeperiodene og etter at planen er gjennomført.
- d. Det skal redegjøres for miljøkonsekvenser, herunder klimakonsekvenser med særlig vekt på transport. Planen skal dokumentere at hensynet til kollektivtrafikkens fremkommelighet er forsvarlig ivaretatt på kort og lang sikt.
- e. Alternative energiløsninger og eventuell bruk av lavenergihus skal utredes. Energiforsyning basert på fornybar energi skal utredes og andelen fornybar energi skal fastsettes. Det skal videre utredes om det er behov for tilrettelegging for bruk av vannbåren varme til valgte energiløsning.
- f. Landskapsvern og kulturminner skal utredes.
- g. Støy (dag og natt), støv og utslipp skal utredes.
- h. Universell utforming og tilgjengelighet for alle skal være i henhold til gjeldende teknisk forskrift. Det skal fremgå av enten, plankartet eller bestemmelsene hvordan kravet til universell utforming er løst i delområder i reguleringsplan.
- i. Barn og unges interesser skal utredes
- j. Områdets grønnstruktur og sammenheng med overordnet grønnstruktur utredes.
- k. Viktige naturkvaliteter, herunder biologisk mangfold, skal registreres og vurderes sikret. Planer skal også vise hvordan større terrenginngrep løses i overganger mellom utbyggingsareal og grønnstruktur.
- l. Det skal gjøres rede for tiltakets estetiske sider. Forhold til tiltaket i seg selv, omgivelsene og fjernvirkningen skal utredes og sees i relasjon til Estetisk veileder med retningslinjer for Grimstad kommune.
- m. I 100-metersbeltet langs sjø skal planer angi byggegrense for tiltak og sikre allmenn ferdsel og badeplasser.
- n. Planarbeidet skal avklare behov for og eventuell lokalisering av arealer til offentlig og privat tjenesteyting. Det kan kreves teknisk plan og utomhusplan. Teknisk plan skal minimum inneholde løsninger for vann, avløp og slukkevann.
- o. Kommunen kan kreve illustrasjonsplan, sol, - og skyggediagram, snitt og perspektivtegninger. Godkjent avkjørsel skal avklares i forbindelse med reguleringsarbeidet.

§ 1.4 Rekkefølgekrav til reguleringsplaner, jfr. pbl § 11-9 nr. 4

Ved utbygging skal følgende sikres gjennom rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan:

- tekniske anlegg, som vann- og energiforsyning og avløp
- anlegg for gående og syklende
- sikker adkomst, vei og kollektivtransportanlegg,
- uteoppholdsarealer for lek, idrett og rekreasjon

§ 1.5 Krav til teknisk løsning for bygge- og anleggstiltak, jfr. pbl § 11-9 nr. 3

Tiltak som skal overskjøtes kommunen, skal dimensjoneres og bygges i henhold til de til enhver tid gjeldende normer for Grimstad kommune. Dette omfatter:

- a. Vannforsyning og avløp
- b. Kommunale veier, gang- og sykkelveier

§ 1.6. Universell utforming, jfr. pbl § 11-9 nr. 5

Universell utforming skal legges til grunn i planleggingen. Forretnings-, kontor- og offentlige bygg som er åpne for allmennheten og minst 30 prosent av nye boenheter skal ha tilgjengelighet for alle. Bestemmelsen gjelder både for bygninger og uteområder.

§ 1.7 Byggehøyde over havet jfr. pbl § 11-9 nr. 5

Oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg i eksisterende og nye utbyggingsområder skal ikke ha gulv lavere enn tre meter over havnivå.

§ 1.8 Kommunale vedtekter, jfr. pbl § 11-9 nr. 5

Følgende kommunale vedtekter hjemlet i plan og bygningsloven (1985) gjelder:

- a. Uteopphold
- b. Lek-, ute- og oppholdsplasser
- c. Parkering
- d. Skilt og reklame

§ 1.9 Estetikk, jfr. pbl § 11-9 nr. 6 og 7,

Tiltak etter pbl. §§ 20-1, 20-2 og 20-3 skal følge estetisk veileder med retningslinjer for Grimstad kommune. Eventuelle avvik skal ha en saklig begrunnelse.

§ 1.10 Utbyggingsavtaler, jfr. pbl §§ 11-9 nr. 2 og kap 17

Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område. Utbyggingsavtaler bygger på vedtatte reguleringsplaner. I områder som krever reguleringsplan før tiltak etter pbl § 20-1 kan iverksettes, krever Grimstad kommune at det foreligge vedtatt utbyggingsavtale før tiltak iverksettes dersom kommunen skal overta eiendom og anlegg. Utbyggingsavtalen brukes for alle typer tiltak det er adgang til, jfr. pbl § 17-3.

Kvalitetskrav og kostnader i forbindelse med opparbeidelse og overdragelse av arealer og anlegg til kommunen, avtales i det enkelte tilfelle. De tekniske anlegg for boligfeltet skal prosjekteres og utføres i henhold til Grimstad kommunes til enhver tid gjeldende normer for vei, vann og avløp.

Når alle avtalepartenes plikter i henhold til utbyggingsavtalene er utført og godkjent av Grimstad kommune, overtar kommunen den avtalte del av anlegg til eiendom, drift og vedlikehold. Overtakelsen av de tekniske anlegg skal skje snarest mulig etter at anleggene er opparbeidet. Det skal holdes en formell overtakelsesforretning.

§ 2. Bestemmelser til kommuneplanens arealformål, jfr. pbl §§ 11-7 nr. 1-4, 11-9 og 11-10

§ 2.1 Boligbebyggelse, jfr. pbl § 11.7 nr. 1

Innenfor formålet boligbebyggelse, tillates det boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Nye boligområder skal ha en differensiert boligmasse. Fordelingen mellom eneboliger og konsentrert bebyggelse avgjøres i den enkelte plan. Med konsentrert bebyggelse menes i denne sammenheng kjedede boenheter, blokkbebyggelse, leilighetsbygg og rekkehus. Listen er ikke uttømmende.

§ 2.1.1 Områderegulering Støle

Boligområdet Støle skal reguleres ved områderegulering, i henhold til pbl 12-2.

For områdeplanen gjelder:

- a. Alle eiendommene skal reguleres samtidig. Reguleringen skal gjennomføres med bruk av offentlig og privat samarbeid (OPS).
- b. Områdene skal ha en differensiert boligmasse.
- c. Det skal planlegges felles adkomstvei fra fv 420 til og gjennom området.
- d. Det skal planlegges gang- og sykkelveiforbindelser internt i området og ut til hovedveinett for sykkel.
- e. Det skal avsettes område for barnehage. Barnehagetomten skal være egnet for opphold og variert lek, og skal ha nærhet til turområde.
- f. Planen skal legge vekt på helhet og sammenheng i områdets grønnstruktur som viser tilrettelegging for friluftsliv, opphold, lek, aktivitet og idrett, herunder kyststi, stinett, badeplasser og utsiktspunkter som er offentlig tilgjengelig.
- g. Mulighet for nye småbåthavnanlegg skal vurderes.
- h. Påbegynte reguleringsplaner tas inn som delområder i områdeplanen.
- i. Det skal være 50-meters byggegrense mot jordsbruksområder.
- j. Mulighetene for utvidelse av båthavnen i Stølekilen skal utredes og sikres i områdereguleringen.
- k. Det skal i området etableres et knutepunkt for kollektivtransport, sykkelparkering og basisfunksjoner for boligområdene.
- l. Skolekapasitet skal vurderes og utredes i områdereguleringen.

2.1.2 Boligområde Borgåsen 2

For reguleringsplanen gjelder:

- a. Alle eiendommene skal reguleres samtidig.
- b. Området skal ha en differensiert boligmasse.
- c. Det skal vurderes rundkjøring fra fv 420, herunder om rundkjøringen også kan fungere som kryss til fremtidige boligområder på Hesnes.
- d. Planen skal sikre gang- og sykkelveiforbindelser internt i området og ut til hovedveinett for sykkel.
- e. Planen skal vurdere behov for og eventuelt avsette tomt til barnehage. Barnehagetomten skal være egnet for opphold og variert lek, og skal ha nærhet til turområde.
- f. Det skal lages overordnet plan for grønnstruktur med tilrettelegging for friluftsliv, opphold, lek, aktivitet og idrett, herunder stinett, og fellessamlingsplass/utsiktspunkter som er offentlig tilgjengelig.
- g. Vedtatt reguleringsplan for Borgåsen boligområde tas inn som eget delområde i reguleringsplanen.
- h. Det skal være 20 meter byggegrense mot jordbruksareal.

§ 2.1.3 Boligområde Solheim/Opplandsveien

- a. Adkomst til området skal planlegges med utgangspunkt i adkomst til eksisterende bolighus.
- b. Adkomst skal ikke komme i konflikt med jordbruksarealene.
- c. Det skal være 20 meters byggegrense til jordbruksarealene.

§ 2.1.4 Boligområde Linnheia

Det skal være 50 meters byggegrense mot jordbruksareal, byggeforbudssonen skal være en buffersone med vegetasjon men kan brukes til turstier, ballbaner og lignende.

§ 2.1.5 Boligområde Morholtheia

- a. Det skal være 20 meters byggegrense mot jordbruksareal.
- b. Adkomst skal ikke komme i konflikt med jordbruksarealer.

§ 2.1.6 Rekkefølge for start på utbygging av nye større boligområder.

Rekkefølge for start på planlegging og utbygging av nye større boligområder, bestemmes i forbindelse med kommunestyrets behandling av kommunens planstrategi (første gang 2012).. Rekkefølgeplanen revideres av kommunestyret annet hvert år i valgperioden, jf § 11-9 nr. 4. Følgende kriterier legges til grunn for vurdering av om utbygging kan starte opp:

- a. Kommunens behov for nye boliger
- b. Behovet for boliger i ulike deler av kommunen
- c. Nærhet til kollektivakser
- d. Skolekapasitet
- e. Behov for ny infrastruktur

§ 2.2 Sentrumsformål – sone for handel og kjøpesenter, jfr. pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-9 nr. 5

Arealer avsatt til sentrumsformål omfatter bebyggelse med formålene næringsbebyggelse, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting og boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur, herunder grønnstruktur og arealer for lek.

Det tillates etablert eller utvidet forretningsvirksomhet innenfor rammer angitt for det enkelte område.

§ 2.2.1 Sentrumsformål – sone Grimstad sentrum

Sone Grimstad sentrum omfatter områdene i historisk sentrum avgrenset av Storgaten – Boddan - Torskeholmen og havnearealene avgrenset av Torskeholmen - Grømbukt. Det er ikke begrensninger på etablering og/eller utvidelse av kjøpesentre innenfor området.

§ 2.2.2 Sentrumsformål – sone Vesterled/Campus

Sone Vesterled/Campus omfatter et område fra rundkjøringen/Ericsson mot E 18 langs Vesterled.

- a. Området skal kunne utvikles urbant med blanding av funksjoner.
- b. Det tillates etablert opptil 7500 m² handelsareal fram til 2016. Etableringer utover 7 500 m² handelsareal tillates ikke før det eventuelt åpnes opp for dette gjennom fremtidig rullering av kommuneplanen
- c. Det tillates ikke at utsalgsenheter for handel er mindre enn 1 200 m².
- d. Det tillates ikke etablering av kjøpesenter i området.

Bestemmelsene ovenfor skal følges opp i reguleringsplan for området.

§ 2.3 Næringsbebyggelse og forretning – Bergemoen, jfr. pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-9 nr. 5

Området Bergemoen gis arealformål *næringsbebyggelse og forretning*. Det tillates ikke etablering av nye kjøpesenter.

§ 2.4 Kollektivterminal Campus Grimstad, jfr. pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-9 nr. 5

Området fra Betania til Dahlske skole beliggende mellom Lillesandsveien og Vesterled avsettes til offentlig- eller privat tjenesteyting. Innenfor området tillates etablering av kollektivterminal med tilhørende anlegg.

§ 2.5 Grønnstruktur, jfr. pbl §§ 11-7 nr. 3 og 11-10 nr.

Innenfor formålet grønnstruktur, er det tillatt å legge til rette for lek, tursti- og løypesammenhenger og friluftsliv. Normal drift av utmark, jakt og fiske er tillatt. Det er ikke tillatt med tiltak som kan forringe områdets formål. Som hovedregel vil tiltak etter pbl §§ 20-2 og 20-3 kunne tillates.

§ 3. Hensynssoner, jfr. pbl § 11-8

Hensynssoner viser særlige hensyn og restriksjoner som gjelder innenfor angitt område uansett arealformål.

§ 3.1 Hensynssone - nedslagsfeltet til drikkevannskilden Rorevannet, jfr. pbl § 11-8 d, Roreskjønnet, jfr. overskjønn avhjemlet 3. mars 1971 og avtaleskjønn (om båndlegging) av 20. mai 2008

Sonen skal sikre rent drikkevann til innbyggerne i Grimstad og Arendal. Det skal ikke bygges eller etableres nye boenheter i Rorevannets hensynssone. I områder uten reguleringsplan tillates ikke oppført nye bygninger som ikke er tilknyttet stedbunden næring. I tilknytning til eksisterende boligbebyggelse kan det tillates tiltak etter plan- og bygningslovens §§ 20-2 og 20-3 såfremt tiltaket ikke er i konflikt med hensynssonen.

Det vil ikke bli gitt tillatelse til utarbeidelse av nye reguleringsplaner som inneholder formålet bebyggelse og anlegg (§ 11-7 nr. 1) i nedslagsfeltet til drikkevannskilden Rorevann. Alle søknader i nedslagsfeltet til Rorevann går i tillegg til faginstansene, til Arendal kommune til uttalelse før saken endelig behandles.

Retningslinje 3.3 Hensynssone med særlig hensyn til landbruk, jfr. pbl § 11-8 c

Innenfor hensynssonen landbruk, tillates ikke tiltak som kan forringe eller føre til driftsulempen for jordbruksområdene.

Hensynssonen omfatter store, sammenhengende jordbruksarealer av høy kvalitet. Følgende områder omfattes av sonen: Bringsværd/Temse/Lia, Reddal, Landvik, Tjore, Hodnebrog, Grefstad, Bergemoen/Skaregrøm, Frivoll, Birketveit/Vessøya og Fjære/Gjømle.

§ 3.5 Hensynssone for båndlegging langs E18, jfr. Pbl § 11-8 d

Det er angitt sone for båndlegging på 100 meter på begge sider av E18, unntatt strekningen sør for E18 fra Morholtskogen til Biekrysset. På denne strekningen gjelder regulert byggegrense, i uregulerte områder gjelder veilovens bestemmelser om 50 meter byggegrense. I sonen og innenfor byggegrensen tillates ikke tiltak etter § 20-1.

§ 3.6 Hensynssone – område (Kiland - Toplandsheia) for fritidsboliger, friluftsliv og løypenett, jfr. pbl § 11-8 e

- a. Innenfor hensynssonen skal det utarbeides samlet reguleringsplan.
- b. Ved regulering skal det avsettes areal for fremtidig løypetrase til Toplandsheia og Øynaheia

§ 3.7 Hensynssone Hesnes – område for felles planlegging jf. pbl § 11-8 e

- A. Alle eiendommene innenfor hensynssonen skal reguleres samtidig gjennom områderegulering jf. pbl § 12-2. Reguleringen skal gjennomføres med bruk av offentlig og privat samarbeid (OPS).
- B. Arealbruken innenfor området skal avklares gjennom områdereguleringen. Boligområder skal ha en differensiert boligmasse.
- C. Det skal utredes ulike alternativer til hovedadkomstvei til området. Områdereguleringen skal sikre at adkomstvei reguleres inn, enten som en del av områdereguleringen eller som egen detaljregulering. I henhold til kartforskriften § 9 er tre alternative vegløsninger vedlagt som eget kartvedlegg til kommuneplanen.
- D. Det skal planlegges gang- og sykkelveiforbindelser internt i området og ut til hovedveinett for sykkel.
- E. Det skal avsettes område for barnehage. Barnehagetomten skal være egnet for opphold og variert lek, og skal ha nærhet til turområde.
- F. Planene skal legge vekt på helhet og sammenheng i områdets grønnstruktur som viser tilrettelegging for friluftsliv, opphold, lek, aktivitet og idrett, herunder kyststi, stinett, badeplasser og utsiktspunkter som er offentlig tilgjengelig.
- G. Behov for og eventuell lokalisering av ny skole skal vurderes.
- H. Bruk av landbruksområdene innenfor sonen skal avklares i områdereguleringen.
- I. Mulighet for nye småbåthavnanlegg skal vurderes.

§ 3.8 Hensynssone Støle – område for felles planlegging jf. pbl § 11-8 e

Alle eiendommene innenfor hensynssonen skal reguleres samtidig gjennom områderegulering jf. pbl § 12-2.

§ 3.9 Hensynssone i Stigselva-vassdraget, jfr. pbl § 11-8 a

Vassdraget er en del av nedbørsområdet til drikkevannskilden Grimevatn i Lillesand kommune. I sonen skal det dessuten tas hensyn i henhold til Verneplan IV.

§ 4. Bestemmelser til arealformål etter pbl § 11-7 nr. 5 og 6, jfr. pbl § 11-11 nr. 2

§ 4.1 LNF med spredt boligbebyggelse, jfr. pbl § 11-11 nr.2

For områder avsatt på plankartet til LNF med spredt boligbebyggelse kan det, etter behandling av enkeltvis søknader, tillates bolig med tilhørende anlegg. Antall nye enheter er angitt i § 4.1.1. Nye enheter utenfor områdene avsatt for spredt boligbebyggelse krever dispensasjon.

Retningslinje 4.1.1 Områder med arealformål LNF med spredt boligbebyggelse

Følgende områder er foreslått gitt arealformål LNF med spredt boligbebyggelse:

Homborsundveien – Omre: Inntil fire nye boenheter tillates.

Vågsholt: Inntil 5 boenheter tillates.

Skifjell – Homborsund: Inntil to nye boenheter tillates.

Skiftenes: Inntil seks nye boenheter tillates.

Følgende vilkår gjelder for tiltak i disse områdene:

- Tiltaket skal tilpasse seg til omkringliggende omgivelser og bebyggelse.
- Boligenheten har lovlig veiadkomst og avkjøringstillatelse for helårsbolig.
- Boligenheten skal ha tilfredsstillende vannforsyning.
- Boligen må tilkobles offentlig kloakk eller ha tilfredsstillende avløpsordning.
- Bebyggelsen i området skal ha spredt karakter med store tomter og avstand mellom husene. Max tillatt BYA for sum bebyggelse (bolig, garasje, uthus og lignende) per enhet er 225 m².
- Boligen skal ikke komme i konflikt med friluftssinteresser eller biologisk mangfold.
- Byggegrense mot dyrka mark er minimum 20 meter.
- Innhente uttalelse fra fagmyndigheter om kulturminner og kulturlandskap.

§4.2 LNF områder – tiltak knyttet til eksisterende boligbebyggelse i LNF, jfr. pbl § 11-11.

I LNF-områder kan det etter søknad tillates erstatningsbolig på samme sted og med tilsvarende bygningsvolum som tidligere lovlig etablert bolig. Dette gjelder også innenfor 100metersbeltet til sjø og vassdrag.

Tiltak etter pbl § 20-1 knyttet til eksisterende boligbebyggelse i LNF utenfor 100metersbeltet til sjø og vassdrag, kan behandles som enkeltsøknad uten krav til ytterligere plan på følgende vilkår:

- At tiltaket er tilpasset omkringliggende omgivelser og bebyggelse.
- Omfatter mindre endringer til eksisterende bygg, garasje, uthus, tilbygg eller påbygg, dog begrenset slik at maksimal tillatt BYA for sum bebyggelse (bolig, garasje, uthus og lignende) per enhet er 225 m².
- Byggegrense mot dyrka mark er minimum 20 meter.

§4.3 LNF områder – eksisterende fritidsbebyggelse med unntak fra plankravet, jfr. pbl § 11-11.

I LNF-områder kan det etter søknad tillates erstatningsfritidsbolig på samme grunnmur og med tilsvarende bygningsvolum som tidligere lovlig etablert fritidsbolig.

Tiltak etter pbl § 20-1 knyttet til eksisterende fritidsbebyggelse utenfor 100metersbeltet til sjø og vassdrag, kan behandles som enkeltsøknad uten krav til ytterligere plan på følgende vilkår:

- At tiltaket er tilpasset omkringliggende naturlandskap og bebyggelse.
- Omfatter mindre endringer til eksisterende fritidsbolig, dog begrenset slik at maksimal tillatt BRA for sum fritidsbebyggelse (bolig, bod og lignende) per enhet er 120 m².
- Byggegrense mot dyrka mark er minimum 20 meter.
- Det skal tas særlig hensyn til LNF-formålene.

§ 4.4. LNF områder - næringsbebyggelse i 100 meters beltet langs sjøen og langs vann og vassdrag, jfr. pbl 11-11 nr. 4.

I 100-meters belte langs sjøen og langs vann og vassdrag kan det etter søknad tillates at eksisterende landbruksbebyggelse gjenoppføres etter brann eller at nytt bygg kan bygges til erstatning for tidligere bebyggelse på samme grunnmur og med tilsvarende bygningsvolum som tidligere lovlig etablert bebyggelse. Det samme gjelder for naust som brukes til oppbevaring av båt, utstyr for båt eller fiskeredskap. En forutsetning for tiltaket er at det foreligger dokumentasjon for fortsatt behov for stedbunden næring.

Nye landbruksbygg kan oppføres i 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag der det er nødvendig for driften og ikke er til vesentlig ulempe for allmenn ferdsel eller kulturminner.

Kommunale vedtekter

27. oktober 2008 nr. 1243

Til plan og bygningsloven § 69 nr. 3 og 4. (1985)

Parkering

I bebyggelses- og reguleringsplaner, samt ved byggesøknad/-melding skal det gjøres rede for plassering av de anlegg som er nevnt i pbl. § 69 nr. 1. I den grad behovet for slike anlegg søkes dekket på tilstøtende areal eller utenfor de respektive eiendommer, må dette dokumenteres. Løsning av parkeringsbehovet som her nevnt krever særskilt godkjenning av kommunen mht. beliggenhet, egnethet mv. Hvert tiltak skal framskaffe parkeringsplasser iht. nedenforstående krav.

All arealangivelse refererer seg til bruksareal (BRA) etter NS 3940, hvor bl.a. fellesarealer inngår.

Normal størrelse på parkeringsplass:

- Standard bilparkering: 2,5 m x 5,0 m
- P-plass for funksjonshemmede: 4,0 m x 5,0 m
- Sykkelparkering: 0,75 m x 1,75 m

Areal til parkering inngår i beregning av utnyttelsesgrad. Dette gjelder uavhengig av om parkeringsbehovet dekkes ved oppføring av garasjeanlegg, carport eller om parkering skjer på terreng uten overbygning. Parke-ringsanlegg som etableres i bygningers kjeller/underetasje skal ikke regnes med i grad av utnytting.

Innenfor kommunedelplan for Grimstad byområde (byplanen) gjelder:

I sone A tillates ikke ny parkering etablert som parkering på bakkeplan. Parkering skal løses som garasjeanlegg i underetasje eller lignende. For fortettingsprosjekter inntil 4 boenheter kan kommunen vurdere andre hen-siktsmessige løsninger når spesielle forhold taler for det.

I sone B bør parkering løses som garasjeanlegg i underetasje eller lignende.

1. *Boligbebyggelse* skal ha parkeringsplasser på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter tilsvarende:

- Boenheter mindre enn 65 m² : 1,0 plass pr. enhet
- Boenheter mellom 65 og 85 m² : 1,5 plasser pr. enhet
- Boenheter over 85 m² : 2,0 plasser pr. enhet

Ved konsentrert bebyggelse (mer enn 4 boenheter) skal det avsettes areal til sykkelparkering. Det beregnes 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet.

Dersom det bygges åpent felles parkeringsanlegg for flere enn 10 boenheter, kan overnevnte behov reduseres

2. *Fritidsbebyggelse* skal ha parkeringsplasser på egen tomt, fellesareal for flere tomter eller være tinglyste plasser på annen eiers grunn tilsvarende:

- Fritidsenhet inntil 120 m² : 3 plasser pr. enhet
- Fritidsenhet over 120 m² : 1 plass pr. 25 m²

Overstående bestemmelse gir grunnlag for å kreve parkeringsplass på fastlandet for fritidsbebyggelse på øyer.

3. *Næringsbebyggelse*: Arealgrunnlaget er bruksareal etter NS 3940 inkl. fellesareal. I tillegg til nedenstående behov kommer av- og pålastingsplasser.

- Bensin- og servicestasjoner: kommunen fastsetter antall plasser etter skjønn.

- Forretnings- og kontorbebyggelse skal ha 1 parkeringsplass pr. 50 m².
 - Industri- og lagerbebyggelse skal ha 1 parkeringsplass pr. 100 m².
4. *Institusjoner, hoteller, forsamlingslokaler med mer:* I tillegg til nedenstående behov kommer av- og pålastingsplasser.
- a) Institusjoner og lignende skal ha:
 - 0,2 parkeringsplasser pr. sengeplass
 - 0,6 parkeringsplass pr. ansatt.
 - b) Hoteller og lignende skal ha:
 - 1,0 parkeringsplass pr. gjesterom inkl. behov for ansatte.
 - c) Restauranter, kafeer og lignende skal ha: 0,15 parkeringsplasser pr. sitteplass, inkl. parkering for ansatte. (Antall sitteplasser fastsettes til 0,5 pr. m²). For restauranter og lignende i hoteller fastsettes kravet enten etter pkt. 4 b eller 4 c alene etter det alternativ som gir høyest krav. Forsamlingslokale, teater, kino og lignende skal ha 0,3 parkeringsplasser pr. sitteplass. (Antall sitteplasser fastsettes til 0,5 pr. m² dersom det ikke er faste seter)
5. *Skoler, barnehager, idrettshaller/anlegg*
- a) Grunnskoler og barnehager skal ha:
 - 0,6 parkeringsplasser pr. ansatt
 - 50 % dekning for sykkelparkering for ansatte og elever
 - Det må vises plass for foreldreparkering
 - b) Videregående skoler og høyskole/universitet skal ha:
 - 0,6 parkeringsplasser pr. ansatt
 - 0,4 parkeringsplasser pr. elev/student over 18 år
 - 50 % dekning for sykkelparkering
 - Idrettshaller og -anlegg skal ha bil- og sykkelparkeringsplasser for ansatte og tilskuere. Antallet fastsettes etter vurdering i hvert enkelt tilfelle
6. *Båthavner*
- a) For opp til 50 båtplasser: 0,7 parkeringsplasser pr. båtplass
 - b) 50-100 båtplasser: 0,5 parkeringsplasser pr. båtplass
 - c) For mer enn 100 båtplasser: 0,3 parkeringsplasser pr. båtplass
7. *Andre varige konstruksjoner og anlegg iht. plan- og bygningsloven § 84* skal ha parkeringsplasser fastsatt etter kommunens skjønn.

Frikjøpsordning fra parkeringskravet - vedtekt til plan- og bygningsloven § 69 nr. 4

- 1.. De grunneiere/tiltakshavere som etter vedtekt til pbl. § 69 nr. 3 plikter å skaffe parkeringsplasser til veie, og som ikke har tilstrekkelig plass på egen tomt, kan etter særskilt godkjenning fra kommunen kjøpe seg fri fra denne plikten ved å innbetale til det kommunale parkeringsfondet et beløp pr. plass. Beløpet som til enhver tid gjelder, jf. pkt. 1, fastsettes av kommunestyret, og reguleres i takt med prisstigningen etter SSB's indeks for boligblokker. Beløpet fastsettes til kr 150 000 pr. parkeringsplass.

- 3.. Frikjøpsbeløpet skal være betalt før byggetillatelse utstedes og oppstart av arbeidene i marken finner sted.
- 4.. Det kommunale parkeringsfondet skal benyttes til bygging av offentlige parkeringsplasser. Parkeringsplasser som blir opparbeidet ved hjelp av fondet skal være åpne for alle. Kommunen kan kreve avgift for bruk av plassene.
- 5.. Det faste utvalg for plansaker gis fullmakt til på kommunens vegne å inngå avtaler med grunneiere/tiltakshavere om gjennomføringen av ordningen.

Uteoppholdsareal - vedtekt til plan- og bygningsloven § 69 nr. 3

§ 1. Grønnstrukturplan

Som vedlegg til reguleringsplan skal det lages en overordnet analyse/grønnstrukturplan som viser forholdet mellom boliger og ulike typer «grønne» områder, sammenhengen i de «grønne» områdene og avstander mellom dem. Eksempelvis avstand fra bolig til sandlekeplass og fra bolig til balløkke, stier til andre friområder, badeplasser osv.

Grønnstrukturplanen skal dokumentere et rimelig forhold mellom antall boliger og uteareal innenfor planområdet. Uteoppholdsareal skal regnes ut fra egen tomt og fellesarealer og tilfredsstillende kvalitetskriteriene i § 3. Dersom det kan dokumenteres at tilgrensende friområder er egnet og vil kunne inngå i grønnstrukturen på en tilfredsstillende måte, kan dette til en viss grad erstatte utearealer på egen grunn. Kommunen kan i så fall kreve at en tilsvarende opparbeidelse/opprusting skjer på friområdet.

§ 2. Utomhusplan

Innenfor områder som er avsatt til byggeformål i reguleringsplan eller bebyggelsesplan, skal det utarbeides detaljert utomhusplan for det aktuelle området som søknad om tiltak gjelder. Utomhusplan skal inngå som vedlegg til søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven og skal være i målestokk 1:200, eventuelt 1:500, avhengig av detaljnivå og områdets størrelse.

- Utomhusplan skal utarbeides av foretak godkjent for utforming av utomhusanlegg.
- Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.
- For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet vesentlig kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.
- Det skal vedlegges 2 snitt som viser terreng og bygninger på naboeiendommen, samt tilknytning til veg.
- Eksisterende situasjon dokumenteres ved fotos.

Dersom stedsanalysen for Grimstad sentrum viser kvaliteter som bør bevares innen temaene landskap, natur, plantet vegetasjon eller andre utendørs kulturhistoriske elementer, skal utomhusplanen ta utgangspunkt i at disse kvalitetene skal bevares.

Planen skal vise følgende:

- Bygningers plassering med høydeangivelse (kote overkant golv).
- Terrengforhold (eksisterende og prosjekterte koter).
- Vegetasjon (eksisterende og nyplanting), og hvordan vegetasjon og markdekke skal beskyttes i byggeperioden.
- Plassering og utforming av lekeplasser (gjelder kun boliger).

- Adkomst for gående, syklende, kjørende og for funksjonshemmede
- Varelevering (gjelder kun næringsbygg og offentlige bygg).
- Parkering for bil og sykkel.
- Bortledning av overvann/slukplassering.
- Areal for snøopplag.
- Belegg/markdekke, renovasjonsstativer, postkasser, belysning og gjerder.
- Skilt, reklame, flaggstenger m.m.
- Høyder og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper og rekkverk (maks. høyde på forstøtningsmur angis).
- Eventuelle utelagringsplasser.
- Andre forhold vedrørende den ubebygde delen av tomta og fellesareal.

For mindre tiltak kan en del av disse punktene utgå.

Søker skal ved beskrivelse, beregning eller liknende dokumentere at krav til parkering, lekeplass og minste uteoppholdsareal oppfylles.

§ 3. Definisjoner og kvalitetskrav til uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal er de deler av tomta som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering og som er egnet til uteopphold. Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal. Inntil 10 m² av overbygd terrasse kan erstatte deler av krav til uteoppholdsareal.

Det skal konkret vises til de arealene som skal tas med i beregningen av uteoppholdsareal. Disse arealene skal være egnet til formålet, ha gode lysforhold, og ev. opparbeides med tanke på formålet. Eksempelvis skal striper på få meters bredde, spesielt mot bilveg og mot N/NØ ikke tas med i beregningene. Arealene som inngår i beregningen skal være skjermet mot støy over grenseverdiene i hht retningslinjer fra Miljøverndepartementet, og skal være slakere enn 1:5.

Sandlekeplass for de minste på egen tomt, samt en forholdsmessig del av felles sandlekeplass og felles uteoppholdsarealer, kan regnes inn i uteoppholdsareal. Alle enheter skal ha et privat uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsarealer skal ha tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelser. Uteoppholdsareal angis i m² per boenhet.

Ved nye prosjekter innenfor planområdet skal minimum 30 % av utearealet tilfredsstille krav til universell utforming.

§ 4. Arealkrav til uteoppholdsareal

For alle boligprosjektene skal følgende arealkrav til uteoppholdsareal tilfredsstilles:

Krav til m ² /boenhet	Grimstad sentrum - sone A	Øvrig del av sentrum og kommunen for øvrig
Frittliggende småhusbebygg. (en- og tomannsboliger)	50	100
- tillegg pr. hybel/leil inntil 65 m ²	15	20
Konsentrert småhusbebyggelse (tre- og firemanns, kjede/rekke mv.)	25	50
Blokkbebygg. (horisontal- og vertikaldelt mer enn 4 enh.)	25	50

Hybel i hybelbygg	15	20
Institusjoner pr. pasientrom	15	15

For boliger tilpasset beboere med spesielle behov (omsorgsboliger og lignende) fastsettes uteoppholdsareal ved skjønn.

Størrelse og utforming av uteoppholdsarealer for barnehager skal minimum følge veiledende norm til barnehageloven, og for skoler Utdanningsdirektoratets veiledning for skoleanlegg.

Lekeplasser

§ 1. Avstands- og arealkrav

Før nye boenheter kan tas i bruk må det være avsatt areal til og opparbeidet lekeplass enten på egen bolig-tomt eller på fellesareal i den utstrekning tilgang til følgende tre typer lekeplasser med tilhørende krav til avstand, arealer, kvalitet og utstyr ikke allerede er etablert og innehar fastsatte kvalitetskrav:

Type lekeplass	Maksimal gangavstand fra bolig	Minimum areal* og maks. antall boenheter
Sandlekeplass for de minste	Synsavstand, 50 m	50 m ² /10 boenheter
Nærlekepl./ballplass	150 m ^{**}	1500 m ^{2***} /150 boenheter
Strøkslekepl. for større barn	500 m	5000 m ² /500 boenheter. Ev. 2 á 2500 m ²

* Det tas ikke med i arealberegningen arealer som er skjermbelter eller brattere enn 1:3, såfremt ikke arealet er avsatt til akebakke.

Innenfor kommunedelplan for Grimstad byområde (byplanen) gjelder:

** For nærlekeplass/ballplass i sone A kan avstanden økes til 250m. I så fall skal det legges større vekt på sandlekeplassen enn det bestemmelsen tilsier mht størrelse og kvalitet.

*** Nærlekeplass/ballplass i sone A kan erstattes av ulike møteplasser for barn og unge fordelt på flere steder, men med samlet samme areal.

Ulike typer lekeplasser kan anlegges sammen dersom forholdet tilsier det. I slike tilfeller skal det laveste avstandskravet benyttes. Ved sammenslåing av sandlekeplass for de minste og nærlekeplass eller strøkslekeplass, må en sørge for en viss skjerming mellom disse.

I planleggingen skal det legges vekt på at lekeplasser legges i direkte tilknytning til større sammenhengende naturområder.

§ 2. Kvalitetskrav

- Lekeplassene skal plasseres lett tilgjengelig fra boligene med trygg og trafiksikker adkomst.
- Lekeplassene skal ha tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelse og for 30 % av anlegget skal tilfredsstillende universell utforming.
- Lekeplassene skal ha tilfredsstillende sol og lysforhold.
- Lekeplassene skal være beskyttet mot biltrafikk.
- Lekeplassene skal være skjermet mot støy over grenseverdiene i retningslinjer fra Miljøverndepartementet.
- Lekeplassene skal gi mulighet for variert lek til forskjellige årstider.
- Lekeplassene skal gi mulighet til samvær mellom barn og voksne og for fellesarrangementer.
- Utformingen skal være slik at lekeplassene oppfattes å være et trivelig sted å være mht. estetikk og funksjonalitet.
- Lekeplassene skal ha beplantning. Giftige planter og planter som er kjent for å gi allergiske reaksjoner skal unngås.

§ 3. Utstyr

- Gjeldende forskrifter om lekeplassutstyr skal overholdes.
- På lekeplassene skal det være noe fast dekke (grus, stein, asfalt og lignende) for (trehjuls)sykel, barnevogn, rullestol osv.
- På sandlekeplassene skal det være sandkasse og utstyr beregnet på små barn og sitteplass for voksne.
- Nærlekeplass/ballplasser skal være utstyrt med egnet utstyr (fotballmål, basketmål, husker og lignende) som er tilstrekkelig sikret.
- Et område på minimum 20x30m skal planeres og gruses eller asfalteres. Dette området bør kunne islegges.

Vedtekter for skilt og reklame

<http://www.lovdata.no/for/lf/bv/tv-grimstad-023.html>

§ 1. Søknad

Innen hele kommunen kan skilt, reklameinnretninger og lignende ikke settes opp uten at kommunen har gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven kapittel XVI. Reklameinnretning montert flatt på vegg, uten lys og som har en samlet størrelse på inntil 1 m² er unntatt fra denne søknadsplikten utenfor Grimstad sentrumsområde.

Grimstad sentrumsområde har følgende avgrensning:

Avgrensningen tar sitt utgangspunkt i sjøen innerst i Grømbukta, går herfra frem til Vesterled, følger så Vesterled opp til Groosebekken, følger denne frem til Storgaten, videre langs Frivollveien til Jappa, derfra over til Levermyr og Levermyrveien frem til Arendalsveien og tar av til høyre ned til Hasseldalen og ut i sjøen mellom mølla og rederiet.

For flyttbare reklameinnretninger som plakater, snurreskilt og vippeskilt kreves ikke tillatelse etter plan- og bygningsloven kapittel XVI dersom reklameinnretningen er begrenset til et areal på 0,5 m². Slike innretninger må plasseres slik at de ikke er til hinder for gang- og sykkeltrafikken og til ulempe for bevegelseshemmede og svaksynte/blinde.

Reklameinnretninger som henvender seg mot riks- og fylkesveier skal i tillegg godkjennes av Statens Vegvesen.

§ 2. Reklameinnretninger/områdehensyn

2.1. I åpent naturlandskap og kulturlandskap må det ikke oppføres frittstående reklameskilt. På bygninger i

disse områdene må det ikke oppføres reklame som virker dominerende.

- 2.2. I parker, rekreasjonsområder og strandområder må det ikke oppføres reklameinnretninger. Det må heller ikke oppføres reklameinnretninger som retter seg mot slike områder.
- 2.3. I sentrumsområdet tillates ikke frittstående reklameinnretninger dersom de ikke er utformet spesielt for å passe inn i miljøet.
- 2.4. I rene boligområder, herunder også langs vei som støter opp til eller går gjennom boligstrøk, må det ikke føres opp reklameinnretninger. Mindre reklameskilt på forretninger, kiosker og lignende kan føres opp i den grad dette ikke sjenerer boligene.

§ 3. Formingskriterier

- 3.1. *Størrelse og antall:* Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse. Uthengsskilt skal ikke ha størrelse over 0,5 m² og ikke større uthengsbredde enn 1,0 meter. Uthengsskilt skal ha fri høyde over fortau på minst 2,50 meter. Fremspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0,5 meter fri horisontal avstand til fortauskant.

Hver virksomhet kan ha et veggskilt og et uthengsskilt. Antall skilt kan økes dersom virksomheten disponerer flere fasader på eiendommen langs fortau eller gate, og der det er naturlig at det settes opp skilt også mot disse.

Transparenter kan tillates over et kortere tidsrom i forbindelse med spesielle arrangementer.

- 3.2. *Utforming:* Skilt og reklameinnretninger utføres slik at de tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunnen og omgivelsene. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret. Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse som er tilpasset bygningen/bygningstiljøet.

Skilt og reklameinnretninger må ikke virke sjenerende ved sin plassering eller bruk av belysning. Gesims utformet som lysende kasser tillates ikke. Tynne lyskasser kan likevel godkjennes, med unntak i spesialområde bevaring, dersom de er utført med lukket front, slik at bare tekst eller symboler er gjennomlyst.

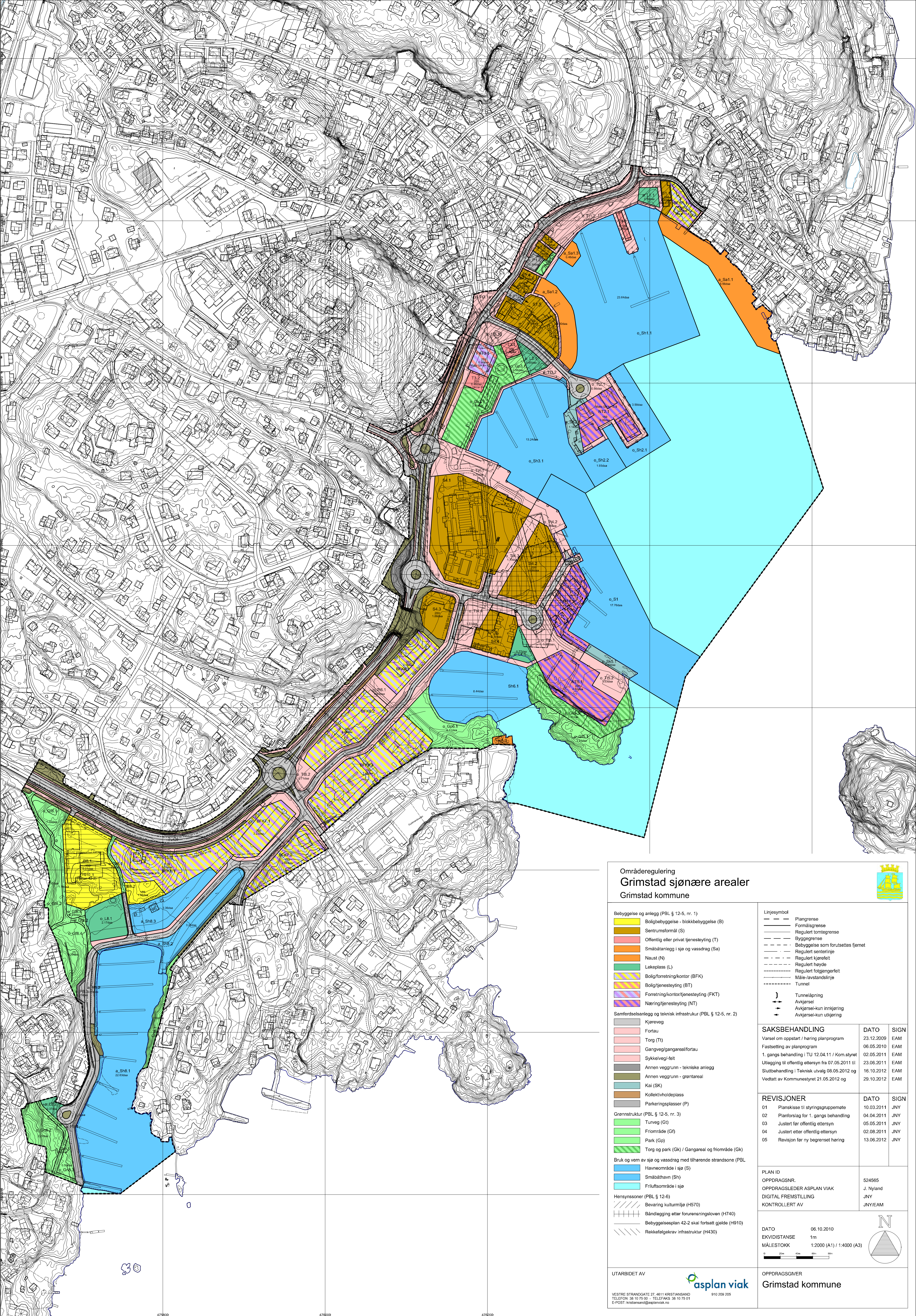
- 3.3. *Plassering:* Fasadeskilt skal primært plasseres på forretningsfasaden nær dør eller vinduer til angjeldende virksomhet. I næringsbygg som inneholder flere virksomheter, skal skiltene samordnes slik at det oppnås en god helhetsvirkning (oppslagstavle). Denne kan være frittstående.

Reklameinnretninger på bygninger skal plasseres på veggflater, og tillates ikke plassert på mønet, takflater, gesims eller vesentlige deler av vindusflater. Plassering til forringelse av verdifulle motiver på fasaden er ikke tillatt. Reklameinnretninger tillates ikke plassert på gjerder eller stolper.

- 3.4. *Markiser:* Markiser skal i hvert tilfelle avpasses bygningens oppdeling, vinduenes og dørenes formater og fasadens farge. Markiser skal utføres i refleksfritt materiale. Det tillates ikke reklame på markiser. Unntak kan gjøres for virksomhetens egen logo eller firmanavn dersom den ikke er dominerende og utførelsen for øvrig er tilpasset bygningens form og farge.

§ 4. Fjerning av skilt, reklameinnretninger mv.

Dersom det kan skje uten hinder av tillatelse som er gitt for et bestemt tidsrom, kan kommunen gi pålegg om å fjerne eller endre enhver innretning når den etter kommunens skjønn virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene, eller virker sjenerende. Innretninger som antas å medføre fare, kan i alle tilfelle kreves fjernet ved pålegg fra kommunen.



Områderregulering

Grimstad sjønære arealer

Grimstad kommune

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (B)
- Sentrumsformål (S)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (T)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (Sa)
- Naust (N)
- Lekeplass (L)
- Bolig/forretning/kontor (BFK)
- Bolig/tjenesteyting (BT)
- Forretning/kontor/tjenesteyting (FKT)
- Næringstjenesteyting (NT)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

- Kjøreveg
- Fortau
- Torg (Ti)
- Gangveg/gangareal/fortau
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kai (SK)
- Kollektivhoidplass
- Parkeringsplasser (P)

Grønstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- Turveg (Gt)
- Frømråde (Gf)
- Park (Gp)
- Torg og park (Gk) / Gangareal og frømråde (Gk)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL)

- Havneområde i sjø (S)
- Småbåthavn (Sh)
- Friluftsområde i sjø

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Bevaring kulturmiljø (H570)
- Båndlegging etter forurensningsloven (H740)
- Bebyggelsesplan 42-2 skal fortsatt gjelde (H910)
- Rekkfølgekrav infrastruktur (H430)

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert sentrering
- Regulert kjøreret
- Regulert høyde
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle-/avstandslinje
- Tunnel

- Tunnelåpning
- Avkjørsel
- Avkjørsel-kun innkjøring
- Avkjørsel-kun utkjøring

SAKSBEHANDLING

Varsel om oppstart / høring planprogram

Fastsettelse av planprogram

1. gangs behandling i TU 12.04.11 / Kom.styret

Utgang til offentlig ettersyn fra 07.05.2011 til

Sluttbehandling i Teknisk utvalg 08.05.2012 og

Vedtatt av Kommunestyret 21.05.2012 og

DATO	SIGN
23.12.2009	EAM
06.05.2010	EAM
02.05.2011	EAM
23.06.2011	EAM
16.10.2012	EAM
29.10.2012	EAM

REVISJONER

	DATO	SIGN
01	Planskisse til styringsgruppemøte	10.03.2011 JNY
02	Planforslag for 1. gangs behandling	04.04.2011 JNY
03	Justert før offentlig ettersyn	05.05.2011 JNY
04	Justert etter offentlig ettersyn	02.08.2011 JNY
05	Revisjon for ny begrenset høring	13.06.2012 JNY

PLAN ID	
OPPDRAGSNR.	524565
OPPDRAGSLEDER ASPLAN VIAK	J. Nyland
DIGITAL FREMSTILLING	JNY
KONTROLLERT AV	JNY/EAM

DATO 06.10.2010

EKVIDISTANSE 1m

MÅLESTOKK 1:2000 (A1) / 1:4000 (A3)

UTARBEIDET AV

VESTRE STRANDGATE 27, 4611 KRISTIANSTAD
TELEFON 38 10 75 00 - TELEFAKS 38 10 75 01
E-POST: kristiansen@asplanviak.no

910 209 205

OPPDRAGSGIVER

Grimstad kommune

Bestemmelser

Områderegulering Grimstad sjønære arealer

Vedtatt av kommunestyret i møte 29.10.2012 (utgave 4, 14.11.2012)

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart sist revidert 13.06.2012.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til følgende arealformål og hensynssoner:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12.5 nr 1)

- Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Naust
- Lekeplass
- Bolig / forretning / kontor
- Bolig / tjenesteyting
- Forretning / kontor / tjenesteyting
- Næring / tjenesteyting

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12.5 nr 2)

- Kjørevei
- Torg
- Gangvei / gangareal
- Sykkelvei /-felt
- Annen veigrunn - teknisk anlegg
- Annen veigrunn - grøntareal
- Kai
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser

Grønnstruktur (PBL § 12.5 nr 3)

- Naturområde
- Turvei
- Friområde
- Park
- Grønnstruktur kombinert med annet angitt hovedformål (park/torg, friområde/park, park/lek)

Sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12.5 nr 6)

- Havneområde i sjø
- Småbåthavn
- Friluftsområde i sjø

Feltene er nummerert med referanse til følgende delområder: 1) Østerbukt, 2) Torskeholmen, 3) Vesterbukt, 4) Odden, 5) Gundersholmen, 6) Bark Silas vei, 7) Soloddveien og/eller 8) Grømbukt.

Hensynssoner(PBL § 11-8)

- a) Sikringssone - Frisikt (H140)
- b) Infrastruktursone (H430)
- c) Sone med angitte særlige hensyn - Bevaring av kulturmiljø (H570)
- d) Sone for båndlegging etter forurensningsloven (H740)
- f) Detaljeringssone (H910)

§3 Fellesbestemmelser

3.1 Estetikk

Estetisk veileder gjelder som retningslinje for utforming av tiltak etter pbl. § 20-1. Det skal i detaljregulering redegjøres for planens intensjoner med hensyn til arkitektur og estetikk og hvordan dette er sikret i planen. Redegjørelsen skal inneholde vurdering av tiltakets estetiske sider i seg selv (formkarakter, volum, takform, proporsjoner, fargebruk, materialvalg, detaljering, terrengtilpasning) og i forhold til omgivelsene (fjernvirkning, forhold til nabobygg, stedsidentitet / natur og bebyggelsesmønster).

Ved søknad om tiltak kan kommunen kreve at det skal utarbeides illustrasjoner, fotomontasjer og/eller 3d modell som viser tiltaket sett i forhold til omkringliggende bebyggelse, fremtredende siktlinjer og bakkeplanstandpunkt.

Fargesetting og materialbruk skal godkjennes i forbindelse med søknad om tillatelse.

Fasade mot veg / gate skal ha vindusfelt på bakkeplan.

Utendørs lagring er ikke tillatt uten godkjenning fra kommunen.

Synlig del av støttemur og grunnmur skal ha utforming og materialbruk som harmonerer med bebyggelsens arkitektur.

3.2 Universell utforming

Uteoppholdsarealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet for alle og det skal tilrettelegges for sammenhengene ledesystem langs kaifront og viktige gangforbindelser.

3.2 Skilt og reklame

Kommuneplanens bestemmelser om skilt og reklame gjelder.

3.3 Tiltaksklasse

For prosjektering av bebyggelse innen byggeområdene S1.1, S1.2, S4.1, S4.2, BFK1.1, FKT3.1, NT2.1, NT4.1, NT5.1 og T3.2 stilles det krav om tiltaksklasse 3 for fagområde arkitektur.

§4 Plankrav

4.1 Detaljregulering (§12-7.11)

Før det innen bygge- og anleggsområder kan gis tillatelse til tiltak om oppføring av nye bygg etter plan- og bygningsloven, skal hele byggeområdet inkludert nødvendig areal for infrastruktur, detaljreguleres.

Kravet omfatter ikke byggeområde S1.2, S1.3, S1.4, S1.5 og T1.1, samt områder som i områdereguleringen er avsatt til lek eller småbåtanlegg eller mindre tiltak i henhold til plan- og bygningslovens § 20-2 og § 20-3.

Før det kan gis tillatelse til tiltak innen anleggsområde Tt1.2 skal området detaljreguleres.

For område S1.1 og BFK1.1 skal det utarbeides felles detaljregulering som også inkluderer områdene Tt1.1 og L1.1.

For område FKT 3.1 og T3.2 skal det utarbeides felles detaljregulering som også inkluderer områdene Gk 3.1, Gp 3.1, L3.1, Tt3.2 og Tt3.3

Detaljreguleringen skal redegjøre for:

- Fordeling og oppdeling av arealformål
- Tomteinndeling
- Terrengtilpasning, ev. justering av terreng (tilpasning til krav om ok gulv min kote +3)
- Bebyggelsens plassering, etasjetall, høyder, takform
- Arkitektur og estetikk og bebyggelsens tilpasning til omgivelsene (jf. § 3.1)
- Kjøreatkomst, parkering og varelevering
- Interne gangveger, arealer for uteopphold og lek
- Løsninger og arealer avsatt for renovasjon
- Håndtering av overflatevann / springflo med angivelse av eventuelle tiltak
- Støynivå på uteoppholdsarealer for bolig med angivelse av eventuelle støyskjermingstiltak

4.3 Byromsplan

Det skal utarbeides en byromsplan for hver av, eller samlet for to eller flere av følgende delområder: 1) Østerbukt, 2) Torskeholmen, 3) Vesterbukt, 4) Odden, 5) Gundersholmen, 6) Bark Silas vei, 7) Soloddveien og/eller 8) Grømbukt. Kravet omfatter ikke fylkesvei 420 og for områder der det foreligger tilsvarende plan.

Planen skal vise forslag til disponering og utforming av offentlige arealer og byrom innen delområdet, herunder vurdering av behov for skjerming, lysforhold, sol / vind og med angivelse av passive og aktive soner, ledelinjer, grønne og harde soner/overflater, murer og ramper og prinsipper for beplantning og belysning.

Planen skal vise planlagte planeringsnivåer og det skal dokumenteres hvordan disse tilfredsstiller bestemmelse 3.2 om universell utforming og generelle forskriftskrav til gangatkomst og ganglinjer (TEK10 §8-5), samt kommuneplanens bestemmelse om at oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg skal ikke ha gulv lavere enn tre meter over havnivå (jf. bestemmelse 5.4). Dersom heving av terreng må gjennomføres i flere trinn skal det utarbeides en gjennomføringsplan som viser rekkefølge og avhengigheter.

Planen skal utformes i tråd med områdereguleringens overordnede grønnsstruktur, og i relasjon til omkringliggende byggeformål. Se rekkefølgekrav.

4.2 Teknisk plan

På grunnlag av byromsplanen skal det utarbeides tekniske planer som viser utforming og opparbeidelse av offentlige trafikk- og fotgjengerarealer, vann- og avløpsnett, energiforsyning,

håndtering av overvann fra nedbør og drenering etter ev. springflo. Planen skal også omfatte annen teknisk infrastruktur som EL-forsyning, tele, bredbånd med mer. Alle kabelanlegg skal legges som jordkabel.

4.4 Utomhusplan

Kommuneplanbestemmelsenes krav om utomhusplan for områder avsatt til byggeformål skal inngå og tilpasses detaljreguleringens bestemmelser.

§ 5 Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5, nr 1)

5.1 Grad av utnyttning

Maksimal grad av utnyttning for det enkelte delfelt er angitt på plankartet. Parkeringsplasser på terreng skal inngå i beregningen av grad av utnyttning med 15 m² per plass.

Bruksareal som har himling lavere enn 1,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, regnes med i grad av utnyttning med 50 % av planets areal. Bruksareal som har himling lavere enn 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, inngår ikke i beregning av grad av utnyttning.

5.2 Type virksomhet

Virksomheter som kan være brann- og eksplosjonsfarlige eller som genererer støy, lukt, støv eller annen forurensning som kan bli til sjenanse tillates ikke og kan ikke etableres uten godkjenning av kommunen.

5.3 Byggegrense

Dersom byggegrense ikke er angitt på plankartet skal bygningen plasseres i formålsgrensen ut mot offentlig gate. Det tillates at deler av bygningen trekkes tilbake for å skape forplass til bygningen.

Balkonger tillates inntil 1,8 m ut over byggegrense. Det skal være minimum 4,7 m fri høyde over vei og fortau. Sammenhengende balkonger ut over byggegrensen tillates ikke.

5.4 Høyder

Oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg skal ikke ha gulv lavere enn tre meter over havnivå. Mindre avvik kan tillates for område S1.1, S1.2, BFK1.1 og T1.1 av hensyn til bevaring av bygnings- og gatestrukturen i Østerbukt og for område NT2.1 på Torskeholmen.

Maksimal gesimshøyde (GH) er 6,0 m og maksimal mønehøyde (MH) 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng dersom annet ikke er angitt på plankartet.

Maksimal gesimshøyde gjelder også som maksimal mønehøyde dersom kun maksimal gesimshøyde er angitt på plankartet.

Tak under maks gesimshøyde tillates benyttet til takterrasse.

5.5 Lekeplasser, offentlige; nærlek

Områder avsatt til lekeplass skal opparbeides i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

5.6 Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner skal innebygges.

Tekniske installasjoner som er tilbaketrukket tillates oppført inntil 2 m over regulert mønehøyde for inntil 5% byggets grunnflate. Gjelder ikke for område T3.2.

5.7 Avkjørsel

Alle tomter kan ha kjøreatkomst fra kommunal eller privat vei, eller via fellesanlegg

5.8 Parkering

Det skal avsettes plass for bil- og sykkelparkering i henhold til kommuneplanens bestemmelser. Frikjøp iht. fastsatte satser tillates.

Det tillates ikke ny parkering etablert på bakkeplan. Parkering skal løses som kjellerparkering eller som anlegg iht. godkjent detaljregulering.

Parkeringsanlegg, eller del av anlegg, som ikke ligger fullstendig under terrengnivå skal ved rammesøknad dokumenteres en utforming som er tilpasset terrenget og bebyggelsen på en estetisk god måte.

5.9 Støy

Det tillates ikke etablering av virksomhet som gir høyere støybelastning for tilgrensende boligers uteareal, enn tabell 2 i T-1442, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekt eller retningslinjer som erstatter denne. For virksomhet som generer støy, skal det foreligge støyrapport i forbindelse med utarbeidelse av detaljregulering.

Før det gis rammetillatelse, skal det dokumenteres løsninger som sikrer tilfredsstillende forhold for bygninger og utearealer når det gjelder støy.

Boenheter med fasade i støysone skal være gjennomgående mot ei stille side.

5.10 Forurensning

Ved søknad om tiltak skal det avklares om tiltaket vil medføre fare for utslipp / forurensning. Omfatter også arbeider i grunnen og utskifting av masse i anleggsperioden. Håndtering av ev. utslipp og iverksetting av tiltak skal dokumenteres og avklares med fylkesmannens miljøvernavdeling.

Håndtering av overvann skal dokumenteres i Teknisk plan.

5.11 Sentrumsformål, S

I alle områder avsatt til sentrumsformål skal det være forretning eller tjenesteyting på bakkeplan ut mot offentlig gate eller torg.

Innen S4.1 kan antall boenheter ikke overstige 8 enheter.

5.12 Arealformål tjenesteyting, T

T1.1 skal ha servicefasiliteter for gjestehavna.

T3.1 og T3.2 skal ha publikumsrettet offentlig tjenesteyting.

5.13 Arealformål bolig/forretning/kontor, BFK

BFK1.1 kan ha bolig, forretning og/eller kontor.

BFK 6.1, BFK 6.2, BFK 6.3, BFK7.1, BFK 7.2 skal ha forretning på bakkeplan ut mot offentlig gate eller torg.

5.14 Arealformål forretning/ kontor/ tjenesteyting, FKT

FKT3.1 kan ha forretning, kontor og/eller privat eller offentlig tjenesteyting. Det skal være forretning eller tjenesteyting på bakkeplan ut mot offentlig gate eller torg.

5.15 Arealformål næring/ tjenesteyting, NT

NT2.1 kan omfatte sjørettet næringsvirksomhet, kontor, hotell/overnatting, bevertning, kulturinstitusjoner og/eller annen offentlig eller privat tjenesteyting.

NT4.1 skal ha sjørettet virksomhet med behov for direkte tilgjengelighet til sjø og brygger. Ved detaljregulering skal fasiliteter for mottak og foredling av fisk vurderes.

NT5.1 skal ha tjenesteyting og/eller publikumsrettet næring, som offentlig eller privat badeanlegg / annen opplevelsesnæring og/eller hotell/overnatting med bevertning og konferanse. Kombinasjon med offentlig eller privat tjenesteyting tillates.

5.16 Arealformål bolig, B

For områder regulert til bolig skal det bygges leilighetsbygg. Studentboliger tillates.

5.17 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, Sa

I Sa1.1 kan det etableres anlegg for båtplasser til eiendommene langs Biodden.

I Sa1.2 kan det etableres anlegg for båtplasser til eiendommene i område S1.4 eller S1.5.

5.18 Naust, N

I N6.1 inngår naust med eksisterende grad av utnyttelse, byggeform og høyde.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5, nr 2)

6.1 Kjørevei og fortau

Offentlig vei, inklusiv fortau, skal dimensjoneres og bygges i henhold til enhver tid gjeldende veinormal. Tilpasning og justering innenfor regulert trafikkareal tillates ifbm prosjektering av byggeplaner for fylkesveien og tekniske planer for øvrig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Under veinivå i Pharos vei skal det etableres forbindelse til parkeringsanlegg ihht. gjeldende reguleringsplan for parkeringshus i Vardeheia.

6.2 Sykkelfelt

Det skal bygges sammenhengende sykkelfelt på begge sider langs fv420 gjennom planområdet. Selv om Vesterled ikke bygges ut med egne kollektivfelt skal det tilrettelegges for sykkelfelt som del av kjørebanelen.

6.3 Torg, Tt

Tt1.1 og Tt1.2 skal tilrettelegges for festplass og opparbeides med hensyn på nærhet og sambruk til lekeplass L1.1.

Innen Tt1.2 tillates oppført ett servicebygg på inntil 50 kvm, med maks gesimshøyde på kote +5 og maks mønehøyde på kote +7,5. Plassering skal fastsettes ved detaljregulering.

Tt3.1, Tt2.1 og Tt5.1 skal opparbeides for blandet trafikk.

Tt2.2, Tt4.2 og Tt4.3 skal opparbeides som torv med offentlig gangareal. Trafikk til varelevering etter nærmere angitt tidsangivelse tillates.

6.4 Kai

Sk2.1 og Sk5.1 kan utformes som del av offentlig areal, men må dimensjoneres for store kjøretøy. Dimensjoneringen gjelder også for torgarealene Tt2.1, Tt5.1 og Tt5.2.

Innen Sk2.1 tillates bebyggelse som er nødvendig for mottak, foredling og utsalg av fisk jf. eksisterende virksomhet i området. Dersom fiskerivirksomheten i området opphører, skal kaiarealet opparbeides for offentligheten. Innenfor området tillates uteservering.

Sk5.1 må kunne fungere som liggekai for større båter.

6.5 Kollektivholdeplass

Det skal etableres gateterminal i Pharos vei med plass til minimum 2 busser i hver retning og standard busstopp i Vesterled. Utforming av gateterminalen må tilpasses planene for p-anlegg i Vardeheia.

6.6 Tunell

Eksisterende tunell på fv420 opprustes med gjennomgående sykkelfelt. Fjellnabben søkes bevart som naturelement.

§ 7 Grønnstruktur

7.1 Naturområder, Gn

Gn8.1, 2, 3 skal fremstå som naturområder.

7.2 Turveier, Gt

Gt8.1 og Gt8.2 skal opparbeides som turveier mellom gang- og sykkelveien langs Vesterled og Grømbukt. Gt8.2 skal etablere forbindelse til boligfeltet og videre mot Groos.

Gt8.3 skal opparbeides som turvei med forbindelse til boligfeltet, og videre mot Groos. Ved etablering av forbindelse mot Terneveien tillates traseen justert inn på Gn8.3 for best mulig terrengtilpasning.

7.3 Friområder, Gf

I Gf5.1 skal Gundersholmen bestå som den er. Det kan anlegges tiltak for friluftsliv.

I Gf8.1-5 kan vegetasjonen skjøttes.

7.4 Park, Gp

Gp1.1 ved Sjøbodkvartalet skal fremstå som grøntanlegg.

Gp3.1 skal underbygge Sorenskrivergårdens plassering med en grønn innramming.

Gp6.1 skal omkranse Saulebukt med grøntanlegg, og innby til forbindelse ut til badeplass med videre.

7.5 Grønnstruktur kombinert med annet angitt hovedformål, Gk

I Gk3.1 skal det tilrettelegges for publikumsintensiv bruk, som torv-/ parkanlegg, i sammenheng med park Gp3.1 og lekeplass L3.1. Innen Gk3.1 tillates oppført frittstående servicebygg på inntil 80 kvm, med maks gesimshøyde på kote +6,5 og maks mønehøyde på kote +8,5. Plassering og antall skal fastsettes ved detaljregulering.

I Gk5.1 tillates mindre terrenginngrep i tilknytning til tilrettelegging for uteopphold og tiltak for å bedre tilgjengelighet fra omkringliggende torvområder, fra området for næring og tjenesteyting NT5.1, samt forbindelse ut i friområdet Gf5.1. Arealet skal ha et parkmessig uttrykk med grønt/naturpreget overgang til friområdet Gf5.1.

§ 8 Sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12.5 nr 6)

8.1 Havneområde i sjø S1

I S1 skal større båter/ skip kunne legge til dypvannskai i Sk5.1. Det tillates ikke anlegg som kan være til hinder for skips- og småbåtrafikken i dette området.

8.2 Småbåthavn, Sh

Sh1.1 skal ha anlegg for gjestehavn. Det kan etableres forbindelse til Sh3.1 i Vesterbukt, under bro til Torskeholmen. Området skal ha flytebrygger med tilhørende konstruksjon og nødvendig fortøyning for drift av småbåthavn. Det tillates utlagt flytebrygge fra Torskeholmen som kan benyttes til offentlig småbåthavn.

I Sh2.1 skal større båter og skip kunne ligge til kai.

I Sh2.2 kan det legges ut flytebrygge i forbindelse med marina/ salg av drivstoff.

I deler av Sh3.1 skal det være åpent vannspeil og mulighet for temporære aktiviteter. Langs bryggene skal det tilrettelegges for fortøyning til dagsbesøk. Det kan etableres forbindelse til Østerbukt, under bro til Torskeholmen.

I deler av Sh6.1 skal det tilrettelegges for fortøyning til dagsbesøk.

I Sh8.1 skal det være permanente båtplasser med flytebrygger.

Området Sh8.2 og Sh8.3 kan benyttes til aktiviteter knyttet til småbåthavnen. Områdene tillates benyttet som tidsbegrenset vinteropplag for båter og til parkering for båthavnen.

I Sh8.2 skal det være utsettingsrampe og utsettingsplass tilgjengelig for allmennheten.

I Sh8.3 kan oppføres Klubbhus og lignende bygninger tilknyttet båthavnen. Maks BYA for område Sh8.3 er 400 m2.8.3 Avfallshåndtering

I tilknytning til utsettingsramper, serviceområder og eventuelle opplagsområder skal avløp for håndtering av overvann etableres med oljeutskiller og det tilrettelegges for sikker håndtering av farlig avfall.

8.4 Søknad om tiltak i sjø

Ved søknad om tiltak i sjø skal berørte regionale og statlige etater skal uttale seg før tillatelse til tiltak kan gis.

Ved søknad om tiltak for utforming av bryggeanlegg for gjestehavn (Sh1.1) og marina (Sh2.2/S1) skal det utføres nødvendig brannteknisk prosjektering som skal fremlegges Brannvesenet for uttale før tillatelse gis.

Ved søknad om flytting, reetablering eller utlegging av nye bryggeanlegg skal det dokumenteres hvordan bryggeanlegget påvirker vanngjennomstrømningen og eventuelle forslag til avbøtende tiltak.

8.5 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Det skal ikke anlegges hindringer for fri ferdsel i områdene.

§9 Hensynssoner (Pbl §11-8)

9.1 Sikringssone - Frisiktsoner ved vei (bokstav a, kode H140)

I frisiktsonene som er vist på plankartet skal det være frisikt langs vei / kryss / avkjørsel 0,5 m over tilstøtende veibane. Busker, trær og annet som kan hindre sikten er ikke tillatt.

9.2 Infrastruktursone (bokstav b, kode H430)

Innenfor infrastruktursone H430_1 tillates etablert kjørevei med sykkelfelt, gangareal og busstopp for østgående trafikk i Vesterled ved Oddensenteret og busstopp for vestgående trafikk i Pharos vei.

Det stilles krav om at før de midlertidige busstoppene kan avvikles skal godkjente permanente løsninger etableres.

9.3 Bevaring av kulturmiljø (bokstav c, kode H570)

For områder omfattet av hensynssonen er formålet å bevare eksisterende bygninger, gatestruktur, murer, hager, vegetasjon og andre elementer med kulturhistorisk verdi.

Ved behandling av detaljregulering, samt søknadspliktige tiltak i hensynssonen skal saken oversendes kulturvernmyndighetene for uttalelse.

9.4 Sone for båndlegging etter forurensningsloven (bokstav d, kode H740)

Området er båndlagt som følge av forurensset grunn. Det er tinglyst rådighetsbegrensning om at bygge- og anleggsarbeider innenfor båndleggingssonen ikke kan finne sted uten at forurensningsmyndighetene er varslet og eventuelt har gitt sin tillatelse til slike arbeider.

Båndleggingen gjelder frem til håndtering av forurensede masser i område er avklart, nødvendige tiltak utført og godkjent av forurensningsmyndigheten.

9.5 Detaljeringssone (bokstav f, kode H910)

For detaljeringssone H910_1 (omfatter felt B8.1) er det ikke krav om detaljregulering for tiltak i tråd med bebyggelsesplan 42-2 (vedtatt 14.09.2010) for delfelt B1 i reguleringsplan for Grømbukt.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

10.1 Tekniske planer

Før det kan gis igangsettingstillatelse til oppføring av nye bygg skal det foreligge godkjente tekniske planer for områder som er regulert til arealformål vei og tekniske planer for vann og avløp, inkludert overvann og med de nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.

10.2 Tekniske anlegg

Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse skal tilliggende kjørevei med tilhørende fortau, tilknyttet aktuelt delområde, være ferdigstilt. Tiltak for håndtering av overvann skal være gjennomført for tilhørende delfelt, VA anlegg skal være opparbeidet og godkjent av kommunen og øvre bærelag/1. slitelag på aktuelle kjøreveier skal være lagt.

10.3 Relokalisering av taxiholdeplass

Før det kan gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innen felt T3.2 skal ny taxiholdeplass være opparbeidet.

10.4 Opparbeidelse av torg, gatetun, park og lekeareal

Før det kan gis brukstillatelse til:

- ny boenhet i BFK1.1 skal L1.1 være ferdigstilt.
- ny bebyggelse i område NT2.1 skal Tt2.1 og Tt2.2 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt FKT3.1 eller T3.2 skal Gr3.1 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt S4.1 skal torg Tt4.1 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt S4.1 eller S4.2 skal torg Tt4.3 og lek 4.1 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt S4.2 skal torg Tt4.2 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt NT5.1 skal torg Tt5.1, Tt5.2 og Gk5.1 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt S4.3 eller S4.4 skal torg Tt4.4 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt BFK6.1 skal torg Tt6.1 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt BFK6.2 skal torg Tt6.2 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt BFK6.3 skal park Gp6.1 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt BFK8.1 skal lekeareal L8.1 være ferdig opparbeidet.

10.5 Opprydding i forurensede masser

Tiltak for håndtering av forurensede masser må være avklart før detaljregulering for områdene S4.2, S4.4, NT4.1 eller NT5.1 kan tas opp til første gangs behandling. Dersom opprydding ikke er gjennomført skal krav knyttet til gjennomføring av nødvendige oppryddingstiltak og/eller avbøtende tiltak fastsettes som rekkefølgebestemmelse til detaljreguleringen.

Dette gjelder også for eventuell forurensning knyttet til eksisterende tankanlegg på Torskeholmen, område NT2.1 og Sk2.1. Før tillatelse til tiltak knyttet til terrenginngrep eller inngrep i grunnen innen område NT2.1 og Sk2.1 kan gis, skal det gjennomføres miljøteknisk undersøkelse med angivelse av eventuelle tiltak ved bygge- og gravearbeider.



25 FEB. 2010

KYSTVERKET
SØRØST

Grimstad kommune



000 E Y 538

Geomatikk

2010:491-13 KOR

Grimstad kommune
Serviceboks 503
4898 GRIMSTAD

Deres ref
08/865-36 EAM

Vår ref
08/05148-4

Arkiv nr
413.2

Saksbehandler
Trude Jakobsen

Dato
22.2.2010

Melding om påbegynt arbeid med områderegulering av hamneområdene i Grimstad sentrum med tilhørende forslag til planprogram - Østerbukt - Grømsbukt - Grimstad havneområde - Grimstad kommune - Aust-Agder fylke

Vi viser til brev av 23.12.2009 vedrørende melding om påbegynt planarbeid med områderegulering av havneområdet i Grimstad sentrum, med tilhørende forslag til planprogram.

Planprogrammet skal legge grunnlag for utarbeidelse av områderegulering for havneområdet i Grimstad sentrum, og skal definere hvilke tema som skal utredes i planprosessen. Vi registrerer at lokal havnemyndighet er representert i prosjektgruppen, og forutsetter da at problemstillinger rundt havneinteresser er godt ivaretatt.

Kystverket anser det som positivt at det er egne tema knyttet til Grimstad havn og havnefunksjoner, i tillegg til maritime funksjoner. I beskrivelsen av hva som skal utredes bør det tas hensyn til at Grimstad havn skal betjene funksjonen som offentlig trafikkhavn, småbåthavn og liggekai for fiskefartøy. Når det gjelder sistnevnte gjør vi oppmerksom på at liggekai ved Odden har fått tilskudd til maritim infrastruktur over statsbudsjettet. Området bør derfor være funksjonelt, og avsettes til dette formålet i planen.

Kystverket Sørøst gjør oppmerksom på at fiskerikaia på Torskeholmen er delfinansiert med statstilskudd. Tilskuddet er gitt ved gitte betingelser, som blant annet sier at kaia skal benyttes til fiskerihavneformål. Før områdereguleringen til endret arealdisponering, med konsekvens for opprinnelig formål, må dette på et tidlig tidspunkt tas opp med Kystverket Sørøst.

30. juni 2008 ga vi innspill til Byplanen i Grimstad. Vår generelle merknad var at det var svært viktig at problemstillinger knyttet til utvidelse av gjestehavna og etablering av en ny (lokalisering av) trafikkhavn i Grimstad ble godt belyst. Av viktige tema vi anbefalte burde drøftes i denne sammenheng var: dimensjonering og utforming av kaier, tilrettelegging for nødvendige bakarealer for brukerne av havna, manøvreringsforhold til og fra kai, laste- og losseforhold og utredning av støyproblematikk. Problemstillingene bør vurderes ift dagens trafikk og eventuell fremtidig trafikk.

KYSTVERKET SØRØST - HAVNE- OG FARVANNSAVDELINGEN

Sentral postadresse: Kystverket, Serviceboks 2,
6025 ÅLESUND

Telefon: +47 07847
Telefaks: +47 70 23 10 08

Internett: www.kystverket.no
E-post: post@kystverket.no

Besøksadr.: Kystveien 30, ARENDAL

Telefon: +47 07847
Telefaks: +47 37 01 97 01

Bankgiro: 7694 05 08858
Org.Nr.: NO 970 348 298

Brev, sakskorrespondanse og e-post bes adressert til Kystverket, ikke til avdeling eller enkeltperson

Ellers understrekte Kystverket Sørøst viktigheten av et helhetlig fokus på havneutvikling i Grimstad kommune. Arealbruken i havneområdene i sentrum bør ta tilbørlig hensyn til framtidig utøving av helårs havnevirksomhet, og legge til rette for effektiv og sikker havnevirksomhet som ledd i sjøtransport.

Vi ønsker dere lykke til med planarbeidet.

Med hilsen


Trude Jakobsen
Rådgiver

✓ Kopi til: Grimstad Havnevesen, Torskeholmen, 4876 Grimstad



FISKERIDIREKTORATET
Region Sør

01 MARS 2010

Grimstad kommune



000GV 607

2010.491-19 KOR

Geomatikk

Grimstad kommune
Serviceboks 503

4898 GRIMSTAD

Saksbehandler:	Signe Tønnessen
Telefon:	41 42 15 18
Seksjon:	Region Sør forvaltningsseksjon
Vår referanse:	09 2853
Deres referanse:	08/865-36
Vår dato:	25.02.2010
Deres dato:	23.12.2009

Att:

GRIMSTAD KOMMUNE AUST-AGDER - REGULERINGSPLAN FOR GRIMSTAD HAVNEOMRADE - ØSTERBUKT - GROMSBUKT - INNSPILL FRA FISKERIDIREKTORATET REGION SØR

Det vises til brev av 23.12.09, samt til møte med representanter for Grimstad kommune og Grimstad Fiskerlag mandag 22. februar 2010 vedrørende ovennevnte.

Grimstad Fiskerlag og Fiskernes Salgslag har i sin tilbakemelding skissert sine behov og argumenter i forbindelse med å opprettholde fiskermottak og liggekai for yrkesfiskerne i Grimstad, gjengitt i eget skriv som følger vedlagt.

Grimstad Fiskerlag og Fiskernes Salgslag har vært etablert på Torskeholmen siden 1947. Fiskernes Salgslag betjener i dag fiskemottak, fiskebutikk og tankanlegg på Torskeholmen. Om lag 400 tonn ravarer landes årlig på Torskeholmen av fiskerne i området rundt Grimstad. Grimstad Havn eier lokalene og Fiskernes Salgslag besitter en uoppsigelig leieavtale. I 2002 ble det gitt tilskudd over statsbudsjettet til infrastrukturtiltak i fiskerihavner til kaianlegget på Torskeholmen.

Videre er fiskemottaket oppgradert og påkostet større beløp de senere arene.

Fiskemottaket på Torskeholmen får daglig besøk av 1 til 2 semitrailere som henter fisk og reker fra mottaket som skal ut i markedet, blant annet til auksjonen i Sverige. Det er avgjørende for å kunne drive et mottak på Skagerrakkysten at semitrailer har tilgang til mottaket, og at det samtidig er tilstrekkelige arealer til å kunne betjene traileren, uten å være til hinder for andre trafikanter og annen virksomhet. Dette har både en praktisk og sikkerhetsmessig side. Beregninger fra statens Vegvesen i forbindelse med planarbeidet i Barbu, Arendal kommune antyder at en semitrailer har behov for minimum 23 meter for å kunne vende.

Det er også et tankanlegg for drivstoffpåfylling til fiskemottaket/fiskeutsalget for kunder og evt. ansatte. Disse pumpene betjenes også av tankbil når de fylles. Det må være tilstrekkelige arealer for at både tankbilen og semitraileren som skal hente varer fra fiskemottaket kan operere på området samtidig.

Videre er det behov for parkeringsplasser i tilknytning til fiskemottaket/fiskeutsalget for kunder og evt. ansatte.

01 MARS 2010

Grimstad kommune

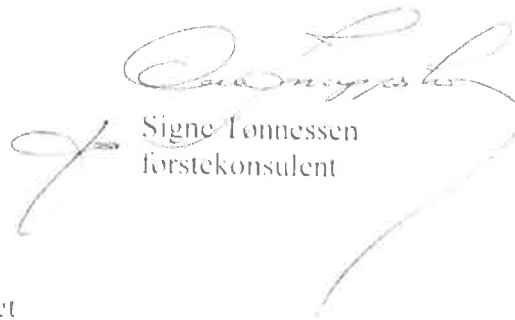
Innenfor planområde, på Odden, ble det i 2009 anlagt liggekai for fiskerfartøyer, også med tilskudd over statsbudsjettet.

Det er Grimstad Fiskerlags klare førstevalg å videreføre dagens anlegg. Dersom dette ikke er mulig, er Fiskerlaget innstilt på å gå i dialog med Grimstad kommune om evt. flytting til Odden. Uavhengig av lokalisering, må antall kaimeter tilgjengelig for fiskellaten opprettholdes i planområdet.

Fiskeridirektoratet ber om at fiskernes interesser blir ivaretatt med hensynet til planene for området, og fiskerimyndighetene ønsker å bidra med vår kompetanse i den videre prosessen for arbeidet med planene i området.

Med hilsen


Alvin Runderheim
fungerende seksjonssjef


Signe Tønnessen
førstekonsulent

Vedlegg: Uttalelse fra fiskerlaget

Kopi: Fiskerlaget Sor
Kystverket

Kirkegaten 8 4611 Kristiansand
Sevjeeboks 2 6025 Ålesund

01 MARS 2010

Grimstad Kommune
Grimstad Kommune
Teknisk sektor
Rådhuset
4898 Grimstad

Grimstad 19.02.2010.

Vedrørende melding om påbegynt arbeid med områderegulering av havneområdet i Grimstad.

Styret i Grimstad Fiskerlag og Fiskernes Salgslag har drøftet saken i møte 19.02.2010, og har følgende bemerkninger/kommentarer:

Fiskernes Salgslag (FS) har i dag fiskemottak, fiskebutikk og tankanlegg på Torskeholmen. FS etablerte seg her i 1947, i den gang Grimstad Fryseri. I dag eier Havnevesenet lokalene, og FS har en uoppsigelig leieavtale. Her landes alt av fisk og skalldyr som bringes på land av Grimstadfiskerne, anslagsvis 400 tonn årlig. Kaianlegget ble nyoppført i 2002 med statlig støtte, og eies av Havnevesenet som videreutleier det til FS. Fiskemottaket er oppgradert og påkostet store beløp de senere år. Tankanlegget betjener både fiskeflåten og fritidsflåten. Vi vil også gjøre oppmerksom på at en 6000 l bensintank ligger nedgravd i innkjørselen til mottakskaien.

Vår virksomhet på Torskeholmen nødvendiggjør trailertrafikk for drivstoffleveranser til tankanlegget og transport av varer til og fra fiskemottaket og fiskebutikken. En eventuell utbygging på Torskeholmen må ikke komme i konflikt med denne virksomheten, dvs trailere må kunne få snudd her. Selv en "småskala bebyggelse med smau, småplasser, restauranter og sjøfartsmuseum" vil bli konfliktfyllt.

Innenfor planområdet, på Odden, ble det i 2009 anlagt liggehavn for fiskerifartøyer med statlig støtte. Her har også en lokal reketrøler leid kaiplass og grunn for spebetrålverksted i årevis. Dette området må reguleres til fiskerihavn/fiskeriformål.

Med hilsen Grimstad Fiskerlag og Fiskernes Salgslag
v/ Jan Ivar Olsen

Jan Ivar Olsen



KYSTVERKET

15 MARS 2011

Grimstad kommune



008HL 11001

2010-491-52 UTAL

Geomatikk

Grimstad kommune
Forvaltningstjenesten
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Deres ref 2010/491-45/EGMOR
Vår ref 08/05148-7

Arkiv nr
413.2

Saksbehandler
Cecilie Gunnufsen

Dato
14.3.2011

Vedrørende varsling om utvidet planområde - Områderegulering av de sjønære arealene i Grimstad sentrum - Østerbukt - Grømbukt - Grimstad havneområde - Grimstad kommune - Aust-Agder fylke

Det vises til brev av 10. februar 2011 vedrørende områderegulering av de sjønære arealene i Grimstad sentrum og varsel om ytterligere utvidelse av planområdet.

Kystverket Sørøst har ingen merknader i forbindelse med varsel om ytterligere utvidelse av planområdet.

Med hilsen

Cecilie Gunnufsen

Dokumentet er elektronisk godkjent



FISKERIDIREKTORATET
Region Sør

28 MARS 2011

Grimstad kommune



008 T 4 11416

2010 491-58 UTAL

Geomatikk

Grimstad kommune

Postboks 123

4891 GRIMSTAD

Saksbehandler: Signe Tønnessen

Telefon: 41421518

Seksjon: Region Sør forvaltningsseksjon

Vår referanse: 09/2853

Deres referanse: 2010/491-45/EGMOR

Vår dato: 25.03.2011

Deres dato: 10.02.2011

Att:

**GRIMSTAD KOMMUNE AUST-AGDER - OMRÅDEREREGULERING AV DE
SJØNÆRE AREALENE I GRIMSTAD SENTRUM - VARSLING OM UTVIDET
PLANOMRÅDE**

Det vises til mottatte brev av 10. februar d.å. vedrørende ovennevnte.

Fiskeridirektoratet Region Sør har ingen merknader til de endringene som er angitt i planforslaget.

Med hilsen

Anne Brit Fjermedal
seksjonssjef

for Signe Tønnessen
seniorkonsulent



KYSTVERKET

Sørøst

Grimstad kommune
Samfunns- og miljøsektor
Postboks 123
4891 Grimstad

Deres ref:
2010/491-
151/EGMOR

Vår ref:
2011/2915-6

Arkiv nr:

Saksbehandler:
Cecilie Gunnufsen

Dato:
28.06.2012

Vedrørende offentlig ettersyn for deler av områderegulering av de sjønære arealene i Grimstad sentrum - Aust-Agder fylke

Det vises til brev av 5. juni 2012 vedrørende offentlig ettersyn for deler av områderegulering av de sjønære arealene i Grimstad sentrum.

Kystverket Sørøst vil minne om at alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller framkommeligheten i kommunens sjøområde krever tillatelse av kommunal havnemyndighet, jf. havne- og farvannsloven § 27, 1 ledd.

Kystverket Sørøst har ellers ingen merknader i forbindelse med offentlig ettersyn.

Med hilsen

Cecilie Gunnufsen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Sørøst - Havne- og farvannsavdelingen

Sentral postadresse: Kystverket, postboks 1502,
6025 ÅLESUND

Telefon: +47 07847
Telefaks: +47 70 23 10 08
Bankgiro: 7694 05 06766

Internett: www.kystverket.no
E-post: post@kystverket.no
Org.nr.: NO 970 237 372

Brev, sakskorrespondanse og e-post bes adressert til Kystverket, ikke til avdeling eller enkeltperson



FISKERIDIREKTORATET
region Sør

16 JULI 2012

Grimstad kommune



00 K F Z 26495

Geomatikk

2010-491-160 UTAL

Grimstad kommune
Postboks 123

4891 GRIMSTAD

Saksbehandler: Signe Tønnessen
Telefon: 41421518
Seksjon: region Sør forvaltningsseksjon
Vår referanse: 09/2853
Deres referanse: 2010491
Vår dato: 13.07.2012
Deres dato: 05.06.2012

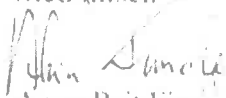
Att:

**GRIMSTAD KOMMUNE AUST-AGDER - REGULERINGSPLAN FOR GRIMSTAD
HAVNEOMRÅDE - ØSTERBUKT - GRØMSBUKT - VEDRØRENDE OFFENTLIG
ETTERSYN FOR DELER AV OMRÅDERGULERING FOR DE SJØNÆRE
AREALENE**

Det vises til brev av 5. juni d.å. vedrørende offentlig ettersyn for deler av områderegulering av de sjønære arealene i Grimstad sentrum.

Fiskeridirektoratet region Sør har ingen merknader til foreviste regulering til den del av planen som innbefatter omtalte areal.

Med hilsen


Anne Brit Fjærmedal
seksjonssjef


Signe Tønnessen
seniorkonsulent



Grimstad kommune

Postboks 123

4891 GRIMSTAD

30 JUNI 2011

Grimstad kommune

Att:

Saksbehandler: Sonja Elin Kleven Jakobsen

Telefon: 40612681

Seksjon: Region Sør forvaltningsseksjon

Vår referanse: 09/2853

Deres referanse:

Vår dato: 27.06.2011

Deres dato: 04.05.2011

GRIMSTAD KOMMUNE AUST-AGDER - HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN - FORSLAG TIL OMRÅDEREGULERING AV DE SJØNÆRE AREALENE I GRIMSTAD SENTRUM

Vi viser til brev fra Grimstad kommune av 04.05.2011 vedrørende områdeplan for de sjønære arealene i Grimstad sentrum. Vi viser videre til Planforum for Aust - Agder 16.06.2011, Møte mellom Grimstad kommune, Fiskeridirektoratet region sør og Grimstad fiskerlag 21.06.2011 og våre tidligere uttalelser i saken.

I følge plan og bygningsloven § 12-10 har fiskeridirektoratet mottatt overnevnte forslag til reguleringsplan for uttalelse. Fiskeridirektoratet har en selvstendig rett og plikt til å bistå i plansaker hvor vart saksfelt kan bli berørt. Fiskeridirektoratet skal i den forbindelse gi planmyndigheten den informasjon som kan ha betydning for planleggingen jf. Plan og bygningsloven § 3-2, 3 ledd.

Fiskeridirektoratet har adgang til å fremme innsigelse til forslag til reguleringsplan i spørsmål som er av nasjonal eller regional betydning, eller som av andre grunner er av vesentlig betydning for vårt saksområde, jf. Plan og bygningsloven §§ 12-13, første ledd, første punkt, jf 5-4, første ledd.

Planen er vurdert ut i fra fiskeri og havbruksinteresser, samt marint biologisk mangfold i området.

Fiskeridirektoratet region Sør, Grimstad kommune og Grimstad fiskerlag ble i møtet 21.06.2011 enig om at Fiskeridirektoratet skal dele sin høringsuttalelse i to. Den første skal gjelde planen slik den fremstår i den offentlige høringen pr. i dag. Den andre uttalelsen skal gå på det vi kom frem til under møtet den 21.06.2011.

Vurdering av planen slik den fremstår i den offentlige høringen dater 04.05.2011- Innsigelse.

Det er Grimstad fiskerlag sitt førstevalg å videreføre dagens anlegg, og Fiskeridirektoratet ber om at fiskernes interesser blir ivare tatt med hensynet til planene for området.

Fiskeridirektoratet region sør viser til vare tidligere innspill i denne saken, og vi har ikke endret vart syn. Grimstad fiskerlag og Fiskeridirektoratet region sør er av den oppfatning at overnevnte reguleringsplan ikke ivaretar fiskernes interesser på en tilstrekkelig måte. Dersom det skal skje utbygging av Torskeholmen må det knyttes rekkefølgebestemmelser til planen som sikrer tilstrekkelige erstatningsarealer for Torskeholmen kan utvikles i tråd med planen.

Utbyggingen kan ikke komme i konflikt med trailertrafikken på Torskeholmen, da denne er viktig for å holde driften i gang. Det gjelder både trailertrafikk for drivstoffleveranser til tankanlegget og transport av varer til og fra fiskemottaket og fiskebutikken.

Vurdering av planområdet som gjelder Torskeholmen slik den ser ut etter møtet med Grimstad kommune 21.06.2011.

Viser til oversendte løsning for Torskeholmen, forslag til revidert plankart, og medfølgende bestemmelser.

Rundkjøringen er økt til 26 m i diameter (dimensjonert og utformet for Spesialkjøretøy/trailer)

Torgarealet mot vest er endret til kaiformål (se også forslag til utfyllende bestemmelse under)

Eksisterende bygg for fiskerne er ikke lenger regulert til "bebyggelse som forutsettes fjernet".

Sk2.1 og Sk5.1 kan utformes som del av offentlig areal, men må dimensjoneres for store kjøretøy. Dimensjoneringen gjelder også for torgarealene Tt2.1, Tt5.1 og Tt5.2.

Innen Sk2.1 tillates bebyggelse som er nødvendig for mottak, foredling og utsalg av fisk jf. eksisterende virksomhet i området. Dersom fiskerivirksomheten i området opphører, skal kaiarealet opparbeides for offentligheten. Innenfor området tillates uteservering. Sk5.1 må kunne fungere som liggekai for større båter.

På bakgrunn av overnevnte møte finner Fiskeridirektoratet region Sør overnevnte forslag som tilfredsstillende i forhold til fiskeriinteressene på Torskeholmen. Fiskeridirektoratet region Sør vil på bakgrunn av dette vurdere overnevnte innsigelse dersom planen blir slik revidert plan for Torskeholmen fremstår.

Dersom det skulle oppstå spørsmål til overnevnte vennligst ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

for Erik Ludvigsen
regiondirektor

Anne Brit Ejermedal
seksjonssjef

Kopi til:

Fiskerlaget Sør

Kirkegaten 8

4611 KRISTIANSAND S



KYSTVERKET

Sørøst

30 JUNI 2011



0082J 14347
2010 491-99 UTAL

Geonorge

Grimstad kommune
PB 123
4891 GRIMSTAD

Deres ref:
2010/491-
61/EGMOR

Vår ref:
2011/2915-1

Arkiv nr:

Saksbehandler:
Cecilie Gunnufsen

Dato:
29.06.2011

Vedrørende høring og offentlig ettersyn av forslag til områderegulering av de sjønære arealene i Grimstad sentrum - Grimstad kommune - Aust-Agder fylke

Det vises til brev av 4. mai 2011 vedrørende høring og offentlig ettersyn av forslag til områderegulering av de sjønære arealene i Grimstad sentrum. Det vises også til telefonsamtale med Egil Andre Mortensen vedrørende forlenget frist til 1. juli 2011.

Kystverket Sørøst viser til våre tidligere uttalelser i plansaken.

Kystverket Sørøst viser videre til Kommunestyrets vedtak i sak 079/09 om at "Havneområdet i Grimstad planlegges uten større arealer til trafikkhavn", og at det ønskes en avvikling av havna som transporthavn, jf. planforslaget. Kystverket Sørøst registrerer at dypvannskaia fortsatt skal reguleres til kai, men den vil altså ikke lenger være driveverdig som trafikkhavn. Etter Kystverket Sørøsts oppfatning vil kommunen ved ikke lenger å kunne tilby en operativ godshavn, miste et aktivum som kystby.

Kystverket Sørøst vil gjøre oppmerksom på at fiskerikaia på Torskeholmen er delfinansiert med statstilskudd, som også opplyst i våre tidligere uttalelser i saken. I forbindelse med utbetaling av tilskuddet ble det stilt flere vilkår, blant annet at kaia skal benyttes til fiskerihavneformål. Dersom reguleringsplanen fører til endret arealdisponering, med konsekvens for opprinnelig formål, kan det bli aktuelt å vurdere nærmere krav om en eventuell tilbakebetaling av tilskuddet. Kystverket Sørøst ber i den forbindelse om å bli holdt orientert om eventuell ny bruk av dagens fiskerikaiområde.

Kystverket Sørøst viser ellers til kommunens e-post av 27. juni 2011 vedrørende forslag til revidert plankart for Torskeholmen og bestemmelser som kommunen mener sikrer fiskerne på en bedre måte. Vi slutter oss til forslag til endringer.

Kystverket Sørøst vil for øvrig gjøre oppmerksom på at alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller framkommeligheten i kommunens sjøområde krever tillatelse av kommunal havnemyndighet, jf. Lov om havner og farvann § 27, 1 ledd. Eksempler på tiltak kan være brygger og fortøyningsinstallasjoner.

Kystverket Sørøst har ellers ingen merknader til planforslaget.

Sørøst - Havne- og farvannsavdelingen

Sentral postadresse: Kystverket, postboks 1502,
6025 ÅLESUND

Telefon: +47 07847
Telefaks: +47 70 23 10 08
Bankgiro: 7694 05 06766

Internett: www.kystverket.no
E-post: post@kystverket.no
Org.nr.: NO 970 237 372

Med hilsen

Harald Andreassen

Havne- og farvannssjef

Cecilie Gunnufsen

Seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til: Fiskeridirektoratet Region Sør Kristiansand, Pb 185 Sentrum, 5804 Bergen



GRIMSTAD KOMMUNE

SAKSFREMSTILLING

Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saknr.
Kommuneplanutvalget	15.10.09	003/09
Kommunestyret	26.10.09	079/09

Avgjøres av: Kommunestyret	Sektor:	Teknisk sektor	Arkivsaknr:	Arkivkode:
	Saksbeh.:	Egil Andre Mortensen	2008001009	K1-143

KOMMUNEPLAN 2010-2022 - HOVEDPRINSIPPER FOR AREALDISPONERING

Dokumentliste:

- Drøftingsnotat: *Veivalg i arbeidet med arealdelen – hovedprinsipper for arealdisponering* datert 02.10.09
- Sammendrag av innspill fra møte med kommuneplanutvalget datert 10.09.09

Fakta:

Grimstad kommune står ovenfor store arealutfordringer i kommende kommuneplanperiode. Arealplanlegging på kommuneplannivå er en sektorovergripende og tverrfaglig oppgave som setter høye krav til å samordne og ivareta ulike sosiale, økonomiske, juridiske, estetiske og miljømessige interesser.

Grimstad kommunestyre vedtok den 30.03.2009 i planprogram for kommuneplan 2010-2022 at Rådmannen skulle utarbeide forslag til hovedprinsipper for arealdisponering på kommuneplannivå. Mandatet for dette arbeidet skulle være:

"Forhold som 10 000 flere innbyggere, 5-7 000 nye boenheter, klimautfordringer, nytt campus, ny E18 m.v. innebærer store utfordringer og vanskelige veivalg. Etter rådmannens vurdering er det ønskelig om kommuneplanutvalget vedtar noen prinsipper som kan ligge til grunn for vurdering av nye utbyggingsområder i forkant av at administrasjonen setter i gang sin vurdering av alle innspillene.

Slike prinsipper kan handle om boligstruktur og forholdet eneboliger eller konsentrert bebyggelse, om forholdet mellom utvikling av boligområder i retning øst, nord og/eller vest for Grimstad sentrum, om kollektivaksenes betydning for hvor det kan legges til rette for boligbygging, om hvordan Grimstad bysentrum kan styrkes som handels- og boområde, om det skal legges til rette for mer fritidsbebyggelse m.v."

Med bakgrunn i dette fremmer rådmannen forslag til hovedprinsipper for arealdisponering for Kommuneplan 2010-2022. Vedlagt notat (02.10.09) belyser mulige strategiske prinsipper for arealdisponering i Grimstad kommune og synliggjør utfordringer og muligheter knyttet til ulike arealstrategier.

Notatet inneholder vurdering for temaene: *boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, næring, sentrumsformål, kjøpesenter og forretning, bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting, samferdsel og teknisk infrastruktur, grøntstruktur, landbruk, natur, og friluft og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone*. Temaene er bygd opp ut ifra de nye arealformålene i plan og bygningsloven (jf. PBL § 11-7). Til de temaene som Rådmannen ikke kommer med forslag til vedtak på, er det vurderingene i arealstrateginotatet datert 02.10.09 som skal legges til grunn for det videre arbeid med Kommuneplanen 2010-2022.

Første utkast til *Veivalg i arbeidet med arealdelen – hovedprinsipper for arealdisponering* (arealstrateginotatet), ble gjennomgått i et arbeidsmøte med kommuneplanutvalget den 10.09.09. I etterkant av møtet har Rådmannen justert notatet, blant annet med innspillene fra kommuneplanutvalget. Sammendrag fra møtet med kommuneplanutvalget og rådmannens forslag til hovedprinsipper for arealdisponering er vedlagt.

Vurdering:

Grimstad har en strategisk beliggenhet midt i "Agderbyen" mellom tyngdepunktene Kristiansand i vest og Arendal øst. Ny E-18 forsterker denne virkningen og gjør at arbeids, bolig og handelsmarkedet blir stadig mer integrert på Agder. En måte å forstå denne situasjonen på er at konkurransen mellom byene blir skjerpet, og byene må omstille seg og utvikle konkurransefortrinn for ikke å tape i kampen om innbyggere, investeringer og bedriftsetableringer. En annen måte å forstå denne situasjonen på er å se på integrasjonen mellom byene som en fordel for Grimstad. Dette fordi man i større grad kan nyte godt av kvalitetene og godene nabobyene har. Rådmannen mener integrasjonen mellom byene må sees på som et gode for Grimstad og at Grimstad ikke er tjent med å ta opp konkurransene med Arendal og Kristiansand på alle områder. En av de viktigste oppgavene for Grimstad i fremtiden er å være vert for Universitetet i Agder og gi universitetet best mulig rammebetingelser. Kommuneplanen 2010 – 2022 er et sentralt virkemiddel for å løse denne oppgaven.

Grimstad kommune har store arealer som kan benyttes til ulike formål, og innspillene til kommuneplanens arealdel viser oss at det er interesse for å etablere ulike typer bebyggelse mange steder i kommunen. Selv om Grimstad har store arealer, og mange aktører som ønsker å utvikle områder, kan det allikevel være problematisk å etablere bebyggelse av boliger og fritidsboliger "alle" steder i kommunen. Dette fordi det vil være kostnadskrevende å etablere offentlig tjenestetilbud som skole og skolefritidsordning, og etablere den nødvendige fysiske infrastruktur alle stedene som det ønskes bebyggelse. Hensyn til jordvern, friluftsområder, grøntstruktur og landbruk er også forhold som må ivaretas. Videre har kommunen et ansvar for å skape en sosial boligprofil som skal ivareta alle grupperinger i samfunnet. Samtidig har kommunen et mål om å redusere lokale utslipp av klimagasser hvor blant annet reduksjon i bilbruken står sentralt. Det er formalisert et samordnet areal og transportsamarbeid med Arendal kommune.

Grimstad sentrum er avhengig av å utvikle seg for å være attraktivt for studenter, innbyggere og næringsliv. Det er igangsatt en havneplan som inkluderer havnearealene fra Biodden og helt ut til Grømbukt. En av målsetningene for dette arbeidet er å tilrettelegge for etablering av bolig, handel og servicetilbud i disse områdene av sentrum og ta stilling til trafikkhavnenes videre funksjon i bybildet i Grimstad. Et viktig spørsmål er om Grimstad sentrum skal redefineres slik at det inkluderer hele Vesterled og Campus området. Samtidig som det i et slikt scenario ligger gode muligheter for å utvikle store områder for handel og servicetilbud fra sentrum via Campus og opp mot Bergemoen, er det samtidig viktig å tenke på at Grimstad sentrum slik det eksisterer i dag er svært sårbart for tap av handel og servicefunksjoner. Videre er

det avgjørende at Grimstad har sentrale arealer avsatt til etablering av virksomheter som i fremtiden vil oppstå i skjæringspunktet mellom Universitetet i Agder, næringsliv, studenter, innbyggere og andre kunnskapsaktører.

I kommuneplanutvalget (10.09.09) var to syn eller perspektiver på samfunnsutviklingen fremme: markedsstyring og offentlig styring. Kommunen kan overlate til andre samfunnsaktører å styre arealutviklingen i Grimstad, men det kan stilles spørsmål ved om lokale og eksterne aktører evner å drive en samordnet sektorovergripende samfunnsutvikling. Alternativt, som er rådmannens anbefaling, kan Grimstad kommune ta en tydelig styring av samfunnsutviklingen i samråd med andre aktører, og gi markedet stabile og langsiktige rammer for arealutvikling i Grimstad. I denne forståelsen ligger det en klar betingelse om en arealdel til kommuneplanen 2010-2022 som skisserer langsiktige og forpliktende løsninger for boligbygging, fritidsbebyggelse, grønnstruktur og arealer for handel og næringsvirksomhet. Disse betraktningene må ta høyde for en stor integrasjon mellom byene på Agder, etableringen av et universitet i Grimstad og at Grimstad får rundt 10 000 nye innbyggere innen 2035.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Kommunestyret vedtar følgende hovedprinsipper for arealdisponeringer for kommuneplanen 2010-2022:

1. Hovedprinsipp for boligbebyggelse
 - 1.1 Kommuneplanen for 2010-2022 skal i hovedsak tilrettelegge for konsentrert bebyggelse langs definerte kollektivakser.
 - 1.2 Fortettingsstrategiene i Byplanen legges til grunn for boligbygging i sentrum.
 - 1.3 Nye boligområder skal ha en differensiert boligmasse.
 - 1.4 Den totale sammensetningen av nye boliger i Grimstad skal bestå av 70 % konsentrert bebyggelse og 30 % eneboliger.
 - 1.5 Følgende kollektivakser vedtas og styrkes gjennom all utbygging i Grimstad kommune;
 - 1.5.1 Kollektivaksen Rv: 420 fra kommunegrensen Arendal fram til Grimstad sentrum videreføres til Støle. I tillegg videreføres den fra Grimstad sentrum langs Vesterled der den deler seg ved campus, den ene går videre forbi Øygardsdalen og opp mot Landvik mens den andre går ut til Støle.
 - 1.5.2 Ved neste kommuneplanrullering (2013/14) vurderes det om Hesnes skal bygges ut som boligområde gjennom samlet områderegulering.
2. Hovedprinsipp for fritidsbebyggelse
 - 2.1 Før det tas stilling til områder for fritidsbebyggelse i innlandet skal det foreligge helhetlige utredninger som belyser utbyggingsmuligheter og –konflikter.
 - 2.2 Det avsettes ikke nye arealer til fritidsbebyggelse i strandsonen.
 - 2.3 Eksisterende camping/turistanlegg i kommunen kan utvides dersom det ikke kommer i konflikt med andre viktige hensyn.
3. Hovedprinsipp for kjøpesenter og forretninger
 - 3.1 Campusområdet defineres ikke som en del av Grimstad sentrum.
 - 3.2 Andelen handelsetableringer i Campus avklares i områdeplanen for Campus Grimstad og skal være i tråd med fylkesdelplan for kjøpesenteretablering og tettstedsutvikling
 - 3.3 Det legges til rette for at handel og tjenestetilbudet i Grimstad sentrum styrkes. Byplanen og Havneplanen vil være grunnlaget for arealdisponeringer knyttet til handels og tjenesteetablering i sentrum. Havnearealene fram til Grønbukt settes i hovedsak av til etableringer knyttet til handel, service og bolig.

3.4 Næringsaksen langs Vesterled videreføres og skal med unntak for presiseringen i pkt. 3.2 (over), bestå av næringsvirksomhet knyttet til kunnskapsbedrifter og bolig.

Vurderingene i arealstrateginotatet datert 02.10.09 legges til grunn for de arealtemaer som det ikke er knyttet opp vedtak mot.

KOMMUNEPLANUTVALGETS BEHANDLING:

Brit Eskedal (AP) hadde forfall under behandlingen av saken.

Leif Atle Beisland (H) fremmet følgende forslag:

- Pkt. 1.1 Stryk "konsentrert".
- Nytt pkt. 1.3 Grimstad skal fortsatt være en eneboligkommune, men med en differensiert boligmasse.
- Nytt pkt. 1.4 Boligpolitikken utformes slik at det blir stor valgfrihet for innbyggerne.
- Nytt pkt. 1.7 Videreformidle positiv holdning til spredt bebyggelse.
- Nytt pkt. 2.1 Det tas stilling til områder for fritidsbebyggelse i innlandet i denne kommuneplanprosessen.
- Tillegg pkt. 2.2 Det utredes hvor nye kystnære hytteområder kan ligge.
- Nytt pkt. 2.3 Legge forholdene til rette for utvikling av nye og eksisterende hotell, camping og turistanlegg.
- Nytt pkt. 2.4 Generell positiv holdning til ny fritidsbebyggelse og fortetning av eksisterende områder.
- Pkt. 4 Stryk.

Ordfører Hans Antonsen (V) fremmet følgende forslag:

- Pkt. 1.5.2 endres til pkt. 1.6 og med følgende tillegg:
- Infrastruktur for Hesnes-boligbygging planlegges i denne kommuneplanen.
- Det åpnes for begrenset boligbygging i Homborsund-området i planperioden.

Tillegg til pkt. 3.3:

Havneområdet i Grimstad sentrum planlegges uten større arealer til trafikkhavn

VOTERING:

Beislands forslag ble stilt opp mot rådmannens innstilling.

- Pkt. 1.1: Innstillingen ble med ordførerens dobbeltstemme, vedtatt med 3 mot 3 stemmer.
- Pkt. 1.2: Innstillingen ble enstemmig vedtatt.
- Pkt. 1.3: Innstillingen ble vedtatt med 4 mot 2 stemmer.
- Pkt. 1.4: Innstillingen ble med ordførerens dobbeltstemme, vedtatt med 3 mot 3 stemmer.
- Pkt. 1.5.1: Innstillingen ble enstemmig vedtatt.
- Pkt. 1.5.2: Antonsens forslag ble enstemmig vedtatt.
- Pkt. 1.7: Beislands forslag ble vedtatt med 4 mot 2 stemmer.
- Pkt. 2.1: Høyres forslag ble vedtatt med 5 mot 1 stemme.
- Pkt. 2.2: Rådmannen fremmet ny innstilling hvor ordet "*strandsone*" var endret til "*100-meters belte*".
Ny innstilling med Beislands tillegg ble vedtatt med 5 mot 1 stemme.
- Pkt. 2.3: Innstillingen ble med ordførerens dobbeltstemme, vedtatt med 3 mot 3 stemmer.
- Pkt. 2.4: Høyres forslag falt mot 2 stemmer.
- Pkt. 3.1: Innstillingen falt mot 2 stemmer.

- Pkt. 3.2: Innstillingen ble enstemmig vedtatt.
Pkt. 3.3: Innstillingen med Antonsens tillegg ble enstemmig vedtak.
Pkt. 3.4: Innstillingen ble enstemmig vedtatt.
Pkt. 4: Beislands forslag ble enstemmig vedtatt.

KPU-003/09 VEDTAK:

1. Hovedprinsipp for boligbebyggelse
 - 1.1 Kommuneplanen for 2010-2022 skal i hovedsak tilrettelegge for konsentrert bebyggelse langs definerte kollektivakser.
 - 1.2 Fortettingsstrategiene i Byplanen legges til grunn for boligbygging i sentrum.
 - 1.3 Nye boligområder skal ha en differensiert boligmasse.
 - 1.4 Den totale sammensetningen av nye boliger i Grimstad skal bestå av 70 % konsentrert bebyggelse og 30 % eneboliger.
 - 1.5 Følgende kollektivakser vedtas og styrkes gjennom all utbygging i Grimstad kommune;
 - 1.5.1 Kollektivaksen Rv: 420 fra kommunegrensen Arendal fram til Grimstad sentrum videreføres til Støle. I tillegg videreføres den fra Grimstad sentrum langs Vesterled der den deler seg ved campus, den ene går videre forbi Øygardsdalen og opp mot Landvik mens den andre går ut til Støle.
 - 1.6 Ved neste kommuneplanrullering (2013/14) vurderes det om Hesnes skal bygges ut som boligområde gjennom samlet områderegulering.
Infrastruktur for Hesnes-boligbygging planlegges i denne kommuneplanen.
Det åpnes for begrenset boligbygging i Homborsund-området i planperioden.
 - 1.7 Videreformidle positiv holdning til spredt bebyggelse.
2. Hovedprinsipp for fritidsbebyggelse
 - 2.1 Det tas stilling til områder for fritidsbebyggelse i innlandet i denne kommuneplanprosessen.
 - 2.2 Det avsettes ikke nye arealer til fritidsbebyggelse i 100-meters beltet. Det utredes hvor nye kystnære hytteområder kan ligge.
 - 2.3 Eksisterende camping/turistanlegg i kommunen kan utvides dersom det ikke kommer i konflikt med andre viktige hensyn.
3. Hovedprinsipp for kjøpesenter og forretninger
 - 3.1 Andelen handelsetableringer i Campus avklares i områdeplanen for Campus Grimstad og skal være i tråd med fylkesdelplan for kjøpesenteretablering og tettstedsutvikling
 - 3.2 Det legges til rette for at handel og tjenestetilbudet i Grimstad sentrum styrkes. Byplanen og Havneplanen vil være grunnlaget for arealdisponeringer knyttet til handels og tjenesteetablering i sentrum. Havnearealene fram til Grømbukt settes i hovedsak av til etableringer knyttet til handel, service og bolig. Havneområdet i Grimstad sentrum planlegges uten større arealer til trafikkhavn.
 - 3.3 Næringsaksen langs Vesterled videreføres og skal med unntak for presiseringen i pkt. 3.1 (over), bestå av næringsvirksomhet knyttet til kunnskapsbedrifter og bolig.

Fiskeri- og kystdepartementet
Postboks 8118 Dep
0032 OSLO

Vår ref: 2010/3274-5/KNJOH

Deres ref:

Arkiv: P00

Dato: 03.03.2011

SØKNAD OM FRITAK FRA REGLENE OM HAVNEKAPITAL ETTER HAVNE- OG FARVANNSSLOVENS §50

Innledning

Grimstad kommune søker med dette om fritak fra reglene om havnekapital i havne- og farvannsloven av 17. april 2009 nr. 19 § 50.

Ved avgjørelsen av om fritak skal gis ”skal det legges vekt på transporthensyn og nærings- og miljømessige konsekvenser” og ved fritak skal det ”som hovedregel stilles vilkår om bruk av havnekapitalen til havnevirksomhet, om deltakelse i interkommunalt havnesamarbeid eller om bruk av havnekapitalen til andre formål som fremmer sjøtransport.” Departementet kan ”i særli-ge tilfelle gi tillatelse til at hele eller deler av havnekapitalen brukes til allmennyttig formål.”

Vi anser det som klart at Grimstad havn ikke kan regnes som havn som er ”trafikknutepunkt med vesentlig betydning utenfor kommunen”

Fiskeri- og kystdepartementet har i iverksettingsrundskriv 9. desember 2009 uttalt (s. 17):

”Bakgrunnen for bestemmelsen er at det anses som lite hensiktsmessig at kommuner med havner uten betydning i det samlede transportnettverket viderefører en havnevirksomhet som det strengt tatt ikke er grunnlag for. Dersom det gis fritak fra bestemmelsene om havnekapital, vil det som hovedregel bli stilt vilkår knyttet til bruken av midlene.”

Videre viser vi til lovforarbeidene (ot.prp. nr. 75 2007-2008 side 126) hvor det bl.a. uttales at:

”Departementet tilrår i stedet at det foretas en styrt og målrettet avgrensning av hvilke havner som bør ha havnekapital. En slik «skritt for skritt» tilnærming gjennom søknader fra kommunene, kan gi mulighet for en gradvis tilpasning av den infrastrukturen som staten bør rette sine ressurser og oppmerksomhet mot. Prosessen bør baseres på kommunalt initiativ gjennom en ordning med søknad om fritak fra reglene om havnekapitalen. De- partementet har på denne bakgrunn kommet til at det bør innføres en generell adgang til å søke om fritak fra reglene om havnekapitalen i den enkelte havn, uavhengig av kommu-

nens intensjoner om videre drift, men slik at det som hovedregel skal stilles vilkår om at hele eller deler av havnekapitalen skal brukes til havnevirksomhet eller andre formål som fremmer sjøverts ferdsel. En slik fritaksregel vil kunne utløse lokale initiativ og stimulere til debatt rundt en havns plassering i det regionale og nasjonale transportnettverket.”

Grimstad kommune har som mål å styrke sentrumsfunksjoner og videreutvikle byen som et attraktivt sted for bosetting, studier og arbeid. Arbeidet med kommuneplan 2010-2022 pågår. Parallelt arbeides det med ”Områdeplan for sjønære arealer i Grimstad sentrum”. Begge planene vil legge viktige premisser for fremtidens utvikling av havnearealene - som i Grimstad er relativt store.

Med bakgrunn i ovennevnte vil vi i det følgende gjøre konkret rede for følgende:

- Beskrivelse av Grimstad havn
- Målsettinger for området
- Oppsummering og søknad

Beskrivelse av Grimstad havn

Generelt

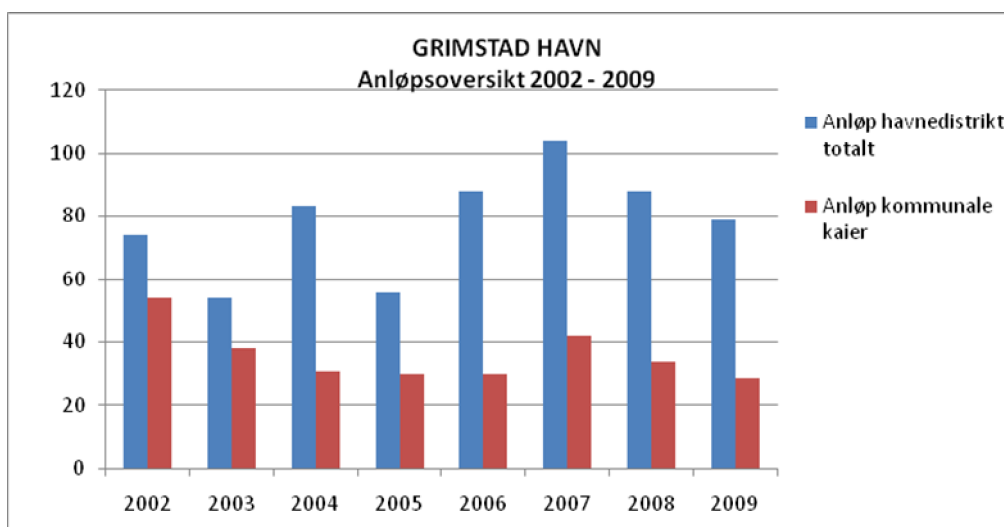
Grimstad har en sentral beliggenhet på Sørlandet mellom de større byene Arendal og Kristiansand. Med ny firefelts E18 er kjøretiden til Kristiansand havn ca 30 minutter, det samme som til Arendals havnevirksomhet på Eydehavn.

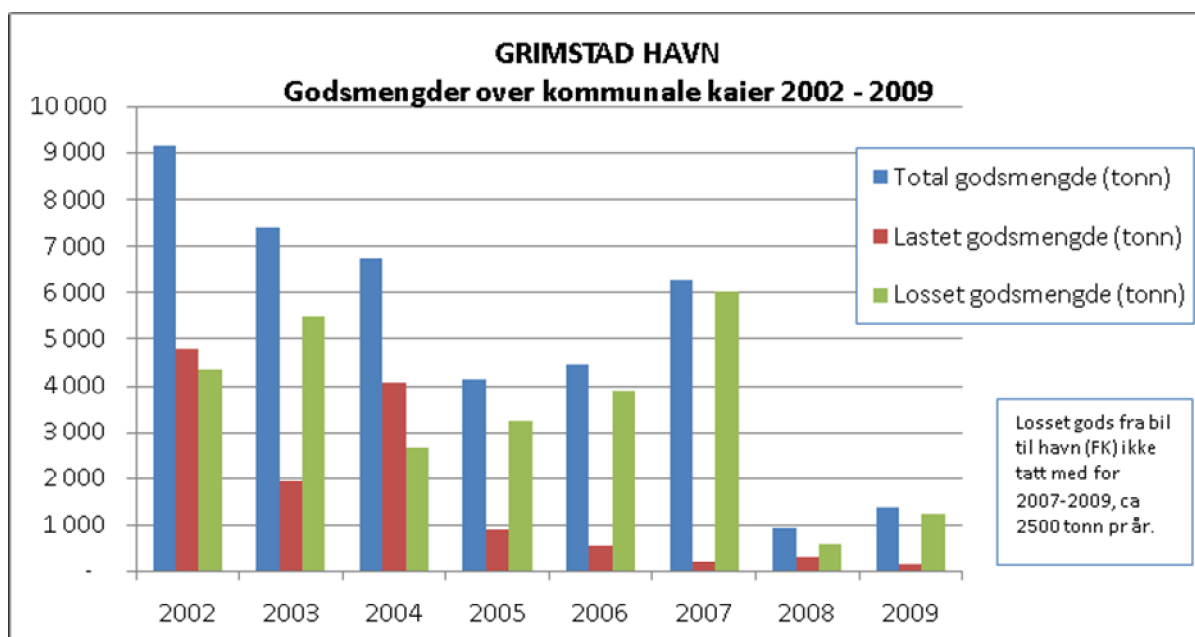
Grimstad havn forvalter i dag trafikkhavn, eiendommer/bygg/anlegg, gjestehavn og småbåthavner i tillegg til havneberedskap og forvaltning av kommunens sjøområde generelt. To av småbåthavnene er selvfinansierende og som sådan ikke en del av havnekapitalen. Trenden de senere år har vært økt aktivitet i forbindelse med fritidsbåter og tilrettelegging for disse, mens trafikkavsnittet har hatt redusert aktivitet som resultat av svikt i antall anløp til havnen. I Grimstad kommune er det en privat terminal eiet av J.J. Ugland selskapene. Anløp til disse kaiene er kun rettet mot driften av den mekaniske bedriften AS Nymo.

Trafikkhavnens utvikling

Grimstad trafikkhavn, SoC nr 1136, består av en terminal med to kaier, Waarums kai og Gundersholmen kai med tilhørende havneareal. Gods over havnen er stykkgods og bulklast.

Det har vært en jevn nedgang i omsetning og anløp til trafikkhavnen de senere år. Utvikling i anløp og gods siden 2002 er vist i diagrammene.





Antall bedrifter som tradisjonelt har benyttet trafikkhavnen til forsendelse og mottak av stykk-gods er redusert, og på direkte forespørsel er det ikke gitt signaler om at aktiviteten vil bli tatt opp igjen. Noe av godset som tidligere gikk over havnen, sendes nå ut fra Kristiansand havn. Annen gods fraktes til mottaker på vei. I 2010 har antall anløp med bulklast økt noe i forhold til senere år, og her antas det fortsatt å være et ønske om å benytte Grimstad som lossehavn. Volumet antas likevel å bli beskjedent.

Det er også lokale bedrifter som utfører arbeid i skjærgården som benytter kaiene og kaiarealene til sine fartøy og materialer i forbindelse med driften. Det har den senere tid vært rettet forespørsler til Grimstad havn om kaiplass for lokale båter som benyttes i næring, og disse imøtekommes så langt det er kapasitet.

Havneberedskap

Grimstad havn er registrert som beredskapshavn. På forespørsel til Fylkesmannen i Aust-Agder, samordnings- og beredskapsenheten, om konsekvenser av en nedleggelse av Grimstad trafikkhavn i beredskapssammenheng, er følgende svar gitt:

Jeg har i dag vært i kontakt med Forsvarsdepartementet og Kystverket både regionalt og hovedkontor. Kystverket er sammen med bl.a. Forsvaret i gang med å lage en forskrift om beredskapshavner. Den er forventet å tre i kraft medio 2011. Det er et mål å redusere antall beredskapshavner i Norge til ca 25 stk., mot 54 havner i dag. Grimstad havn er ikke med blant de som er tenkt videreført som beredskapshavn. I lys av overnevnte har Fylkesberedskapssjefen ingen kommentarer til nedleggelse av trafikkhavnen i beredskapssammenheng.”

Med bakgrunn i dette anser vi ikke Grimstad som aktuell beredskapshavn i fremtiden.

Fiskeri

Mottakskaien for fiskere og fiskeutslag er lokalisert på Torskeholmen. Ny mottakskai ble bygget i 2003. I 2010 ble en liggekai for fiskere ferdigstilt med syv båtplasser. Begge kaiene ble etablert med statlig tilskudd. Grimstad Fiskerlag har i dag 15 fartøy som leverer til mottaket, hvorav 14 stk i merkeregisteret i Grimstad og 1 i Arendal. Mottaksvolum har vært relativt stabilt de siste årene:

2004	407 488 kg	2007	565 375 kg
2005	378 459 kg	2008	440 781 kg
2006	414 959 kg	2009	231 770 kg

Det er fra kommunens side et ønske å opprettholde fiskeriaktiviteten som en del av bybildet og sentrumsutviklingen.

Gjestehavn og småbåthavner

Grimstad gjestehavn er lokalisert i bysentrum, på den gamle dampskipskaaien. Grimstad er blant landets beste gjestehavner med et besøkstall på ca 4000 båtdøgn i sommersesongen. Gjestehavnen leies ut til vinterplasser for større fritidsbåter i vintersesongen. Det er fra kommunens side et ønske om å utvide gjestehavnkapasiteten. Frigjort havnekapital vil bli vurdert benyttet til formålet.

Grimstad har tre kommunale småbåthavner med i alt ca 550 båtplasser. To av disse er selvfinansierende. Det er behov for flere båtplasser, og kommunen har vedtatt planlegging av nye båthavner.

Eiendomsforhold

Det er foretatt en omfattende kartlegging av eiendomsforhold i det aktuelle området, uten at det har vært mulig å få full klarhet i forholdet mellom kommunen og havnevesenet. De berørte arealene er i all hovedsak ervervet og eiet av kommunen. Arealene utgjør i alt ca 53 da og er avmerket på vedlagte kart. Havnevesenet har disponert deler av området uten at det foreligger formelle avtaler. De arealene som er avsatt til direkte havnedrift (Grimstad Trafikkhavn; Waarums og Gundersholmen kaier) utgjør i alt ca 8 da. I tillegg kommer havnelager. Havnevesenet har videre hatt inntekter fra ordinære parkeringsarealer som ikke er knyttet til havnedriften. Samlet fordeler arealene seg slik, jfr vedlagte kart:

- Arealer der Grimstad kommune er hjemmelshaver (skravert med grønne streker):
 - Rutebilstasjonen, ca 5 600 m²
 - Odden og Gundersholmen, ca 33 800 m²
 - Dampskipsbrygga, ca 2 500 m²
- Arealer der Grimstad havnevesen er hjemmelshaver (skravert med røde streker):
 - Torskeholmen og tilhørende parkering, ca 7 900 m²
- Arealer der Grimstad havnevesen er fester (skravert med blått rutenett):
 - Foran Sorenskrivergården, ca 1 100 m²
- Arealer der Grimstad kommune er fester (skravert med rødt rutenett):
 - Parkeringsplass ved Notto's kiosk, ca 2 100 m²

Grimstad havn har i dag for øvrig ansvar for følgende eiendomsforhold:

- Bygg: Havnelager 1 200 m², Storgt 2A og 2C, bygning på dampskipskaaien
- Anlegg: Grimstad trafikkhavn, Torskeholmen kai, Dampskipskaaien med flyteanlegg (gjestehavn), sentrum småbåthavn, Sandum brygge, mottakskai for fiskere, liggekai for fiskere, Holvika og Saulebukt småbåthavner (selvfinansierende).

Grimstad havn har pr 2010 leieavtaler med 17 bedrifter knyttet til bygg, anlegg og arealer. Avtalene vil bli vurdert i forbindelse med oppfølging av ny områdeplan for sjønære arealer i Grimstad sentrum.

Havnekapital

Samlet omsetningen i havnen har de senere år ligget på 4-5 mill kr. Av dette utgjør inntekter fra havneavgiftene en begrenset andel. For 2009/2010 er årlige havneavgifter fra kommersielle anløp (anløpsavgift, kaiavgift, isavgift, ISPS-avgift og vareavgift) på ca 80.000 kr.

Tall fra regnskapene siste 5 år er vist nedenfor.

<u>Driftsregnskap</u>	Regnskap 2006	Regnskap 2007	Regnskap 2008	Regnskap 2009	Regnskap 2010 (*)
Sum inntekter	-5 560 449	-4 581 637	-4 538 361	-5 338 467	- 4 591 514
Sum utgifter	5 442 140	3 756 560	3 902 435	6 121 426	4 425 320
Driftsresultat	-118 309	-825 077	-635 926	782 959	-166 195
<u>Investeringsregnskap</u>					
Investert brutto	3 618 333	2 377 355	749 115	5 903 362	5.596.179
<u>Balanse</u>					
<u>Omløpsmidler og anleggsmidler</u>					
2.10 Kasse, bankinnskudd	2 875 327	2 268 560	7 010 303	11 479 778	
2.13 Kortsiktige fordringer	417 436	4 344 845	763 775	1 455 194	
2.24 Utstyr, maskiner og transportmidler	3 444	3 014	2 583	2 153	
2.27 Faste eiendommer og anlegg	26 546 989	26 137 151	25 938 433	29 427 293	
	29 843 196	32 753 570	33 715 094	42 364 418	
<u>Gjeld og egenkapital</u>					
2.32 Annen kortsiktig gjeld	-677 376	304 117	10 704 942	167 534	
2.46 Lån	-4 958 794	-6 204 882	-17 274 430	-16 247 735	
2.54 Ubundet investeringsfond	-	-20 000	-20 000	-20 000	
2.55 Bundet investeringsfond	-	-1 836 205	-1 836 205	-	
2.56 Disposisjonsfond	-3 205 967	-3 324 276	-4 149 353	-4 755 279	
2.5900 Regnskapsmessig merforbruk	-	-	-	782 959	
2.5950 Regnskapsmessig mindreforbruk	-118 309	-825 077	-635 926	-	
2.5970 Udekket i investeringsregnskapet	-	-	-	-	
2.5990 Kapitalkonto	-20 882 750	-20 847 247	-20 504 124	-22 291 897	
2.9100 Ubrukte lånemidler	289 884	1 910 738	12 836 311	10 108 961	
2.9999 Motkonto ubrukte lånemidler	-289 884	-1 910 738	-12 836 311	-10 108 961	
	29 843 196	32 753 570	33 715 092	42 364 418	

(*) Fra 2010 inngår havn som en del av totalregnskapet til Grimstad kommune, slik at balansen ikke skilles ut lenger. Disposisjonsfondet utgjør 3 492 081 kr pr 31.12.10.

Faste eiendommer og anlegg fremkommer i balansen 2009 med en verdi av ca 30 mill kr. Markedsverdien på arealene er svært vanskelig å anslå. Arealene inngår i ny områdeplan for sjønære arealer i Grimstad sentrum, og planlagt bruk vil ha betydning for verdifastsetting.

Kaier og kaifronter har et stort vedlikeholdsbehov. I en rapport fra 2007 (Safe Control AS) er vedlikeholdsbehovet anslått til 16,9 mill kr, jfr vedlegg, hvorav ca 3,9 mill kr ble utført i 2009. Restende vedlikeholdsbehov er derved kostnadsberegnet til ca 13 mill kr.

Havnens framtidige betydning

Utviklingen i anløp og godsmengde innebærer at det er lite grunnlag for en trafikkhavn i Grimstad. Havnen kan ikke regnes som trafikknutepunkt med vesentlig betydning utenfor kommunen. Den korte avstanden og ny motorveg til Kristiansand tilsier at næringslivet i Grimstad får dekket sitt havnebehov der. Henvendelser til næringslivet bekrefter dette. Dersom infrastrukturen legges til rette, vil også Arendals havnevirksomhet på Eydehavn kunne være et alternativ for næringslivet i Grimstad. Med havnens begrensede betydning bør havnearealer og havnekapital i stedet benyttes til å ivareta de målsetting som følger av områdeplanen, jfr omtale nedenfor.

Målsettinger for området

Arealplaner og politiske vedtak

Grimstad har gjennom mange år arbeidet med å utvikle og styrke sentrumsområdene, deriblant havneområdene. *Byutvikling* er en av fire satsingsområder i kommuneplanen for 2006-2018. Satsingsområdet ble fulgt opp med en egen kommunedelplan for Grimstad sentrum (*Byplanen*) som ble vedtatt i 2008. Byplanen gir oversikt og sammenhengende beskrivelse av arealbruken i sentrumsnære områder, og var grunnlag for oppstart av et byutviklingsprosjekt for havnearealene i Grimstad sentrum. Etter bred medvirkning fra befolkning, næringsliv og politikere i Grimstad konkluderte byutviklingsprosjektet med en *prinsippskisse* for havneområdene datert 27.10.08. Prinsippskissen viser at det er nødvendig for Grimstad å utvikle et mer attraktivt og stimulerende byliv preget av handel, tjenesteyting og boliger for å utvikle seg videre som en attraktiv by for befolkning, næringsliv og studenter. Rapporten avdekket videre et stort utviklingspotensiale i havneområdene.

Formannskapet vedtok 02.12.09 at det skulle utarbeides en områdeplan (jf pbl § 12-2) for de sjønære arealene i Grimstad sentrum, og oppstart av områdeplanen ble meldt 29.12.09. Avgrensing av planområdet er vist på kart. Aust-Agder fylkeskommune har gitt tilsagn om 1,0 mill kr til stedsutvikling som en del av områdereguleringen.



Planavgrensing - områdeplan for havnearealene i Grimstad sentrum

Formannskapet vedtok som målsetting at det skal lages en plan som bidrar til at de muligheter som havneområdene i Grimstad sentrum representerer, identifiseres og synliggjøres. Havneområdene skal utvikles med urbane kvaliteter som både er tilpasset historiske sentrumsstrukturer, og som samtidig kan tilføre nye byplanmessige impulser som representerer samtiden. Arbeidet skal bidra til å styrke hele sentrumsområdet, slik at havneområdene og de historiske sentrumsområdene gjensidig styrker hverandre. Det legges vekt på å etablere gode forbindelser og attraktive møte/oppholdsplasser med tilgjengelighet for alle.

Parallelt med områdeplanen vedtok kommunestyret 25.10.10 å sende forslag til kommuneplan 2010-2022 på høring. I forbindelse med kommuneplanen er det utarbeidet en handelsanalyse som konkluderer med at det må etableres handel, tjenesteyting og andre publikumsrettet næring i Odden-området for å styrke sentrumsområdet i Grimstad. Kommunestyret vedtok 27.10.09 arealstrategier for planarbeidet, der det for de sjønære arealene heter:

Havneområdet i Grimstad sentrum planlegges uten større arealer til trafikkhavn.

Samfunnsmessige målsettinger

Områdeplanen skal ifølge planprogrammet sendes ut på høring i mai 2011 og sluttbehandles i kommunestyret i aug/sept 2011. I planarbeidet og i forslag til kommuneplan 2010-2022 er det så langt konkludert med følgende føringer og avklaringer av betydning for foreliggende søknad om fritak for havnekapital;

- Havneområdet skal planlegges uten tilrettelegging for trafikkhavn og landarealer tilknyttet dette.
- Selv om trafikkhavn legges ned og det ikke lenger er behov for beredskapshavn, er det fortsatt ønskelig å beholde mulighet for dypvannskai på Gundersholmen.
- Fasiliteter for fiskerne (liggekai/mottakskai/lokaler) og alle nåværende maritime virksomheter på Odden samlokaliseres i et eget maritimt bykvartal på Odden (inkludert marina).
- Torskeholmen planlegges til hotell, bevertning og maritimt senter/museum.
- Gjeste havnen skal gis utvidelsesmuligheter i Østerbukt.
- Det skal skapes god kontakt mellom byen og sjøen for allmennheten ved å ferdigstille strandpromenaden fra Østerbukt til Saulebukt, og videre som gang- og sykkelveg gjennom Grømbukt til Groos.
- Området ved Sorenskrivergården og dagens rutebilstasjon skal prioriteres som et byrom for allmennheten med møteplasser/oppholdsarealer. Slik opparbeidelse må skje i kombinasjon med bebyggelse/funksjoner på rutebilstasjonen som gir aktivitet i området og som kan fungere som et bindeledd mellom Odden og historisk sentrum.
- Det skal skapes en ny og helhetlig arkitektonisk utvikling av havneområdene fra Vesterbukt mot Grømbukt.
- Det skal etableres gode byrom og sosiale møteplasser med tilgjengelighet for alle (universell utforming), og tilrettelegges for gående og syklist i området.

Et fortsatt offentlig ansvar for strandpromenade, dypvannskai, mottaks/liggekai for fiskerne, gjestehavn osv vil medføre betydelige økonomiske forpliktelser for kommunen. Nye tiltak som følger av områdeplanen, vil kunne medføre et ytterligere press på kommunens økonomi. I tillegg til ordinært årlig vedlikehold av kaifrontene er det som nevnt konstatert et etterslep i vedlikehold og rehabilitering av kaiene på anslagsvis 13 mill kr (2007-priser).

Oppsummering og søknad

Av foreliggende søknad framgår at Grimstad havn ikke lenger kan regnes som trafikknutepunkt med vesentlig betydning utenfor kommunen. Trafikkhavnen som sådan vil derfor bli nedlagt.

Øvrig sjørettet virksomhet vil bli opprettholdt og organisert som en egen seksjon i kommunens enhet for kommunaltekniske tjenester. Dette omfatter gjestehavn, småbåthavner og generell forvaltning av kommunens sjøområde.

Gjennom arbeidet med områdeplan for havnearealene vil kommunen påta seg betydelige forpliktelser knyttet til en god og langsiktig sentrumsutvikling. Dette vil omfatte strandpromenade, kaifronter, dypvannskai, gjestehavn, møteplasser, universell utforming av offentlige rom osv. Vi mener således at det er grunnlag for fritak fra reglene om havnekapital etter havne- og farvannslovens §50, og ber om at det gis tillatelse til at havnekapitalen kan brukes til allmennyttige formål i samsvar med områdeplanen.

Vi står til disposisjon dersom det er behov for ytterligere opplysninger, og stiller gjerne i et møte i sakens anledning.

Av hensyn til framdriften i områdeplanarbeidet imøteser vi departementets snarlige tilbakemelding.

Med hilsen

Halvard Aglen
rådmann

Knut Johansen
plan- og utviklingssjef
Tlf.dir 37250170

Vedlegg:

- Kart som viser eiendomsforhold (formell hjemmelshaver)
- Oversikt over vedlikeholdsbehov

RAPPORT

Til:	Grimstad kommune v/Monica Nordby og Petter Tobiassen
Fra:	Wikborg, Rein & Co.
Dato:	Oslo, 18. februar 2013
Ansvarlig partner:	Henrik Hagberg

Grimstad havneområde - Rapport om eiendomsforhold

1 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Wikborg, Rein & Co. ("**Wikborg Rein**") har blitt kontaktet i forbindelse med Grimstad kommunes ("**Kommunen**") søknad om fritak fra reglene om havnekapital etter lov 17. april 2009 nr. 19 om havner og farvann (havnel.) § 50. Søknad om fritak fra reglene om havnekapital ble i første omgang sendt til Fiskeri- og Kystdepartementet ("**FKD**") den 3. mars 2011. Kommunen fikk svar fra Kystverket, som forberedte vedtak i saken for FKD, 11. oktober 2011 hvor det ble anmodet om flere opplysninger om eierforholdene i havneområdet for å kunne avgjøre hva som hører til den såkalte "havnekapitalen".

I likhet med mange andre av landets havnekommuner har eierforholdene mellom Kommunen og Grimstad Havnevesen ("**Havnevesenet**") vært uklare. Denne rapporten tar sikte på å redegjøre for og klarlegge eierforholdene for de ulike eiendommene i havneområdet i Kommunen.

Når det under henvises til at Havnevesenet eller Kommunen "eier" eiendom blir dette litt upresist, da havnekapitalen kun er regnskapsmessig atskilt fra Kommunens eiendom. Det vil likevel bli henvist som eierskap i mangel av bedre begreper for dette.

1.2 Mottatt dokumentasjon og informasjonskilder

Wikborg Rein sine vurderinger av de faktiske forhold i denne rapporten bygger på følgende dokumentasjon og informasjon:

1. Søknad til FKD om fritak fra reglene om havnekapital av 3. mars 2011 med vedlegg.
2. Svar fra Kystverket av 11. oktober 2011.
3. Skjøte til ukjent eiendom overdratt fra Havnevesenet til Kommunen i 1953.
4. Dokument fra havnestyremøte 15. august 1985.
5. Oversikt fra kommunen over hvilke avtaler som hviler på hvilke eiendommer.
6. Kart over havneområdet i Grimstad.
7. Kontrakt mellom Kommunen, Havnevesenet og Fiskernes salgslag om fiskebåtkai.

8. Festekontrakt mellom Havnevesenet og Juskestedet AS.
9. Naboliste til gnr. 200 bnr. 1477 (denne har blitt brukt til å avgjøre hvilke eiendommer som skal vurderes).
10. Ubekreftede grunnboksutskrifter for samtlige eiendommer i naboliste til gnr. 200 bnr. 1477 datert 12. november 2012. I tillegg har vi hentet ut ubekreftede grunnboksutskrifter for gnr. 200 bnr. 1275 og gnr. 200 bnr. 1292, datert 12. desember 2012.
11. Kopi av dokumenter fra kartverket om fradelinger av eiendom fra gnr. 200 bnr. 1475 etter 1971.
12. Forslag til ny organisering av Havnevesenet fra 2005.
13. Finansieringsdokumenter til Gnr. 200 bnr. 1475.
14. Rådmannens uttalelse om gnr. 200 bnr. 1475 av juni 1971.
15. Avtale mellom Kommunen og Herbert Waarum om kjøp av gnr. 200 bnr. 1475.
16. Skjøte for gnr. 200 bnr. 1475 utstedt av Herbert Waarum.
17. Kart over ukjent område.
18. Avtale mellom K. E. Løken og Kommunen.
19. Avtale mellom Kjøkkencentret Eiendom AS og Kommunen
20. Avtale mellom Ingrid Aas Thorsen og Kommunen
21. Avtale mellom Prima Invest AS og Kommunen med vedlegg
22. Leiekontrakt mellom Grimstad jern- og metall og Kommunen
23. Ukjent brev fra Havnesjef Tore-C. Blom av 29. juni 1995.
24. Fortegnelse over ekstraordinære bevilgninger som ikke var betalt ved utgangen av regnskapsåret 1974.
25. Skravert kart over Odden.
26. Oppstilling fra Kommunen over eiendom som har blitt fradelt og sammenslått med gnr. 200 bnr. 1475 siden 1971.
27. Makesifteavtale mellom Olaf Thompson og Kommunen.
28. Utskrift av pantebok til ukjent eiendom.
29. Havnevesenets balanse fra 1987.
30. Havnevesenets balanseregnskap fra 2004 og oversikt over avskrivninger.
31. Oversikt over aktiverte anlegg for Havnevesenet i 2009.
32. Utdrag fra protokoller 1869 - 1870 om dampskipsbryggen.
33. Telefonmøter med Kommunen v/Monica Nordby og Petter Tobiassen 27. september og 7. desember 2012.
34. Telefonsamtale med Herbert Waarum 12. desember 2012.

1.3 Fremgangsmåte

Vi har på bakgrunn av mottatt dokumentasjon og informasjon foretatt en grundig vurdering av eiendomsforholdene i havneområdet i Kommunen med sikte på å avklare hva som tilhører den ordinære kommunekassen og hva som må anses å være en del av havnekapitalen (tidligere "havnekassen").

Om hva som hører til havnekapitalen sier havnel. § 47 første ledd følgende:

"Til havnekapitalen hører

- a) formuesmasse som hører til havnekassen når denne loven trer i kraft,*
- b) inntekter fra tjenester og ytelser knyttet til havnedrift og anløpsavgift,*
- c) verdier som trer i stedet for verdier som omfattes av bokstav a eller b og*

d) inntekter og avkastning for øvrig fra verdier som nevnt i bokstav a, b eller c."

Havnekapitalen er positivt avgrenset. Det vil si at verdier som ikke faller inn under havnel. § 47 første ledd ikke tilhører havnekapitalen.

I forbindelse med ikrafttredelsen av den nye havneloven utga Kystverket en veiledning til brukere og kommuner for å bidra til en riktig og mest mulig lik saksbehandling i kommunene. I denne veiledningen er også reglene om havnekapital omhandlet (s. 105 flg.).

Kystverkets veiledning gir enkelte retningslinjer for hva dette innebærer. For det første sier veiledningen om havnel. § 47 første ledd bokstav a) at det som tilhørte havnekassen da loven trådte i kraft 1. januar 2010 inngår i havnekapitalen. Det skal i de fleste tilfeller være klart hva dette innebærer, da disse midlene måtte holdes regnskapsmessig atskilt fra kommunens øvrige midler.

Veiledningen sier så: *"Der det likevel ikke er klart hva som hørte til havnekassen per 01.01.2010, må kommunen foreta en grensegang mellom havnekassens og kommunekassens midler".*

Og videre: *"Når det gjelder fast eiendom kan situasjonen være mer uoversiktlig, fordi det har vært ulik praksis for hvordan man har spesifisert hjemmelshaver for havnekassens eiendommer... Utgangspunktet må være det som er avtalt eller forutsatt mellom kommunen og havnene ved kommunaliseringen, eller senere. Dersom det ikke er mulig å fastlegge noen avtale eller klar forutsetning, må det foretas en bredere vurdering. For de aller fleste typetilfeller vil det være naturlig å ta utgangspunkt i hvordan vedkommende formuesgode i sin tid ble finansiert. I tilfeller hvor det på grunn av tiden som er gått ikke er mulig å si noe om hvilken kasse formuesgodet skal tilordnes, kan det, på bakgrunn av selvfinansieringsprinsippet for kommunale havner, være naturlig å bygge på en presumpsjon om at formuesgoder havnene disponerer bør tilordnes havnekassen."*

Vi har tatt utgangspunkt i denne veiledningen i vurderingen av eierforholdene i havneområdet i Kommunen.

Av praktiske hensyn har vi i vår vurdering først fordelt de relevante eiendommene i to hovedkategorier; eiendommer hvor Kommunen er hjemmelshaver/fester og eiendommer hvor Havnevesenet er hjemmelshaver/fester. Vi har tatt utgangspunkt i det mottatte dokumentet med naboliste for gnr. 200 bnr. 1477 for å avgjøre hvilke eiendommer som skulle bli tatt med i vurderingen. Hjemmel/festeavtale til eiendommene fordeler seg slik:

Kommunen er hjemmelshaver/fester	Havnevesenet er hjemmelshaver/fester
Gnr. 200 bnr. 21	Gnr. 200 bnr. 1269
Gnr. 200 bnr. 42	Gnr. 200 bnr. 1270
Gnr. 200 bnr. 226	Gnr. 200 bnr. 1272
Gnr. 200 bnr. 506	Gnr. 200 bnr. 1273
Gnr. 200 bnr. 1093	Gnr. 200 bnr. 1782
Gnr. 200 bnr. 1101	Gnr. 200 bnr. 1267 (festes)
Gnr. 200 bnr. 1475	
Gnr. 200 bnr. 1650	
Gnr. 200 bnr. 1748	
Gnr. 200 bnr. 1818	
Gnr. 200 bnr. 1867	
Gnr. 204 bnr. 1	
Gnr. 200 bnr. 707 (festes)	
Gnr. 200 bnr. 709 (festes)	
Gnr. 200 bnr. 1200 (festes)	
Gnr. 200 bnr. 1204 (festes)	
Gnr. 200 bnr. 1268 (festes)	

De formelle hjemmels- og festeforholdene gjenspeiler ikke nødvendigvis de reelle forholdene, og vi har derfor foretatt en konkret helhetsvurdering for hver enkelt eiendom.

Vi har i denne helhetsvurderingen først og fremst lagt vekt på hvordan eiendommen har blitt finansiert og om det i ettertid har oppstått forhold som kan ha bidratt til å endre eller forrykke eierforholdet på eiendommene. Dette kan for eksempel ha skjedd ved avtaler mellom Kommunen og Havnevesenet.

Hva eiendommen faktisk har blitt brukt til og fortsatt brukes til kan også gi en veiledning om hvem som skal anses som eier. I Kystverkets veiledning til havneloven står det at *"I tilfeller hvor det på grunn av tiden som er gått ikke er mulig å si noe om hvilken kasse formuesgodet skal tilordnes, kan det, på bakgrunn av selvfinansieringsprinsippet for kommunale havner, være naturlig å bygge på en presumpsjon om at formuesgoder havnene disponerer bør tilordnes havnekassen."* Dette kan tolkes begge veier. For det første er det en presumpsjon for at eiendom som brukes til havneformål tilhører havnekapitalen. Det må motsatt ha gode grunner for seg å anta at eiendom som *ikke* brukes til havneformål ikke tilhører havnekapitalen, med mindre det er klare holdepunkter for noe annet.

1.4 Overordnet konklusjon

For de aller fleste eiendommene vi har vurdert stemmer de formelle eier- og festeforholdene (hjemmelshaver) med de reelle eier- og festeforholdene. Det er to unntak fra dette:

- Eiendommen Gnr. 200 bnr. 1475 eies av partene i fellesskap . Kommunen har en eierandel på ca 62,5 %, mens Havnevesenet har en eierandel på ca 37,5 %.
- Gnr. 200 bnr. 506 eies av Havnevesenet i sin helhet selv om Kommunen er hjemmelshaver.

De reelle eierforholdene basert på våre vurderinger er listet opp i følgende tabell:

Eies/festes av Kommunen	Eies/festes av Havnevesenet	Eies av Kommunen og Havnevesenet i fellesskap
Gnr. 200 bnr. 21	Gnr. 200 bnr. 506	Gnr. 200 bnr. 1475
Gnr. 200 bnr. 42	Gnr. 200 bnr. 1269	
Gnr. 200 bnr. 226	Gnr. 200 bnr. 1270	
Gnr. 200 bnr. 1093	Gnr. 200 bnr. 1272	
Gnr. 200 bnr. 1101	Gnr. 200 bnr. 1273	
Gnr. 200 bnr. 1650	Gnr. 200 bnr. 1782	
Gnr. 200 bnr. 1748	Gnr. 200 bnr. 1267 (festes)	
Gnr. 200 bnr. 1818		
Gnr. 200 bnr. 1867		
Gnr. 204 bnr. 1		
Gnr. 200 bnr. 707 (festes)		
Gnr. 200 bnr. 709 (festes)		
Gnr. 200 bnr. 1200 (festes)		
Gnr. 200 bnr. 1204 (festes)		
Gnr. 200 bnr. 1268 (festes)		

2 KOMMUNENS REELLE EIERFORHOLD

2.1 Eiendommer som i sin helhet tilhører Kommunen

Kommunen er hjemmelshaver til eiendommene gnr. 200 bnr. 21, 42, 226, 506, 1093, 1101, 1475, 1650, 1748, 1818, 1867 og gnr. 204 bnr. 1.

Konklusjonen er dog at de formelle eierforholdene ikke stemmer fullstendig med de reelle eierforholdene. Alle eiendommene nevnt over er reelt sett eid av Kommunen, med unntak av gnr. 200 bnr. 506 – som reelt sett er Havnevesenets eiendom – og gnr. 200 bnr. 1475 – som reelt sett er eid av både Kommunen og Havnevesenet. Vi vil komme tilbake til de nærmere forhold ved begge disse eiendommen under i punkt 3.1.2 og punkt 4.1.1.

Alle eiendommene som reelt sett tilhører Kommunen, er eiendommer hvor vi ikke har mottatt dokumentasjon som gir grunn til å anta noe annet enn at hjemmelshaver er rette eier. Det er heller ikke noe som tyder på at eiendommene er finansiert av Havnevesenet eller at de har blitt eksplisitt eller stilltiende overdratt til Havnevesenet i senere tid.

På bakgrunn av dokumentasjonen vi har mottatt om disse eiendommene, kan vi ikke se at eiendommene verken har eller har hatt tilknytning til havnevirksomhet. Det må dermed presumeres at Havnevesenet ikke har eierinteresser i disse eiendommene.

2.2 Eiendommer som er festet av Kommunen

Kommunen er på bakgrunn av ubekreftede grunnboksutskrifter datert 12. november 2012, fester av følgende eiendommer: Gnr. 200, bnr. 707, 709, 1200, 1204 og 1268. Ifølge grunnboksutskriftene

bygger ingen av festeavtalene på noen form for årlig vederlag, så et slikt moment kan ikke gi noen veiledning angående hvem som er reell fester av eiendommene.

Flere av disse eiendommene ligger ved vannet, og ved gnr. 200 bnr. 1204 ligger det en flytebrygge som ifølge Havnevesenets oversikt over aktiverte anlegg 2009 tilhører dem (Flytebrygge Shell). Vi kan likevel ikke se at denne bruken av eiendommen er omfattende nok til at det taler for at Havnevesenet er fester, og ikke Kommunen. Det foreligger ikke andre forhold som tyder på at festeavtalen er overdratt. Eiendommen brukes hovedsakelig til parkeringsplass og ikke til havnevirksomhet.

Vi har ikke mottatt annen dokumentasjon som viser at grunnboksutskriftene ikke tilsvarer de virkelige festeforholdene. Vår konklusjon er derfor at Kommunen er reell fester av alle eiendommene nevnt ovenfor.

3 HAVNEVESENETS REELLE EIERFORHOLD

3.1 Eiendommer som i sin helhet tilhører Havnevesenet

3.1.1 Eiendommer som Havnevesenet har hjemmel til

Havnevesenet er hjemmelshaver til eiendommene gnr. 200 bnr. 1269, 1270, 1272, 1273 og 1782. Alle disse eiendommene ligger lokalisert på eller i nærheten av Torskeholmen.

Vår konklusjon er at Havnevesenet også er reell eier av disse eiendommene. Flere av eiendommene er festet bort på bakgrunn av festekontrakter inngått med Havnevesenet som bortfester.

I dokumentasjonen vi har mottatt har vi ikke funnet noen forhold som trekker i retning av at disse områdene ikke reelt er eid av Havnevesenet.

3.1.2 Gnr. 200 bnr. 506

I tillegg til de ovennevnte eiendommene er Havnevesenet etter vår oppfatning også reell eier av gnr. 200 bnr. 506, selv om Kommunen er hjemmelshaver. Denne vurderingen bygger hovedsakelig på et dokument med utdrag fra protokoller i 1869 - 1879 om Dampskipsbryggen. Eiendommen gnr. 200 bnr. 506 er eiendommen Dampskipsbryggen er bygget på.

Som nevnt i veiledningen fra Kystverket skal eierforholdet i utgangspunktet bygge på hvem det var som i sin tid finansierte eiendommen.

Kommunen kjøpte eiendommen av konkursboet til Jens Tellefsen den 24. juni 1869 for 3.300 spesidaler. På dette tidspunktet var eiendommen større, og omfattet både strandarealet og et areal nord for det som da var "den til Boddend førende vei", men som i dag er Smith Petersens gate. Eiendommen sør for denne veien ble så overdratt fra Kommunen til Havnevesenet for 1.000 spesidaler i 1869. Vi har ikke blitt forelagt informasjon som tilsier at eiendommen har blitt overdratt tilbake i senere tid.

Eiendommen består hovedsakelig av Dampskipsbryggen med tilhørende bygning og gjestehavnsanlegg med flytebrygger. Alle disse gjenstandene er oppført i Havnevesenets balanse fra 2009. Det er altså Havnevesenet som benytter denne eiendommen.

Eiendommen er dermed finansiert av Havnevesenet. Havnevesenet eier også bygninger og større gjenstander på eiendommen. Eiendommen brukes som gjestehavn.

Det er også Havnevesenet som har foretatt utfylling av tomten og oppført Dampskipsbryggen. Ifølge utdrag fra protokoller 1869 - 1870, bygger det sannsynligvis på en forsømmelse fra begge parter at ikke hjemmel til eiendommen ble overført til Havnevesenet i sin tid.

Vår konklusjon er således at eiendommen gnr. 200 bnr. 506 inkludert bygninger og løsøre tilhører Havnevesenet, og ikke Kommunen.

3.2 Eiendommer som er festet av Havnevesenet

Gnr. 200 bnr. 1267 er ifølge ubekreftet grunnboksutskrift av 12. november 2012 festet av Havnevesenet. Hjemmelshavere til eiendommen er 7 medlemmer av familien Grigson. Festeavtalen med Havnevesenet ble tinglyst i 1910.

Vi har ikke mottatt dokumentasjon som tyder på at dette ikke er et reelt festeforhold, og legger dermed til grunn opplysningene fra grunnboken.

Vår konklusjon er således at Havnevesenet fester gnr. 200 bnr. 1267.

4 EIENDOMMER SOM ER/HAR VERDIER I BÅDE KOMMUNEKASSEN OG HAVNEKASSEN

4.1 Eiendommer hvor både Kommunen og Havnevesenet er eiere

Kommunen er hjemmelshaver til gnr. 200 bnr. 1475, men på bakgrunn av dokumentasjonen vi har mottatt kommer det frem at både Kommunen og Havnevesenet har verdier i denne eiendommen.

4.1.1 Vurdering av Gnr. 200 bnr. 1475

Kommunen er hjemmelshaver til eiendommen, jf. ubekreftet grunnboksutskrift av 12. november 2012.

Denne eiendommen ble i 1971 kjøpt fra Herbert Waarum. Det kommer blant annet frem av dokument om Havnestyremøte av 15. august 1985 at NOK 1.500.000,- ble betalt av Havnevesenet v/lån i Trafikkavgiftsfondet, mens NOK 3.252.000,- ble betalt av Kommunen på kjøpstidspunktet. Total kjøpesum for eiendommen var NOK 4.752.000,- jf. kjøpsavtale av 1. juli 1971. Kommunen finansierte dermed 68,44 % av kjøpesummen, mens Havnevesenet finansierte 31,56 %. Utgangspunktet må dermed være at denne fordelingen gir grunnlaget for eierforholdet.

Kommunen overtok først hele eiendommen og hjemmel, før de overdro deler av dette til Havnevesenet. I rådmannens uttalelse fra juni 1971 står det: *"Jeg regner med at den mest praktiske løsning må være at kommunen i første omgang overtar hele området, og så videre overdrar de*

nødvendige kaier, kraner og arealer til Grimstad havnevesen... Videre vil jeg foreslå at formannskapet gis fullmakt til å overdra til Grimstad havnevesen de kaianlegg og arealer som formannskapet finner at havnevesenet har behov for."

Rådmannens uttalelser trekker i retning av at Havnevesenets ervervelse av gnr. 200 bnr. 1475 skulle begrenses til de nødvendige arealer og innretninger for å drive havnevirksomhet.

I dokument om Havnestyremøte av 15. august 1985 står det også: *"På Oddenområdet har det aldri vært noen grensegang mellom Havnevesenet og Kommunen. Det har naturlig vært akseptert at Havnevesenet har disponert kaier og lagermuligheter bak kaiene (skur og arealer)."*

Det er dermed på det rene at både Kommunen og Havnevesenet har verdier i eiendommen. Havnevesenet sine verdier begrenser seg til de nødvendige arealer, bygninger og kaianlegg som er nødvendig for å drive havnevirksomhet, mens Kommunen sine verdier består av den resterende del av eiendommen.

Etter 1971 har det skjedd flere endringer på eiendommen, men så vidt vi kan se har disse endringene hovedsaklig skjedd på de delene av eiendommen som ikke har tilknytning til havnevirksomhet. Spørsmålet blir så hvordan disse endringene påvirker eierforholdet mellom Kommunen og Havnevesenet.

Som nevnt over var eierforholdet i 1971 slik at Kommunen eide 68,44 %, mens Havnevesenet eide 31,56 %. Siden har det skjedd en god del opparbeidelse av eiendommen, særlig på Kommunens side. I tillegg har det blitt skilt ut en del bruksnumre fra hovedbølet, og områder har blitt lagt til. Eiendommens grenser samsvarer ikke med grensene i 1971.

For å komme frem til et svar på hva Kommunens og Havnevesenets forholdsmessige eierandel er i dag, har vi vært nødt til å foreta noen forenklinger. Ettersom det aldri har blitt klarlagt noen grense mellom Havnevesenets verdier og Kommunens verdier på eiendommen, har vi lagt til grunn at Havnevesenet i 1971 ervervet 31,56 % av eiendommens samlede areal. Vi har altså lagt til grunn at hver kvadratmeter på eiendommen er verdt like mye. Det vil si at Havnevesenet i 1971 eide 19 062, 15 m² av det totale arealet på eiendommen, som den gang var 60 399,7 m²¹.

I dag er eiendommen på 50 744 m². Ettersom arealendringene har skjedd på Kommunens side, legger vi til grunn at Havnevesenets areal er konstant. Ved at eiendommen som en helhet har blitt mindre med årene har dermed har Havnevesenets relative eierandel økt fra 31,56 % i 1971 til ca 37,5 % i dag. Kommunens eierandel er da følgelig ca 62,5 %.

Vår konklusjon er dermed at Kommunen i dag må antas å være eier av ca 62,5 % av gnr. 200 bnr. 1475, mens Havnevesenet antas å være eier av ca 37,5%.

¹ Dette tallet er basert på mottatt oppstilling fra Kommunen over eiendom som har blitt fradelt og sammenslått med gnr. 200 bnr. 1475 siden 1971. Vi har lagt til grunn sammenslåingene fra 1980 og 1983 ikke skal være med i vurderingen, ettersom disse områdene angivelig er fjernet igjen.

5 AVSLUTNING

Vi håper vår gjennomgang og vurdering av eiendomsforholdene for de sjønære områder i Grimstad kommune er til nytte i Kommunens videre arbeid med søke om fritak fra reglene om havnekapital. Vi står til disposisjon for eventuelle spørsmål fra Kommunens side, og vil også være behjelpelig med å utforme et brev til Kystverket hvor den opprinnelige søknaden av 3. mars 2011 følges opp.

12 MARS 2013

Grimstad kommune

VERDIVURDERING
GRIMSTAD HAVNEFRONT
SÆRLIGE UTVALGT EIENDOMMER
DAMPSKIPSKALA - TORSKEHOLMEN - ODDEN
GRIMSTAD KOMMUNE --- GRIMSTAD HAVNEVESEN



Grimstad 15.3.2013

P.S. Windegaard

P.S. Windegaard AS

Arendalsveien 40

4878 Grimstad

Tlf. 90934227

E-post: ps@windegaard.no

**Grimstad Havnefront
Offentlig felleseide arealer**

Rapportsammendrag og konklusjon

Dampskipsbrygga	200/506	5.10 mill
Torskeholmen	200/1269,1270,1272,1273,1275,1782	12.67mill
Odden/Gundersholmen	Parsell av 200/1475	20,62mill
Totalt	Alle forespurte eiendommer.	38.39mill

Verdiintervallet er vurdert ti. +/- 20% på den enkelte takstsum.

Skjematisk er det da tatt hensyn til:

- En infrastrukturkostnad på $(7,78 + 52.80)\text{mill} = 60,58\text{mill}$.
- Særlige forurensningstiltak på 12mill
- At eksisterende drift kan fortsette i bygg hvor tomt er leid eller festet.

Takstmannen vurderer usikkerheten i verdivurderingen som stor som følge av planstatus og beslutningsprosessen .

Takstene er skrevet mest mulig i prosatekst for å danne grunnlag for enklere forståelse.

Grimstad 15.3.2013



PS.Windegaard
Takstmann MNTF

Oppdrag

Grimstad kommune v/ Petter Tobiassen har angitt følgende oppdrag.

Sitat;

Grimstad kommune har vedtatt ny områdeplan for de sjønære arealer i sentrum. Se vedlagt plan. I forbindelse med søknad om fritak fra reglene om havnekapital er det behov for verditakst, for følgende eiendommer:

Dampskipsbrygga

- 200/506

Hele Torskeholmen

- 200/1272
- Festetomt 200/1782
- Festetomt 200/1269
- Festetomt 200/1273
- 200/1275
- 200/1270

Odden og Gundersholmen

- gnr. 200 bnr. 1475

Nødvendige opplysninger rundt taksten vil eier av eiendommen gi. Ny områdeplan må ligge til grunn for verditaksten.

Takstene må være klare innen 15. mars. 2013

Sitat slutt.

Det er senere avtalt at takstene kan utformes for hele områder da det vil være mest korrekt mht. bruken.

Definisjoner og merknader.

Den takstverdien som skal benyttes er forstått som en markedsverdi. Dette er den verdi uavhengige interessenter er villig til å betale for å kjøpe eiendommen pt. i et åpent utlyst og velfungerende marked.

Utviklingstiden for eiendommene er antatt til minimum 20 år.. Egne vurderinger må foretas på ethvert tidspunkt.

Takstmannen har ikke bindinger til noe part med særinteresser i området eller interesse i spesielle tall og konklusjoner.

Takstmannen er ikke ansvarlig for beslutninger som fattes som følge av rapportens innhold.

Følgende er fremlagt for takstmannen og ingår i taksten som en del av den. Dokumentasjonen fremlegges av oppdragsgiver på forespørsel.

- Leie- og festekontrakter.
- Miljømessige planer og bemerkninger tilknyttet Odden
- Inntekstoversikt som eiendommene har.
- Reguleringskart, målebrev og bestemmelser.
- Tilstandsbeskrivelser for kaier.
- Juridisk anførsel om eierforhold og leiekontrakters varighet (Wikborg/Rein og Terramar)
- Presentasjonsfoil fra salto Eiendom v/COWI datert 26/2 2013
- Diverse eldre verdivurderinger foretatt av undertegnede takstmann for delområder.

Merknader til vurderingene.

Norsk økonomi generelt

Høsten 2008 har nedgangen og turbulensen i den internasjonale økonomien slått til for fullt inn i Europa og Norge. Dette har resultert i et lavere rentenivå, men betydelig større grad av risikovurdering og krav til egenkapital. Det har vært vanskeligere å finansiere nye prosjekter, både for næringslivet og privatpersoner. Dette påvirker generelt eiendomsprisene i negativ retning.

Leiepriser har, frem til finanskrisen i 2008, økt betraktelig på næringsarealer. Leieprisene har siden reelt falt og det forventes et ytterligere fall i leiepriser fremover for eiendommer/lokaler i lokalmiljøet

Investeringsviljen innenfor næringseiendom er p.t. liten. Pr. i dag er det både mangel på kapital og vanskelig å få lån. Det forventes en lav virksomhet innen omsetning av næringseiendom fremover.

Vi er for tiden inne i en meget vanskelig og uforutsigbar situasjon for eiendomsmarkedet. En overgangsfase hvor det er knyttet meget stor usikkerhet til de fleste faktorene som virker inn på markedssituasjonen og kapitaliseringsrenten. Fallende leiepriser, økende ledighet for kontor- og næringsarealer, en økende arbeidsledighet, og en generell uro i finansmarkedet.

Det er signaler om et forventet økende rentenivå fremover og det er en vesentlig kredittrisiko i markedet.

Det er videre en klar tendens til store variasjoner stedvis i de større byene. I mindre byer og tettsteder synes det som det er mye intern flytting, Det er «kamp» fra næringspark til næringspark og det synes som levetiden for det enkelte sted blir kortere og kortere. Det er videre klare signaler på at oljerelaterte områder fortsatt er stigende og stabile, mens områder med mer tradisjonell næringsvirksomhet sliter.

Fra Opak hjemmeside, rapport 11/2012 er sakset:

I Kristiansand, Stavanger, Bergen, Trondheim og Tromsø innhenter Dagens Næringsliv opplysninger fra sentrale markedsaktører. Utviklingen i leiepriser i «kystbyene» 2. halvår 2012 er:

- Kristiansand: leieprisene er uendret 1 375 kr/m²/år***
- Stavanger sentralt: leieprisene har steget 6 % fra 1 800 til 1 900 kr/m²/år***
- Stavanger oljemiljø: leieprisene har steget 4 % fra 1 400 til 1 450 kr/m²/år***
- Bergen: leieprisene er uendret 1 475 kr/m²/år***
- Trondheim: leieprisene er uendret 1 700 kr/m²/år***
- Tromsø: leieprisene har steget 3 % fra 1 450 til 1 500 kr/m²/år.***

DN's eksperter kysten rundt spår en oppadgående tendens for Stavanger og Tromsø i første halvår av 2013. Kristiansand og Bergen spås en uendret utvikling.

Siden 1988 har leieprisene steget mest sentralt i Stavanger, med hele 138 %. Stavangers oljemiljø følger etter med 81 %. Trondheim og Kristiansand har hatt hhv. 48 og 25 % økning siden 1988. Lavest ligger Bergen med minus 2 % og Tromsø med minus 6 % siden 1988.

Redusert kapitaltilgang fra bankene og krav til høyere egenkapitalandel påvirker salgsmarkedet. Prognosen for 2012 er et transaksjonsvolum på ca. 50 milliarder kroner.

Fra Norges Takseringsforbunds siste rentemøte sakses:

1. Arbeidsledigheten ligger i dag på ca. 3,0 % og den har flatet ut i siste periode. Sysselsettingen har økt med rundt 100 000 personer siste to år. Høy befolkningsvekst og økende yrkesaktivitet antas å bidra til at arbeidsstyrken øker litt mer enn sysselsettingen framover slik at ledigheten øker noe. Befolkningsveksten er særlig merkbar i Oslo- og Stavangerområdet.
2. Boligprisene har steget ca. 7 % de siste 12 mnd. Boligmarkedet går p.t. veldig bra i pressområdene. Inflasjonen i Norge er lav. Konsumprisindeksen (kpi) steg med 0,1 %-poeng fra oktober 2012 til november 2012. Siste 12 mndr. har veksten vært 1,15%. Den norske kronen har i 4. kvartal styrket seg mot EURO. Norges Bank forventes å opprettholde nivået på styringsrenten på 1,5%.
3. Ledigheten i kontormarkedet i Oslo/Akershus ligger for tiden på ca. 6,5 %. Det er pt. liten tilgang på nye lokaler og det antas at ledigheten vil synke noe utover i 2013. Muligens 1,0 %-poeng. Flere store selskap flytter over i nybygg i Oslo de nærmeste årene, noe som vil sende ledige lokaler ut i leiemarkedet fra 2013. Noe av dette antas revet eller omgjort til boligformål. Samme tendensen ser man for lokaler i de andre store byene.
4. Leieprisene i Oslo/Akershus har hatt en positiv stigning for bygg innenfor kategoriene "Prestisje" og "Gode" bygg i sentrum og på Skøyen, øvrige områder har flat utvikling. For de øvrige store byene er leieprisene preget av stabilitet og en svak positiv utvikling. Det forventes for "Prestisje" og "Gode" bygg en fortsatt svak stigning i løpet av 2013, men andre bygg vil ha en fortsatt flat utvikling fremover.
Forhold som vil påvirke prisene fremover er: beliggenhet, lengden på leiekontraktene, standard, arealeffektivitet, energimerking, kollektivtrafikk og trivsel på gatenivå i de store byene.
5. I 2012 utgjorde nye prosjekter i Stor-Oslo ca. 300.000 m2. I 2013 er det foreløpig meldt ca 160 000 m2 og omtrent 65 000 kvm i 2014, men det forventes noe økt aktivitet utover dette av nye kontorarealer.
6. Samlet transaksjonsvolum i 2012 er nå ca. kr. 40 mrd., men kan komme opp i c. kr. 50 mrd. I løpet av året. Oslo har utgjort rundt 40%.
Tilgangen på fremmedkapital er fortsatt utfordrende, med høye marginpåslag. Dette innebærer større prisdifferensiering på lavrisiko og høyrisikoprosjekt. Investorene er fortsatt selektive. Særlig utviklingseiendommer som kan konverteres til boliger er p.t. attraktive. Det er økt krav til egenkapitalandelen i investeringene, og løpetiden på utlån er kortet ned.

Konklusjon

Vi er inne i en krevende økonomisk situasjon i hele Europa og i USA.

Orderreserven i bygge- og anleggsbransjen er fortsatt god. Det er fortsatt stor usikkerhet knyttet til industri og eksportnæringen.

Moderne bygg med god energiklassifisering får mer og mer markedsfordeler i forhold til energikrevende (utidsmessige) bygg.

Situasjonen i dag

Langsiktig statsobligasjonsrente	2,0 %	10 års SWAP rente	3,1%
Inflasjonsmål Norges Bank	2,5 %	Inflasjonsmål Norges Bank	2,5%
Realrente	- 0,5 %		0,6%

Kredittmargin(5 års løpetid) i dag 1,0% -2,0%% for kredittinstitusjonene.

Kapitaliseringsrenten består i tillegg av flere risikofaktorer eksempelvis renterisiko, objektrisiko, markedsrisiko, leietakerrisiko mv.Det påpekes at langsiktig statsobligasjonsrente i dagens marked ikke er et egnet mål til bruk i verdsetting. Investor baserer seg i dag på SWAP-renten fordi den ligger nærmere lånerenten og gir et bedre uttrykk for risikofri rente.

For kontorlokaler med solide leietagere og lange avtaler i Oslo og andre større bysentra, bør passende kapitaliseringsrente i dag være:

- | | |
|---|-------------|
| • "Prestisje"(CBD) (Central Business District) | 5,25-6,0 % |
| • Gode (velfungerende bygg, god beliggenhet) | 6,0 - 8,0 % |
| • Normale (randsonebeliggenhet, tidsmessig kvalitet.) | 8,0-10,0 % |
| • Svake/dårlig (usentrale) | 10,0-18,0 % |

Det bør benyttes en høyere rente på sekundære eiendommer, fordi det kan forventes et verdifall på slike eiendommer.

Som tidligere anbefales at man alltid vurderer avkastningskravet i hvert enkelt tilfelle og særlig for eiendommer i mindre sentrale områder (med lange og sikre leieforhold kan tallene fra Oslo brukes). Ukurante eiendommer må vurderes spesielt, og bør normalt få høyere avkastningskrav.

Saksing hit.

Byggekostnader

Byggekostnadene har hatt sterk utvikling frem til sommeren 2008, jfr. statistisk materiell fra SSB. I denne perioden økte byggekostnadene vesentlig mer enn den gjennomsnittlige prisveksten i samfunnet.

Siden senhøstes 2008 har vi registrert en korrigering av byggepriser. Med vesentlig lavere byggevolum og tilhørende overkapasitet i byggebransjen generelt har det vist seg at byggekostnadene er stabilisert på et lavere nivå med lav prisvekst. Unntaket er enkelte særkostnader, for eksempel på tekniske anlegg og elektroarbeider.

Særlig om Dampskipsbrygga

Dette er en gammel trekonstruksjon fundamentert på sjøbunn med bakenforliggende landareal. I tillegg er det forankret en flytebrygge til piren. Det er gjennom reguleringsplanen fortsatt etablert et ukjent antall biloppstillingsplasser på landarealet, men det er ikke øremerket bryggene.

Bryggeanlegget er drevet i kommunal regi som gjestehavn. Takstmann kan vanskelig se for seg at anlegget selges på det private marked på annen måte enn at evt. drift og utviklingen legges ut til private aktører som betaler en leie for utnyttelsen.

Som grunnlag for verdsettelsen er derfor valgt tradisjonelle satser fra sammenlignbare virksomheter.

Særlig om Torskeholmen

Verdivurderingen her må skje etter to avenyer:

1. Som om det er et sameie og at alt rives og bygges på nytt iht. reguleringsplanen samt at det inngås nye festeavtaler/eie-avtaler.
2. Som om det er en eier som får festeinntekter og hvor bortfestede eiendommer selv kan bebygges for sin festers regning og risiko mens det offentlige bygger resten på sine eiendommer.
I praksis betyr det at Selektiv blir sittende med sitt bygg «as is» i resten av sin festetid. Fiskeanlegget blir liggende i sin leietid. Juskestedet får via sine selskaper rebygge de m2 han har mistet ved rivning for sin regning å risiko.

Kommunen river havnekontoret og bygger nytt her i et omfang som utfyller reguleringsbestemmelsene.

Nybygging skjer i samarbeid mellom kommunen og Juksestedet i forståelse med naboer. (Det er ikke tatt hensyn til tvisteerstatninger)

Det er presisert i reguleringsplanen at alle tiltak på Torskholmen skal følge en forutbestemt planprosess. Takstmannen kan vanskelig se for seg at en utvikling på Torskholmen kan skje på annen måte enn at alle eiere/festere inngår et samarbeid og utvikler holmen i fellesskap. Evt. at det offentlige kommer inn og fronter utviklingen.

Takstmannen ser det ikke som mulig at hver eiendom taksers etter nytt planverk uten via en porteføljetaksering. Med dette menes at man foretar en verdiberegning av hele Torskholmen under ett uten tanke for den enkelte tomt og derpå foretar en fordeling iht. en valgt nøkkel.

Det er utenfor dette mandat å foreta alle fordelingene, men takstmannens oppfatning er at etter aveny 1 må alle verdier «selges til et felles selskap hvor alle har eierandeler iht. sin m2 tomt.

I forbindelse med innsalget foretas verdijusteringer av leiekontraktene mht. varighet/hjemmelsforhold osv.

Dersom kommunen ønsker å innløse en eiendom, hvor det ikke er formålstjenlig ut fra en tidsbegrenset leiekontrakt, må det avtales særskilt.

Dersom man forutsetter et «Torskholmen Sameie» etableres som et AS vil interessene kunne fordeles prosentvi iht. et eierbrøk. Fordelingsnøkkelen kan med fordel være iht. prosentandel tomtgrunn eller som andel av den verdi som rives for å etablere sameiet.

Det er på plankartet sagt at 3,06daa av Torskholme kan utnyttas. Gesimskoten under 15,5, Tolker det slik at det maks kan være inntil 4 etasjer.

Eiendommene på Torskholmen har et samlet areal på 6488,8m2. Av det kan bebygges 3,06daa, dvs. ca. 50%

Ethvert tiltak (søknadspliktig) utløser vesentlige påbud. I praksis ser jeg det slik at man ikke har mulighet for å utnytte en enkelt tomt på Torskholmen uten at det inngås partnerskap/fellesskap med alle grunneiere på holmen og at de i fellesskap gjennomfører nødvendige planarbeider alternativt at en grunneier kjøper alle eiendommene og utnytter dette i egen regi I praksis ser man det da slik at det kun er kommunen som har mulighet og gjennomslagskraft til å foreta handlingen. Jeg vil mene at det derved kun er kommunen som har mulighet til en utnyttelse.

Særlig om Odden

Objektet omfatter gbnr200/1475. Eiendommen er angitt til 50744m2. Dette er en eiendom som til dels er spredd rundt forbi og hvor man bør gå opp grenser, fradele og inndeke slik at objektet er gjenkjennelig.

Parseller er veigrunn, hagegrunn, næringsareal, kaiareal osv.

Kartgrunnlaget viser også at det er uklare grenser mot tidligere Rutebilstasjonen, fra gammelt av Jernbanestasjon.

Basert på skjønn og med bistand av oppmålingsavdelingen i Grimstad kommune har jeg kommet til at takstobjektet omfatter alt areal innerst fra Rutebilstasjonen over Kong Harald's brygge, videre over Odden øst for senteret inkl. Gundersholmen, utearealet vest for Rema 1000 og strandlinjen med bryggeanlegget rundt Saulebukta til bnr. 1696. Området er ikke oppmålt, men antas mellom 43 og 45daa.

I prinsippet betyr ikke avvik fra arealangivelsen noe da området er regulert og definert.

Objektet angis som «Parsell av av gbnr.200/1475» og benevnes Eiendommen.

Selve beregningsmodellen blir å betrakte som en ren næringstakst med leietomter.

Utbyggingspotensialet angitt på plan beregnes og verdsettes og innføres i taksten som utbyggingspotensiale på tradisjonelt vis.

På leietomtene disponert av Bådsenteret og Safemar inntektsføres kun leieavgiftene. Mulig tilleggsutnyttelse av eiendommene inntektsføres ikke dersom ikke avtaler gir rom for det.

For kaileie etc. foretas en egen markedsvurdering . generelt er alle kai og bryggeleier nullstilt da kaiene vurderes særskilt i tilknytning til hver enkelt modell.

Parkeringsproblematikken hensyntas i taksten for 1 år, dvs. 2013. Deretter inkluderes utbyggingspotensialet definert i reguleringsplanen.

For lagerhall utleid til Holvik er det medtatt inntekter ut 2013 da man forventer at avtalen går ut til fornyelse.

Gnr. 200 bnr. 1093, tidligere Kargus/Thomsen ligger som en øy i «Parsell av gbnr. 200/1475» og er pt. eid av Grimstad kommune. Eiendommen ble kjøpt av Grimstad kommune i år 2000 for Kr. 200.000.

Korrigert for KPI (totalindeksen) er beløpet i febr.2013 steget til ca.250.000.

Nevnte eiendom tas med i beregningsgrunnlaget da den er liten og regulert sammen med den øvrige eiendom. Ved sluttoppstillingen i beregningene kan man fratrekke kr.250.000. Jeg har valgt å ikke gjøre det i denne forbindelse da det kan ses som en infrastrukturkostnad.

Appendix

Ved oppdelinger av eiendom eller verdir samt særvurderinger må nye vurderinger foretas.

15.3.2013

PSW



NORGES
TAKSERINGSFORBUND

P.S.Windegaard AS

Arendalsveien 40
4878 Grimstad
Tlf. 90934227
Fax.37044660
Org.nr: 990 007 381

Verditakst

med kontantstrømanalyse

Fisketorvet/dampskipsbrygga

Smith Petersens Gate 16

4876 Grimstad

Gnr. 200 Bnr. 506

GRIMSTAD KOMMUNE



Utført av:

Per-Staale Windegaard

Takstmann



Verditakst

Fisketorvet/dampskipsbrygga

Smith Petersens Gate 16

4876 Grimstad

Gnr. 200 Bnr. 506

GRIMSTAD KOMMUNE

Forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befarings uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Sammendrag/konklusjon

Sammendrag:	"Dampskipsbrygge" i Grimstad fra midt på 1800-tallet. Anlegget benyttes nå til småbåthavn og gjestehavn.
Anmerkning og vurdering av takstobjektet:	Eiendommens markedpris er satt til 5,1mill som gir en yield på 6,3% når et tradisjonelt inntekstbilde tillegges eiendommen.
Generell markedsvurdering:	Eiendommen er angitt som eiet av Grimstad kommune. Advokatfirmaet Wikbor/Rein har Havnevesenet som hjemmelshaver til denne eiendommen.
	Rent generelt må det forutsettes at anlegg av denne typen ikke vil være utlyst til salg på det åpne marked uten at det offentlige legger særskilte restriksjoner på bruken og driften av anlegget. Dette vil være avtaler som utfyller de tradisjonelle reguleringsbestemmelsene.

Markedsverdi

Konklusjon markedsverdi:	Kr	5 100 000
---------------------------------	-----------	------------------

Grimstad, 14.03.2013

.....
Per-Staale Windegaard
Takstmann



Eiendom: Gnr. 200 Bnr. 506 KOMMUNE GRIMSTAD
Adresse: Fisketorvet/dampskipsbrygga - Smith Petersens Gate 16 , 4876 Grimstad

Rekvirent

Rekvirert av: Grimstad kommune v/Petter Tobiassen

Besiktigelse, tilstede

Dato: 11.03.2013 Per-Staale Windegaard Takstmann Tlf.: 90934227

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: EDR
Andre dok./kilder: Eier

Kildehenvisninger

Egne observasjoner: Eiendommens opplysninger er fremkommet i henhold til nedenstående oversikt. I tillegg kommer beregninger og opplysninger fra takstmannens egen befaring og kalkulasjon.
Hjemmelshaver, konsesjonsforhold, regulering, adkomst, tilknytning vann, tilknytning avløp
EDR: Adresse, eiendomsnavn, eiend. merknad, kommentar tomt, gårdsnr., bruksnr., sist omsatt, kommentar sist omsatt

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 200 Bnr. 506
Hjemmelshaver: Grimstad kommune/Grimstad Havnevesen
Tomt: Eiet tomt. Areal 2 500,3 m²
Konsesjonsplikt: Eiendommen ligger innenfor det området hvor det er innført konsesjonsgrense 0
Adkomst: Offentlig veiadkomst.
Vann: Tilknyttet off. nett.
Avløp: Offentlig avløp
Regulering: Omfattes av reguleringsplan.

Andre opplysninger

Tomtens anvendelse: Tomten anvendes pt. til parkering, gjestehavn inkl. servicebygg og kioskdirft
Beliggenhet: Beliggenhet midt i Grimstad sentrum.
Grunnforhold og fundamentering: Bygningsmassen er fundamentert på spissbærende peler eller pilarer til fast grunn.
Miljø/forurensning: Undertegnede takstmann er ikke kjent med at tidligere utnyttelse av eiendommen, eller nåværende drift, på noen måte har forurenset nærmiljøet eller på annen måte vært negativ for det miljømessige tilknyttet eiendommen.
Utbyggingspotensiale: Eiendommen har ikke utbyggingspotensiale iht. vedtatt reguleringsplan.



Eiendom: Gnr. 200 Bnr. 506 KOMMUNE GRIMSTAD
Adresse: Fisketorvet/dampskipsbrygga - Smith Petersens Gate 16 , 4876 Grimstad

Bygninger på eiendommen

Butikk/forretningsbygning

Byggeår:	1869. Sannsynligvis bygget før 1869
Anvendelse:	Dampskipskai m/ vareskur
Ombygd:	Senere ombygget, tilbygget og endret.

Bryggeanlegg inkl. byggfund.

Byggeår:	1869. Antatt byggeår.
Anvendelse:	Fast bryggeanlegg.
Ombygd:	Senere ombygget og endret.

Gjenstående arbeider/vedlikehold

Vedlikehold:	Bygningsmassen anses som jevnt normalt vedlikeholdt. Det er utarbeidet eget vedlikeholdsopplegg.
--------------	---

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Butikk/forretningsbygning

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Butikk/forretningsbygning	200 Bygning, generelt Det er oppført en bryggepir på ca. 900m² (litt avhengig av hvordan målkjeden legges) I tillegg en bryggefront på ca. 50m øst for bryggepiren. På piren er det oppført en enkel delvis isolert trebygning. med saltak tekket med stålplater. Bygningen omfatter kiosk, toaletter, dusjer, vaskerom, kontore og lager. Gulvene belagt med belegg. Malte og platelagte vegger og himlinger. REnkel standard. Vinduer av PVC

Bryggeanlegg inkl. byggfund.

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Bryggeanlegg inkl. byggfund.	200 Bygning, generelt Bryggepiren er oppført i treverk. Utlagte flytebrygger av tre, betong og stål.



Eiendom: Gnr. 200 Bnr. 506 KOMMUNE GRIMSTAD

Adresse: Fisketorvet/dampskipsbrygga - Smith Petersens Gate 16 , 4876 Grimstad

KONTRAKTER/AREALER

Markedsleie/ledige lokaler

Bygning/areal	Etg.	m ² faktisk	Kr/m ²	Leie pr år beregnet	Fra mnd/år	Reg. %
Butikk/forretningsbygning						
- Næringslokaler						
Bygg	1	198	500	99 000		100
- Parkering mv.						
Parkering/skilt mv.	1	600	150	90 000		100
Sum:		798		189 000		
Bryggeanlegg inkl. byggfund.						
- Bryggelinje						
Brygger og kaier	1	200	1 100	220 000		100
Sum:		200		220 000		
Total:		998		409 000		

Kommentar kontrakt/arealer

Kommentar leiekontrakter:	Det påhviler eiendommen korttidskontrakter. Hoveddelen er drevet i kommunal regi.
----------------------------------	---



Eiendom: Gnr. 200 Bnr. 506 KOMMUNE GRIMSTAD

Adresse: Fisketorvet/dampskipsbrygga - Smith Petersens Gate 16 , 4876 Grimstad

TOMTEVERDI

Tomteareal:	Tomteareal:	2 500 m ²
Tomteverdi:	Tomteverdi:	Kr 2 000 000
Kommentar:	Som tomtegrunn regnes et areal på 1,24daa. (Tørt land) Hentet fra målebrev fra 1928, løpenr. 100. Angitt 20 biloppstillingsplasser pt. Det forutsettes at arealet i fremtiden vil kunne benyttes til et begrenset antall park. plasser som utlignet gir en m2-pris på 4000kr/m2 for 40% av angitt areal. resten blir grøntareal. Dvs. 1,24daa x 0,4 x 4000Kr. = ca. 2,0mill Dette overføres som tomteverdi	

VERDIGRUNNLAG - TEKNISK VERDI

Forutsetninger teknisk verdi

Ansettelse av teknisk verdi er basert på verdiberegninger med basis i byggekostnader dokumentert for tilsvarende nye bygninger med fradrag for gjenstående arbeider, utidsmessighet og akkumulert vedlikeholdsbehov.

Byggekostnadene er basert på statistiske verdier.

Normale byggekostnader

Normale byggekostn.:	<i>Beregnet for hvert bygg med takstdagens byggepris.</i>	
	Butikk/forretningsbygning	Kr 2 770 000
	Bryggeanlegg inkl. byggfund.	Kr 7 720 000
	Sum normale byggekostnader:	Kr 10 490 000

Teknisk verdi

Grunnlag:	Sum normale byggekostnader:	Kr 10 490 000
	Frdrag for alder, forskriftskrav, gjenst. arbeider ol.:	Kr 6 300 000
	Teknisk verdi uten tomt:	Kr 4 190 000
	Tillegg for normal tomteverdi:	Kr 2 000 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet:	Kr 6 190 000
	Flytebryggepir komplett montert	Kr 1 000 000
	Det er tilkoblet en flytebryggepir. Samlet lengde ca. 110m	
Teknisk verdi:	Teknisk verdi på takstdagen:	Kr 7 190 000



Eiendom: Gnr. 200 Bnr. 506 KOMMUNE GRIMSTAD

Adresse: Fisketorvet/dampskipsbrygga - Smith Petersens Gate 16 , 4876 Grimstad

VERDIGRUNNLAG - NETTOKAPITALISERING**Rentegrunnlag**

Forutsetning og begrunnelse for valg av kapitaliseringsrente:	Forklaringer til avkastningskravet. Realavkastningskravet er valgt med utgangspunkt i estimert nivå på effektiv rente på 10 års statsobligasjon, samt eiendommens forretningsmessige risiko. Avkastningskravet er beregnet på basis av en totalvurdering av leietakerkonseptet, eiendommens beliggenhet og brukelighet samt dagens markedssituasjon. Avkastningskravet er basert på eiendommen slik den fremstår idag hensyntatt eksisterende leiekontrakt eller skjønsmessig vurdert markedsleie. Eiendommens forretningsmessige risiko er bygget opp av fire elementer. Renterisiko Fordeles på rente og inflasjonsrisiko Objektrisiko Henspeiler til den risiko som ligger i investeringer i fast eiendom generelt. Markedsrisiko. Dette henspeiler til risiko rundt leieavtaler, leiepriser mv. Byggrisiko Byggrisiko reflekterer forhold ved eiendommen og bygningens tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende mv.		
Rentegrunnlag:	Effektiv risikofri rente, 10 års statsobl.:	2,30 %	
	- Inflasjon:	-2,50 %	
	Realrente: kalkulert -0,20 %, avrundet:	-0,20 %	
	Renterisiko	3,00 %	
	Objektrisiko	1,00 %	
	Markedsrisiko	1,00 %	
	Byggrisiko	2,00 %	
	Kapitaliseringsrente/realavkastningskrav:	6,80 %	

Forutsetninger nettokapitalisering

Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i netto inntektsoverskudd, på et tidspunkt, og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.



Eiendom: Gnr. 200 Bnr. 506 KOMMUNE GRIMSTAD

Adresse: Fisketorvet/dampskipsbrygga - Smith Petersens Gate 16 , 4876 Grimstad

Brutto leieinntekter

Arealtype	Leiekontrakter			Markedsleie/ledige lokaler		
	m ²	Kr/m ²	Leie pr år	m ² faktisk	Kr/m ² ansatt	Leie pr år beregnet
Eiendommens arealtyper						
Bryggelinje				200	1 100	220 000
Næringslokaler				198	500	99 000
Parkering mv.				600	150	90 000
Sum:				998		409 000

Fradrag i brutto leieinntekter

Brutto leieinntekter:		Kr	409 000
Fradrag:	Kostnader er stipulert.		
	Off. avgifter og ev. eiendomsskatt:	-20 000	
	Forsikringspremie:	-6 000	
	Forvaltningskostnader pr år:	-10 000	
	Avsetninger til løpende vedlikehold pr år:	-50 000	
	Sum normale eierkostnader:	-86 000	
Inntektsoverskudd:	Eiendommens inntektsoverskudd:	Kr	323 000

Beregning av kapitalisert verdi

Forutsetninger:	Kapitaliseringsrenten er bygget opp av enkeltfaktorer som undertegnede takstmann mener viser eiendommens "risikoprofil" innenfor de rammebetingelser som er nedfelt i retningslinjene fra Renteutvalget i Norges Takseringsforbund.		
Kapitalisert verdi:	Eiendommens inntektsoverskudd Kr 323 000 kapitalisert med 6,8 % gir (avrundet)	Kr	4 750 000
	Driftstilskudd fra annen havnerelatert virksomhet.		100 000
Kapitalisert verdi:		Kr	4 850 000



Eiendom: Gnr. 200 Bnr. 506 KOMMUNE GRIMSTAD

Adresse: Fisketorvet/dampskipsbrygga - Smith Petersens Gate 16 , 4876 Grimstad

VERDIGRUNNLAG - KONTANTSTRØMANALYSE

Forutsetninger kontantstrømanalyse

Salgssummen fremkommer som kapitalisert verdi av endring likviditet i år 11. Som kapitaliseringsrente brukes realavkastningskravet.

Nøkkeltall

Nøkkeltall	Inntektsutvikling:	2,50 %
	Kostnadsutvikling:	1,50 %
	Realavkastningskrav:	6,80 %
	Diskonteringsrente:	9,30 %
	Generell ledighet fom år:	2013

Beregning av nåverdi

År	Leieinnt.	Normale eierk.	Spesielle kostn.	Gener. ledighet	Endring likv.	Beregn. nåv.
2013	409 000	86 000			323 000	323 000
2014	419 000	87 000			332 000	304 000
2015	430 000	89 000			341 000	286 000
2016	440 000	90 000			351 000	268 000
2017	451 000	91 000			360 000	252 000
2018	463 000	93 000			370 000	237 000
2019	474 000	94 000			380 000	223 000
2020	486 000	95 000			391 000	210 000
2021	498 000	97 000			401 000	197 000
2022	511 000	98 000			412 000	185 000
Sum beregnet nåverdi:						2 485 000
Restverdi (Kr 412 000/6,8%):					6 065 000	
Nåverdi av restverdi:						2 493 000
Sum beregnet nåverdi:						4 978 000
Korreksjoner:						
Driftstilskudd fra annen havnerelatert virksomhet/utvidelse						100 000
Sum beregnet nåverdi inkl. korreksjoner:						5 078 000

KONKLUSJON MARKEDSVERDI

Grunnlag for verdifastsettelsen:	Tomteverdi:	Kr	2 000 000
	Normale byggekostnader:	Kr	10 490 000
	Teknisk verdi:	Kr	7 190 000
	Kapitalisert verdi:	Kr	4 850 000
	Beregnet nåverdi:	Kr	5 078 000
	Yield:	%	6,3
Markedsverdi:	På bakgrunn av ovenstående settes markedsverdien til:	Kr	5 100 000



Eiendom: Gnr. 200 Bnr. 506 KOMMUNE GRIMSTAD

Adresse: Fisketorvet/dampskipsbrygga - Smith Petersens Gate 16 , 4876 Grimstad



Flyteutligger



Forhåndstakst

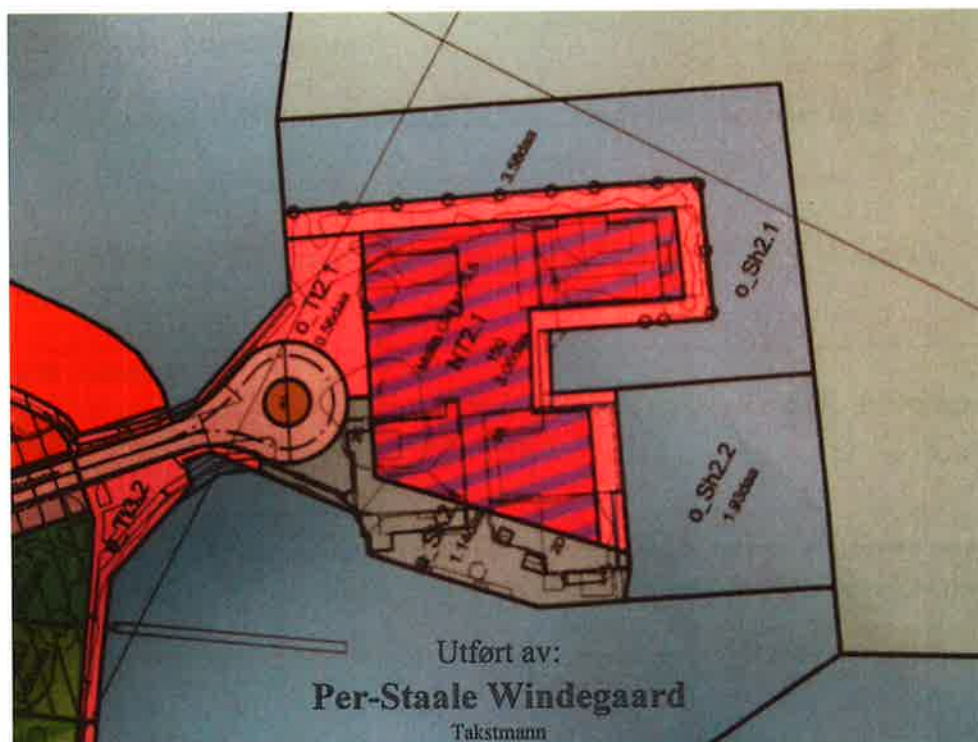
Torskeholmen

Storgata 2

4876 GRIMSTAD

Gnr.	Bnr.
200	1270
200	1269
200	1272
200	1273
200	1275
200	1782

GRIMSTAD KOMMUNE



Torskeholmen «Sameie»

Betegnelsen sameie er for å vise at man arbeider med hele objektet samlet.

VERIVURDERING AV UTVIKLINGSPOTENSIALET

Undertegnede er bedt om å gjennomføre en forenklet verdivurdering for eiendommene på Torskeholmen.

Notatet skal danne grunnlag for en diskusjon om videre utvikling av eiendommene og speile de samlede verdier.

Grunnlag

Følgende er lagt til grunn:

Tomten er eiet og festet. Eierforholdet betyr intet for verdsettelsen. Oppmålt areal seks bruksnummer er angitt til 6488,8m2 og er å betrakte som Torskholmen som objekt.

Eiendommen er bebygd med frittstående bygg og kai-/bryggeanlegg.

Følgende data ligger inne i områdereguleringsplanen:

Område NT2.1,. Maks gesimshøyde 15,5m. Byggbart areal 3.06daa og utnyttelse 150%

Takstmannen har forenklet problemstillingen ved å konkludere med at man kan bygge inntil 4590m2 i inntil 4 og 5 etasjes høyde.

Det sakes fra planverket:

NT2.1 kan omfatte sjørettet næringsvirksomhet, kontor, hotell/overnatting, bevertning, kulturinstitusjoner og/eller offentlig eller privat tjenesteyting.

Beregningene er foretatt etter to avenyer:

Modell A.

På planert og slettet tomt skal det føres opp bygg på totalt ca. 4590m2 i en eller flere bygningskropper.

Modell B

Beholde Selektiv og Fiskernes salgslag bygg og nybygge til det som er mulig iht. planstatus. Havnekontoret rives.

Sammendrag til modell A:

Verdien etter denne modell for Torskholmen samlet er 10,1mill. Tomteeierne blir da sittende med sin tomtegrunn og inngår i utviklingen gjennom et sameie.

Sammendrag til modell B:

Denne modellen verdsetter Torskholmen til 15,23mill. Tomteeierne blir da sittende med sine bygg. Kommunen river havnekontoret. Det inngås et samarbeid med Juskestedet om utvikling av ikke båndlagte muligheter.

Det er ikke hensyntatt eventuell kompensasjon til tomte-festerne som ikke er med i utviklingen.

Konklusjon

Etter beste skjønn setes verdien til Torskholmen samlet til:

$$(10,1 + 15,23) \times \frac{1}{2} = 12,67 \text{ mill (2013)}$$

Takstmannen vurderer usikkerheten i verdivurderingen som svært stor pga. beslutningsgrunnlaget.

Man vil i særdeleshet understreke den uoversiktlige markedssituasjonen i Grimstad våren 2013 samt prosjektets særegenhet.

Verdiintervallet settes til +/-20%

Grunnlag for beregninger

Generelt (alle summer eks. mva)

Markedssituasjonen for næringslokaler i Grimstad.

Grimstad er et relativt lite regionalt nærings- og handelssentrum. Etterspørselen etter næringslokaler i kommunen vurderes å være relativt beskjeden. Tyngdepunktet for dagens leienivå for lokaler innen tjeneste-, service- og handelsnæringer vurderes å ligge i nivået kr. 800 – 1600,- m2 BRA/år inkl.

felleskostnader. Det høyeste nivå mot det offentlige eller ved prosentbasert leie.

Ved å tilby nye rasjonelle lokaler i området er det min vurdering at det vil være rom for en økning av leienivået i forhold til dagens leienivå i de ulike segmenter som kontor og forretningslokaler. Det vil imidlertid være vanskelig å oppnå priser som gir en god stabil forretningsmessig avkastning av totale utbyggingskostnader for slike nye lokaler i Grimstad. Man skal allikevel ikke se bort fra at det vil være et marked for etablerte og kapitalsterke virksomheter som ønsker å posisjonere seg med nye lokaler som hensyntar en del andre forhold enn ren kapitalavkastning på eiendomsinvestering. Det kan synes som det er relativt sterke kapitalsentre i Grimstad, eller med tilknytning til Grimstad, som er villig til nysatsing dersom konseptet er riktig. Dette kan tolkes som et svar på en villet politikk om at Grimstad vil «opp og frem» På Torskholmen har det i årevis vært diskutert om etablering av et hotell vil være mulig. Dette ville kunne heve leienivået og gitt Grimstad en identitet, jmf. seilet i Molde eller for så vidt Tyholmen Hotell i Arendal.

Takstmannens oppfatning er at dersom Grimstad har behov for et nytt hotell vil det komme i Campus området, gjerne i Grøm Næringspark nær E18. På sikt kan man se for seg et bydelssenter med hotell mv.

Verdivurderinger

Takstmannen mener verdien av tomtegrunnen i dette tilfellet kan anskueliggjøres med følgende metoder:

- Tomtearealmetoden (kr /m2 tomtegrunn)
- Tomtebelastning pr. m2 bebyggt areal
- Differansemodellen - Forholdet mellom samlede kostnader og tomtekostnader

Byggekostnader/Salgskostnader

Metode 1 – Tomteareal metoden

Med unntak av utbyggingsarealer vest for Grimstad sentrum samt enkelttomter i området er det ingen direkte sammenlignbare frie omsetninger av tomter i området. Det faktum at tomtearealer med stort potensiell utnyttelsesgrad selges for store beløp har liten interesse for næringsområde som Torskeholmen isolert sett.

Det er dog et prisbilde på fra ca. 600 til kr. 1500 pr. m2 som går igjen, andel infrastruktur inklusive. Dette er et vesentlig gap og på mange måter vanskelig å forholde seg til, men gir et relativt normalt inntrykk av et nøkternt prisbilde. Hva som er infrastruktur er svært forskjellig fra sted til sted. Dette

gir seg direkte utslag i prisen og infrastruktur må derfor defineres før prisen sammenlignes. I dette tilfellet er infrastrukturen allerede tilstede og definert når utbygging skjer. Usikkerheten med denne kostnaden er derfor fjernet. Men infrastrukturkostnaden skal inndeckes. Undertegnede ser det ikke som usannsynlig, på bakgrunn av vedtatt planregime, at disse kostnadene kan komme opp mot 12 - 1500kr/m² tomtegrunn, kanskje høyere. Dette betyr i praksis at det ikke vil være sammenlignbare prosjekter i nærmiljøet.

Man har den senere tid observert utbyggingsprosjekter mange steder hvor utbyggere har kjøpt opp eiendommer med påstående bebyggelse for riving. Tomtekostnadene blir da lett historisk høye ut fra pris/m² tomtegrunn man tidligere har hatt.

Imidlertid ser man at tomtearealmetoden med tidligere kjente enhetspriser vil være en grensebetraktning nedover også for tomtearealer med stor utnyttelsesgrad.

Metoden vil ikke være anvendelig på eiendommen pga. for store eksisterende verdier.

Metode 2 – Tomtebelastning pr. bebygd areal

For tomteområder med lav utnyttelse vil det normalt være en komplisert metodisk tilnærming å legge til grunn tomtebelastning pr. m² bebygd areal enn metode 1.

I dette tilfellet mener jeg modellen vil være anvendbar. Dette fordi opparbeidelsen av tomtegrunn må inkluderes særskilt. Nå er situasjonen slik at infrastrukturen er der. (Forholdet bør forhandles som del av beslutningsprosessen)

En tomtekostnad på 2.300 kr/m² vil være en markedspris i området for næringsarealer iflg. underhåndsberegninger. For boliger vil summen være høyere, men det er ikke aktuelt å foreta slike beregninger her.

Metode 2 med tomtebelastning vurderes å være det beste beslutningsgrunnlaget i en samlet vurdering og tillegges derfor størst vekt.

Pr. desember 2012 legges til grunn salgspris på kr. 15.600,-/m² BTA eks mva for næringslokaler levert som «råbygg» tilknyttet dette tomteareal. Tallet fremkommer delvis vha. statistisk materiale dels basert på takstmannens egne tall og et skjønn for gjennomsnittlig nivå for utleiebare objekter i området.

Kostnadene vil variere avhengig av innredningsgrad. Store, åpne lokaler for industri vil ha en vesentlig lavere byggekostnad enn f. eks. kontorlokaler. Her ser jeg for meg et bygg som skal innredes som kontor med butikk i 1. etg. og parkeringskjeller.

(Parkeringskjeller må vurderes særskilt mot senere utvikling av eiendommen, men jeg mener man bør bygge nå for å imøtekomme et mulig fremtidig behov for parkering. Det kan bli for sent å bygge senere. Asfaltering og sluttarbeider på ikke bebygde kjøpte arealer er ikke inkludert.)

Avkastningskrav.

Undertegnede takstmann mener avkastningskravene kan angis etter følgende modell.

10 års statsobligasjonsrente	2,30%	Pr. 27.2.2013 avrundet opp.
Inflasjon	<u>2,50%</u>	Angitt inflasjonsmål
Realrente	-0,20%	(Negativ realrente)
Renterisiko	2,00%	Fordelt med 1,5% på rente og 0,5% på inflasjon. Må ses mot inflasjonsmålet p 2,5% som er brukt over.
Objektrisiko	1,00%	Generell risiko tilknyttet erverv av fast eiendom
Markedsrisiko	2,50%	Henspeiler til den risiko som vurderes påhengt fremtidige leiekontrakter
Byggrisiko	<u>2,00%</u>	Henspeiler til den risiko som tilknyttes utbyggingens attraktivitet i de første 10-15år

Kapitaliseringsrente/ 7,30% (Samlet forretningsmessig risiko = 7,30%)
realavkastningskrav

Et realavkastningskrav på 7,30% kan virke lavt i en usikker verden i et nytt prosjekt, men det forklares ved at bygningsmassen bortleies som et ikke fullført bygg. Dvs. leietaker må selv foreta investeringer for å få et funksjonelt objekt/ bygg m/ tomt.

Leieboertilpassingen foretas av leietaker og avskrives på hans hånd. (Skattemessig forutsettes dette ikke belastes eier.)

Beregnet avkastningskrav på næringsdelen tilsier en netto husleie på ca. 1138 kr for et kostnadsprodukt på 15.600 kr/m² (se tidligere angivelse under byggekostnad) forutsatt angitt avkastningskrav fra tabell over.

Dersom utleieobjektet ferdigstilles for bruk, er kostnadene beregnet til 19.900 kr/m² eks. mva. (Grunnen til en relativ lav sum er parkeringskjelleren)

Takstmannen angir leietakers internrente for det beløp som investeres for ferdigstilling (19.900 - 15.600 = 4.300) til 3,5% (før felleskost).

Dette betyr en «leie» (før felleskost) på avrundet: $1138 + 150 = \underline{1288 \text{kr/m}^2}$

Dette er under ansatt max leienivå på 1.600 kr/m², alt inklusive og bør også være innenfor angitte rammer, felleskostnader inklusive. (Felleskostnader = snømåking, vakt, rydd mv.)

Isolert sett gir dette en samlet yield på ca. 6,8% og bør være akseptabelt som grunnlag for økonomisk sterke aktører med lang horisont. Takstmannen er meget i tvil om en investor vil kunne få en slik avkastning stabilt over tid for større arealer.

Byggekostnadene for dette objektet er vurdert til 17.200 kr/m². Dette er en gjennomsnittlig tomtebelastning på $19.900 - 17.200 = 2.700 \text{kr/m}^2$

Denne forutsetningen gir $\text{Kr. } 2700 \times 4590 \text{m}^2 = 12.393 \text{mill.}$

Brygge/kaiarealer.

Settes potensialet til 1000kr/døgn for 50meter kai, dvs. avrundet 6.000 pr. døgn samlet. Dette gir 2.19mill pr. år.

Med et avkastningskrav på 7,3% blir verdien 29,99mill.

Takstmannen har foretatt skjønnsberegninger av kai og bryggeanleggene på Torskholmen. Status slik de pt. viser er at de max har en restverdi på 25mill.

Da situasjonen er slik at den man skal bygge «nytt på gammelt» må det være den tekniske restverdi som legges til grunn, ikke en beregnet «markedsverdi» (Prinsippet forklares med at kaiene ikke har mer verdi enn den tekniske verdi. Viser beregningene en høyere verdi er vedlikeholdet undervurdert. Det er ikke usannsynlig i dette tilfellet)

Det videre resonnementet tilsier at kaiene i prinsippet i alt vesentlig er et stengsel slik at opparbeidelse av Torskholmen har vært mulig. Dvs. rives kaiene vil en større del av Torskholmen forsvinne. (rase ut)

Man står da igjen med en verdi tilsvarende en støttemursverdi med fradrag av slit og elde. Unntaket er kaia ved Fiskemottak fundament for Selektiv bygg.

Skjematisk er denne verdien for Torskholmen beregnet til 14mill.

«Utropsverdi» er summen potensialet på eiendommen samlet : $\Sigma 12,39 \text{mill} + 14,00 = \underline{26,39 \text{mill}}$

For at dette potensialet skal kunne etableres må kostnader til riv-og rydd inkluderes.

Dette er samlet estimert til 2,1mill

Netto max.verdi for hele Torskholmen blir da: $26,39 - 2,10 = \text{ca. } \underline{24,3 \text{mill (2013-kroner)}}$

Det bemerkes at hele strandlinjen eks. linjen øst for bnr. 1272 06 1269 er offentlig.

Merknad

I forbindelse med søknad om tiltak må det stedvis foretas miljøtekniske undersøkelser. Kostnader til dette er å betrakte som en byggekostnad. Eventuelle tiltak vil komme i samme kategori, men det er i estimater og kalkyler ikke hensyntatt slike kostnader.

Eierforhold

Eiendommene på Torskholmen er delvis eid, delvis bortleid/bortfestet. Lengst festetid ligger på 1269 og 1273. Disse er bortfestet til 2036.

Metode 3. Differansemodellen - Forholdet mellom samlede kostnader og tomtekostnader.

Erfaringsmessig vil tomtekostnadene utgjøre fra 10-20% av totale kostnader for ferdig utbygde eiendomsprosjekter. I meget sentral og etterspurte områder vil tomtekostnadene normalt utgjøre en enda større andel. SSB har i sitt sammendrag for hele landet en gjennomsnittlig tomtekostnadsprosent på rundt 8,4%

Vi gjør følgende forutsetning:

Samlet salgsverdi bygg eks. mva: $19900 \times 4590 = \text{ca. } 91.34\text{mill}$

Tomtekostnadene eks. infrastrukturkostnader antas til 15% basert på lokalitet mv.

Dette utgjør da Kr. 13,70mill

Samlet sum etter denne modell blir da: $\Sigma 13,7\text{mill} + 14,0\text{mill (kai)} = \text{ca. } 27,7\text{mill}$

Denne metoden er imidlertid svært følsom for svingninger i inngangs- parametrene. Metoden vurderes som mest egnet som kontroll for å anskueliggjøre balansen mellom tomtekostnader og øvrige kostnader.

Merknad.

Takstmannens oppfatning er infrastruktur i størrelsesorden som her skissert vil bli for høyt.

Innløsning av eiendommer/ Arbeidsmodell

Beregningsmodellen tilsier at man etablerer en ny bygningsmasse iht. reg. bestemmelsene. Det vil være mulig å beholde del av eksisterende bebyggelse og supplere den med det areal som reg. planen gir mulighet for.

Tabell

Selektivbygget :	Ca. 1090m ²	Estimert innsløsningsverdi = 4,2mill
Fiskernes salgslag	Ca. 1180m ²	Estimert innsløsningsverdi = 2,3mill
Havnekontor:	Ca. 535m ²	Eies
Totalt	Ca. 2805m ²	Totale innsløsningsverdier = 6,5mill

NB!

Estimerte innsløsningsverdier tilsvarer estimert verdi på bygningen eks. tomt. (mao. normale byggekostnader – slit elde og vedlikeholdsmangler inkl. utidsmessighet. Selve tomtegrunnen gir rett til andel i nyetablering.

Merknader.

Estimerte innsløsningsverdier må ikke forveksles med verditakster av eiendommen. Nøyaktige beregninger /sammenlignbare beregninger må foretas dersom man går for en slik modell.

Sammendrag denne modell A

Modell med full riving og etablering av ny bygging på 4590m²

Samlet verdi etter snittet av de to benyttede modeller gir $(27,7 + 24,3) \times 1/2 = \underline{26,0\text{mill}}$

Til fradrag for dette kommer : Estimert innløsning av bygg + infrastruktur + risiko

Infrastruktur kostneden er stipulert til Kr.1200 pr. m² tomtegrunn. Et basistall må med for å få et sammenlignbart tall.

Samlet før risiko: 26,0mill – 6,5mill – antatt 1200kr x 6488,8 = 11,72mill

Pga tidshorisonten og samlet risiko settes verdien til 60% av beregnet verdi, dvs. 7,0mill

Sammendrag model I A:

Verdien er beregnet til 7,0mill

Verdien av festekontraktene nullstilles da det forutsettes at hver fester frikjøper sin grunn før forholdet etableres. Kontraktene frikjøpes for en 25 gang av festeavgiften, dvs. 2,1mill + et skjønnsmessig tillegg på 1mill.

Samlet verdi blir da pt. Kr. 10,1mill

Beholder man Selektiv Bygget og Fiskernes salgslag vil i felleskap kommune og Juskestedet kunne inngå et samarbeid om utvikling av $(2805 + 535)\text{m}^2 = \underline{3340\text{m}^2}$

Det vil være naturlig å tenke seg at retten til nyetablering fordeles mellom partene etter m² tomtegrunn. Nærmere vurderinger rundt dette foretas i forbindelse med en verdivurdering tomt for tomt på Torskholmen.

Dersom denne modellen vinner frem vil dagens feste -og tomtegrunnsleier fortsette å løpe slik de er.

Verdien fra ny bygningsmassen er utregnet via de forskjellige modeller til en pro rata del av tidligere beregninger.

Dette utgjør $3340 / 4590 \times 26\text{mill} = \underline{18,92\text{mill}}$

Kontrakter eks. kaifester på Torskholmen er beregnet til Kr. 255.072,49 (Havnekontorbygget eksklusiv da det skal rives.)

Av dette beløpet er Kr. 84.935,55 festeinntekter og resten leieinntekter.

Kapitaliseringsfaktor for festeavgift settes til 4%, for det øvrige 7,3%

Samlet gir dette: $84.935,55 \times 100/4 + 170.136,94 \times 100/7,3 = 2,12\text{mill} + 2,33\text{mill} = \underline{4,45\text{mill}}$

Rivning av havnekontor er satt til Kr. 350.000 isolert.

Samlet verdi $18,92 + 4,45 - 0,35 = \underline{23,02\text{mill}}$

Det må forsettes at alle eiendommene, også Selektivbygget er med på infrastrukturandelen. (Torskholmen ileges en infrastrukturkostnad på 7,78mill)

Restsum blir da $(23,02 - 7,78)\text{mill} = \underline{15,23\text{mill}}$

Sammendrag modell B

Samlet verdi etter denne modellen settes til 15,23 mill

Grimstad 15.3.2013

P.S.Windegaard

Forhåndstakst

Parsell av
Odden 5 Gbnr. 200/1475

4876 Grimstad

Gnr. 200 Bnr. 1475

GRIMSTAD KOMMUNE



Utført av:

Per-Staale Windegaard

Takstmann

**ODDEN MED GUNDERSHOLMEN
NOTAT OM UTVIKLINGSPOTENSIALET M/ VERDSETTELSE**

Undertegnede er bedt om å gjennomføre en forenklet verdivurdering for eiendommene på Odden og Gundersholmen som tilhører gbnr. 200/1475

Notatet skal danne grunnlag for en diskusjon om videre utvikling av eiendommen og speile de samlede verdier basert på dagens regulerings situasjon.

Grunnlag

Følgende er lagt til grunn:

Tomten er eiet . Eierforholdet betyr intet for verdsettelsen. Oppmålt areal er angitt til 50744m2.

Deler av arealet er veier og «dødareal» uten tilknytning til Odden-området og reguleringsplanen direkte. Takstmannen anser aktuelt areal å være 42-45daa.

Avvik har ikke verdimessig konsekvenser..

Eiendommen er bebygd med frittstående bygg og kai-/bryggeanlegg.

Områdereguleringsplanen gir rom for utbygging av til næring og sentrumsbebyggelse.

I beregningene er det ikke forutsatt boligbebyggelse av noe omfang. Enkelteleiligheter vil ikke gi utslag i beregningsforutsetningene.

Når det konkret gjelder arealer bortleid til Bådsenter og Safemar er det forutsatt at disse eiendommene forblir leietomter i overskuelig fremtid. I dette tilfellet er det over 10år. Dette betyr at utvidelsen her ikke vil gi seg utslag i verdsettelsen.

Konklusjon

Etter beste skjønn settes verdien for Odden/Gundersholmen samlet til:

20,62mill (2013)

Takstmannen vurderer usikkerheten i verdivurderingen som svært stor pga. beslutningsgrunnlaget. Man vil i særdeleshet understreke den uoversiktlige markedssituasjonen i Grimstad våren 2013 samt prosjektets særegenhet.

Verdiintervallet settes til +/-20%

Grunnlag for beregninger

Generelt (alle summer eks. mva)

Markedssituasjonen for næringslokaler i Grimstad.

Grimstad er et relativt lite regionalt nærings- og handelssentrum. Etterspørselen etter næringslokaler i kommunen vurderes å være relativt beskjedne. Tyngdepunktet for dagens leienivå for lokaler innen tjeneste-, service- og handelsnæringer vurderes å ligge i nivået kr. 800 – 1600,- m2 BRA/år inkl. felleskostnader. Det høyeste nivå mot det offentlige eller ved prosentbasert leie.

Ved å tilby nye rasjonelle lokaler i området er det takstmannens vurdering at det vil være rom for en økning av leienivået i forhold til dagens leienivå i de ulike segmenter som kontor og forretningslokale.

Det vil imidlertid være vanskelig å oppnå priser som gir en god stabil forretningsmessig avkastning av totale utbyggingskostnader for slike nye lokaler i Grimstad.

Man skal allikevel ikke se bort fra at det vil være et marked for etablerte og kapitalsterke virksomheter som ønsker å posisjonere seg med nye lokaler som hensyntar en del andre forhold enn ren kapitalavkastning på eiendomsinvestering. Det kan synes som det er relativt sterke kapitalsentre i Grimstad, eller med tilknytning til Grimstad, som er villig til nysatsing dersom konseptet er riktig. Det er også klart uttrykt at Odden-senteret ønsker utvidelsesmuligheter.

På eiendommen har det i årevis vært diskutert om etablering av et hotell vil være mulig. Dette ville kunne heve leienivået og gitt Grimstad en identitet, jmf. seilet i Molde eller for så vidt Tyholmen Hotell i Arendal.

Takstmannens oppfatning er at dersom Grimstad har behov for et nytt hotell vil det komme i Campus området, gjerne i Grøm Næringspark nær E18. På sikt kan man se for seg et bydelssenter med hotell mv.

Tidligere har særlig et badelandskonsept vært vurdert på Gundersholmen. Dette vurderes som lite samfunnsøkonomisk relevant og er ikke inkludert i grunnlagsberegningene.

Grimstad har ikke sjønære næringsstomter eller utviklingsmuligheter i strandsonen andre steder enn i Odden området når det gjelder næringsvirksomhet. Av den konkluderer takstmannen med at eksisterende virksomhet vil forbli inntil nye arealer er påpekt da alternativet vil være flytting eller nedlegging.

Særlige merknader.

AD. Brygger og kaier

Til eiendommen hører lange kai er og bryggeanlegg. Det er forutsatt at fra Kong Harald VII's brygge, innerst mot Rutebilstasjonen, inkl. kaianlegg på Gundersholmen tilhører takstobjektet. Unntaket er de arealer som er disponert av Bådsenteret, Astor og Safemar.

Anleggene i Saulebukta ses bort fra da de er bortleid til Motorbåtforeningen eller disponert som erstatningsbrygger (Løken). Dette er forhold som gjør at takstmannen velger å se bort fra disse anleggene i tilknytning til verdsettelsen av objektet.

Bryggeanlegget til strandlinjen (ikke flytebrygger) er inkludert med en estimert sum på 1,5mill.

Anlegg som tilhører verdsettelsen, eks Saulebukta, er vurdert til ca. 200m alt i alt. Varierende type brygge og av varierende kvalitet.

Takstmannen har estimert restverdien på brygge -og kaianlegg til 18mill inkl. Saulebukta. Kommersielt anses ikke bryggeanleggene ha annen markedsverdi enn hva teknisk verdi (restverdi) angir da det samfunnsmessig er avgjort at det er nødvendig med et brygge og kaianlegg. (da det ligger i planen). På den andre siden er verdien begrenset da anlegget i liten grad medvirker til den øvrige utvikling av eiendommen. Eksisterende kaier/brygger er ikke med på å stabilisere grunn, vinne grunn eller på annen måte åpne for reguleringsmulighet for området under ett. Derav følger at takstmannen vurderer restverdien til å ha begrenset verdi i den nye planen. Det er vha. personlig skjønn og vurderinger konkludert med at kun 35% av teknisk verdi tilfører planen verdi.

Dvs. strandsonens verdi slik den pt. fremstår er 6,3mill. Dette beløpet overføres og tillegges tomteverdien.

AD. Utbygging

Innen eiendommen er det påpekt tre utbyggingsområder utover fellesarealer og bortleide næringsarealer.

1. Område S4.2 (Sentrumsformål)

Området gir mulighet for utbygging med inntil 8102m².

2. Område S.4.1 (Sentrumsformål)

Dette er Odden-senteret d.d. Planen åpner for utvidelse til 23840m². Pt. er det byget 12170m². Utvidelsesmulighet settes blir 11670m²

3. Område NT5.1 (Næring/tjenesteyting)

Utbyggingsmulighet på 9000m²

Totalt utgjør dette 28772m². Utviklingsmulighet på er ikke medtatt. Som nevnt annet sted er det av liten interesse i forbindelse med denne vurderingen.

Verdivurderingen ev utbyggingen er foretatt tilsvarende annen utbygging innen planområdet. I tillegg har vi på denne eiendommen et forurensningsproblem.

Takstmannen vurderer denne problemstillingen på følgende måte:

Det er forurensing i grunnen. Det er tinglyst en urådighetserklæring på område som følge av dette.

Derav følger at særlige hensyn må tas i forbindelse med byggingen.

I tilknytning til beregningene som foretas her er vurdert to alternativer:

1. All bygging skjer over bakken eller uten at grunnen "omrøres".

Dvs. bygningene fundamenteres på peler eller pilarer. (Graving av grøfter mv. i sjakter.)

2. Utlasting og deponering av forurensede masser.

Det er utenfor oppdraget å vurdere hva som er best eller prosjektere og kalkulere en løsning.

Takstmannen hensyntar problemstillingen, nevnt over, ved å legge inn en ekstraordinær kostnadspost ved utvikling av eiendommen, på Kr. 12mill.

Dette er delvis basert på opplysninger fra dagspressen om at full utskifting av masser er estimert til 20-25mill. I tillegg har takstmannen estimert mulige ekstraordinære fundamenteringer og fordyrende arbeider. Avbøtende tiltak som f.eks. spunting er ikke vurdert..

Verdivurderinger

Takstmannen mener verdien av tomtegrunnen i dette tilfellet kan anskueliggjøres med følgende metoder:

- Tomtearealmetoden (kr /m² tomtegrunn)

- Tomtebelastning pr. m² bebygd areal

- Differansemodellen - Forholdet mellom samlede kostnader og tomtekostnader

Byggekostnader/Salgskostnader**Metode 1 – Tomteareal metoden**

Med unntak av utbyggingsarealer vest for Grimstad sentrum samt enkelttomter i området er det ingen direkte sammenlignbare frie omsetninger av tomter i området. Det faktum at tomtearealer med stort potensiell utnyttelsesgrad selges for store beløp har liten interesse for næringsområde som Torskeholmen isolert sett.

Det er dog et prisbilde på fra ca. 600 til kr. 1500 pr. m² som går igjen. Dette er et vesentlig gap og på mange måter vanskelig å forholde seg til, men gir et relativt normalt inntrykk av et nøkternt prisbilde. Hva som er infrastruktur er svært forskjellig fra sted til sted. Dette gir seg direkte utslag i prisen og infrastruktur må derfor defineres før prisen sammenlignes. I dette tilfellet forutsettes at infrastrukturen allerede er tilstede og definert når utbygging skjer. Usikkerheten med denne kostnaden er derfor fjernet. Men infrastrukturkostnaden skal inndeckes. Takstmannen ser det ikke som usannsynlig, på bakgrunn av vedtatt planregime, at disse kostnadene kan komme opp mot 12 - 1500kr/m² tomtegrunn, kanskje høyere. Dette betyr i praksis at det ikke vil være sammenlignbare prosjekter i nærmiljøet.

For å sette en konkluderende verdi er det i sluttoppsettet fratrullet en generell infrastrukturkostnad på 1200kr/m² tomtegrunn. Direkte henførbare kostnader som for eksempel kostnader generert av forurensing belastes denne kalkylen direkte da man ikke ser det som en generell kostnad som skal belastes hele planområdet. Det må belastes prosjektområdet «der og da.»

Man har den senere tid observert utbyggingsprosjekter mange steder hvor utbyggere har kjøpt opp eiendommer med påstående bebyggelse for rivning. Tomtekostnadene blir da lett historisk høye ut fra pris/m² tomtegrunn man tidligere har hatt.

Imidlertid ser man at tomtearealmetoden med tidligere kjente enhetspriser vil være en grensebetraktning nedover også for tomtearealer med stor utnyttelsesgrad.

Metoden vil ikke være anvendelig på eiendommen pga. for store variasjoner i utviklingen innenfor et større område med store variasjoner i etableringskostnaden.

Metode 2 – Tomtebelastning pr. bebygd areal

For tomteområder med lav utnyttelse vil det normalt være en komplisert metodisk tilnærming å legge til grunn tomtebelastning pr. m² bebygd areal enn metode 1.

I dette tilfellet mener jeg modellen vil være anvendbar. Dette fordi opparbeidelsen av tomtegrunn må inkluderes særskilt. Nå er situasjonen slik at infrastrukturen er der. (Forholdet bør forhandles som del av beslutningsprosessen)

En tomtekostnad på 2.700 kr/m² vil være en markedspris innenfor planområdet for næringsarealer og sentrumsbebyggelse iflg. særlige beregninger. For boliger vil summen være høyere, men det er ikke aktuelt å foreta slike beregninger her.

Metode 2 med tomtebelastning vurderes å være det beste beslutningsgrunnlaget i en samlet vurdering og tillegges derfor størst vekt.

Pr. desember 2012 legges til grunn salgspris på kr. 15.600,-/m² BTA eks mva. for næringslokaler levert som «råbygg» tilknyttet dette tomteareal. Tallet fremkommer delvis vha. statistisk materiale dels basert på takstmannens egne tall og et skjønn for gjennomsnittlig nivå for utleiebare objekter i området.

Kostnadene vil variere avhengig av innredningsgrad. Parkering må løses særskilt. Man kan se for seg parkeringshus innenfor planområdet. Det blir da et areal for seg selv, men vurderes på nåværende stadium å gi samme verdibilde som den øvrige bebyggelse. Det er derfor ikke foretatt særlige beregninger tilknyttet dette. Det vil være en oppgav i tilknytning til detaljering av planen.

(Parkeringskjeller må vurderes særskilt mot senere utvikling av eiendommen, men jeg mener man bør bygge nå for å imøtekomme et mulig fremtidig behov for parkering. Det kan bli for sent å bygge senere. Asfaltering og sluttarbeider på ikke bebygde kjøpte arealer er ikke inkludert.)

Avkastningskrav.

Undertegnede takstmann mener avkastningskravene kan angis etter følgende modell.

10 års statsobligasjonsrente	2,30%	Pr. 27.2.2013 avrundet opp.
Inflasjon	<u>2,50%</u>	Angitt inflasjonsmål
Realrente	-0,20%	(Negativ realrente)
Renterisiko	2,00%	Fordelt med 1,5% på rente og 0,5% på inflasjon. Må ses mot inflasjonsmålet p 2,5% som er brukt over.
Objektrisiko	1,00%	Generell risiko tilknyttet erverv av fast eiendom
Markedsrisiko	2,50%	Henspeiler til den risiko som vurderes påhengt fremtidige leiekontrakter
Byggrisiko	<u>2,00%</u>	Henspeiler til den risiko som tilknyttes utbyggingens attraktivitet i de første 10-15år

**Kapitaliseringsrente/ 7,30% (Samlet forretningsmessig risiko = 7,30%)
realavkastningskrav**

Et realavkastningskrav på 7,30% kan virke lavt i en usikker verden i et nytt prosjekt, men det forklares ved at bygningsmassen bortleies/selges som et ikke fullført bygg. Dvs. leietaker må selv foreta investeringer for å få et funksjonelt objekt/ bygg m/ tomt.

Leieboertilpassingen foretas av leietaker og avskrives på hans hånd. (Skattemessig forutsettes dette ikke belastes eier.) Dersom utleier bekoster alt vurderes sluttarbeidene som en virksomhet for seg selv uten tilknytning til verdiberegningene.

Beregnet avkastningskrav på næringsdelen tilsier en netto husleie på ca. 1264 kr for et kostnadsprodukt på 17.300 kr/m² (se tidligere angivelse under byggekostnad) forutsatt angitt avkastningskrav fra tabell over.

Dersom utleieobjektet ferdigstilles for bruk, er kostnadene beregnet til 21.600 kr/m² eks. mva.

Takstmannen angir leietakers internrente for det beløp som investeres for ferdigstillelse (21.600 - 17.300 = 4.300) til 3,5% (før felleskost).

Dette betyr en «leie» (før felleskost) på avrundet: $1264 + 150 = \underline{1414 \text{ kr/m}^2}$

Dette er under ansatt max leienivå på 1.600 kr/m², alt inklusive og bør også være innenfor angitte rammer, felleskostnader inklusive. (Felleskostnader = snømåking, vakt, rydd mv.)

Isolert sett gir dette en samlet netto yield på ca. 7 % og bør være akseptabelt som grunnlag for økonomisk sterke aktører å gå inn på.

Takstmannen er meget i tvil om en investor vil kunne få en slik avkastning stabilt over tid for større arealer.

Byggekostnadene for dette objektet er vurdert til 17.300 kr/m². Dette er gjennomsnittlig tomtebelastning på $21.600 - 19.000 = 2.700 \text{ kr/m}^2$

Dette er samme sluttverdi som på Torskholmen, men man har høyere verdier. Dette som følge av at takstmannen i sine beregninger oppfatter at Gundersholmen kan bære større kostnader og vil kreve mer for å få gjennomslag i markedet pga. volumet.

Konklusjonen er dog den samme.

(Det er foretatt mindre justeringer/ utjevninger i beregningene)

Legger vi forannevnte til grunn blir multiplikasjonen ;

antall m² som kan bygges x mulig tomtebelastning = total tomtebelastningsverdi

Konkret: $28772 \text{ m}^2 \times 2700 \text{ kr} = \underline{77.49 \text{ mill}}$

I tillegg kommer en kapitalisert verdi av leiekontrakter + og inntekter 2013 av parkering mv. + verdi av kai. Som kapitaliseringsrente for leieinntekter er benyttet 4% i dette tilfellet.

Tabell over leietakere som inkluderes i verdivurderingen.

	1 år	Til kapitalisering
Salto Oddensenteret	532.083,00	
Østerhus Bygg AS		87.300,00
Safemar		172.043,00
Grimstad Bådsenter		175.080,00
Holvik Transport	120.000,00	
Sum	652.083,00	434.423,00

Som forvaltningskostnader fratrekkes Kr 100.000 på beløp til kapitalisering.
(Dvs. det avsettes 100.000 pr. år til å drifte Odden.)

Sammendrag: $334.423 \times 100/4 + 173283 =$ avrundet 8.53mill

Alle inntekter fra anløp til kai og kailigge ses bort fra da kaiene vurderes som et særskilt objekt

Sammendrag denne metode.

Totalverdien blir da summen av utbyggingspotensialet + kai + løpende inntekter (kapitalisert og fast)

$(77.49\text{mill} + 6,3\text{mill} + 8,53\text{mill}) = 92,32\text{mill}$

Til fradrag går særlige kostnader knyttet til forurensning og infrastrukturkost for antatt 44000m²
 $92,32 - (12 \rightarrow 1200 \times 44000) =$ 27,52mill

Metode 3. Differansemodellen - Forholdet mellom samlede kostnader og tomtekostnader.

Erfaringsmessig vil tomtekostnadene utgjøre fra 10-20% av totale kostnader for ferdig utbygde eiendomsprosjekter. I meget sentral og etterspurte områder vil tomtekostnadene normalt utgjøre en enda større andel. SSB har i sitt sammendrag for hele landet en gjennomsnittlig tomtekostnadsprosent på rundt 8,4%

Vi gjør følgende forutsetning:

Samlet salgsverdi bygg eks. mva: $21.600 \times 28772 =$ ca. 621,4mill

Tomtekostnadene eks. infrastrukturkostnader antas til 10 % basert på lokalitet mv. (særkostnader pga. forurensning er da inkludert.

Dette utgjør da Kr. 62.14mill

Samlet sum etter denne modell blir da:

Tomtekost + kai + løpende inntekter = $\Sigma 62.1 \text{ mill} + 6,3\text{mill (kai)} + 8,53 =$ 76,93mill

Sammendrag denne metode:

Når infrastrukturen er fratrasket blir restverdien $76.93 - 52,80 =$ 24.13mill

Denne metoden er imidlertid svært følsom for svingninger i inngangs- parametrene. Metoden vurderes som mest egnet som kontroll for å anskueliggjøre balansen mellom tomtekostnader og øvrige kostnader.

Merknad.

*Takstmannens oppfatning er infrastruktur i størrelsesorden som her skissert vil bli for høyt.
Samme kommentarene er gitt for Torskholmen.*

Sluttvurdering

Sammendrag begge metoder og valgt snitt: $(24,13 + 27,52) \times \frac{1}{2} = \underline{25,82\text{mill}}$

Ved salg/markedsføring er verdien for Torskholmen redusert til 60%. På dette området reduseres summen med 20%. Mulighetene her er vesentlige utover de beregningene som her er foretatt.

Nevner bl.a. utvikling på leie tomter.

Satt verdi blir da $25,82 \times 0,8 = 20,62\text{mill}$

Grimstad 15.3.2013

P.S.Windegaard

UTGÅENDE BALANSE GRIMSTAD HAVN 31.12.2012

EIENDELER

OMLØPSMIDLER

BANK	3 389 352
------	-----------

ANLEGGSMIDLER

EIENDOMMER	7 211 726
------------	-----------

SUM EIEDELER	10 601 079
---------------------	-------------------

GJELD OG EGENKAPITAL

GJELD / KORTSIKTIG GjELD / LANGSIKTIG

LÅN	1 147 247
-----	-----------

EGENKAPITAL

FOND	2 799 252
------	-----------

KAPITALKONTO	6 654 579
--------------	-----------

SUM GjELD OG EGENKAPITAL	10 601 079
---------------------------------	-------------------

GNR/BNR	EIENDIMMER	BOKFØRT VERDI
	<u>Anlegg 20 år</u>	
200/1475	Anlegg/20 år/Kaiutvidelse v/liggekai	1 288 766
	<u>Anlegg 40 år</u>	
200/506	Dampskipsbrygga	130 928
200/1475	Kai Odden +Gundersholmen	162 879
200/1270	Kai Torskeholmen	1
200/1272	Mottakskai	1 437 658
	<u>Anlegg 20 år</u>	
200/506	Gjestehavnanlegg D/S-bryggen	1
	<u>Fast eiendom 40 år</u>	
200/506	Gjestehavnanlegg SD/S-bryggen , bygning	427 305
	<u>Fast eiendom 50 år</u>	
200/1272	Kontorbygning Torskeholmen, Storgata 2 a	112 918
200/1272	Storgata 2c	1 563 272
	<u>Ikke avskrivbare tomter/areal</u>	
200/1475	Areal/havneomr. Safemare	144 000
200/1475	Areal/havneomr. Grimstad båtsenter	144 000
200/1475	Areal/havneomr. Felleskjøpet	360 000
200/1475	Areal/havneomr. P-Tønnevoldforr.	480 000
200/1475	Areal/havneomr. G-holmen	360 000
	Areal Torskeholmen	600 000

Arendal Revisjonsdistrikt IKS

Arendal – Birkenes – Froland – Gjerstad – Grimstad – Lillesand – Risør – Tvedestrand – Vegårshei – Åmli

Grimstad kommune
v/fagansvarlig Petter Tobiassen
Postboks 123

4878 GRIMSTAD

Dato: 05.07.2013

Vår ref.: 2012/20-49
Arkivkode: 210

Saksbeh: Arne Kjell Tellefsen
Saksbeh tlf: 37250454
E-post adr: arne.kjell.tellefsen@grimstad.kommune.no

Balanseoppstilling - Grimstad kommunes trafikkhavn – revisors uttalelse

Vi har gjennomført de kontrollhandlinger som er avtalt med dere og listet opp nedenfor. Vårt oppdrag er utført i samsvar med ISRS 4400 – Avtalte kontrollhandlinger. Handlingene er utført for å bistå dere i vurderingen av riktigheten av fremlagte balanseoppstilling pr. 31.12.2012 for Grimstad kommunes trafikkhavn.

Egenkapital pr. 31.12.2012 utgjør iht. fremlagte balanseoppstilling kr 6.654.579.

Vi har vurdert følgende forhold:

Om anvendte fremgangsmåte er egnet til å frembringe en balanseoppstilling uten vesentlige feil, slik at rekonstruert balanse og egenkapital for trafikkhavnen derved fremstår som riktig.

Vårt arbeid avdekket ingen vesentlige feil eller avvik.

Siden de ovenstående kontrollhandlinger verken utgjør revisjon eller begrenset revisjon i samsvar med revisjonsstandardene, gir vi ikke uttrykk for noen sikkerhet for at informasjonen ikke inneholder vesentlige feil. Dersom vi hadde utført tilleggshandlinger eller hadde gjennomført revisjon eller begrenset revisjon i samsvar med revisjonsstandardene, kunne andre forhold ha kommet til vår kunnskap og blitt rapportert til dere.

Vår uttalelse er utelukkende utarbeidet for det formålet som er beskrevet i første avsnitt, og skal ikke brukes til noe annet formål. Uttalelsen er kun ment for distribusjon til Kystverket og Fiskeri og Kystdepartementet.

Med hilsen


Arne Kjell Tellefsen
hovedrevisor

Hovedkontor ARENDAL Besøksadr: Rådhusgt. 10, Arendal Telefon: 37 01 33 90	Avd. GRIMSTAD Besøksadr: Arendalsv. 28, Grimstad Telefon: 37 25 04 54	Avd. LILLESAND Besøksadr: Strandgt. 6, Lillesand Telefon: 37 26 15 44	Avd. RISØR Besøksadr: Furumov. 1, Risør Telefon: 37 14 96 29
Web: www.ariks.no	Postadresse: Postboks 63, 4801 ARENDAL E-post: revisjonen@arendal.kommune.no		Org.nr. 971 328 452

Utvalg:	Møtedato:	Utvalgssak:
Formannskapet	15.08.2013	47/13
Kommunestyret	26.08.2013	110/13

Avgjøres av:	Sektor: Bygg- og eiendomstjenesten	Arkivsaknr.:	Arkivkode:
	Saksbeh.: Petter Tobiassen	2010/3274 - 14	P00

Forankring hjemmelsforhold havneområdet og rekonstruert balanse for havnekassen

Saksprotokoll i Kommunestyret - 26.08.2013

Behandling:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

1.	Kommunestyret godkjenner hjemmelsforholdene slik de fremkommer i notat fra Wikborg Rein
2.	Kommunestyret godkjenner fremlagt rekonstruert balanse for havnekassen.

Saksprotokoll i Formannskapet - 15.08.2013

Behandling:

Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

1.	Kommunestyret godkjenner hjemmelsforholdene slik de fremkommer i notat fra Wikborg Rein
2.	Kommunestyret godkjenner fremlagt rekonstruert balanse for havnekassen.

FORSLAG TIL VEDTAK:

1. Kommunestyret godkjenner hjemmelsforholdene slik de fremkommer i notat fra Wikborg|Rein
2. Kommunestyret godkjenner fremlagt rekonstruert balanse for havnekassen.

Dokumentliste:

- Notat Wikborg|Rein Grimstad havneområde – Notat om eiendomsforhold
- Rekonstruert balanse for havnekassen inkl. eiendomsoversikt
- Revisors uttalelse til rekonstruert havnebalanse

Sammendrag:

I forbindelse med søknad om fritak fra reglene om havnekapital har Kystverket gitt tilbakemelding om at hjemmelsforholdene mellom havnekassen og Grimstad kommune må avklares. I tillegg må balansen for havnekassen rekonstrueres. Wikborg|Rein har vært engasjert for å foreta en objektiv kartlegging av hjemmelsforholdene og regnskapsavdelingen har rekonstruert balansen for havnekassen pr. 31.12.2012 og ligger vedlagt.

Fakta:

Det ble i sak 2013/568 som ble lagt frem for kommunestyret 18.03.2013 orientert rundt prosessen knyttet til søknad om fritak fra reglene om havnekapitalen og hjemmelsforhold for kommunale områdene innenfor områdeplan for Grimstad sjønære arealer.

Det ble 3.03.2011 sendt søknad til Fiskeri- og kystdepartementet om søknad om fritak fra reglene om havnekapital etter havne- og farvannslovens § 50. Et fritak fra reglene om havnekapital etter havne- og farvannslovens § 50 stiller som krav at havnemidlene må benyttes til allmennytige formål.

Denne søknaden ble besvart av Kystverket hvor det ble stilt flere spørsmål til søknaden. Blant annet ble det stilt spørsmål knyttet til hjemmelsforholdene og balansen til havnekassen, som det i etterkant er gjort en grundig kartlegging og avklaring rundt.

Det ble i primo februar i år avholdt møte med Kystverket i forhold til videre prosess knyttet til søknad om fritak.

Tilbakemeldinger fra Kystverket er at det er hensiktsmessig å utarbeide ny bedre begrunnet og dokumentert søknad.

En søknad må blant annet dokumentere dagens behov for havneanløp, objektiv kartlegging av hjemmelsforhold, verdiene i havneområdene, rekonstruert balanse for havnekassen, kostnader knyttet til opparbeidelse av off. byrom som havnemidlene er tenkt benyttet til, ivaretagelse av fiskerne.

Vurdering:

Hjemmelsforhold:

Advokatfirmaet Wikborg|Rein har vært engasjert i forhold til en objektiv kartlegging av hjemmelsforholdene i havneområdene. Ut ifra informasjonskilder og dokumenter som er funnet i arkiver, viser det seg at de offentlige arealene på Odden og Gundersholmen eies med 2/3 av Grimstad kommune og 1/3 av havnekassen (gnr. 200, bnr. 1475). I tillegg eier havnekassen Torskeholmen. På Torskeholmen har havnekassen festet bort 2 tomter og i tillegg har Fiskernes

salgslag evigvarende avtale om lokaler (Eiendommen ble overdratt av Fiskernes Salgslag til havnekassen med forbehold om rett til evigvarende bruk). Rutebilstasjonsområdet eies av Grimstad kommune, samt de offentlige områdene i Grønbukt. Se vedlagt notat fra Wikborg|Rein.

Dette vil med andre ord si at Grimstad kommune kan per i dag ikke selge arealer på Odden, Gundersholmen og Torskeholmen, før det er avklart om en får fritak fra reglene om havnekapitalen og hjemlene til havnekassen blir overført kommunen.

Havnebalansen:

Økonomiavdelingen har gjennomgått gamle regnskaper med balanser for å rekonstruere havnebalansen pr. 31.12.2012. Notatet fra Wikborg|Rein er også lagt til grunn for ny balanse. Kystverket har vært tydelige på småbåthavner og gjestehavn ikke skal være en del av havnebalansen, da dette ikke er en del av økonomien for trafikkhavnen. Ny rekonstruert havnebalanse ligger vedlagt.

For å kunne sende inn ny søknad til Fiskeri- og kystdepartementet er det behov for å forankre hjemmelsforholdene mellom Grimstad kommune og havnekassen. Hjemmelsforholdene slik de fremkommer i notatet fra Wikborg|Rein er påfølgende rettet opp i balansen til havnekassen.



Grimstad
kommune

SAKSFREMSTILLING

Utvalg:	Møtedato:	Utvalgssak:
Teknisk utvalg	16.10.2012	
Kommunestyret	29.10.2012	

Avgjøres av:	Sektor: Plan, miljø- og landbruksenheten	Arkivsaknr.:	Arkivkode:
	Saksbeh.: Egil Andre Mortensen	2010/491 - 169	L12

OMRÅDEREGULERING AV DE SJØNÆRE AREALENE I GRIMSTAD SENTRUM - 2. GANGSBEHANDLING AV ENDRINGENE I GRØMBUKT OG RUTEBILSTASJONSOMRÅDET

FORSLAG TIL VEDTAK:

I henhold til plan og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret områderegulering av de sjønære arealene for områdene Grømbukt og Rutebilstasjonen med tilhørende bestemmelser, datert henholdsvis 13.06.12 og 05.06.12.

Dokumentliste:

1. Forslag til områderegulering av de sjønære arealene i Grimstad sentrum datert 13.06.2012
http://www.grimstad.kommune.no/Documents/Kommunale%20planer/Havneplan/Begrenset%20h%C3%B8ring/524565_Plankart_2012-06-13_A1_Begrenset_h%C3%B8ring.pdf?epslanguage=no
2. Forslag til bestemmelser for områderegulering av de sjønære arealene i Grimstad sentrum datert 13.6.2012
http://www.grimstad.kommune.no/Documents/Kommunale%20planer/Havneplan/Havneplan%20vedtatt%20210512/524565_Bestemmelser_2012-06-05.pdf?epslanguage=no
4. Særutskrift fra kommunestyres sak 53/12
http://www.grimstad.kommune.no/Documents/Kommunale%20planer/Havneplan/Havneplan%20vedtatt%20210512/S%C3%A6rutskrift%20vedtak%2058_12.pdf?epslanguage=no
5. Planbeskrivelse datert 4.4.2011
http://www.grimstad.kommune.no/Documents/Kommunale%20planer/Havneplan%202011/2.%20gangsbehandling/524565_Planbeskrivelse_2011-04-04.pdf?epslanguage=no
6. Konsekvensutredninger datert 4.4.2011

http://www.grimstad.kommune.no/Documents/Kommunale%20planer/Havneplan%202011/2.%20gangsbehandling/524565_Planbeskrivelse_KU_2011-04-04.pdf?epslanguage=no

6. Mottatte høringsuttalelser etter ny høring av områdene Grømbukt og Rutebilstasjonen – Oppsummering med rådmannens kommentar datert 19.09.12

7. Mottatte høringsuttalelser etter ny høring av områdene Grømbukt og Rutebilstasjonen

Sammendrag:

Forslag til områderegulering av de sjønære arealene i Grimstad sentrum med tilhørende planbeskrivelse og konsekvensutredninger ble 1. gangsbehandlet i teknisk utvalg den 12.4.2011 og i kommunestyret den 2.5.2011. Kommunestyret vedtok at forslaget til områderegulering skulle endres før det ble lagt ut på offentlig ettersyn og høring. Forslaget til områderegulering ble sendt på høring og lå ute til offentlig ettersyn i perioden 7.5.2011 til 23.6.2011. Ved fristens utløp var det kommet inn 34 høringsuttalelser. I etterkant av høringsrunden er det innarbeidet noen endringer og justeringer i forslag til områderegulering av de sjønære arealene i Grimstad sentrum. Det ble gjennomført en begrenset høring for de mest vesentlige endringene med frist for uttalelse 10.8.2011. Planforslaget ble lagt frem for 2. gangsbehandling i kommunestyret 17.10.2011. Kommunestyret vedtok at det skulle utarbeides modeller i målestokk som viser mulig ny bebyggelse i områdene Odden, Rutebilstasjonsområdet og Smith Petersensbrygge. Rambøll fikk oppdraget, og utarbeidet modellbilder i to alternativer og en film som viser mulig utvikling av arealene i henhold til forslaget til områderegulering. Materialet lå ute til ”høring” fra 1.3.12 til 1.4.12 og ble utstilt på rådhuset og på Oddensenteret. Kommunen mottok i alt 14 innspill til modellbildene fra private, i tillegg til en rekke kommentarer skrevet på flippover på Oddensenteret. Saken ble lagt frem til ny 2. gangsbehandling i kommunestyret 21.5.2012. Kommunestyret vedtok i sak 53/12 endringer i områdene Grømbukt og på Rutebilstasjonen som medførte behov for ny høring og offentlig ettersyn i henhold til plan og bygningslovens bestemmelser. Endringene i Grømbukt og på Rutebilstasjonen lå ute på høring i tiden 20.06.2012 til 13.08.2012. Kommunen mottok 7 høringsinnspill til endringene. De deler av planen som omfatter Grømbukt og Rutebilstasjonen legges nå frem for 2. gangsbehandling.

Fakta:

Kommunestyret vedtok i sak 53/12 i møte den 21.05.2012 følgende;

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret områderegulering av de sjønære arealene i Grimstad sentrum datert 2.8.2011 med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse med følgende endringer:

1. For følgende byggeområder skal det være krav til tiltaksklasse 3 ved arkitekturprosjektering:

a. Østerbukt: S1.1, BFK1.1, S1.6,

b. Vesterbukt: FKT 3.1, FKT 3.2

c. Odden: S4.1, S4.2, NT 4.1 Gundersholmen: NT5.1

d. Torskeholmen: NT2.1

2. Byggeområde S 1.2 tas ut av planen.

3. Området for TAXI på Smith Petersens brygge fjernes fra plankartet.

4. For bygg i områdene S1.1., BFK 1.1. og S1.3, S1.4 og S1.6 skal mønehøyde ikke være høyere enn kote + 11,6.

5. Det presiseres at det i område Sh1.1 også kan legges ut flytebrygge med utgangspunkt i Torskeholmen i forbindelse for midlertidig offentlig småbåthavn inntil kapasiteten er økt andre steder.

6. For område FKT 3.1 skal mønehøyde ikke være høyere enn kote + 10,5.
- 7.
- a. Byggeområde FKT3.1 utvides på langsiden mot sørøst med fem meter med skrå kant på byggeområdets nordøstre side videreført inn i utvidet område.
 - b. I forlengelse av byggeområde FKT 3.1 mot sørvest legges byggeområde i 20 meters lengde, samme bredde som FKT 3.1 med formål offentlig. Maks GH +14.
8. Bygg FKT 3.2 utgår og område O_GK 3.1. utvides tilsvarende til offentlig park og friområde.
9. Det inntas krav om samlet detaljregulering av FKT 3.1, O_Gk 3.1, O_GP 3.1 og O_L3.1, o_Tt3.3, o_Tt3.2.
10. Det tas inn en bestemmelse som åpner for at mindre funksjonsbygg kan tas inn i detaljplan for området o_Gk3.1.
11. Trafikkløsningen Fv 420/Jørgen Bangs gate/innkjøring parkering I Vardeheia: Jørgen
Bangs gate blir enveiskjørt i retning til Odden/sentrum og kobles på 420 som vist i rundkjøringsalternativet, ellers bygges avkjøringen til parkeringshuset som kryss vist i planforslaget.
12. I S 4.1 kan ikke antall boenheter overstige eksisterende antall (8).
13. For S 4.1 og S 4.2, NT 4.1, NT 5.1, settes maks GH til +15 (ekskl. tekniske installasjoner).
14. Dagens reguleringsformål "SBH Småbåthavn land" opprettholdes i Grømbukt.
15. Området i svingen fra dagens Felleskjøpsbygning og helt frem til Helmershus endres fra "boligformål" til reguleringsformål "bolig/forretning/kontor" for den bebyggelsen som ligger nærmest veien. Områdene skal ha felles adkomst som vist på plankartet.
16. De deler av planen som ikke må ut på ny høring og offentlig ettersyn i samsvar med plan og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10, vedtas nå med rettsvirkning jf. plan og bygningsloven § 12-4.
- A) For å bidra til en balansert utvikling mellom de sjønære delene av sentrum og øvre sentrum, ber kommunestyret om at parkeringshus i Vardeheia prosjekteres slik at gangutgang til Lillesandsveien og Rutebilstasjonen tas med I byggetrinn 1 (I tillegg til utgang Vestregate). Avgjøres av kommunestyret i egen sak.
Reguleringsplan for KIWI-tomta utvides til å omfatte Hestetorvet og prioriteres i kommunal planstrategi. Det i budsjett for 2013 og handlingsplan 2013-16 vurderes midler til å støtte byutviklingsprosjekter i sentrum.
Tidligere vedtak om utvikling av Wenzells plass som bilfritt byrom prioriteres.
- B) Kommunestyret ber om at det i detaljreguleringen av område B8.4 tas rimelig hensyn til utsiktsforholdene for bakenforliggende bebyggelse i Ankerveien.

Alle delene av vedtaket som vedrører områdereguleringen er innarbeidet i planen. Vedtaket medførte imidlertid at både arealformål og avgrensing av byggeområder i områdene Grømbukt og Rutebilstasjonen ble endret.

Endringene på Rutebilstasjonsområdet:

Tidligere inntegnet byggeområde FKT 3.2 er tatt ut av planen og erstattet med et større parkområde (o_Gk3.1). Det er videre tatt inn en utvidelse av byggeområdet FKT 3.1 (postgården). Byggeområdet er utvidet på langsiden mot sjøen med 5 meter med en skrå kant på byggeområdets nordøstre side. Utvidelsen videreføres inn i nytt byggeområde T3.2, som er en forlengelse av bygget på 20 meter mot sørvest.

Det er tatt inn et samlet plankrav for områdene *FKT3.1, o_Gk 3.1, o_Gp 3.1, o_L3.1, o_Tt 3.3, o_Tt 3.2 og o_Tt3.3*, og det er åpnet opp for mulighet for å innregulere et mindre bygg på opptil 80 kvm BRA i området o_Gk 3.1 (jf. bestemmelse § 7.5). Tabellen nedenfor viser høyder utnyttelsesgrad og byggemulighet i områdene FKT3.1 og det nye området T3.2:

Byggeområde	Maks høyde i kote	Maks høyde i meter	Utnyttelsesgrad
FKT3.1	+ 10,5	7,5	%-BRA 250
T3.2	+ 14	11	%-BRA 200



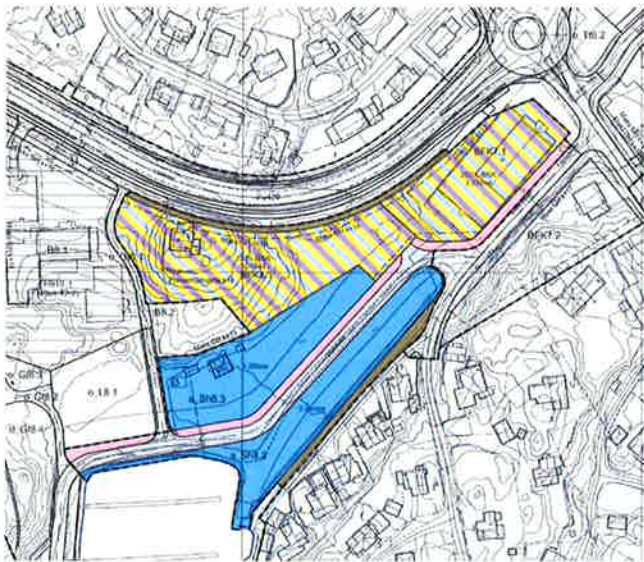
Bilde 1 - Kartutsnitt Rutebilstasjonsområdet (ikke i målestokk)

Endringene i Grømbukt:

Arealer som i tidligere planforslag var foreslått til boligformål er erstattet med småbåthavn formål på land (områdene a_Sh8.3 og a_Sh8.2). Dette for at dagens bruk av området som båtopplag skal kunne opprettholdes. En konsekvens er at tidligere boligområder B8.3 og B8.4 nå er endret i avgrensing, størrelse og arealformål.

De nye byggeområdene (BFK7.1 og BFK8.1) er foreslått med kombinert formål bolig, forretning og kontor. Tabellen nedenfor viser høyder utnyttelsesgrad og byggemulighet i områdene BFK7.1 og BFK8.1:

Byggeområde	Maks høyde i kote	Maks høyde i meter	Utnyttelsesgrad
BFK7.1	+ 17	13	%-BRA 200
BFK 8.1	+ 16	10	%-BRA 120



Bilde 2 - Kartutsnitt Grømbukt (ikke i målestokk)

Disse delene av områdereguleringen ble derfor sendt ut på nytt offentlig ettersyn ihht plan og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10. Etter at høringsfristen var utløpt hadde kommunen mottatt totalt 7 innspill til endringene. Kystverket Sørøst, Fiskeridirektoratet Region Sør, Fylkesmannen i Aust-Agder og Statens Vegvesen hadde ingen merknader til de endringene som er foretatt på Rutebilstasjonen og i Grømbukt. Aust-Agder Fylkeskommune anbefalte at tidligere sammenhengende boligområde med tomt for barnehage opprettholdes i Grømbukt slik det var foreslått tidligere i planprosessen. Fylkeskommunen viser til at dagens båtopplagsvirksomhet kan fortsette i området fram til man finner en annen formålstjenelig løsning og mener det er viktig at planen signaliserer at området på sikt er tiltenkt annen arealbruk. Fylkeskommunen mener man ved å regulere inn småbåthavn formålet signaliserer at området permanent skal benyttes til dette formålet. Fylkeskommunen mener at området er et verdifullt sjønært og sentrumsnært areal som på sikt bør benyttes til bolig/sentrumsformål

Videre mottok kommunen to uttalelser fra private naboer og tilgrensende grunneiere. I området Grømbukt hadde Lilli Skiftenes Repstad og Willy Gran bemerkninger til endringene. Repstad og Gran mener byggehøyden på ny bebyggelse i BFK8.1 bør begrenses til tilsvarende høyde som eksisterende bolig på kollen har (kote +13). De hevder videre at enhver økning av byggehøyden utover dette vil ha ødeleggende virkning for beboerne i Ankerveien. Repstad og Gran er videre skuffet over at det ikke er funnet plass til grøntområder i planen langs Vesterled til Odden.

I Rutebilstasjonsområdet hadde eiere av Pharos vei 1, 2, 3, 4 og Vestregate 1 innvendinger mot høyden på det nye byggeområdet T3.2. De savner begrunnelse for at maksimal kotehøyde for T3.2 er satt til kote +14 og mener en maksimalhøyde på kote +10,5 hadde vært mer forståelig. Sammenslutninger av naboer mener videre at nytt bygg vil gi uheldige skyggevirkninger inn mot Sorenskrivergården og at et så høyt bygg i dette området vil være feil i forhold til vernestatusen til bakenforliggende bebyggelse langs Pharosvei. Naboene viser også til verdiforringelse på sine eiendommer og at tap av dagens utsikt vil bety veldig mye både

trivselsmessig og økonomisk. Naboene anser forslaget som et overgrep fra kommunens side og ønsker også at bestemmelsen om at tilbaketrunkne tekniske installasjoner kan oppføres inntil 2 meter over regulert mønehøyde for inntil 5 % av byggets grunnflate bør strykes.

Vurdering:

Rådmannen mener man i områdereguleringen for de sjønære arealene har tilrettelagt for en sammenhengende byutvikling som vil bidra til å revitalisere den sjønære delen av Grimstad sentrum på en god måte.

Det er svært positivt at det i Rutebilstasjonsområdet er funnet plass til en større bypark som et offentlig tilgjengelig område. Rådmannen foreslo opprinnelig en annen bygningsstruktur på området gjennom tidligere område FKT3.2. Når dette området nå er tatt ut og erstattet med en mulig utvidelse av eksisterende bygg i området FKT3.1 og nytt tilbygg gjennom området T3.2 mener rådmannen dette samlet sett gir gode muligheter for å skape et levende og attraktivt byrom på området som hittil hovedsakelig har vært benyttet til bussoppstillingsplass.

Rådmannen forstår samtidig at bakenforliggende naboer langs Pharosvei har innvendinger mot den foreslåtte makshøyden på kote +14 for det nye området (T3.2) men mener det allikevel ikke er grunn til å endre planens bestemmelser om høyder i dette området. Samtidig som private boligeiendommer med sentral beliggenhet i sentrum må påregne at det skjer en byutvikling i sine omgivelser, vil naboer i forbindelse med en samlet detaljregulering for hele rutebilstasjonsområdet få anledning til å medvirke og fremme sine interesser i denne prosessen. Rådmannen anbefaler at områdereguleringen vedtas for området Rutebilstasjonen slik det er inntegnet på vedlagte plankart datert 13.06.2012.

I planforslaget som ble fremmet til 1. gangsbehandling var Grømbukt foreslått som et urbant boligområde med lekeplass og egen tomt avsatt til barnehage. Rådmannen finner det svært beklagelig at denne fremtidsrettede arealbruken er prioritert bort til fordel for formål for småbåtopplag på land. Rådmannen sier seg enig i Fylkeskommunenes vurdering om at områdereguleringen bør gjenspeile den arealbruk man ønsker å tilrettelegge for på sikt i området. Det at området reguleres til et fremtidig boligområde er ikke til hinder for at gjeldende virksomhet i området, båtopplag, kan fortsette frem til gjeldende avtale enten er reforhandlet eller utgått. Rådmannen legger til grunn at det bør jobbes for at arealkrevende og lite publikumsvennlig virksomhet som båtopplag bør henvises til arealer med mindre sentral beliggenhet og bymessig verdi. Samtidig er det positivt at det er inntatt et blandet arealformål på gjenværende arealer langs Vesterled. Det er også slik at det for dette området må gjennomføres en detaljregulering for områdene før utbygging kan starte, i denne prosessen vil naboer få anledning til å medvirke og fremme sine interesser. Rådmannen finner ikke grunnlag for å endre mønehøyden i området BFK8.1 slik naboene Repstad og Gran foreslår i sin merknad datert 07.08.12. Rådmannen minner også om kommunestyrets vedtak 53/12 punkt B) der kommunestyret vedtok at det skal tas rimelig hensyn til beboere i Ankerveien ved utbygging i området: *Kommunestyret ber om at det i detaljreguleringen av område B8.4 tas rimelig hensyn til utsiktsforholdene for bakenforliggende bebyggelse i Ankerveien.*

Rådmannen anbefaler at områdereguleringen datert 13.06.12 vedtas for områdene Grømbukt og Rutebilstasjonen.

Mottatte høringsuttalelser etter ny høring av områdene Grømbukt og Rutebilstasjonen – Oppsummering med rådmannens kommentar

1.1 Kystverket Sørøst, datert 28.06.12 (dok nr 154)

Minner om at alle tiltak som kan påvirke sikkerhet eller fremkommelighet i kommunens sjøområde krever tillatelse av kommunal havnemyndighet. Ellers ingen merknader.

1.2 Fiskeridirektoratet Region Sør, datert 05.07.2012 (dok nr 160)

Ingen merknader

1.3 Aust-Agder fylkeskommune, datert 24.07.2012 (dok nr 163)

Plan- og naturseksjonen i Aust-Agder fylkeskommune har ingen merknader til endringsforslagene. Anbefaler at området i Grømbukt som er foreslått som småbåthavn formål på land opprettholdes som boligformål som opprinnelig foreslått i planen. Dagens båtopplag virksomhet kan fortsette i området fram til man finner en annen formålstjenelig løsning. Mener det er viktig at planen signaliserer at området på sikt er tiltenkt annen arealbruk, ved å regulere inn småbåthavn formålet signaliserer planen at området permanent skal benyttes til dette formålet. Området er et verdifullt sjønært og sentrumsnært areal som på sikt bør benyttes til bolig/sentrumsformål.

1.4 Lilli Skiftenes Repstad og Randi og Willy Gran, datert 07.08.2012 (dok nr 164)

Eiere av gnr/bnr 200/338 og 200/340

Har følgende bemerkninger til endringene i planforslaget:

- Antar at kollen langs Vesterled skal sprenges ned, viser til at tidligere områder B8.3 og B8.4 er slått sammen til BFK8.1. Mener byggehøyden på ny bebyggelse i BFK8.1 bør begrenses til tilsvarende høyde som eksisterende bolig på kollen har (kote +13). Enhver økning av byggehøyden utover dette vil ha ødeleggende virkning for beboerne i Ankerveien. Ønsker ikke å miste utsikten til Groosefjorden, som i dag gir positive bidrag til livskvalitet og velvære. Ønsker at makshøyde i området settes til kote +13.
- Skuffet over at det ikke er funnet plass til grøntområder i planen langs Vesterled til Odden. Synes dette er en trist utvikling.

Rådmannens kommentar:

Selv om byggeområdene er slått sammen og formålet er endret i planforslaegt, er byggehøydene i området ikke endret fra det tidligere planforslaget. Selv om byggehøydene kan ha konsekvenser for utsiktsforhold, anbefaler rådmannen at foreslått utnyttelsesgrad og byggehøyder i området opprettholdes. Rådmannen vil også påpeke at området BFK8.1 må detaljreguleres før utbygging kan skje, i denne forbindelse vedtok kommunestyre i sak 53/12 (2.gangsbehandling av planen) følgende: *"Kommunestyret ber om at det i detaljreguleringen av område B8.4 tas rimelig hensyn til utsiktsforholdene for bakenforliggende bebyggelse i Ankerveien."*

1.5 Fylkesmannen i Aust-Agder, datert 13.08.2012 (dok nr 165)

Miljøvernavdelingen har ingen ytterligere merknader til saken, men minner om at prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Landbruksavdelingen, utdannings- og familieavdelingen, sosial- og helseavdelingen og fylkesberedskapssjefen har ingen ytterligere merknader til planforslaget.

1.6 Eier av Pharosvei 1, 2, 3, 4 og Vestregate 1, datert 08.08.2012 (dok nr 166)

Vedrørende endringene i Vesterbukt/Rutebilstasjonsområdet.

Mener at grunneierne i østre del av Pharosvei blir sterkt berørt av planforslagets foreslåtte tilbygg (T3.2) på sydsiden av eksisterende post/politibygget. Dersom makshøyde på T3.2 hadde vært satt til kote + 10,5 som tilsvarer høyden på post/politibygget hadde endringen vært mer forståelig. Finner ingen begrunnelse for hvorfor høyden til det nye området T.3.2 er satt til kote + 14. Mener utnyttelsesgraden på 200 % ikke gjør det nødvendig med høyde opp til kote + 14. Mener nytt bygg vil gi uheldige skyggevirkninger inn mot Sørenskrivergården. Viser til at bakenforliggende bebyggelse langs Pharosvei er vernet, og at et nytt høyt bygg foran disse vil være feil i forhold til vernestatusen.

Mener beboerne i de nevnte eiendommene vil miste en vesentlig del av sin utsikt, som betyr veldig mye både trivselsmessig og økonomisk. Viser til verdiforringelse dersom sjøutsikten forvinner. Ser på forslaget som et grovt overgrep fra kommunens side dersom ikke høyden på bygget T3.2 tas ned til kote + 10,5.

Ønsker å stryke bestemmelsen om at tekniske installasjoner som er tilbaketrukket kan oppføres inntil 2 meter over regulert mønehøyde for inntil 5 % av byggets grunnflate.

Rådmannens kommentar:

I tidligere planforslag var det inntegnet et større byggeområde lenger vest på rutebilstasjonsområdet, dette er nå tatt ut og erstattet med park. For å sikre muligheten for et offentlig bygg i området er det nye området T3.2 foreslått, som en forlengelse av dagens post/politibygget. Rutebilstasjonsområdet et viktig område som bør videreutvikles blant annet med en offentlig park med tilhørende funksjoner. Når det opprinnelige bygget FKT3.2 er tatt ut av området er det etter rådmannen syn positivt at det er åpnet opp for en ny byggemulighet i forlengelsen av post/politibygget. Det er videre rådmannens holdning at tilgrensende private eiendommer til et så sentralt byområde må påregne at området videreutvikles for å styrke byen, slik det er foreslått i den endrede planen.

1.7 Statens Vegvesen, datert 10.08.2012 (dok nr 167)

Ingen merknader til endringene



KYSTVERKET

Sørøst

Grimstad kommune
Samfunns- og miljøsektor
Postboks 123
4891 Grimstad

Deres ref:
2010/491-
151/EGMOR

Vår ref:
2011/2915-6

Arkiv nr:

Saksbehandler:
Cecilie Gunnufsen

Dato:
28.06.2012

Vedrørende offentlig ettersyn for deler av områderegulering av de sjønære arealene i Grimstad sentrum - Aust-Agder fylke

Det vises til brev av 5. juni 2012 vedrørende offentlig ettersyn for deler av områderegulering av de sjønære arealene i Grimstad sentrum.

Kystverket Sørøst vil minne om at alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller framkommeligheten i kommunens sjøområde krever tillatelse av kommunal havnemyndighet, jf. havne- og farvannsloven § 27, 1 ledd.

Kystverket Sørøst har ellers ingen merknader i forbindelse med offentlig ettersyn.

Med hilsen

Cecilie Gunnufsen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Sørøst - Havne- og farvannsavdelingen

Sentral postadresse: Kystverket, postboks 1502,
6025 ÅLESUND

Telefon: +47 07847
Telefaks: +47 70 23 10 08
Bankgiro: 7694 05 06766

Internett: www.kystverket.no
E-post: post@kystverket.no
Org.nr.: NO 970 237 372

Brev, sakskorrespondanse og e-post bes adressert til Kystverket, ikke til avdeling eller enkeltperson



FISKERIDIREKTORATET
region Sør

1.6 JULI 2012

Grimstad kommune



01K F 2 20491

GeoPrint

2012 06 13 10:15:15

Grimstad kommune

Postboks 123

4891 GRIMSTAD

Saksbehandler: Signe Tønnessen

Telefon: 41421518

Seksjon: region Sør forvaltningsseksjon

Vår referanse: 09/2853

Deres referanse: 2010491

Vår dato: 13.07.2012

Deres dato: 05.06.2012

All

**GRIMSTAD KOMMUNE AUST-AGDER - REGULERINGSPLAN FOR GRIMSTAD
HAVNEOMRÅDE - ØSTERBUKT - GRØMSBUKT - VEDRØRENDE OFFENTLIG
ETTERSYN FOR DELER AV OMRÅDERGULERING FOR DE SJØNÆRE
AREALENE**

Det vises til brev av 5. juni d.å. vedrørende offentlig ettersyn for deler av områdergulering av de sjønære arealene i Grimstad sentrum.

Fiskeridirektoratet region Sør har ingen merknader til foreviste regulering til den del av planen som innbefatter omtalte areal.

Med hilsen

Anne Brit Ljønnedal
seksjonssjef

Signe Tønnessen
seniorrådgiver

25 JULI 2012



Aust-Agder fylkeskommune
Region sør

Grimstad kommune

Fylkesveilederkontor

Grimstad kommune

Postboks 123
4891 GRIMSTAD



00K P 5 26825 Geomatisk
2010 491-163 UTAL

Saksbehandler: KAKRI
Telefon (direkte): 37017494

Deres ref.: 2010/491-
151/EGMOR
Vår ref.: 2010/41-25

Vår dato: 24.07.2012
Løpenr.: 19919/2012

Nytt offentlig ettersyn for deler av områderegulering av de sjønære arealene i Grimstad sentrum.

Vi viser til deres oversendelse, datert 5. juni 2012, vedrørende nytt offentlig ettersyn av deler av områderegulering av de sjønære arealene i Grimstad sentrum. Vi viser videre til møte i planforum 27. juni hvor forslag til endringer ble drøftet.

Plan- og naturseksjonen i Aust-Agder fylkeskommune har vurdert endringsforslagene og har ingen merknader til de foreslåtte endringer på rutebilstasjonen.

I deler av Grønbukt foreslår man nå å endre tidligere planforslag fra boligformål til småbåthavn formål på land. Det sies at dette er for at dagens bruk av området kan opprettholdes.

Plan- og naturseksjonen anbefaler her at området reguleres til boligformål som opprinnelig foreslått, eller til kombinert formål bolig, forretning, kontor. Dagens bruk av området til båtopleg kan likevel fortsette så lenge en finner dette formålstjenlig, men reguleringsplanen vil da signalisere at en på sikt ønsker å benytte arealene til et annet formål. Ved å regulere området til småbåthavn land sier man at området permanent skal benyttes til dette formål. Dette arealet er etter vårt skjønn et verdifullt sentrumsnært og sjønært areal som på sikt bør benyttes til bolig/sentrumsformål.

Vennlig hilsen,


Kåre Kristensen
rådgiver

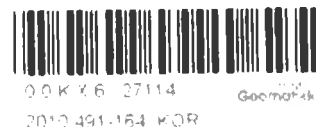
Kopi:

Fylkesmannen i Aust-Agder	Postboks 788 Stoa	4809	Arendal
Statens vegvesen, Region sør	Postboks 723 Stoa	4808	Arendal

09 AUG 2012

4876 Grimstad, 7. august 2012

Grimstad kommune
Teknisk utvalg
Postboks 123
4891 Grimstad



Deres ref: 2010/491-149/151/EGMOR – Brev datert 05.06.2012

Områderegulering av de sjønære arealene i Grimstad sentrum – Grømbukt - klage.

Vi viser til ovennevnte referanse, og vil bemerke følgende:

- Tidligere områder B8.3 og B8.4 er slått sammen til BFK8.1, noe vi antar betyr at Kollen skal sprenges ned. Videre fremmes på ny forslag om maks byggehøyde til kote +16, det er 3 koter over boligblokken i B8.2. Boligen på kollen (Vesterled 19, gnr./bnr 200/91) står i praksis på kote 13, og ny bebyggelse til erstatning for kollen bør begrenses av denne kotehøyde som maks mønehøyde, alternativt gesimshøyde. Enhver øking av byggehøyde over dette nivå har ødeleggende virkning for beboerne i Ankerveien.
Om foreliggende forslag vedtas betyr dette tap av all direkte utsikt til Groosefjorden. Vi beboere, som de første byggere langs Vesterled, har gjennom de siste 30 år tatt alle miljøbelastninger ved utbygging av veien som hovedtrafikkåre. Vi kan derfor ikke se at vi også skal miste all utsikt til Groosefjorden, et gode som i dag gir positiv bidrag til livskvalitet og velvære.
Vi ønsker derfor meget sterkt at maks byggehøyde i BFK8.1 settes til kote 13.
- Vi er fremdeles meget skuffet over at det ikke er funnet plass til grøntområder i planen, det finnes ikke én kvadratmeter grønt langs Vesterled fra Odden til Helmershus. Dette synes vi er en trist utvikling.

Med hilsen

Hjemmelshavere

Gnr / bnr

Hjemmelshavere

Gnr / bnr

Lilli Skiftenes Repstad

Randi og Willy Gran

Lilli Skiftenes Repstad
Ankerv. 36

200/338

Randi og Willy Gran
Ankerv. 38

200/340



FYLKESMANNEN I AUST-AGDER
Miljøvernavdelingen

Grimstad kommune
Postboks 123

4891 Grimstad

Deres ref.
2010/491

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
Sak nr. 2008/5820 / FMAABKO

Dato
13.08.2012

**GRIMSTAD KOMMUNE - HØRINGSUTTALELSE TIL BEGRENSET OFFENTLIG ETTERSYN
FOR DELER AV OMRÅDEREGULERING FOR SJØNÆRE AREALER I GRIMSTAD SENTRUM –
- GRIMSTAD HAVNEOMRÅDE, ØSTERBUKT**

Vi viser til brev av 05.06.2012 fra Grimstad kommune med vedtak om å legge forslag til reguleringsplan for deler av områderegulering for de sjønære arealer i Grimstad sentrum – Grimstad Havneområde, Østerbukt ut til begrenset offentlig ettersyn.

Bakgrunn

Områdereguleringen av de sjønære arealene fra Boddan til Grønbukt omfatter i alt 390 daa land, - og sjøareal. Planen tilrettelegger blant annet for at arealer som i dag benyttes som bakkeparkering kan transformeres til nye byggeområder, torgarealer, promenade og park.

Innspill fra miljøvernavdelingen

Vi viser til miljøvernavdelingens tidligere uttalelser i saken.
Miljøvernavdelingene har ikke ytterligere merknader til den begrensede høringen

Miljøvernavdelingen minner for øvrig om at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, jf. naturmangfoldloven § 7. Vurderingen skal fremgå av beslutningen.

Innspill fra andre avdelinger ved embetet

Landbruksavdelingen, utdannings- og familieavdelingen, sosial- og helseavdelingen og fylkesberedskapssjefen har ingen ytterligere merknader til planforslaget.

Med hilsen

Barbro K. Olsen
Rådgiver

Maria Fremmerlid
rådgiver

Brevet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.
Saksbehandler: Barbro Kristine Olsen

Kopi til:
Aust-Agder fylkeskommune, Arealplan Postboks 788 4809 Arendal

Grimstad kommune

Grimstad,08.08.2012

Samfunns-og miljøsektor

PB123 , 4891 Grimstad

14. AUG 2012



0 0 K Z 27198

2012 48 1 99 K 0 R

Geoteknik

Områderegulering av sjønære arealer– Vesterbukt/rutebilstasjonen

Grunneiere/beboere i østre del av Pharos vei blir sterkt berørt av planforslaget om et tilbygg på sydvestsiden av post/politihuset, benevnt T3.2. Endringen i forhold til opprinnelig plan innebærer at ulempene for omgivelsene er flyttet fra vestre del av Pharos vei og Jørgen Bangs gt til østre del av Pharos vei. Vi har for så vidt forståelse for dette, hadde man begrenset høyden til det samme som post/politihuset, kote +10.5.

Vi synes det er merkelig og uforståelig at høyden på tilbygget, som utgjør mindre enn halvparten av hovedbygget, er satt til kote +14. Det har ikke vært mulig å finne noen begrunnelse for den økte høyden, verken i underliggende dokumenter eller i samtaler med politikere. I forhold til fastsatt bruksareal (BRA) som er satt til 200%, dvs 2 etasjer, er det ikke nødvendig med høyere bygg enn kote +10,5. Innenfor dette vil det kunne bygges med romslige romhøyder, selv for et bibliotek. Dessuten kan vi vanskelig se at et høyt tilbygg kan tilpasses i arkitektonisk harmoni med hovedbygget. Stor høyde vil skape mer skygge inn over Sørenskriverhaven, samtidig som det vil være et estetisk uheldig element i synsinntrykket fra fjorden og Odden-Gundersholmen. Vi minner om at bebyggelsen langs Pharos vei er vernet som spesialområde-bevaring, og det vil være feil i forhold til vernestatusen å skjule denne bak ny, høy bebyggelse.

Vi, gjenboere i Pharos vei nr. 1, 2, 3 og 4 og vestre gt. 1, vil miste en vesentlig del av vår utsikt til fjorden, Smørsund og havet utenfor. Denne betyr veldig mye trivselsmessig og økonomisk for oss. Eiendommene vil bli kraftig redusert i verdi, dersom sjøutsikten forsvinner. Vi ser planforslaget som et grovt og fullstendig unødvendig overgrep fra kommunen, dersom ikke høyden på byggeområde T3.2 reduseres til kote +10,5, det samme som post/politihuset.

I "Forslag til bestemmelser" pkt. 5.6-tekniske installasjoner-er anført at "tekniske installasjoner som er tilbaketrukket tillates oppført inntil 2m over regulert mønehøyde for inntil 5% av byggets grunnflate". Vi foreslår å stryke denne bestemmelsen, fordi den er unødvendig. Det er vanlig i dag å avsette rom i nybygg for å ivareta alle tekniske installasjoner. Ved å sløyfe bestemmelsen vet planleggerne hva de har å forholde seg til, og alle vil ha fordel av å unngå framtidige skjemmende ventilasjonskasser og lignende.

Med hilsen:

Pharosv.1

Pharosv.2

Pharosv.3

Pharosv.4

Vestre gt.1

Handwritten signatures and notes:
1-11 Eide
1-11 Eide

14 AUG. 2012

Grimstad kommune

Grimstad kommune

Grimstad, 13. august 2012-08-13

Vedr. Områderegulering av havneområdet.

Noen av eierne av de berørte eiendommene er bortreist. Derfor har vi ikke alle underskrifter på vedlagte brev. Men saken er diskutert, og jeg kan forsikre at alle stiller seg bak foreliggende uttalelse. Pharos vei 2 er seksjonert i 3 deler eid av Ivar, Kirsten og Mona Eskedal. Pharos vei 4 består av 2 eiendommer eid av Mette Lie Hansen. Vestre gate 1 er eid av Rita Olsen.

Med hilsen

Odd Tobiassen

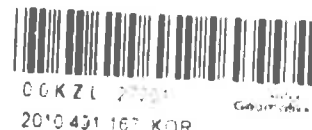




Statens vegvesen

Grimstad kommune
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

14 AUG 2012



Behandlende enhet
Region sør

Saksbehandler/innvalgsnr
Sindre Inntjore Levinsen - 37076937

Vår referanse
2010 008155-026

Deres referanse
2010 491-151

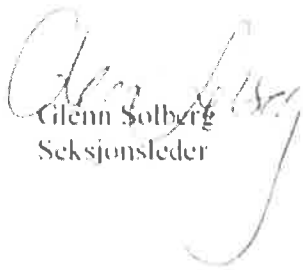
Vår dato
10.08.2012

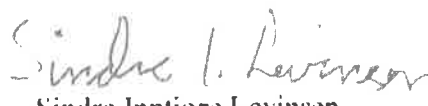
Offentlig ettersyn for deler av områderegulering av de sjønære arealene i Grimstad sentrum.

Vi viser til brev av dato 05.06.2012 fra Grimstad kommune med offentlig ettersyn for deler av de sjønære arealene i Grimstad sentrum.

Endringene som er blitt gjort på rutebilstasjonen og i Grømbukt påvirker ikke våre ansvarsområder i særlig grad. Vi har derfor ingen merknader til endringene.

Vegavdeling Aust-Agder - Seksjon for plan og forvaltning
Med hilsen


Glenn Solberg
Seksjonsleder


Sindre Inntjore Levinsen
avdelingsingeniør

Kopi: Aust-Agder fylkeskommune, planavdelingen
Fylkesmannen i Aust-Agder, miljøvern avdelingen

Postadresse
Statens vegvesen
Region sør
Postboks 723 Stou
4808 Arendal

Telefon 815 48 000
Telefaks 37 01 98 01
firmapost sor@vegvesen.no
Org nr 971032081

Kontoradresse
Langsævn 4
4816 ARENDAL

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon 78 94 15 50
Telefaks 78 95 33 52

**PS 126/12 OMRÅDEREGULERING AV DE SJØNÆRE AREALENE I GRIMSTAD
SENTRUM - 2. GANGSBEHANDLING AV ENDRINGENE I GRØMBUKT OG
RUTEBILSTASJONSOMRÅDET 2010/491-169**

FORSLAG TIL VEDTAK:

I henhold til plan og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret områderegulering av de sjønære arealene for områdene Grømbukt og Rutebilstasjonen med tilhørende bestemmelser, datert henholdsvis 13.06.12 og 05.06.12.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 29.10.2012

Behandling:

Johannes Kristiansen (H) fremmet spørsmål vedrørende sin habilitet og ble av et enstemmig kommunestyre funnet inhabil jfr. Forvaltningsloven § 6, 1. ledd. Kristiansen fratrådte møtet og saken ble behandlet med 34 representanter til stede.

Anne Mo Grimdalen (V) foreslo følgende endring for byggeområde T3.2:

Bestemmelsen som sier at tekniske installasjoner kan oppføres inntil 2 meter over regulert mønehøyde for inntil 5 % av byggets grunnflate, strykes (gjelder kun T3.2).

Per Svenningsen (AP) fremmet følgende endring for byggeområde T3.2:

Klage fra beboerne i Pharos vei 1, 2, 3, 4 og Vestregate 1 imøtekommes. Maksimal høyde tillates som posthusbygget kote + 10,5.

Per Svenningsen (AP) fremmet følgende endring for byggeområde BFK8.1:

Klage fra beboerne i Ankerveien 36 og 38 imøtekommes. Maksimal høyde for ny bebyggelse i byggeområde Grømbukt BFK8.1 settes til kote + 13.

Tore Stalleland, SP, fremmet følgende forslag til tilleggsvedtak:

Områdene i Grømbukt betegnet som a_Sh8.2 og a_Sh8.3 (småbåthavn land), endres tilbake til slik det ble vedtatt ved 1. gangs behandling, dvs. til boliger, bl.a. angitt som B8.3 og B8.4. Det vises til at dagens bruk kan fortsette så lenge en finner dette formålstjenlig, men på sikt bør dette arealet benyttes til boligformål. Jfr. uttalelse fra Aust-Agder fylkeskommune datert 24.07.2012 og omtale i saksframstillingen.

VOTERING:

Svenningsens forslag for byggeområde T3.2 falt mot 15 stemmer (1 SV, 9 AP og 5 KrF).

Grimdalens forslag for byggeområde T3.2 ble vedtatt med 26 stemmer (1 SV, 9 AP, 4 H, 5 KrF og 7 V).

Svenningsens forslag for byggeområde BFK8.1 falt mot 13 stemmer (1 SV, 9 AP og 3 KrF).

Stallelands tilleggsforslag falt mot 16 stemmer (5 FrP, 2 SP, 2 KrF og 7 V).

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I henhold til plan og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret områderegulering av de sjønære arealene for områdene Grømbukt og Rutebilstasjonen med tilhørende bestemmelser, datert henholdsvis 13.06.12 og 05.06.12 - med følgende endring:

Bestemmelsen som sier at tekniske installasjoner kan oppføres inntil 2 meter over regulert mønehøyde for inntil 5 % av byggets grunnflate, strykes (gjelder kun T3.2).

Saksprotokoll i Teknisk utvalg - 16.10.2012

Behandling:

Per Svenningsen, AP, fremmet følgende forslag til tilleggsvedtak 1:

Byggehøyden på område T3.2 begrenses til kote 10,5, dvs. samme høyde som post/politigården.

Per Svenningsen, AP, fremmet følgende forslag til tilleggsvedtak 2:

Byggehøyden på område BFK8.1 begrenses til kote 13.

Tore Stalleland, SP, fremmet følgende forslag til tilleggsvedtak:

Områdene i Grømbukt betegnet som a_Sh8.2 og a_Sh8.3 (småbåthavn land), endres tilbake til slik det ble vedtatt ved 1. gangs behandling, dvs. til boliger, bl.a. angitt som B8.3 og B8.4. Det vises til at dagens bruk kan fortsette så lenge en finner dette formålstjenlig, men på sikt bør dette arealet benyttes til boligformål. Jfr. uttalelse fra Aust-Agder fylkeskommune datert 24.07.2012 og omtale i saksframstillingen.

VOTERING:

Svenningsens tilleggsvedtak 1. falt med 3 stemmer mot 4 stemmer.

Svenningsens tilleggsvedtak 2. falt med 3 stemmer mot 4 stemmer.

Stallelands tilleggsvedtak falt med 3 stemmer mot 4 stemmer.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

I henhold til plan og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret områderegulering av de sjønære arealene for områdene Grømbukt og Rutebilstasjonen med tilhørende bestemmelser, datert henholdsvis 13.06.12 og 05.06.12.



Grimstad
kommune

SAKSFREMSTILLING

Utvalg:	Møtedato:	Utvalgssak:
Ungdomsrådet	07.05.2012	
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	07.05.2012	
Teknisk utvalg	08.05.2012	
Kommuneplanutvalget	10.05.2012	
Kommunestyret	21.05.2012	

Avgjøres av:	Sektor: Plan, miljø- og landbruksenheten	Arkivsaknr.:	Arkivkode:
	Saksbeh.: Egil Andre Mortensen	2010/491 - 143	L12

OMRÅDEREGULERING AV DE SJØNÆRE AREALENE I GRIMSTAD SENTRUM - NY 2. GANGSBEHANDLING

FORSLAG TIL VEDTAK:

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret områderegulering av de sjønære arealene i Grimstad sentrum datert 2.8.2011 med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse. Innkjørsel til fremtidig p-anlegg i Vardeheia skal være kryssløsning som vist i plankartet. Alternativ løsning med rundkjøring tas ut av områdereguleringen.

Dokumentliste:

1. Forslag til områderegulering av de sjønære arealene i Grimstad sentrum datert 2.8.2011
2. Forslag til bestemmelser for områderegulering av de sjønære arealene i Grimstad sentrum datert 2.8.2011
3. Bestemmelser med "spor endring"
4. Planbeskrivelse datert 4.4.2011
http://www.grimstad.kommune.no/Documents/Kommunale%20planer/Havneplan%202011/2.%20gangsbehandling/524565_Planbeskrivelse_2011-04-04.pdf?epslanguage=no
5. Konsekvensutredninger datert 4.4.2011
http://www.grimstad.kommune.no/Documents/Kommunale%20planer/Havneplan%202011/2.%20gangsbehandling/524565_Planbeskrivelse_KU_2011-04-04.pdf?epslanguage=no

6. Høringsuttalelser og innspill etter ordinær høringsrunde– Oppsummering med rådmannens kommentarer
http://www.grimstad.kommune.no/Documents/Kommunale%20planer/Havneplan%202011/2.%20gansbehandling/Innkomne%20h%c3%b8ringsuttalelser_oppsummering%20med%20kommentarer%20rev_2011-08-02.pdf?epslanguage=no
7. Høringsuttalelser og innspill
<http://www.grimstad.kommune.no/Documents/Kommunale%20planer/Havneplan%202011/2.%20gansbehandling/Alle%20h%c3%b8ringsuttatelser.pdf?epslanguage=no>
8. Planprogram
<http://www.grimstad.kommune.no/Documents/Kommunale%20planer/Havneplan%202011/2.%20gansbehandling/Vedtatt%20planprogram%20for%20omr%c3%a5dereguleringsplan%20for%20havnearealene%20i%20Grimstad%20sentrum%20sist%20datert%2006.05.2010.pdf?epslanguage=no>
9. 3D-illustrasjoner Asplan Viak
<http://www.grimstad.kommune.no/Kampanjenheter1/Plan-for-byutvikling-i-havnearealene1/3D-illustrasjoner/>
10. Særutskrift fra kommunestyrets sak 35/11. 1 gangsbehandling av områderegulering av de sjønære arealene i Grimstad sentrum
http://www.grimstad.kommune.no/Documents/Kommunale%20planer/Havneplan%202011/2.%20gansbehandling/S%c3%a6rutskrift%20fra%20kommunestyrets%20sak%2035_11%201.%20gangsbehandling%20av%20omr%c3%a5deregulering%20av%20de%20sj%c3%b8n%c3%a6re%20arealene%20i%20Grimstad%20sentrum.pdf?epslanguage=no
11. Oppsummering av innkomne innspill og kommentarer til modellbilder og film
12. Innkomne innspill og kommentarer til modellbilder og film
13. Modellbilder alternativ 1:
http://www.grimstad.kommune.no/Documents/Kommunale%20planer/Havneplan%202011/Modellbilder%20februar%202012/Stillbilder_Alternativ%201.pdf
14. Modellbilder alternativ 2:
http://www.grimstad.kommune.no/Documents/Kommunale%20planer/Havneplan%202011/Modellbilder%20februar%202012/Stillbilder_Alternativ%202.pdf
15. Sol og skyggeanalyser:
http://www.grimstad.kommune.no/Documents/Kommunale%20planer/Havneplan%202011/Modellbilder%20februar%202012/Sol_Skyggeanalyser.pdf
16. Link til film: <http://www.youtube.com/watch?v=4mT3Ma7c07o>
17. Oppsummering og deltagerliste fra folkemøte 25.4.12

Sammendrag:

Forslag til områderegulering av de sjønære arealene i Grimstad sentrum med tilhørende planbeskrivelse og konsekvensutredninger ble 1. gangsbehandlet i teknisk utvalg den 12.4.2011 og i kommunestyret den 2.5.2011. Kommunestyret vedtok at forslaget til områderegulering skulle endres før det ble lagt ut på offentlig ettersyn og høring. Forslaget til områderegulering ble sendt på høring og lå ute til offentlig ettersyn i perioden 7.5.2011 til 23.6.2011. Ved fristens utløp var det kommet inn 34 høringsuttalelser. I etterkant av høringsrunden er det innarbeidet noen endringer og justeringer i forslag til områderegulering av de sjønære arealene i Grimstad sentrum. Det gjennomføres en begrenset høring for de mest vesentlige endringene med frist for uttalelse 10.8.2011. Planforslaget ble lagt frem for 2. gangsbehandling i kommunestyret 17.10.2011. Kommunestyret vedtok at det skulle utarbeides modeller i målestokk som viser mulig ny bebyggelse i områdene Odden, Rutebilstasjonsområdet og Smith Petersensbrygge. Rambøll fikk oppdraget, og utarbeidet modellbilder i to alternativer og en film som viser mulig utvikling av arealene i henhold til forslaget til områderegulering. Materialet lå ute til ”høring”

fra 1.3.12 til 1.4.12 og ble utstilt på rådhuset og på Oddensenteret. Kommunen mottok i alt 14 innspill til modellbildene fra private, i tillegg til en rekke kommentarer skrevet på flippover på Oddensenteret. Alle innspillene er vedlagt i sin helhet (vedlegg 12) og er oppsummert (vedlegg 11). Det ble avholdt folkemøte på Grimstad rådhus den 25.4.12, oppsummering fra møtet er vedlagt (vedlegg 17). Saken legges nå frem til ny 2. gangsbehandling i kommunestyret 21.5.2012. **Rådmannen anbefaler befaring.**

Fakta:

Kommunestyret vedtok i sak 35/11 at områdereguleringen måtte endres på følgende punkter før den kunne sendes ut på høring og offentlig ettersyn:

1. *Den gamle jernbanetunnelen skal opprettholdes. I høringsperioden utredes det om det er mulig å utvide tunnelen til å gi plass til sykkelfelt. Dersom det viser seg at sykkelfelt ikke er mulig i tunnelen, opprettholdes sykkelfelt i Bark Silas vei. Planen legges ut på høring med sykkelfelt begge steder, men med grønt formål som viser at tunnelen opprettholdes.*
2. *Kommunestyret ønsker ikke å stenge Jørgen Bangsgate. Begge alternativene legges imidlertid ut på høring.*
3. *Av estetiske hensyn kan "gulvhøyden" til nye bygg legges lavere enn kote 3 i Østerbukt og Torskeholmen.*
4. *I § 5.4 "Høyder" i "Forslaget til bestemmelser" i "Planforslaget", av 4.4.2011 (s.4) fjernes 4. avsnitt som omhandler tillatt oppført bebyggelse 3 meter over maks gesimshøyde (hele avsnittet).*

I forbindelse med høringsrunden har kommunen mottatt informasjon fra Statens vegvesen som knytter seg til punkt 1 og 2 i kommunestyrets vedtak ved 1. gangsbehandling av planen:

Jernbanetunnelen

Etter at Statens vegvesen v/Erling Jonassen orienterte om muligheter for å bevare jernbanetunnelen i kommuneplanutvalget i møte den 14.4.2011, samlet kommuneplanutvalget seg om følgende: *"Kommuneplanutvalget ber Statens Vegvesen utarbeide et notat som skisserer løsninger for både sikring og utvidelse av tunnel"*. Den 2.5.2011 mottok kommunen en redegjørelse fra Statens Vegvesen som konkluderer med at det er praktisk mulig å etablere sykkelfelter ved å utvide dagens tunnel. Statens Vegvesen mener det av driftsmessige årsaker likevel er gunstigere å sprengne ned tunnelen. Utvidelse og nødvendige tekniske sikringstiltak er beskrevet og anslått med en kostnad på ca 4,75 millioner. I tråd med kommunestyrets vedtak er det i områdereguleringen tilrettelagt for at tunnelen beholdes og at nødvendige sikringstiltak og breddeutvidelser kan gjennomføres, dette er innarbeidet i plankartet og ny bestemmelse § 6.8.

Stenging av Jørgen Bangs gate

Statens Vegvesen har i brev datert 1.7.2011 bekreftet at de kan godta begge de viste løsningene for innkjørsel til parkeringsanlegg i Vardeheia.

Punkt 3. og 4. i kommunestyrets vedtak ble innarbeidet i områdereguleringen før den ble sendt på høring.

Høring og offentlig ettersyn

Kommunestyrets vedtak om å sende områderegulering av de sjønære arealene i Grimstad sentrum ut på høring ble kunngjort i Agderposten og Grimstad Adressetidende den 7.5.2011.

I perioden da planforslaget lå ute på høring og offentlig ettersyn mottok kommunen 8 uttalelser fra offentlige etater, 7 fra ulike interessegrupper/foreninger og 19 fra grunneiere, naboer og andre private aktører. Alle uttalelsene er gjengitt, og kommentert av rådmannen i vedlegg 6. Alle uttalelsene finnes i sin helhet i vedlegg 7.

Av de 8 uttalelsene fra ulike offentlige instanser mottok kommunen *en* innsigelse til planforslaget:

- Fiskeridirektoratet påpekte i sin uttalelse at dersom ikke fiskeriinteressene ble bedre sikret i planforslaget ville fiskeridirektoratet fremme innsigelse til planforslaget. Etter gjennomførte møter og dialog ble det presentert et forslag til endret løsning som fiskeridirektoratet ga uttrykk for å kunne akseptere og frafalle innsigelsen på grunnlag av. De foreslåtte endringene er innarbeidet i det reviderte planforslaget (se avsnitt 2.7 i vedlegg 6).
- Uttalelsen fra brannvesenet dreide seg om brannsikkerhet i forbindelse med utvidelse av gjestehavnen og ved etablering av marina samt slukkevannkapasitet, og snuplass for utrykningskjøretøy i Jørgen Bangsgate (se avsnitt 2.1 i vedlegg 6).
- Barnas representant syns det er positivt at planen åpner opp for etablering av flere boliger og mer grøntarealer, friområder og lekeplasser i sentrum. Barnas representant mener Bark Silas vei er for dårlig for myke trafikanter og er bekymret for trafikkveksten gjennom sentrum (se avsnitt 2.2. i vedlegg 6).
- Aust-Agder Fylkeskommune mener planutfordringene er løst på en god måte i planforslaget, men anbefaler at universell utforming blir et førende prinsipp i den videre utbyggingen (se avsnitt 2.3 i vedlegg 6).
- Fylkesmannen i Aust-Agder har en omfattende uttalelse der de både roser kommunens arbeid og kommer med en rekke faglige råd og innspill til planen. Fylkesmannen mener det er viktig at rekkefølgebestemmelsene til planen blir stående. Fylkesmannen mener videre det er viktig at det knyttes bestemmelser til planen som sikrer fiskerne på Torskeholmen i større grad, og at parkeringsvedtektene til kommunen revideres ved at det innføres makskrav til parkering i sentrumsnære områder (se avsnitt 2.5 i vedlegg 6).
- Kystverket er kritiske til at Grimstad ikke lenger vil tilby en operativ godshavn, og opplyser i sin uttalelse om at mottakskaien på Torskeholmen er delfinansiert med statstilskudd og at krav om tilbakebetaling kan bli aktuelt dersom det i områdereguleringen åpnes opp for andre arealformål. Kystverket slutter seg til endringene kommunen har foreslått for Fiskeridirektoratet (se avsnitt 2.6 i vedlegg 6).
- Statens Vegvesen aksepterer byggegrensene som er foreslått i planen og begge de foreslåtte kryssløsningene for innkjøring til parkeringsanlegg i Vardeheia. Statens Vegvesen var videre skeptiske til vareleveransen for byggeområdet S4.1 som var avsatt langs FV 420 og foreslo i stedet vareleveranse på østsiden av bygget mellom byggeområdene S4.1 og S4.2 med felles adkomst for nyttetransport via rundkjøringen og det maritime bykvartalet NT4.1. Statens vegvesen anbefalte også de midlertidige busslommene som er planlagt langs Pharosvei og Odden synliggjøres i planen (se avsnitt 2.8 i vedlegg 6).

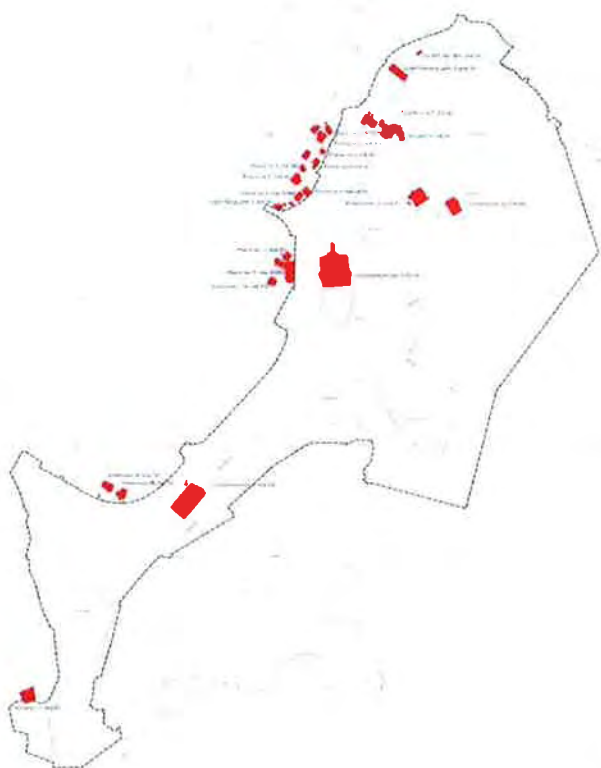
Det kom i alt 7 innspill og merknader til planforslaget fra interessegrupper og foreninger:

- Grimstad Fiskerlag uttrykte ønske om å få beholde dagens liggekai på Oddenområdet og ser det som uaktuelt å flytte til området NT4.1, det maritime bykvartalet (se avsnitt 3.1 i vedlegg 6).
- Grimstad Næringsråd hadde ingen merknader til planforslaget men kommenterte viktigheten av koplingen mellom Gågaten og Vesterbukt, og Vesterbukt sitt store potensial for en kulturell samlingsplass i byen. Grimstad Næringsråd er imot stenging av

Jørgen Bangsgate og mener videre at nytt område for taxier bør legges til Statoil/Campus Grimstad (se avsnitt 3.2 i vedlegg 6).

- Grimstad Arbeiderparti fremmet innspill til planforslaget der følgende ble vektlagt og omtalt: disponering av området Østerbukt med Shellbrygga, Torskeholmen, havnefronten ved Sorenskrivergården, kommunens areal på Oddenområdet, fremtidig disponering av Gundersholmen, opprettholdelse av havnevirkksomheten og området disponering av Grømbukt. Partiet kom videre med flere konkrete forslag til hvordan tiltak innenfor området kan gjennomføres samt hvordan kommunen som grunneier bør disponere arealer (se avsnitt 3.3 i vedlegg 6).
- Bryggekapellet i Grimstad har nylig åpnet lokaler på rutebilstasjonen i Grimstad og ønsker at deres behov for arealer blir ivarettatt i den videre planleggingen. Bryggekapellet mener nåværende beliggenhet er i tråd med planforslagets målsetting om en attraktiv byutvikling (se avsnitt 3.4 i vedlegg 6).
- Grimstad bys museer støtter at planforslaget legger opp til at et maritimt senter/museum kan legges på Torskeholmen (se avsnitt 3.5 i avsnitt 6).
- En gruppe beboere med felles interesse av disponering av Østerbukt fremmet sine synspunkter i felles brev. Interessentgruppen mener planforslaget i for stor grad bygger på gjestehavns behov for utvidelse, og i for liten grad ivaretar behovet for private båtplasser i sentrum. Gruppen ber om at det legges frem et nytt planforslag for Østerbukt, og at konsekvensutredningens konklusjoner for dette området er feil (se avsnitt 3.6 i vedlegg 6).
- Selskapet for Grimstad Bys Vel (SGBV) er positive til planens disponering av Rutebilstasjonen, Smith Petersens brygge, Gundersholmen og at tunellen beholdes. SGBV er negative til utvidelse av gjestehavnen og mener byggehøydene i planforslaget er fullstendig overdimensjonerte (se avsnitt 3.7 i vedlegg 6).

Uttalelsene fra grunneiere, hjemmelshavere og andre private aktører er svært omfattende. Nedenfor er de mest sentrale temaene og momentene som fremkommer i uttalelsene gjengitt. I tillegg er det utarbeidet et kart som viser fra hvilke eiendommer det er kommet innspill og merknader til planforslaget. Det vises for øvrig til vedlegg 6 og 7.



- Grømbukt/Sonaåsen: Grunneier ønsker atkomst til Sonaåsen 21 (ubebygget tomt) via Grømbukt. Beboerne i Ankerveien 36 og 38 ønsker at byggehøyden i boligområde B8.4 reduseres fra kote +16 til kote +13 (fra 3 til 2 etasjer) for å opprettholde sjøutsikt ut Grømbukt (se avsnitt 4.6 og 4.3 i vedlegg 6).
- Soloddveien: Felleskjøpet kjøpte tomt av kommunen for utvidelse av virksomheten. Virksomheten er nå flyttet og Felleskjøpet ønsker å utvikle hele eiendommen samlet. Ønsker derfor at torgarealet mellom B83 og BFK 7.1 blir et sammenhengende byggeområde (avsnitt 4.4 vedlegg 6)
- Storgaten 4 (Havenbygget): Ønsker økt utnyttelse på egen tomt (avsnitt 4.11 i vedlegg 6)
- Storgaten 6-8: Ønsker at parkering P1.3 innlemmes i byggeområde S1.5 og påpeker at justering av formålsgrensen i nord i tråd med gjeldende plan (se avsnitt 4.2 i vedlegg 6).

- Torskeholmen: Torskeholmen ANS ønsker at arealformålene forretning og kontor videreføres i ny plan og anmoder om at det også åpnes for bygging av boliger på Torskeholmen (avsnitt 4.18 i vedlegg 6)
- Smith Petersens gate 10: Viser til gjeldende byggehjemmel (byggeområde A4i bebyggelsesplan for sjøbodkvartalene) og krever at byggeområde videreføres i ny plan. Det vises også til at gjeldende båtrettigheter ved Smith Petersens gate 10 ikke er sikret i planen og det ønskes lagt ut flytebrygge med private båtplasser i Østerbukt, på bekostning av gjestehavna. (se avsnitt 4.17 i vedlegg 6).
- Pharos vei: Krav om reduserte byggehøyder i byggeområdene FKT3.1, FKT3.2 samt S4.1 for å unngå tap av utsikt for bebyggelse langs Pharosvei. Samtlige beboere/gjenboere langs Pharos vei, fra lyskrysset (Pharosvei 1) og vestover til og med beboerne i leilighetsbygget i Pharos vei 16 protesterer på regulerte høyder og krever at høyder på eksisterende bebyggelse legges til grunn for ny bebyggelse i Vesterbukt og på Odden (se avsnitt 4.13, 4.19, 4.10, 4.7, 4.14 og 4.15 i vedlegg 6).
- Oddensenteret: Både beboerne i leilighetene på Oddensenteret og beboere i Pharos vei 16 er bekymret for forhold som innsyn, tap av utsikt, atkomstforhold med mer og ønsker justering av byggehøyder og formålsgrenser for felt S4.1 som omfatter Oddensenteret (se avsnitt 4.1 og 4.5 i vedlegg 6).

1 - Oversikt over eiendommer som har kommet med innspill til planen

- Kjell Gilje AS: Fremmer en rekke forslag til planen. Utvidelse av båthavn i Saulebukt. Grimstad som sommerby bør kunne tilby sammenhengende spisesteder og sentrum kan vokse ved utfylling i vann (se avsnitt 4.16 i vedlegg 6).

Endringer i planforslaget

Nedenfor redegjøres det for de *realitetsmessige* endringer som er foretatt i planforslaget. Mindre plantekniske justeringer og endringer uten betydning for planens intensjoner og realitetsmessige innhold omtales ikke. I vedlegg 3 fremgår alle endringer som er foretatt i bestemmelsene i dokument med *spor endring*.

Plankartet

- Området vest på Torskeholmen som i opprinnelig planforslag var avsatt som torgareal, er foreslått som *kai* jf. plan og bygningslovens § 12-5 nr 2. Eksisterende bygg i området er ikke lenger avmerket som bebyggelse som forutsettes fjernet. Det er tilføyd bestemmelser som hjemler bebyggelse som er nødvendig for mottak, foredling og utvalg av fisk jf. eksisterende virksomhet i området. Det er i samme bestemmelse åpnet opp for at kaiarealet kan opparbeides for offentligheten med uteservering dersom fiskerivirksomheten i området opphører (jf. bestemmelsenes § 6.4).
- Det er foreslått et nytt byggeområde (område S1.6) i Østerbukt. Det nye byggeområde ble den 18.7.2011 sendt på en begrenset høring til berørte grunneiere og offentlige instanser.
- På bakgrunn av dokumenterte eiendomsrettigheter i høringsrunden er det foreslått et område for private småbåtplasser i Østerbukt. Området Sa1.3 er avsatt etter samme prinsipp som de private småbåtplassene langs Boddan og langs område S1.5.
- FV 420: Det er foreslått en hensynssone for infrastruktur (infrastruktursone bokstav b, kode H430), som samsvarer med nåværende vegtrase for FV 420 og planlagte midlertidige busslommer i østgående og vestgående retning mellom jernbanetunellen og fram til Dyviksplass. Etter anmodning fra Statens Vegvesen er FV 420 vist med trafikkformål gjennom Dyviksplass/Lyskrysset.

- Området mellom S4.1 og S4.2 foreslås endret fra gatetun til torgareal.
- Etter anmodning fra Statens Vegvesen er løsningen for varelevering til område S4.1 langs FV 420 (markert med pil i tidligere planforslag) fjernet. Det er i det endrede planforslaget lagt opp til at adkomst skal foregå fra området mellom S4.1 og S4.2 som nå er avsatt som torgareal.

Bestemmelsene

- Bestemmelsen § 3.2 om universell utforming er endret slik at behovet for sammenhengene ledesystem langs kaifront og viktige gangforbindelser ivaretas.
- For å sikre at nødvendig infrastruktur tas med i forbindelse med detaljregulering av ulike delområder er det tatt inn en formulering i bestemmelsen § 4.1 som sikrer dette. Bestemmelsen er også endret slik at lekeområdet i Østerbukt samt tilhørende torgareal skal detaljreguleres sammen med område S1.1 og BFK1.1.
- I bestemmelsen § 4.3 er begrepene landskapsplan/planeringsplan erstattet med begrepet *byromsplan*. Endringen er også gjort i andre bestemmelser der begrepene brukes.
- I bestemmelsen § 5.9 er det tatt inn krav til støyrapport i forbindelse med detaljregulering, og at det ikke tillates høyere støynivå til uteareal for boliger enn det som til enhver tid er fastsatt i gjeldende forskrifter.
- I bestemmelsen 5.15 er det også tatt inn arealformål *kontor* under område NT2.1 (Torskeholmen).
- I § 6.1 er det tatt inn en bestemmelse som sikrer at det kan foretas tilpasninger og justeringer innenfor områder regulert til trafikkareal i forbindelse med prosjektering av tiltak innenfor fylkesvegen.
- I § 6.2 er bestemmelsen om sykkelfelt langs Bark Silas vei tatt ut.
- I § 6.4 er det tatt inn bestemmelse som sikrer bebyggelse som er nødvendig for mottak, foredling og utsalg av fisk. Bestemmelsen sier også at dersom fiskerivirksomheten i området opphører, skal kaiarealet opparbeides for offentligheten. Innenfor området tillates det også uteservering.
- Det er tatt inn en ny bestemmelse § 6.8 som sikrer at tunellen bevares og at det skal etableres sykkelfelt gjennom denne.
- Bestemmelse § 7.5: Innenfor område Gn8.3 er det tatt inn en bestemmelse som sikrer at turveien kan få en best mulig terrengtilpasning innenfor formålet. Det er videre tatt inn en bestemmelse som sikrer at det grønne området på Gundersholmen opparbeides med et parkmessig uttrykk og at det etableres en god overgang til det mer naturpregede grøntområdet Gf51.
- I § 8.3 er det inntatt ny bestemmelse for sikker håndtering av farlig avfall (deriblant krav om oljeutskiller) og avløp av overvann i tilknytning til utsettingsramper, serviceområder og eventuelle opplagsområder for båt.

- I § 8.4 er det inntatt bestemmelse som sikrer at regionale og statlige etater skal uttale seg før det gis tillatelse til tiltak i sjø, samt at det skal gjennomføres brannteknisk prosjektering ved utvidelse av gjestehavna og etablering av marina.
- Det er tatt inn egen bestemmelse til ny hensynssone for infrastruktur (jf. pbl 11-8 bokstav b, sone H430) som sikrer at det innenfor sonen tillates etablert kjørevei med sykkelfelt, gangareal og busstopp for østgående trafikk i Vesterled ved Oddensenteret og busstopp for vestgående trafikk i Pharos vei. Det stilles videre krav om at før midlertidige busstopp kan avvikles skal godkjente permanente løsninger etableres (jf. bestemmelse § 9.2).
- Det er videre tatt inn en rekkefølgebestemmelse som sikrer at ny plass for taxiene skal være opparbeidet før område FKT3.2 på rutebilstasjonen bebygges.

Vurdering:

Etter et omfattende områdeplanarbeid i de sentrale arealene i sentrum er rådmannens syn at planforslaget (datert 2.8.2011) som legges fram for 2. gangsbehandling viderefører målsettingene for byutviklingsarbeidet i Grimstad på en god måte. Selv om det er foretatt noen endringer og plantekniske justeringer er planforslaget som nå skal 2. gangsbehandles i samsvar med hovedprinsipper og plangrep i områderegulering som ble 1. gangsbehandlet i 2.5.2011. Gjennom områdereguleringen er det tilrettelagt for fremtidsrettede og attraktive løsninger med god balanse mellom urban bebyggelse, grønne formål, trafikkareal og andre offentlige arealer. Selv om det i noen områder er åpnet opp for en tyngre utnyttelse er rådmannens syn at områdereguleringen tilbyr en modell for byutvikling som har respekt for kulturhistoriske kvaliteter og Grimstads byidentitet. Med en mer moderne og urban utvikling i deler av områdene mener rådmannen at kvalitetene i historiske sentrum understrekes og at ulikhetene mellom disse delene av sentrum vil bidra til å skape interaksjon, variasjon og et mangfold som vil styrke sentrum som helhet. Samtidig er de sjønære arealene i sentrum kompliserte områder med mange interesser og forhold som må vurderes og ivaretas i en planprosess. Med unntak av innsigelsen fra Fiskeridirektoratet har høringsrunden vist at offentlige myndigheter i hovedsak er tilfreds med planarbeidet som er gjennomført så langt. Med den endrede løsningen på Torskeholmen (som fiskeridirektoratet i sin høringsuttalelse gir uttrykk for å akseptere) mener rådmannen at områdereguleringen nå kan vedtas uten innsigelser.

Byggehøyder og utnyttelsesgrad

De foreslåtte byggehøyder og utnyttelsesgrad, spesielt i Oddenområdet har vært sentrale tema i planprosessen. Et hovedtrekk er at beboere ønsker å opprettholde dagens utsiktsforhold fra sine boliger. Som nevnt ovenfor mener rådmannen likevel at utnyttelsesgraden som ligger i plangrepet er nødvendig, blant annet for å unngå at det vedtas en områderegulering som hindrer rasjonelle utbyggingsprosjekter med høy kvalitet og som tilfredsstiller dagens behov og krav. Økt arealutnyttelse i sentrumsområder er i samsvar med regionale og nasjonale mål for b - og tettstedsutvikling, og også i samsvar med kommunenes egen analyse av utvikling av handel og senterstruktur i Grimstad (datert 21.7.10). I tillegg er det slik at transformasjon av eksisterende byområder krever betydelig investering i ny infrastruktur og oppgradering av offentlige rom. Dersom for eksempel 3 etasjer settes som maksimal byggehøyde og det i tillegg stilles krav om nedtrapping til 2 og 1 etasje ut mot sjøen, mener rådmannen det vil være vanskelig å oppnå ønsket urbanitet og kvalitet på ny bebyggelse og offentlige rom. Befolkningsprognoser tilsier en fortsatt sterk befolkningsvekt i Grimstad. Det er svært viktig at det tilrettelegges for en byutvikling som sikrer lokalisering av byfunksjoner, transformasjon, fortetting og mer effektiv bruk av arealer *innenfor* eksisterende sentrumssone. For å unngå en uønsket og uheldig

spredning av bysentrum og sentrumsfunksjoner, er det derfor nødvendig med en høyere utnyttelse i Oddenområdet der det i dag er et stort potensial for fortetting og transformasjon. Med unntak av det nye byggeområdet S1.6 i Østerbukt er utnyttelsen i øvrige byggeområdene ikke endret etter høringsrunden.

Lokalisering av funksjoner

Når det gjelder muligheten for lokalisering av funksjoner som hotell, bibliotek, maritimt museum, badeanlegg, marina og maritim næringsvirksomhet vises det til rådmannens redegjørelse ved 1. gangsbehandling av planen. Planforslaget tilrettelegger fortsatt for at ulike byfunksjoner kan etableres ulike steder innenfor planområdet.

Når det gjelder fiskerivirksomheten som i dag er lokalisert på Torskeholmen (mottakskai, fiskemottak og utsalg) er det nødvendig å redegjøre mer inngående for endringene som er foretatt på Torskeholmen for å møte innsigelsen fra Fiskeridirektoratet. I tråd med kommunestyrets vedtak ved 1. gangsbehandling av planen er hensikten at maritime virksomheter med behov for direkte tilgang til sjø skulle samlokaliseres innenfor område NT4.1 (også fiskerne). Kommunestyret vedtok videre at Torskeholmen skal utvikles til hotell, bevertning og maritimt senter/museum (jf. KS sak 11/10 i møte 31.1.2011). Uttalelsene fra Fiskeridirektoratet, Kystverket og Grimstad Fiskerlag tyder imidlertid på at en flytting av Grimstad Fiskerlag vil bli krevende og at det må skaffes en akseptabel erstatning. Flytting av fiskerne er dermed ikke aktuelt før konkrete utbyggingsplaner for Torskeholmen eventuelt krever dette og erstatningsfasiliteter kan tilbys. Rådmannen vil understreke at slik planen nå er utformet hjemler den *både* dagens fiskerivirksomhet på Torskeholmen, samtidig som det sikres at kaiarealet kan opparbeides for offentligheten med uteservering dersom fiskerivirksomheten opphører i området (jf. bestemmelse § 6.4). For å sikre at fiskernes interesser ivaretas ved utbyggingen av det maritime bykvartalet er det i tillegg tilføyd bestemmelser til området NT4.1 som sier at egnede lokaler for mottak og viderefordeling av fisk skal vurderes ved detaljregulering (jf. bestemmelsenes § 5.15). Etter rådmannens syn sikrer dette at Fiskerlaget blir involvert og diskusjonen rundt en eventuell flytting tas opp igjen ved detaljregulering av NT4.1. Grimstad Fiskerlag har i dag en uoppsigelig avtale på Torskeholmen, ønsker å forbli på Torskeholmen og er negative til en flytting til det maritime bykvartalet. Ut ifra den beskrevne situasjonen og signalene kommunen har mottatt i høringsrunden er det ikke ønskelig å fremtvinge en flytting av fiskerne i den nåværende situasjonen. Følgende muligheter er aktuelle i henhold til den foreslåtte områdereguleringen:

- Fiskerne kan opprettholde sin virksomhet i nåværende bygg på Torskeholmen
- Fiskerne kan samlokaliseres med annen sjørettet virksomhet i det maritime bykvartalet på Odden. Ved denne løsningen mener rådmannen det bør arbeides for at utsalgsdelen etableres i sammenheng med enten område S4.1 eller S4.2 på Odden.
- Fiskerne kan samlokaliseres med fremtidig virksomhet på Torskeholmen, for eksempel som del av nytt bygg for maritimt museum, servering, hotell eller annen virksomhet.

Fylkesveg 420 og varelevering til Oddenområdet

Vesterled er og skal videreutvikles som hovedinnsfartsåren til Grimstad sentrum, derfor er FV420 innenfor planområdet oppgradert med tilhørende trafikkareal til sykkelfelt og fortau. Planarbeidet har vist at det er ønskelig å avsette busslommer i den sentrale delen av Pharosvei ved Vesterbukt, samt lenger vest i planområdet ved Interiørgården. I forbindelse med høringsrunden har det fremkommet informasjon vedrørende Statens Vegvesen sin bygging av midlertidige busslommer langs Pharosvei som gjør det nødvendig i større grad å tydeliggjøre denne midlertidige situasjonen i planforslaget. Rådmannen mener løsningene som er foreslått i områdereguleringen er de beste løsningene på lang sikt, men foreslår allikevel å markere de midlertidige busslommene og dagens trase for FV420 med en hensynssone for infrastruktur (infrastruktursone bokstav b, kode H430). Det er forelått bestemmelser til denne hensynssonen

som hjemler dagens vegtrase og sikrer at godkjente permanente løsninger skal etableres før de midlertidige busslommene avvikles. Rådmannen mener de midlertidige busslommene, særlig den i vestgående retning, ikke tar høyde for løsningene som ligger i forslaget til områderegulering og vedtatt reguleringsplan for parkeringshus i Vardeheia. Når p-hus i Vardeheia med innkjøring skal etableres kan det vurderes om den østgående busslommen langs Oddensenteret kan beholdes. Rådmannen mener allikevel det er svært viktig at busslommene som planlagt langs Pharosvei i Vesterbukt og endring av trase for Pharosvei opparbeides i henhold til planen. Til tross for høye etableringskostnader knyttet til endring av vegtraseen mener rådmannen denne endringen vil bidra til å åpne opp og tilgjengeliggjøre dette området som et sentralt kjernepunkt mellom den nye bydelen på Odden, og det historiske sentrum. Det vil også bygge opp under Rutebilstasjonsområdet, byggeområdene FKT3.1 og FKT3.2 og parkområdet foran Sorenskrivergården som sentrale møteplasser i byen. I tillegg vil ganginngangen til p-hus i Vardeheia, som planlagt under Pharosvei ytterligere bidra til å skape en spennende løsning i dette området som vil generere aktivitet.

Forslag til varelevering til S4.1 direkte fra rundkjøringen etter tunellen og Pharos vei er tatt ut av planforslaget og det tilrettelegges for enveisregulert varelevering rundt kvartal S.4.2. Ved å gjøre dette grepet kan tungtransport begrenses til et avgrenset område på Odden, noe som vil bidra til en mer effektiv og sikrere avvikling av vareleveranser og annen nyttetraffikk for områdene S4.1, S.4.2, NT4.1 og NT5.1. Endringen er gjort etter anbefaling fra Statens Vegvesen.

Innkjørsel til parkeringshus i Vardeheia

Løsning for innkjørsel til parkeringshus i Vardeheia ble i tråd med kommunestyrets vedtak sendt på høring i to ulike alternativer. I høringsperioden har Statens Vegvesen uttalt at de kan akseptere begge de foreslåtte løsningene. Av de to foreslåtte løsningene anbefaler rådmannen fortsatt at kryssløsningen velges.

Rådmannens begrunnelse for kryssløsningen:

- *At løsningen gir et enklere og mer oversiktlig kryss. Dersom Jørgen Bangsgate skal opprettholdes med gjennomkjøring kommer avkjøringen til FV 420 veldig nære innkjøring til p-huset, noe som vurderes som uheldig.*
- *At løsningen er mindre arealkrevende og gir en bedre avgrensing av byggeområdene S4.1 og FKT 3.2.*

Området mellom Odden og bygg på gamle rutebilstasjonen vil i tillegg bli et viktig bindeledd og møtepunkt. Det er ønskelig med en løsning som bidrar til å dempe trafikkbildet og bevarer det åpne rommet som vil danne seg i (Tt4.1) i størst mulig grad.

Det er negative konsekvenser for en begrenset del av trafikantene samt Interiørforretningen i Pharosvei 16 i byen ved at Jørgen Bangsgate stenges. Men rådmannen mener etter en samlet vurdering at de positive effektene ved løsningen uten rundkjøring er større enn de negative effektene løsningen vil ha for den generelle trafikksituasjonen i sentrum.

Begrenset høring

Det nye byggeområdet S1.6 er noe større enn det som var avsatt i eksisterende bebyggelsesplan for del av reguleringsplan for Grimstad sentrum (bebyggelsesplan for sjøbodkvartalene vedtatt 22.4.1993). Den endrede størrelsen og avgrensing på byggeområdet er foreslått av grunneier som innspill til områdereguleringen. Det foreslåtte byggeområde S1.6:

- har en grunnflate på 184 kvm
- er forslått med en utnyttelsesgrad på 250 %
- har samme byggehøyder som i resten av Østerbukt (jf. områdereguleringens bestemmelser § 5.4).

- har samme avstanden til sjø og avstand østover mot Smith Petersens brygge som byggeområdet A4 i eksisterende bebyggelsesplan
- er lagt slik at siktlinjen fra Skolegaten ut mot Østerbukt opprettholdes
- skal etableres med forretning eller tjenesteyting på bakkeplan ut mot offentlig gate eller torg jf. bestemmelsenes § 5.11

Byggeområdet var tidligere ikke med i planforslaget og dermed ikke har vært gjenstand for høring og offentlig ettersyn jf. plan og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10. Den 18.7.2011 ble endringen sendt på ut en begrenset høringsrunde til berørte grunneiere og offentlige instanser med frist for uttalelse satt til den 10.8.2011. Rådmannen mener at dersom det foreligger vesentlige negative merknader som for eksempel vil medføre en innsigelse til det foreslåtte byggeområdet etter høringsfristen kan det vurderes om byggeområdet A4 i bebyggelsesplan for sjøbodkvartalene inntas istedenfor. Rådmannen mener det da ikke vil være behov for ytterligere høring av områdereguleringen.

Planens konsekvenser for miljø og samfunn

Basert på mottatte uttalelser fra private og offentlige aktører kan rådmannen ikke se at kommunen har mottatt informasjon i høringsrunden som tilsier at vurderinger av planens konsekvenser ved 1. gangsbehandling har vært feil. Rådmannen opprettholder dermed sitt synspunkt om at gjennomførte utredninger ikke tyder på at planen vil ha vesentlige konsekvenser for miljø eller samfunn.

Forslag til bestemmelser

Områderegulering Grimstad sjønære arealer

Planforslag, revisjon 2, 02.08.2011

§ 1 Avgrensning

Det regulerede området er vist på plankart sist revidert 02.08.2011.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til følgende arealformål og hensynssoner:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12.5 nr 1)

- Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Naust
- Lekeplass
- Bolig / forretning / kontor
- Bolig / tjenesteyting
- Forretning / kontor / tjenesteyting
- Næring / tjenesteyting

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12.5 nr 2)

- Kjørevei
- Torg
- Gangvei / gangareal
- Sykkelvei /-felt
- Annen veigrunn - teknisk anlegg
- Annen veigrunn - grøntareal
- Kai
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg (taxi/torg)

Grønnstruktur (PBL § 12.5 nr 3)

- Naturområde
- Turvei
- Friområde
- Park
- Grønnstruktur kombinert med annet angitt hovedformål (park/torg, friområde/park, park/lek)

Sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12.5 nr 6)

- Havneområde i sjø
- Småbåthavn
- Friluftsområde i sjø

Feltene er nummerert med referanse til følgende delområder: 1) Østerbukt, 2) Torskeholmen, 3) Vesterbukt, 4) Odden, 5) Gundersholmen, 6) Bark Silas vei, 7) Soloddveien og/eller 8) Grønbukt.

Hensynssoner(PBL § 11-8)

- a) Sikringssone - Frisikt (H140)
- b) Infrastruktursone (H430)
- c) Sone med angitte særlige hensyn - Bevaring av kulturmiljø (H570)
- d) Sone for båndlegging etter forurensningsloven (H740)
- f) Detaljeringssone (H910)

§3 Fellesbestemmelser

3.1 Estetikk

Estetisk veileder gjelder som retningslinje for utforming av tiltak etter pbl. § 20-1. Det skal i detaljregulering redegjøres for planens intensjoner med hensyn til arkitektur og estetikk og hvordan dette er sikret i planen. Redegjørelsen skal inneholde vurdering av tiltakets estetiske sider i seg selv (formkarakter, volum, takform, proporsjoner, fargebruk, materialvalg, detaljering, terrengtilpasning) og i forhold til omgivelsene (fjernvirkning, forhold til nabobygg, stedsidentitet / natur og bebyggelsesmønster).

Ved søknad om tiltak kan kommunen kreve at det skal utarbeides illustrasjoner, fotomontasjer og/eller 3d modell som viser tiltaket sett i forhold til omkringliggende bebyggelse, fremtredende siktlinjer og bakkeplanstandpunkt.

Fargesetting og materialbruk skal godkjennes i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

Fasade mot veg / gate skal ha vindusfelt på bakkeplan.

Utendørs lagring er ikke tillatt uten godkjenning fra kommunen.

Synlig del av støttemur og grunnmur skal ha utforming og materialbruk som harmonerer med bebyggelsens arkitektur.

3.2 Universell utforming

Uteoppholdsarealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet for alle og det skal tilrettelegges for sammenhengene ledesystem langs kaifront og viktige gangforbindelser.

3.2 Skilt og reklame

Kommuneplanens bestemmelser om skilt og reklame gjelder.

§4 Plankrav

4.1 Detaljregulering (§12-7.11)

Før det innen bygge- og anleggsområder kan gis tillatelse til tiltak om oppføring av nye bygg etter plan- og bygningsloven, skal hele byggeområdet inkludert nødvendig areal for infrastruktur, detaljreguleres.

Kravet omfatter ikke byggeområde S1.2, S1.3, S1.4, S1.5, S1.6 og T1.1, samt områder som i områdereguleringen er avsatt til lek eller småbåtanlegg eller mindre tiltak i henhold til plan- og bygningslovens § 20-2 og § 20-3.

For område S1.1 og BFK1.1 skal det utarbeides felles detaljregulering som også inkluderer områdene T1.1 og L1.1.

Detaljreguleringen skal redegjøre for:

- Fordeling og oppdeling av arealformål
- Tomteinndeling
- Terrengtilpasning, ev. justering av terreng (tilpasning til krav om ok gulv min kote +3)
- Bebyggelsens plassering, etasjetall, høyder, takform
- Arkitektur og estetikk og bebyggelsens tilpasning til omgivelsene (jf. § 3.1)
- Kjøreatkomst, parkering og varelevering
- Interne gangveger, arealer for uteopphold og lek
- Løsninger og arealer avsatt for renovasjon
- Håndtering av overflatevann / springflo med angivelse av eventuelle tiltak
- Støynivå på uteoppholdsarealer for bolig med angivelse av eventuelle støyskjermingstiltak

4.3 Byromsplan

Det skal utarbeides en byromsplan for hver av, eller samlet for to eller flere av følgende delområder: 1) Østerbukt, 2) Torskeholmen, 3) Vesterbukt, 4) Odden, 5) Gundersholmen, 6) Bark Silas vei, 7) Soloddveien og/eller 8) Grømbukt. Kravet omfatter ikke fylkesvei 420 og for områder der det foreligger tilsvarende plan.

Planen skal vise forslag til disponering og utforming av offentlige arealer og byrom innen delområdet, herunder vurdering av behov for skjerming, lysforhold, sol / vind og med angivelse av passive og aktive soner, ledelinjer, grønne og harde soner/overflater, murer og ramper og prinsipper for beplantning og belysning.

Planen skal vise planlagte planeringsnivåer og det skal dokumenteres hvordan disse tilfredsstiller bestemmelse 3.2 om universell utforming og generelle forskriftskrav til gangatkomst og ganglinjer (TEK10 §8-5), samt kommuneplanens bestemmelse om at oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg skal ikke ha gulv lavere enn tre meter over havnivå (jf. bestemmelse 5.4). Dersom heving av terreng må gjennomføres i flere trinn skal det utarbeides en gjennomføringsplan som viser rekkefølge og avhengigheter.

Planen skal utformes i tråd med områdereguleringens overordnede grønnstruktur, og i relasjon til omkringliggende byggeformål. Se rekkefølgekrav.

4.2 Teknisk plan

På grunnlag av byromsplanen skal det utarbeides tekniske planer som viser utforming og opparbeidelse av offentlige trafikk- og fotgjengerarealer, vann- og avløpsnett, energiforsyning, håndtering av overvann fra nedbør og drenering etter ev. springflo. Planen skal også omfatte annen teknisk infrastruktur som EL-forsyning, tele, bredbånd med mer. Alle kabelanlegg skal legges som jordkabel.

4.4 Utomhusplan

Kommuneplanbestemmelsenes krav om utomhusplan for områder avsatt til byggeformål skal inngå og tilpasses detaljreguleringens bestemmelser.

§ 5 Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5, nr 1)

5.1 Grad av utnytting

Maksimal grad av utnytting for det enkelte delfelt er angitt på plankartet. Parkeringsplasser på terreng skal inngå i beregningen av grad av utnytting med 15 m² per plass.

Bruksareal som har himling lavere enn 1,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, regnes med i grad av utnytting med 50 % av planets areal. Bruksareal som har himling lavere enn 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, inngår ikke i beregning av grad av utnytting.

5.2 Type virksomhet

Virksomheter som kan være brann- og eksplosjonsfarlige eller som genererer støy, lukt, støv eller annen forurensning som kan bli til sjenanse tillates ikke og kan ikke etableres uten godkjenning av kommunen.

5.3 Byggegrense

Dersom byggegrense ikke er angitt på plankartet skal bygningen plasseres i formålsgrensen ut mot offentlig gate. Det tillates at deler av bygningen trekkes tilbake for å skape forplass til bygningen.

Balkonger tillates inntil 1,8 m ut over byggegrense. Det skal være minimum 4,7 m fri høyde over vei og fortau. Sammenhengende balkonger ut over byggegrensen tillates ikke.

5.4 Høyder

Oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg skal ikke ha gulv lavere enn tre meter over havnivå. Mindre avvik kan tillates for område S1.1, S1.2, S1.6, BFK1.1 og T1.1 av hensyn til bevaring av bygnings- og gatestrukturen i Østerbukt og for område NT2.1 på Torskeholmen.

Maksimal gesimshøyde (GH) er 6,0 m og maksimal mønehøyde (MH) 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng dersom annet ikke er angitt på plankartet.

Maksimal gesimshøyde gjelder også som maksimal mønehøyde dersom kun maksimal gesimshøyde er angitt på plankartet.

Tak under maks gesimshøyde tillates benyttet til takterrasse.

5.5 Lekeplasser, offentlige; nærlek

Områder avsatt til lekeplass skal opparbeides i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

5.6 Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner skal innebygges.

5.7 Avkjørsel

Alle tomter kan ha kjøreatkomst fra kommunal eller privat vei, eller via fellesanlegg

5.8 Parkering

Det skal avsettes plass for bil- og sykkelparkering i henhold til kommuneplanens bestemmelser. Frikjøp iht. fastsatte satser tillates.

Det tillates ikke ny parkering etablert på bakkeplan. Parkering skal løses som kjellerparkering eller som anlegg iht. godkjent detaljregulering.

Parkeringsanlegg, eller del av anlegg, som ikke ligger fullstendig under terrengnivå skal ved rammesøknad dokumenteres en utforming som er tilpasset terrenget og bebyggelsen på en estetisk god måte.

5.9 Støy

Det tillates ikke etablering av virksomhet som gir høyere støybelastning for tilgrensende boligers uteareal, enn tabell 2 i T-1442, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekt eller retningslinjer som erstatter denne. For virksomhet som generer støy, skal det foreligge støyrapport i forbindelse med utarbeidelse av detaljregulering.

Før det gis rammetillatelse, skal det dokumenteres løsninger som sikrer tilfredsstillende forhold for bygninger og utearealer når det gjelder støy.

Boenheter med fasade i støysone skal være gjennomgående mot ei stille side.

5.10 Forurensning

Ved søknad om tiltak skal det avklares om tiltaket vil medføre fare for utslipp / forurensning. Omfatter også arbeider i grunnen og utskifting av masse i anleggsperioden. Håndtering av ev. utslipp og iverksetting av tiltak skal dokumenteres og avklares med fylkesmannens miljøvernavdeling.

Håndtering av overvann skal dokumenteres i Teknisk plan.

5.11 Sentrumsformål, S

I alle områder avsatt til sentrumsformål skal det være forretning eller tjenesteyting på bakkeplan ut mot offentlig gate eller torg.

I S4.1 kan det etableres varelevering med innkjøring direkte fra rundkjøring og utkjøring i Vesterled.

5.12 Arealformål tjenesteyting, T

T1.1 skal ha servicefasiliteter for gjestehavna.

T3.1 skal ha publikumsrettet offentlig tjenesteyting.

5.13 Arealformål bolig/forretning/kontor, BFK

BFK1.1 kan ha bolig, forretning og/eller kontor.

BFK 6.1, BFK 6.2, BFK 6.3, BFK7.1, BFK 7.2 skal ha forretning på bakkeplan ut mot offentlig gate eller torg.

5.14 Arealformål forretning/ kontor/ tjenesteyting, FKT

FKT3.1 og FKT3.2 kan ha forretning, kontor og/eller privat eller offentlig tjenesteyting. Det skal være forretning eller tjenesteyting på bakkeplan ut mot offentlig gate eller torg.

5.15 Arealformål næring/ tjenesteyting, NT

NT2.1 kan omfatte sjørettet næringsvirksomhet, kontor, hotell/overnatting, bevertning, kulturinstitusjoner og/eller annen offentlig eller privat tjenesteyting.

NT4.1 skal ha sjørettet virksomhet med behov for direkte tilgjengelighet til sjø og brygger. Ved detaljregulering skal fasiliteter for mottak og foredling av fisk vurderes.

NT5.1 skal ha tjenesteyting og/eller publikumsrettet næring, som offentlig eller privat badeanlegg / annen opplevelsesnæring og/eller hotell/overnatting med bevertning og konferanse. Kombinasjon med offentlig eller privat tjenesteyting tillates.

5.16 Arealformål bolig, B

For områder regulert til bolig skal det bygges leilighetsbygg. Studentboliger tillates.

5.17 Arealformål bolig/ tjenesteyting, BT

BT8.1 skal kunne benyttes til offentlig eller privat barnehage, eventuelt kombinert med leiligheter. Barnehagen skal ligge på bakkeplan og ha direkte tilgang til Gk8.1 som barnehagens uteområde. Dersom det ikke bygges barnehage kan Gk8.1 benyttes til park eller lekeplass.

5.18 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, Sa

I Sa1.1 kan det etableres anlegg for båtplasser til eiendommene langs Boddan.

I Sa1.2 kan det etableres anlegg for båtplasser til eiendommene i område S1.4 eller S1.5.

5.19 Naust, N

I N6.1 inngår naust med eksisterende grad av utnyttelse, byggeform og høyde.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5, nr 2)

6.1 Kjørevei og fortau

Offentlig vei, inklusiv fortau, skal dimensjoneres og bygges i henhold til enhver tid gjeldende veinormal. Tilpasning og justering innenfor regulert trafikkareal tillates ifbm prosjektering av byggeplaner for fylkesveien og tekniske planer for øvrig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Under veinivå i Pharos vei skal det etableres forbindelse til parkeringsanlegg iht. gjeldende reguleringsplan for parkeringshus i Vardeheia.

6.2 Sykkelfelt

Det skal bygges sammenhengende sykkelfelt på begge sider langs fv420 gjennom planområdet. Selv om Vesterled ikke bygges ut med egne kollektivfelt skal det tilrettelegges for sykkelfelt som del av kjørebanelen.

6.3 Torg, Tt

Tt1.1 og Tt1.2 skal tilrettelegges for festplass og opparbeides med hensyn på nærhet og sambruk til lekeplass L1.1.

Tt3.1, Tt2.1 og Tt5.1 skal opparbeides for blandet trafikk.

Tt1.3, Tt2.2, Tt4.2 og Tt4.3 skal opparbeides som torv med offentlig gangareal. Trafikk til varelevering etter nærmere angitt tidsangivelse tillates.

6.4 Kai

Sk2.1 og Sk5.1 kan utformes som del av offentlig areal, men må dimensjoneres for store kjøretøy. Dimensjoneringen gjelder også for torgarealene Tt2.1, Tt5.1 og Tt5.2.

Innen Sk2.1 tillates bebyggelse som er nødvendig for mottak, foredling og utsalg av fisk jf. eksisterende virksomhet i området. Dersom fiskerivirksomheten i området opphører, skal kaiarealet opparbeides for offentligheten. Innenfor området tillates uteservering.

Sk5.1 må kunne fungere som liggekai for større båter.

6.5 Kollektivholdeplass

Det skal etableres gateterminal i Pharos vei med plass til minimum 2 busser i hver retning og standard busstopp i Vesterled. Utforming av gateterminalen må tilpasses planene for p-anlegg i Vardeheia.

6.6 Taxiholdeplass, Taxi

Skal utformes som del av Tt1.2 og slik at hele plassen kan benyttes i forbindelse med større arrangement. Kan benyttes som taxiholdeplass. Det kan etableres sjåførrom i S1.2.

6.7 Parkeringsplasser

P8.1 skal være for båthavna i Grømbukt.

6.8 Tunell

Eksisterende tunell på fv420 opprustes med gjennomgående sykkelfelt. Fjellnabben søkes bevart som naturelement.

§ 7 Grønnstruktur

7.1 Naturområder, Gn

Gn8.1, 2, 3 skal fremstå som naturområder.

7.2 Turveier, Gt

Gt8.1 og Gt8.2 skal opparbeides som turveier mellom gang- og sykkelveien langs Vesterled og Grømbukt. Gt8.2 skal etablere forbindelse til boligfeltet og videre mot Groos.

Gt8.3 skal opparbeides som turvei med forbindelse til boligfeltet, og videre mot Groos. Ved etablering av forbindelse mot Terneveien tillates traseen justert inn på Gn8.3 for best mulig terrengtilpasning.

7.3 Friområder, Gf

I Gf5.1 skal Gundersholmen bestå som den er. Det kan anlegges tiltak for friluftsliv.

I Gf8.1-5 kan vegetasjonen skjøttes.

7.4 Park, Gp

Gp1.1 ved Sjøbodkvartalet skal fremstå som grøntanlegg.

Gp3.1 skal underbygge Sorenskrivergårdens plassering med en grønn innramming.

Gp6.1 skal omkranse Saulebukt med grøntanlegg, og innby til forbindelse ut til badeplass med videre.

7.5 Grønnstruktur kombinert med annet angitt hovedformål, Gk

I Gk3.1 skal det tilrettelegges for publikumsintensiv bruk, som torv-/parkanlegg, i sammenheng med park Gp3.1 og lekeplass L3.1. Del av området mellom FKT3.1 og FKT3.2 kan heves / trappes opp i nivå med Pharos vei.

I Gk5.1 tillates mindre terrenginngrep i tilknytning til tilrettelegging for uteopphold og tiltak for å bedre tilgjengelighet fra omkringliggende torvområder, fra området for næring og tjenesteyting NT5.1, samt forbindelse ut i friområdet Gf5.1. Arealet skal ha et parkmessig uttrykk med grønt/naturpreget overgang til friområdet Gf5.1.

§ 8 Sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12.5 nr 6)

8.1 Havneområde i sjø S1

I S1.5 skal større båter/ skip kunne legge til dypvannskai i Sk5.1. Det tillates ikke anlegg som kan være til hinder for skips- og småbåttrafikken i dette området.

8.2 Småbåthavn, Sh

Sh1.1 skal ha anlegg for gjestehavn. Det kan etableres forbindelse til Sh3.1 i Vesterbukt, under bro til Torskeholmen. Området skal ha flytebrygger med tilhørende konstruksjon og nødvendig fortøyning for drift av småbåthavn.

I Sh2.1 skal større båter og skip kunne ligge til kai.

I Sh2.2 kan det legges ut flytebrygge i forbindelse med marina/ salg av drivstoff.

I deler av Sh3.1 skal det være åpent vannspeil og mulighet for temporære aktiviteter. Langs bryggene skal det tilrettelegges for fortøyning til dagsbesøk. Det kan etableres forbindelse til Østerbukt, under bro til Torskeholmen.

I deler av Sh6.1 skal det tilrettelegges for fortøyning til dagsbesøk.

I Sh8.1 skal det være permanente båtplasser med flytebrygger.

I Sh8.2 skal det være utsettingsrampe og utsettingsplass tilgjengelig for allmennheten.

8.3 Avfallshåndtering

I tilknytning til utsettingsramper, serviceområder og eventuelle opplagsområder skal avløp for håndtering av overvann etableres med oljeutskiller og det tilrettelegges for sikker håndtering av farlig avfall.

8.4 Søknad om tiltak i sjø

Ved søknad om tiltak i sjø skal berørte regionale og statlige etater skal uttale seg før tillatelse til tiltak kan gis.

Ved søknad om tiltak for utforming av bryggeanlegg for gjestehavn (Sh1.1) og marina (Sh2.2/S1) skal det utføres nødvendig brannteknisk prosjektering som skal fremlegges Brannvesenet for uttale før tillatelse gis.

Ved søknad om flytting, reetablering eller utlegging av nye bryggeanlegg skal det dokumenteres hvordan bryggeanlegget påvirker vanngjennomstrømningen og eventuelle forslag til avbøtende tiltak.

8.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Det skal ikke anlegges hindringer for fri ferdsel i områdene.

§9 Hensynssoner (Pbl §11-8)

9.1 Sikringssone - Frisiktsoner ved vei (bokstav a, kode H140)

I frisiktsonene som er vist på plankartet skal det være frisikt langs vei / kryss / avkjørsel 0,5 m over tilstøtende veibane. Busker, trær og annet som kan hindre sikten er ikke tillatt.

9.2 Infrastruktursone (bokstav b, kode H430)

Innenfor infrastruktursone H430_1 tillates etablert kjørevei med sykkelfelt, gangareal og busstopp for østgående trafikk i Vesterled ved Oddensenteret og busstopp for vestgående trafikk i Pharos vei.

Det stilles krav om at før de midlertidige busstoppene kan avvikles skal godkjente permanente løsninger etableres.

9.3 Bevaring av kulturmiljø (bokstav c, kode H570)

For områder omfattet av hensynssonen er formålet å bevare eksisterende bygninger, gatestruktur, murer, hager, vegetasjon og andre elementer med kulturhistorisk verdi.

Ved behandling av detaljregulering, samt søknadspliktige tiltak i hensynssonen skal saken oversendes kulturvernmyndighetene for uttalelse.

9.4 Sone for båndlegging etter forurensningsloven (bokstav d, kode H740)

Området er båndlagt som følge av forurensset grunn. Det er tinglyst rådighetsbegrensning om at bygge- og anleggsarbeider innenfor båndleggingssonen ikke kan finne sted uten at forurensningsmyndighetene er varslet og eventuelt har gitt sin tillatelse til slike arbeider.

Båndleggingen gjelder frem til håndtering av forurensede masser i område er avklart, nødvendige tiltak utført og godkjent av forurensningsmyndigheten.

9.5 Detaljeringssone (bokstav f, kode H910)

For detaljeringssone H910_1 (omfatter felt B8.1) er det ikke krav om detaljregulering for tiltak i tråd med bebyggelsesplan 42-2 (vedtatt 14.09.2010) for delfelt B1 i reguleringsplan for Grømbukt.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

10.1 Tekniske planer

Før det kan gis igangsettingstillatelse til oppføring av nye bygg skal det foreligge godkjente tekniske planer for områder som er regulert til arealformål vei og tekniske planer for vann og avløp, inkludert overvann og med de nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.

10.2 Tekniske anlegg

Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse skal tilliggende kjørevei med tilhørende fortau, tilknyttet aktuelt delområde, være ferdigstilt. Tiltak for håndtering av overvann skal være gjennomført for tilhørende delfelt, VA anlegg skal være opparbeidet og godkjent av kommunen og øvre bærelag/1. slitelag på aktuelle kjøreveier skal være lagt.

10.3 Relokalisering av taxiholdeplass

Før det kan gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innen felt FKT3.2 skal ny taxiholdeplass være opparbeidet.

10.4 Opparbeidelse av torg, gatetun, park og lekeareal

Før det kan gis brukstillatelse til:

- ny boenhet i BFK1.1 skal L1.1 være ferdigstilt.
- ny bebyggelse i område NT2.1 skal Tt2.1 og Tt2.2 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt FKT3.1 eller FKT3.2 skal Gr3.1 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt S4.1 skal torg Tt4.1 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt S4.1 eller S4.2 skal torg Tt4.3 og lek 4.1 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt S4.2 skal torg Tt4.2 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt NT5.1 skal torg Tt5.1, Tt5.2 og Gk5.1 være ferdig opparbeidet.

- ny bebyggelse innen felt S4.3 eller S4.4 skal torg Tt4.4 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt BFK6.1 skal torg Tt6.1 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt BFK6.2 skal torg Tt6.2 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt BFK6.3 skal park Gp6.1 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt BFK7.1 eller BFK7.2 skal torg Tt7.1 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt B8.3, B8.4 eller BT8.1 skal grøntareal Gk8.1 være ferdig opparbeidet.

10.5 Opprydding i forurensede masser

Tiltak for håndtering av forurensede masser må være avklart før detaljregulering for områdene S4.2, S4.4, NT4.1 eller NT5.1 kan tas opp til første gangs behandling. Dersom opprydding ikke er gjennomført skal krav knyttet til gjennomføring av nødvendige oppryddingstiltak og/eller avbøtende tiltak fastsettes som rekkefølgebestemmelse til detaljreguleringen.

Dette gjelder også for eventuell forurensning knyttet til eksisterende tankanlegg på Torskeholmen, område NT2.1 og Sk2.1. Før tillatelse til tiltak knyttet til terrenginngrep eller inngrep i grunnen innen område NT2.1 og Sk2.1 kan gis, skal det gjennomføres miljøteknisk undersøkelse med angivelse av eventuelle tiltak ved bygge- og gravearbeider.

Forslag til bestemmelser

Områderegulering Grimstad sjønære arealer

Planforslag, revisjon 24, 05.05.2014/02.08.2011

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart sist revidert 05.05.02.08.2011.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til følgende arealformål og hensynssoner:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12.5 nr 1)

- Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Naust
- Lekeplass
- Bolig / forretning / kontor
- Bolig / tjenesteyting
- Forretning / kontor / tjenesteyting
- Næring / tjenesteyting

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12.5 nr 2)

- Kjørevei
- ~~Gatetun~~
- Torg
- Gangvei / gangareal
- Sykkelvei /-felt
- Annen veigrunn - teknisk anlegg
- Annen veigrunn - grøntareal
- Kai
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg (taxi/torg)

Grønnstruktur (PBL § 12.5 nr 3)

- Naturområde
- Turvei
- Friområde
- Park
- Grønnstruktur kombinert med annet angitt hovedformål (park/torg, friområde/park, park/lek)

Sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12.5 nr 6)

- Havneområde i sjø
- Småbåthavn
- Friluftsområde i sjø

Feltene er nummerert med referanse til følgende delområder: 1) Østerbukt, 2) Torskeholmen, 3) Vesterbukt, 4) Odden, 5) Gundersholmen, 6) Bark Silas vei, 7) Soloddveien og/eller 8) Grømbukt.

Hensynssoner(PBL § 11-8)

- a) Sikringssone - Frisikt (H140)
- b) **Infrastruktursone (H430)**
- c) Sone med angitte særlige hensyn - Bevaring av kulturmiljø (H570)
- d) Sone for båndlegging etter forurensningsloven (H740)
- f) **Detaljeringsone (H910)**

§3 Fellesbestemmelser

3.1 Estetikk

Estetisk veileder gjelder som retningslinje for utforming av tiltak etter pbl. § 20-1. Det skal i detaljregulering redegjøres for planens intensjoner med hensyn til arkitektur og estetikk og hvordan dette er sikret i planen. Redegjørelsen skal inneholde vurdering av tiltakets estetiske sider i seg selv (formkarakter, volum, takform, proporsjoner, fargebruk, materialvalg, detaljering, terrengtilpasning) og i forhold til omgivelsene (fjernvirkning, forhold til nabobygg, stedsidentitet / natur og bebyggelsesmønster).

Ved søknad om tiltak kan kommunen kreve at det skal utarbeides illustrasjoner, fotomontasjer og/eller 3d modell som viser tiltaket sett i forhold til omkringliggende bebyggelse, fremtredende siktlinjer og bakkeplanstandpunkt.

Fargesetting og materialbruk skal godkjennes i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

Fasade mot veg / gate skal ha vindusfelt på bakkeplan.

Utendørs lagring er ikke tillatt uten godkjenning fra kommunen.

Synlig del av støttemur og grunnmur skal ha utforming og materialbruk som harmonerer med bebyggelsens arkitektur.

3.2 Universell utforming

Uteoppholdsarealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet for alle **og det skal tilrettelegges for sammenhengene ledesystem langs kaifront og viktige gangforbindelser.**

3.2 Skilt og reklame

Kommuneplanens bestemmelser om skilt og reklame gjelder.

§4 Plankrav

4.1 Detaljregulering (§12-7.11)

Før det innen bygge- og anleggsområder kan gis tillatelse til tiltak om oppføring av nye bygg etter plan- og bygningsloven, skal hele byggeområdet **inkludert nødvendig areal for infrastruktur**, detaljreguleres.

Kravet omfatter ikke byggeområde S1.2, S1.3, S1.4, S1.5, S1.6 og T1.1, samt områder som i områdereguleringen er avsatt til lek eller småbåtanlegg eller mindre tiltak i henhold til plan- og bygningslovens § 20-2 og § 20-3.

For område S1.1 og BFK1.1 skal det utarbeides felles detaljregulering som også inkluderer områdene Tt1.1 og L1.1.

~~For felt B8.1 er det ikke krav om detaljregulering for tiltak i tråd med vedtatt bebyggelsesplan for Grømbukt, delfelt B3, vedtatt 14.09.2010.~~

Detaljreguleringen skal redegjøre for:

- Fordeling og oppdeling av arealformål
- Tomteinndeling
- Terrengtilpasning, ev. justering av terreng (tilpasning til krav om ok gulv min kote +3)
- Bebyggelsens plassering, etasjetall, høyder, takform
- Arkitektur og estetikk og bebyggelsens tilpasning til omgivelsene (jf. § 3.1)
- Kjøreatkomst, parkering og varelevering
- Interne gangveger, arealer for uteopphold og lek
- Løsninger og arealer avsatt for renovasjon
- Håndtering av overflatevann / springflo med angivelse av eventuelle tiltak
- Støynivå på påkrevde uteoppholdsarealer for bolig med angivelse av eventuelle støyskjermingstiltak

4.3 ~~Landskapsplan / planeringsplan~~Byromsplan

Det skal utarbeides en ~~landskapsplan~~ (byromsplan) for hver av, eller samlet for to eller flere av følgende delområder: 1) Østerbukt, 2) Torskeholmen, 3) Vesterbukt, 4) Odden, 5) Gundersholmen, 6) Bark Silas vei, 7) Soloddveien og/eller 8) Grømbukt. Kravet omfatter ikke fylkesvei 420 og for områder der det foreligger tilsvarende plan.

Planen skal vise forslag til disponering og utforming av offentlige arealer og byrom innen delområdet, herunder vurdering av behov for skjerming, lysforhold, sol / vind og med angivelse av passive og aktive soner, ledelinjer, grønne og harde soner/overflater, murer og ramper og prinsipper for beplantning og belysning.

~~Det skal utarbeides planeringsplan som viser~~ Planen skal vise planlagte planeringsnivåer og ~~det skal dokumenteres~~ hvordan disse tilfredsstiller bestemmelse 3.2 om universell utforming -og generelle forskriftskrav til gangatkomst og ganglinjer (TEK10 §8-5), samt kommuneplanens bestemmelse om at oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg skal ikke ha gulv lavere enn tre meter over havnivå (jf. bestemmelse 5.4). Dersom heving av terreng må gjennomføres i flere trinn skal det utarbeides en gjennomføringsplan som viser rekkefølge og avhengigheter. Planen skal utformes i tråd med områdereguleringens overordnede grønnstruktur, og i relasjon til omkringliggende byggeformål. Se rekkefølgekrav.

4.2 Teknisk plan

På grunnlag av ~~landskapsplanen~~ byromsplanen skal det utarbeides tekniske planer som viser utforming og opparbeidelse av offentlige trafikk- og fotgjengerarealer, vann- og avløpsnett, energiforsyning, håndtering av overvann fra nedbør og drenering etter ev. springflo. Planen skal også omfatte annen teknisk infrastruktur som EL-forsyning, tele, bredbånd med mer. Alle kabelanlegg skal legges som jordkabel.

4.4 Utomhusplan

Kommuneplanbestemmelsenes krav om utomhusplan for områder avsatt til byggeformål skal inngå og tilpasses detaljreguleringens bestemmelser.

§ 5 Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5, nr 1)

5.1 Grad av utnytting

Maksimal grad av utnytting for det enkelte delfelt er angitt på plankartet. Parkeringsplasser på terreng skal inngå i beregningen av grad av utnytting med 15 m² per plass.

Bruksareal som har himling lavere enn 1,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, regnes med i grad av utnytting med 50 % av planets areal. Bruksareal som har himling lavere enn 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng, inngår ikke i beregning av grad av utnytting.

5.2 Type virksomhet

Virksomheter som kan være brann- og eksplosjonsfarlige eller som genererer støy, lukt, støv eller annen forurensning som kan bli til sjenanse tillates ikke og kan ikke etableres uten godkjenning av kommunen.

5.3 Byggegrense

Dersom byggegrense ikke er angitt på plankartet skal bygningen plasseres i formålsgrensen ut mot offentlig gate. Det tillates at deler av bygningen trekkes tilbake for å skape forplass til bygningen.

Balkonger tillates inntil 1,8 m ut over byggegrense. Det skal være minimum 4,7 m fri høyde over vei og fortau. Sammenhengende balkonger ut over byggegrensen tillates ikke.

5.4 Høyder

Oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg skal ikke ha gulv lavere enn tre meter over havnivå. Mindre avvik kan tillates for område S1.1, S1.2, S1.6, BFK1.1 og T1.1 av hensyn til bevaring av bygnings- og gatestrukturen i Østerbukt og for område NT2.1 på Torskeholmen.

Maksimal gesimshøyde (GH) er 6,0 m og maksimal mønehøyde (MH) 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng dersom annet ikke er angitt på plankartet.

Maksimal gesimshøyde gjelder også som maksimal mønehøyde dersom kun maksimal gesimshøyde er angitt på plankartet.

Tak under maks gesimshøyde tillates benyttet til takterrasse.

5.5 Lekeplasser, offentlige nærlek

Områder avsatt til lekeplass skal opparbeides i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

5.6 Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner skal innebygges.

5.7 Avkjørsel

Alle tomter kan ha kjøreatkomst fra kommunal eller privat vei, eller via fellesanlegg

5.8 Parkering

Det skal avsettes plass for bil- og sykkelparkering i henhold til kommuneplanens bestemmelser. Frikjøp iht. fastsatte satser tillates.

Det tillates ikke ny parkering etablert på bakkeplan. Parkering skal løses som kjellerparkering eller som anlegg iht. godkjent detaljregulering.

Parkeringsanlegg, eller del av anlegg, som ikke ligger fullstendig under terrengnivå skal ved rammesøknad dokumenteres en utforming som er tilpasset terrenget og bebyggelsen på en estetisk god måte.

5.9 Støyskjerming

Det tillates ikke etablering av virksomhet som gir høyere støybelastning for tilgrensende boligers uteareal, enn tabell 2 i T-1442, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekt eller retningslinjer som erstatter denne. For virksomhet som generer støy, skal det foreligge støyrapport i forbindelse med utarbeidelse av detaljregulering.

Før det gis rammetillatelse, skal det dokumenteres løsninger som sikrer tilfredsstillende forhold for bygninger og utearealer når det gjelder støy.

Boenheter med fasade i støysone skal være gjennomgående mot ei stille side.

5.10 Forurensning

Ved søknad om tiltak skal det avklares om tiltaket vil medføre fare for utslipp / forurensning. Omfatter også arbeider i grunnen og utskifting av masse i anleggsperioden. Håndtering av ev. utslipp og iverksetting av tiltak skal dokumenteres og avklares med fylkesmannens miljøvernavdeling.

Håndtering av overvann skal dokumenteres i Teknisk plan.

5.11 Sentrumsformål, S

I alle områder avsatt til sentrumsformål skal det være forretning eller tjenesteyting på bakkeplan ut mot offentlig gate eller torg.

I S4.1 kan det etableres varelevering med innkjøring direkte fra rundkjøring og utkjøring i Vesterled.

5.12 Arealformål tjenesteyting, T

T1.1 skal ha servicefasiliteter for gjestehavna.

T3.1 skal ha publikumsrettet offentlig tjenesteyting.

5.13 Arealformål bolig/forretning/kontor, BFK

BFK1.1 kan ha bolig, forretning og/eller kontor.

BFK 6.1, BFK 6.2, BFK 6.3, BFK7.1, BFK 7.2 skal ha forretning på bakkeplan ut mot offentlig gate eller torg.

5.14 Arealformål forretning/ kontor/ tjenesteyting, FKT

FKT3.1 og FKT3.2 kan ha forretning, kontor og/eller privat eller offentlig tjenesteyting. Det skal være forretning eller tjenesteyting på bakkeplan ut mot offentlig gate eller torg.

5.15 Arealformål næring/ tjenesteyting, NT

NT2.1 kan omfatte sjørettet næringsvirksomhet, kontor, hotell/overnatting, bevertning, kulturinstitusjoner og/eller annen offentlig eller privat tjenesteyting.

NT4.1 skal ha sjørettet virksomhet med behov for direkte tilgjengelighet til sjø og brygger. Ved detaljregulering skal fasiliteter for mottak og foredling av fisk vurderes.

NT5.1 skal ha tjenesteyting og/eller publikumsrettet næring, som offentlig eller privat badeanlegg / annen opplevelsesnæring og/eller hotell/overnatting med bevertning og konferanse. Kombinasjon med offentlig eller privat tjenesteyting tillates.

5.16 Arealformål bolig, B

For områder regulert til bolig skal det bygges leilighetsbygg. Studentboliger tillates.

5.17 Arealformål bolig/ tjenesteyting, BT

BT8.1 skal kunne benyttes til offentlig eller privat barnehage, eventuelt kombinert med leiligheter. Barnehagen skal ligge på bakkeplan og ha direkte tilgang til Gk8.1 som barnehagens uteområde. Dersom det ikke bygges barnehage kan Gk8.1 benyttes til park eller lekeplass.

5.18 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, Sa

I Sa1.1 kan det etableres anlegg for båtplasser til eiendommene langs Boddén.

I Sa1.2 kan det etableres anlegg for båtplasser til eiendommene i område S1.4 eller S1.5.

5.19 Naust, N

I N6.1 inngår naust med eksisterende grad av utnyttelse, byggeform og høyde.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5, nr 2)

6.1 Kjørevei og fortau

Offentlig vei, inklusiv fortau, skal dimensjoneres og bygges i henhold til enhver tid gjeldende veinormal. **Tilpasning og justering innenfor regulert trafikkareal tillates ifbm prosjektering av byggeplaner for fylkesveien og tekniske planer for øvrig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.**

Under veinivå i Pharos vei skal det etableres forbindelse til parkeringsanlegg iht. **gjeldende reguleringsplan for parkeringshus i Vardeheia.**

6.2 Sykkelfelt

Det skal bygges sammenhengende sykkelfelt på begge sider langs fv420 gjennom planområdet. Selv om Vesterled ikke bygges ut med egne kollektivfelt skal det tilrettelegges for sykkelfelt som del av kjørebane. ~~Det kan etableres sykkelfelt i Bark Silas vei som alternativ rute.~~

6.3 Torg, Tt

Tt1.1 og Tt1.2 skal tilrettelegges for festplass og opparbeides med hensyn på nærhet og sambruk til lekeplass L1.1.

Tt3.1, Tt2.1 og Tt5.1 skal opparbeides for blandet trafikk.

Tt1.3, Tt2.2, ~~Tt4.1~~, Tt4.2 og Tt4.3 skal opparbeides som torv med offentlig gangareal. Trafikk til varelevering etter nærmere angitt tidsangivelse tillates.

6.4 Gatetun, Tg

~~Tg4.1 skal utformes som bygate med fotgjengerprioritet. Kjøring til eiendommene tillates.~~

6.45 Kai

Sk2.1 og Sk5.1 kan utformes som del av offentlig **arealtorg**, men må dimensjoneres for store kjøretøy ~~og må kunne fungere som liggekai for større båter~~. Dimensjoneringen gjelder også for torgarealene **Tt2.1**, Tt5.1 og Tt5.2.

Innen Sk2.1 tillates bebyggelse som er nødvendig for mottak, foredling og utsalg av fisk jf. eksisterende virksomhet i området. Dersom fiskerivirksomheten i området opphører, skal kaiarealet opparbeides for offentligheten. Innenfor området tillates uteservering.

Sk5.1 må kunne fungere som liggekai for større båter.

6.56 Kollektivholdeplass

Det skal etableres gateterminal i Pharos vei med plass til minimum 2 busser i hver retning og standard busstopp i Vesterled. Utforming av gateterminalen må tilpasses planene for p-anlegg i Vardeheia.

6.67 Taxiholdeplass, Taxi

Skal utformes som del av Tt1.2 og slik at hele plassen kan benyttes i forbindelse med større arrangement. Kan benyttes som taxiholdeplass. Det kan etableres sjåførrom i S1.2.

6.78 Parkeringsplasser

P8.1 skal være for båthavna i Grømbukt.

6.8 Tunell

Eksisterende tunell på fv420 opprustes med gjennomgående sykkelfelt. Fjellnabben søkes bevart som naturelement.

§ 7 Grønnstruktur

7.1 Naturområder, Gn

Gn8.1, 2, 3 skal fremstå som naturområder.

7.2 Turveier, Gt

Gt8.1 og Gt8.2 skal opparbeides som turveier mellom gang- og sykkelveien langs Vesterled og Grømbukt. Gt8.2 skal etablere forbindelse til boligfeltet og videre mot Groos.

Gt8.3 skal opparbeides som turvei med forbindelse til boligfeltet, og videre mot Groos. Ved etablering av forbindelse mot Terneveien tillates traseen justert inn på Gn8.3 for best mulig terrengtilpasning.

7.3 Friområder, Gf

I Gf5.1 skal Gundersholmen bestå som den er. Det kan anlegges tiltak for friluftsliv.

I Gf8.1-5 kan vegetasjonen skjøttes.

7.4 Park, Gp

Gp1.1 ved Sjøbodkvartalet skal fremstå som grøntanlegg.

Gp3.1 skal underbygge Sorenskrivergårdens plassering med en grønn innramming.

Gp6.1 skal omkranse Saulebukt med grøntanlegg, og innby til forbindelse ut til badeplass med videre.

7.5 Grønnstruktur kombinert med annet angitt hovedformål, Gk

I Gk3.1 skal det tilrettelegges for publikumsintensiv bruk, som torv-/parkanlegg, i sammenheng med park Gp3.1 og lekeplass L3.1. Del av området mellom FKT3.1 og FKT3.2 kan heves / trappes opp i nivå med Pharos vei.

I Gk5.1 tillates mindre terrenginngrep i tilknytning til tilrettelegging for uteopphold og tiltak for å bedre tilgjengelighet skal terrenget bearbeides og gjøres tilgjengelig fra omkringliggende torvområder, fra området for næring og tjenesteyting NT5.1, samt ha forbindelse ut i friområdet Gf5.1. Arealet skal ha et parkmessig uttrykk med grønt/naturpreget overgang til friområdet Gf5.1. fremstå naturlig. Tiltak for tilrettelegging for bedre tilgjengelighet tillates.

§ 8 Sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12.5 nr 6)

8.1 Havneområde i sjø S1

I S1.5 skal større båter/ skip kunne legge til dypvannskai i Sk5.1. Det tillates ikke anlegg som kan være til hinder for skips- og småbåtrafikken i dette området.

8.2 Småbåthavn, Sh

Sh1.1 skal ha anlegg for gjestehavn. Det kan etableres forbindelse til Sh3.1 i Vesterbukt, under bro til Torskeholmen. Området skal ha flytebrygger med tilhørende konstruksjon og nødvendig fortøyning for drift av småbåthavn.

I Sh2.1 skal større båter og skip kunne ligge til kai.

I Sh2.2 kan det legges ut flytebrygge i forbindelse med marina/ salg av drivstoff.

I deler av Sh3.1 skal det være åpent vannspeil og mulighet for temporære aktiviteter. Langs bryggene skal det tilrettelegges for fortøyning til dagsbesøk. Det kan etableres forbindelse til Østerbukt, under bro til Torskeholmen.

I deler av Sh6.1 skal det tilrettelegges for fortøyning til dagsbesøk.

I Sh8.1 skal det være permanente båtplasser med flytebrygger, samt

I Sh8.2 skal det være utsettingsrampe, og utsettingsplass, tilgjengelig for allmennheten.

8.3 Avfallshåndtering

I tilknytning til utsettingsramper, serviceområder og eventuelle opplagsområder skal avløp for håndtering av overvann etableres med oljeutskiller og det tilrettelegges for sikker håndtering av farlig avfall.

8.4 Søknad om tiltak i sjø

Ved søknad om tiltak i sjø skal berørte regionale og statlige etater skal uttale seg før tillatelse til tiltak kan gis.

Ved søknad om tiltak for utforming av bryggeanlegg for gjestehavn (Sh1.1) og marina (Sh2.2/S1) skal det utføres nødvendig brannteknisk prosjektering som skal fremlegges Brannvesenet for uttale før tillatelse gis.

Ved søknad om flytting, reetablering eller utlegging av nye bryggeanlegg skal det dokumenteres hvordan bryggeanlegget påvirker vanngjennomstrømningen og eventuelle forslag til avbøtende tiltak.

8.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Det skal ikke anlegges hindringer for fri ferdsel i områdene.

§9 Hensynssoner (Pbl §11-8)

9.1 Sikringssone - Frisiktsoner ved vei (bokstav a, kode H140)

I frisiktsonene som er vist på plankartet skal det være frisikt langs vei / kryss / avkjørsel 0,5 m over tilstøtende veibane. Busker, trær og annet som kan hindre sikten er ikke tillatt.

9.2 Infrastruktursone (bokstav b, kode H430)

Innenfor infrastruktursone H430_1 tillates etablert kjørevei med sykkelfelt, gangareal og busstopp for østgående trafikk i Vesterled ved Oddensenteret og busstopp for vestgående trafikk i Pharos vei.

Det stilles krav om at før de midlertidige busstoppene kan avvikles skal godkjente permanente løsninger etableres.

9.32 Bevaring av kulturmiljø (bokstav c, kode H570)

For områder omfattet av hensynssonen er formålet å bevare eksisterende bygninger, gatestruktur, murer, hager, vegetasjon og andre elementer med kulturhistorisk verdi.

Ved behandling av detaljregulering, samt søknadspliktige tiltak i hensynssonen skal saken oversendes kulturvernmyndighetene for uttalelse.

9.43 Sone for båndlegging etter forurensningsloven (bokstav d, kode H740)

Området er båndlagt som følge av forurenset grunn. Det er tinglyst rådighetsbegrensning om at bygge- og anleggsarbeider innenfor båndleggingssonen ikke kan finne sted uten at forurensningsmyndighetene er varslet og eventuelt har gitt sin tillatelse til slike arbeider.

Båndleggingen gjelder frem til håndtering av forurensede masser i område er avklart, nødvendige tiltak utført og godkjent av forurensningsmyndigheten.

9.5 Detaljeringssone (bokstav f, kode H910)

For detaljeringssone H910_1 (omfatter felt B8.1) er det ikke krav om detaljregulering for tiltak i tråd med bebyggelsesplan 42-2 (vedtatt 14.09.2010) for delfelt B1 i reguleringsplan for Grønbukt.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

10.1 Tekniske planer

Før det kan gis igangsettingstillatelse til oppføring av nye bygg skal det foreligge godkjente tekniske planer for områder som er regulert til arealformål vei og tekniske planer for vann og avløp, inkludert overvann og med de nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.

10.2 Tekniske anlegg

Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse skal tilliggende kjørevei med tilhørende fortau, tilknyttet aktuelt delområde, være ferdigstilt. Tiltak for håndtering av overvann skal være gjennomført for tilhørende delfelt, VA anlegg skal være opparbeidet og godkjent av kommunen og øvre bærelag/1. slitelag på aktuelle kjøreveier skal være lagt.

10.3 Relokalisering av taxiholdeplass

Før det kan gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innen felt FKT3.2 skal ny taxiholdeplass være opparbeidet.

10.43 Opparbeidelse av torg, gatetun, park og lekeareal

Før det kan gis brukstillatelse til:

- ny boenhet i BFK1.1 skal L1.1 være ferdigstilt.
- ny bebyggelse i område NT2.1 skal Tt2.1 og Tt2.2 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt FKT3.1 eller FKT3.2 skal Gr3.1 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt S4.1 skal torg Tt4.1 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt S4.1 eller S4.2 skal ~~gatetun torg Tg4.1~~ **Tt4.3** og lek 4.1 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt S4.2 skal torg Tt4.2 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt NT5.1 skal torg Tt5.1, Tt5.2 og Gk5.1 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt S4.3 eller S4.4 skal ~~gatetun torg Tt4.4~~ **Tt4.43** være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt BFK6.1 skal torg Tt6.1 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt BFK6.2 skal torg Tt6.2 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt BFK6.3 skal park Gp6.1 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt BFK7.1 eller BFK7.2 skal torg Tt7.1 være ferdig opparbeidet.
- ny bebyggelse innen felt B8.3, B8.4 eller BT8.1 skal grøntareal Gk8.1 være ferdig opparbeidet.

10.54 Opprydding i forurensede masser

Tiltak for håndtering av forurensede masser må være avklart før detaljregulering for områdene S4.2, S4.4, NT4.1 eller NT5.1 kan tas opp til første gangs behandling. Dersom opprydding ikke er gjennomført skal krav knyttet til gjennomføring av nødvendige oppryddingstiltak og/eller avbøtende tiltak fastsettes som rekkefølgebestemmelse til detaljreguleringen.

Dette gjelder også for eventuell forurensning knyttet til eksisterende tankanlegg på Torskeholmen, område NT2.1 og Sk2.1. **Før tillatelse til tiltak knyttet til terrenginngrep eller inngrep i grunnen innen område NT2.1 og Sk2.1 kan gis, skal det gjennomføres miljøteknisk undersøkelse med angivelse av eventuelle tiltak ved bygge- og gravearbeider.**

Områderegulering av de sjønære arealene i Grimstad sentrum

Innkomne kommentarer til modellbilder og video

Høring av modellbilder og video - 1.3.12 til 1.4.12

1.	Uttalelser fra offentlige myndigheter og etater	3
2.	Uttalelser fra interessegrupper og foreninger	3
2.1	Sameiet Pharosvei 16, brev dater 19.3.12 (dok nr 132)	3
2.2	Vardeheia Vel v/Line Nicolaysen, datert 1.4.12 (dok nr 138)	5
2.3	Harald Andreas Næser, Styrerepresentant for beboere på Oddensenteret, brev datert 22.3.12 (dok nr 129)	5
2.4	Lauvstøveien 17a med flere, v/Inge Ludvigsen, brev datert 28.3.12 (dok nr 144)	5
3.	Uttalelser fra private	6
3.1	Jostein Jacobsen, brev datert 18.3.12 (dok nr 128)	6
3.2	Gro Nilsen, brev datert 25.3.12 (dok nr 130)	6
3.3	Hilde Marie Aas, e-post datert 26.3.12 (dok nr 131 og 137)	6
3.4	Jarle Amundsen, brev datert 26.3.12 (dok nr 133)	7
3.5	Venke Fløistad, datert 30.3.12 (dok nr 135 og 140)	8
3.6	Nottos Kiosk v/Nils H Føreland, datert 28.3.12 (dok nr 134)	9
3.7	Egil og Lene Staverløkk, brev datert 4.4.12 (dok nr 142)	10
3.8	Bjørn Håkon og Anne Berit Lindemann, datert 1.4.12 (dok 136)	10
4.9	Bente Igland Rødberg, datert 28.3.12 (dok nr 142)	10
4.10	May Britt Gundersen og Birger Mikalsen, datert 21.04.12 (dok nr 145)	11
4.	Kommentarer fra flippover på Oddensenteret	11
5.1	Positive kommentarer	11
5.2	Korrigerende og/eller negative kommentarer	12

1. Uttalelser fra offentlige myndigheter og etater

Ingen.

2. Uttalelser fra interessegrupper og foreninger

2.1 Sameiet Pharosvei 16, brev dater 19.3.12 (dok nr 132)

Sameiet opprettholder de merknader som fremkom i høringsuttalelse, brev datert 21.6.11.

Tidligere uttalelse og rådmannens vurdering av denne fremkommer nedenfor:

Uttalelse skrevet av Rita Olsen i seksjon 13, og undertegnet av 11 øvrige seksjonseiere. Det reageres på at foreslåtte reguleringshøyder overstiger eksisterende byggehøyder i området. Det vises til at kommunen ved utbygging av Pharosvei 16 var særdeles opptatt av at bebyggelsen ikke skulle overstige kote+15 for å legge til rette for utsikt til bakenforliggende eiendommer og samtidig holde det i høyde med eksisterende større bygg som Oddensenteret.

Kommunen var også opptatt av å bevare den vernede bebyggelsen på motsatt side av Jørgen Bangs gate ved at Pharosvei ble formet i slektskap med denne bebyggelsen.

Det reageres på at det nå legges opp til en «koloss» med en minimal avstand mellom Pharos vei og en ca 20 m høy vegg på motsatt side av veien, som stenger igjen all utsikt og ødelegger følelsen av romvirkning som ligger der i dag.

Det pekes på viktigheten av at dagens åpninger langs Pharos vei fra eksisterende bebyggelse mot sjøen opprettholdes og at det fortsatt blir innsyn fra sjøen til indre bebyggelse. Foreslått moderne bebyggelse i forslag til reguleringsplan lukker inn den vernede bebyggelsen som mange politikere og administrasjon har vernet for en hver pris i mange tiår.

Dersom man ønsker å bevare tunnelen og dens egenart er det avgjørende at tunnelen gis plass i gatebildet. Ved å tillate fortetning langs Pharos vei slik forslaget til reguleringsplan legger opp til, vil ikke jernbanetunnelens egenart komme til sin rett.

For oppsittere av Pharos vei 16, men også bebyggelsen bak, er det viktig å kunne ha en åpning mot byen som gir en mulighet til å se en flik av vannspeil foran Sørenskrivergården, en høyde på bebyggelsen foran Kulør og leilighetene som fortsatt gir noe av romfølelsen en har i dag. En er ikke i mot en utvidelse av Oddensenteret, men ber planleggere og politikere ta mer hensyn til omgivelsene enn det er gjort i dette planarbeidet, da først og fremst ved å åpne mer i krysset Pharos vei og Jørgen Bangsgate ved å beholde deler av det åpne rom inn mot Oddensenteret og inn i rommet mot tunnelen samtidig som en bevarer en åpning også mot et eventuelt bibliotek bygg på rutebilstasjonen.

Det gis videre støtte til en del andre innlegg/merknader til planen vedrørende nåværende rutebilstasjon og post og politibygget som ikke godt nok bestemmer en høyde på bebyggelsen. Vi mener at bebyggelsen ikke bør overskride den høyden den har i dag, at post og politibygget bør ha en maks høyde som i dag for både eksisterende bygg og eventuell ny bebyggelse inn på rutebilstasjonsområdet.

Foreliggende forslaget til reguleringsplan oppfattes å ikke ivareta eksisterende bebyggelse og dens kvaliteter godt nok. Det kritiseres også at det har vært gjennomført workshops og møter uten at alle som driver med planlegging i byen, arkitekter, lag og foreninger eller berørte parter langs planen har fått anledning til å delta. Det oppfordres til arrangering av nye workshops der naboer og initiativtakere til innspill til planen skulle blitt invitert til en «videreforedling» av planen.

Det vises til at denne reguleringen er for viktig til at den skal vedtas som den nå foreligger i denne kommunestyreperioden og at endelig vedtak ikke bør tas før etter at det nye kommunestyret er konstituert.

Rådmannens kommentar:

Pharos vei 16 ligger på kote +3 (på nivå med fylkesveien) og er utbygd med 4 etasjes bebyggelse med mønehøyde på kote +15,4. Foreslått maks byggehøyde på Odden er foreslått til kote +17. Rådmannen mener Oddenområdet tåler bebyggelse på 4 etasjer og inntil 1,6 meter over bebyggelsen i Pharos vei 16. I det opprinnelige planforslaget fra rådmannen lå det inne en maksimal høyde på kote +20 for deler av S4.1

Pharos vei 16 er videre bygd med fasade helt inn mot byggegrensen til fylkesveien. I foreliggende planforslag er det satt av økt bredde for oppgradering av fylkesveien for å sikre tilstrekkelig areal. Utvidelsen er i sin helhet lagt mot Oddensenteret. Det har vært en målsetting med arbeidet å tilrettelegge for en mer urban utvikling av Oddenområdet. Det er i den sammenheng ønskelig å videreutvikle fylkesveien som byggate gjennom sentrum av Grimstad.

Byggeområdenes formålsgrenser/byggegrenser og regulerte høyder gir utvendige rammer for utvikling av de enkelte kvartalene. Gjennom detaljregulering skal området videreutvikles og vil da måtte ta hensyn til eksisterende bebyggelse både innenfor byggeområdet og i nærområdet. Muligheter mht. bygging mot Pharos vei 16 vil være avhengig av forholdet til eksisterende funksjoner i Oddensenteret og behovet/ønsket om ev. ombygging. Dette er interne forhold som ikke er vurdert på områdeplannivå.

I planarbeidet ble det tidlig i prosessen arrangert et to dagers planverksted som av rent praktiske og prosessmessige årsaker ble arrangert med begrenset antall deltagere. I etterkant av verkstedet ble det invitert til åpent folkemøte på rådhuset der ideene og arbeidene fra verkstedet ble presentert og diskutert. Her var det mulighet for alle å fremme sine synspunkter og innspill. i Interessentanalysen som ble utarbeidet tidlig i planprosessen inngår et referat fra folkemøtet.

Mht. behovet for bymodell og behov for videre medvirkning og prosess er det viktig at områdeplanen ikke skal og bør gå ned i detalj, men gi overordna fysiske rammer og føringer for videre utvikling av byområdene. Diskusjon og avklaring av plassering og utforming av bebyggelse, utearealer, atkomstforhold med mer innenfor og de enkelte byggeområdene, hører hjemme i detaljreguleringsfasen. Denne planprosessen vil også stille krav til varsling og medvirkning iht. plan og bygningslovens bestemmelser.

2.2 Vardeheia Vel v/Line Nicolaysen, datert 1.4.12 (dok nr 138)

Vardeheia Vel mener den foreslåtte byggehøyden for Odden og Gundersholmen er for høy. Vardeheia tilhører en særegen del av Grimstad sentrum og mener det vil være uheldig for Grimstad som turistby dersom Grimstads visuelle inntrykk fra sjøsiden endres. Eiendommer vil få verdiforringelse som følge av at utsikten forsvinner. Ber om at Teknisk Utvalg foretar befarings på Vardeheia før endelig behandling. Frykter at sørlandsidyllen forsvinner. Ber om at maksimal kotehøyde for Oddenområdet settes til kote + 14,3. Mener også at kote +20 på Gundersholmen vil bli svært ruvende ved innseilingen til byen.

2.3 Harald Andreas Næser, Styrerepresentant for beboere på Oddensenteret, brev datert 22.3.12 (dok nr 129)

Mener at Næser sine tidligere innspill til planarbeidet er oversett. Siterer nabolovens § 2, og mener leilighetene på Oddensenteret vil bli ubeboelige som følge av en utbygging slik den er vist i skissene. Hvis nybygg tillates inntil eksisterende bygg og med høyder langt over vinduene på leilighetene vil det være til urimelig og unødvendig skade for leilighetene på Oddensenteret, og dermed i strid med nabolovens § 2 del 1. Fjerning av gaten mot Oddensenteret vil medføre tap av adkomst for leilighetene og et brudd på nabolovens § 2 del 2. Viser til at en massiv utbygging av havneområdene ikke var ventet da kommunestyret i 2004 ga bruksendring fra kontorer til leiligheter. Mener den foreslåtte utbyggingen vil være i strid med nabolovens § 2 del 3, fordi det ikke følger av vanlige bruks- eller driftsmåter på stedet. Mener utbyggingen favoriserer eier av butikkssenteret på bekostning av eierne i sameiet. Foreslår at Oddenområdet tas ut av havneplanen før resten av planen eventuelt vedtas, og at det utarbeides en reguleringsplan for området i samråd med mer en én interessent.

2.4 Lauvstøveien 17a med flere, v/Inge Ludvigsen, brev datert 28.3.12 (dok nr 144)

Viser til at det tidligere har vært begrensninger på høyder i dette området og at kommunen har vært flink til å overholde dette de siste 20 årene. Viser til at Oddensenteret, Kjøkkensenteret, Rema 100 bygget og Farve glede (Pharosvei16) er bygg som har forhold seg til kote +14 eller 15. Under seg over at det nå foreslås å bygge høyere imellom eksisterende bygg og sjøen, viser til fokus på å ta vare på estetikk, miljøet og de mest sentrale sjønære områdene. Mener kommunen og utbyggere ved å øke høyder utover det som har vært tillatt tidligere, vil tjene raske kroner på utbyggingen. Spør om en slik utvikling er tjenelig for vanlige innbyggere i Grimstad og et "være eller ikke være" for handelsstanden. Viser til at det fortsatt bør være lønnsomt å bygge til kote + 14.

Enig i at kommunen trenger sentrumsnære utviklingsområder, men ber om å få slippe høyere bygg i disse områdene (enn kote +15) og trapp byggene ned mot sjøen slik at den nye bydelen blir fin å se fra sjøen.

Ber politikerne innstendig om å tenke seg om før byggehøydene i dette området besluttet, dette er en beslutning som vi vil leve med resten av våre, og våre barns liv.

3. Uttalelser fra private

3.1 Jostein Jacobsen, brev datert 18.3.12 (dok nr 128)

Enig i at byen trenger en utviklingsplan og det er bra at en plan foreligger. Men planen virker svært hard og tung med mye betong og lite grønt. De firkantede byggene har lite med en sørlandsby å gjøre, og mener det bør kunne utvikles ny bebyggelse i den stil byen allerede har. Etterlyser grøntområder med parklignende utforming. Rutebilstasjonen bør ikke bebygges med bibliotek men utformes som grøt område/park for innbyggerne. Viser til Tresset i Kristiansand som eksempel. Utfordrer politikerne til å tenke mer miljø og grønne lunger i planen. Håper høydene som velges ikke vil skille seg ut ifra eksisterende bebyggelse.

3.2 Gro Nilsen, brev datert 25.3.12 (dok nr 130)

Takker for en flott fremstilling av hva som ligger i havneplane, video og bilder gir gode muligheter til å se hva som er bra og ikke bra.

Mye i planen ser bra ut, spesielt de åpne rommene mot sjøkanten og promenaden. Mener høydene på byggene på Odden, langs Pharosvei og på Torskeholmen ikke passer i det historiske Grimstad. Øverste etasje bør bort. Hotellet på Torskeholmen slik det er vist, må bort. Grimstad må ta vare på sitt særpreg for å fremstå attraktiv, ikke bygge nytt som skjuler og utradrer gammel, flott og særegne bebyggelse. Vi må fornye oss, modernisere oss og demme opp for handelslekkasje, men det må gjøres ved at det bygges videre på Grimstads byggeskikk. Mener det må oppnås en harmoni som alle generasjoner kan stille seg bak og som gir stolthet.

3.3 Hilde Marie Aas, e-post datert 26.3.12 (dok nr 131 og 137)

Opprettholder tidligere innspill til planarbeidet.

Tidligere uttalelse og rådmannens vurdering av denne fremkommer nedenfor:

Eierne av Pharos vei 12 protesterer på høyde og utvidelse av Oddensenteret mot Vesterbukt og høyder på alt som er planlagt på Oddenområdet og Gundersholmen som er høyere enn det Oddensenteret er i dag.

Det vises til at planlagt høyde og størrelse på Oddensenteret vil bli som en mur som vil ta fra oss all utsikt til havn og havet fra 2. etasje i boligen, noe som fører til en stor forringelse av eiendommen, både ifht verdi og livskvalitet.

Dersom det bygges leiligheter i toppetasje på Odden vil de få direkte innsyn til Pharosvei 12.

Generelle betraktninger:

- Vi har en viss forståelse for ønske om å utvikle Grimstad, men mener det er galt å tenke så stort at det går ut over mange privatpersoner som bor i sentrum.*
- Skal det tas hensyn til eksisterende bebyggelse eller blir det et prinsipp at det som er nærmest sjøen alltid skal ha størst rettigheter?*
- Trenger Grimstad å vokse så raskt? Er det behov for så mye areal til kontor, butikk?*
- Er det viktig å bygge så nært mot havn?*

Rådmannens kommentar:

Et av målene med planarbeidet er å utvikle havneområdene med urbane kvaliteter, dvs. tilrettelegge for mer bymessig urban bebyggelse og et hierarki av offentlige byrom (gater, plasser, lek, grønt med mer). Oddenområdet er i dag preget av store arealer for parkering og utdatert bygningsmasse. Det er ikke en intensjon at alt som planen hjemler skal bygges ut under ett. Tvert i mot er det ønskelig med en dynamisk og trinnvis utvikling der områdereguleringen gir fysiske føringer for en langsiktig utvikling av Grimstad som by.

Oddenområdet er det området der utbyggingspotensialet er størst, samtidig som det også er det området der færrest blir berørt. Utbygging og transformasjon av eksisterende byområder vil medføre interessekonflikter og påvirke forhold som sikt, sol/skygge, trafikk med mer. Oddenområdet vurderes å tåle høyere tetthet enn øvrige sentrumsområder i Grimstad og det bør legges til rette for en variert utbygging med ulike byggehøyder og utforming.

Pharos vei 12 ligger på kote +12, med gesimshøyde på kote +16,5 og mønehøyde på kote +20,1. Boligen er bygd på toppen av en 7 m høy skjæring mot fylkesvei 420.

Utbygging av Oddensenteret (felt S4.1) vil være det som berører boligen mest, men i hvilken grad boligen påvirkes vil være avhengig av valgte løsninger og utforming av bebyggelsen i felt S4.1. Dette må avklares gjennom detaljregulering der det både tas hensyn til eksisterende intern bebyggelse og til bebyggelsen rundt.

Opprettholdelse av foreslått maks byggehøyde på kote +17 er viktig for å kunne gi den nye bydelen tilstrekkelig og ønsket variasjon.

Rådmannen viser også til kommentarer til uttalelse 3.7 og 4.1

3.4 Jarle Amundsen, brev datert 26.3.12 (dok nr 133)

Innledningsvis vises til høringsuttalelse innsendt av grunneiere i Vesterbukt den 23.06.2011.

De bildene som nå er fremlagt, innebærer ingen vesentlige endringer. Amundsen forutsetter at de bemerkninger som den gang fremkom, blir forelagt kommunestyret på ny siden kommunestyrets sammensetning er endret siden forrige runde.

Tidligere uttalelse og rådmannens vurdering av denne (i brev fra beboere i Pharos vei 1-6 og 8-9, samt Jørgen Bangs gate 2, brev datert 23.06.2011) fremkommer nedenfor:

Uttalelsen peker på ulike aspekter ved saksbehandlingen og kvaliteten på utsendt planmateriale. Nye byggs konsekvenser for bybildet og eiendommene i Pharos vei, samt trafikksituasjonen i Pharos omtales og det oppsummeres og konkluderes med følgende:

Behandlingen bør utsettes, det må foretas en ny konkret gjennomgang av forslaget, det bør utarbeides en modell som viser virkningene og nytt forslag bør sendes alle som blir berørt av forslaget.

Det vil dannes en byvegg sett fra sjøsiden. Biodden og Rønnes med et helt annet bybilde enn det Grimstad er kjent for. Dette er ikke overensstemmende medbestemmelsene i estetisk veileder vedtatt av kommunen så sent som 04.05 2011. Området i Vardeheia er erklært bevaringsverdig. Hvis slik utbygging skal

finne sted, må det settes et spørsmålstegn ved hensikten av å ha dette bevaringsverdig.

Planforslaget vil medføre en urimelig belastning for boligene i Pharos vei med risiko for senere erstatningskrav

Bussholdeplass for vestgående busser legges et annet sted. Det legges ikke sykkelfelt langs Pharos vei.

Rådmannens kommentar:

Viser til kommenter til uttalelse 4.14 mht. utarbeiding av bymodell og detaljeringsgrad for områderegulering. Områdeplanen vurderes å gi et godt grunnlag for videre detaljregulering.

Rådmannen mener variasjon og arkitektur vil være vel så viktig for hvordan bebyggelse blir oppfattet fra sjøen som byggehøyder. Områdereguleringen må sette rammer til byggehøyder som muliggjør ønsket variasjon både mht. byggehøyder og utforming. Rådmannen mener en ytterligere begrensning i byggehøyder ikke vil sikre ønsket utvikling og ønsket krav til kvalitet på offentlige arealer og byrom.

I planforslaget er samlet utnyttelse for Vesterbukt redusert og det er lagt til rette for utvidelse og oppgradering av offentlige arealer og viktige byrom. Dette vil på sikt gi en kvalitetsheving og øke attraksjonsverdien også for eksisterende bebyggelse utenfor planområdet.

Utbygging på rutebilstasjonen i henhold til områdereguleringen vil medføre at utsiktsforholdene endres, men det er i påfølgende detaljregulering at de konkrete konsekvensene for eksisterende utsiktsforhold vil kunne vurderes.

Som forutsetning for oppgradering av Pharos vei til gateterminal er det også stilt krav om betydelig utvidelse av gatearealet for å kunne innpasse ønsket trafikk-løsning. Det er i overordna sykkelplan for Grimstad vedtatt at det skal etableres sykkelfelt langs fylkesveien gjennom Grimstad sentrum.

Grimstad kommunes estetiske veileder ble vedtatt 04.05.2009.

Amundsen har tilleggsbemerkninger til modellbildene og planen.

Mener det nye bildematerialet gir liten veiledning om konsekvensene av et vedtak, fordi bildene stort sett er i fugleperspektiv. Mener byggene på bildene er utformet slik at de søker å avhjelpe de verste utslag av hva den foreslåtte byggehøyde vil kunne medføre. Mener kommunens administrasjon har unnlatt å utarbeide modell for Torskeholmen, slik at kommunestyret ikke vil kunne få noe helhetlig inntrykk av hva planen innebærer. Byggeområdet FKT3.2 vil gjøre at Vardeheia blir skjult fra havneområdet. Foreslår at rutebilstasjonen ikke bebygges med legges som en åpen plass. Eventuell bebyggelse i dette området bør ha halve byggehøyden. Vedlegger fotomontasje som viser en samlet byggehøyde på kote + 14 fra havneområdet, ber om at denne sendes kommunestyrerepresentantene i fargekopi.

3.5 Venke Fløistad, datert 30.3.12 (dok nr 135 og 140)

Viser til overnevnte plan, tidligere møter med bl.a. Ordfører Hans Antonsen og tidligere innsendte kommentarer 14.9.2008 samt 23.6.2011 vedrørende denne saken.

Viser til at eiendommen gnr 200 bnr 1206 strakk seg helt til vannet og gjennomført makeskifte i forbindelse med etablering av gjestehavn. Satt i gang prosess for å få gnr 200 bnr 1695 skjøttet over fra sin framor til seg selv.

Mener planlagt bygg i området S1.2 bør utgå, finner det unaturlig at parkeringsplasser fjernes og mener et bygg her ødelegger det historiske inntrykket av byen. Ber om at S1.2. frafaller og/eller blir senket til 1 etasje med tak.

Bra at området a_Sa1.3 har kommet med i det nye plankartet, men påpeker at området er uteglemt i Reguleringsbestemmelsene.

Ber om at området a_Sa1.3. blir justert i plankartet tilsvarende 156 fots tilflottsrett og at punktet blir føyd til i Reguleringsbestemmelsene.

Taxiholderplass gnr.200 bnr. 1695. Ber om en ny løsning for taxiholderplass i Grimstad, den foreslåtte plasseringen er ikke hensiktsmessig av følgende grunner: det ligger ved gjestebåthavnen og vil skape mye støy og misnøye for sommergjester og fastboende, den ligger ikke ved et trafikknutepunkt, den passer heller ikke i den historiske rammen i Østerbukt og ligger ikke i umiddelbar nærhet til restauranter.

3.6 Nottos Kiosk v/Nils H Føreland, datert 28.3.12 (dok nr 134)

Opptatt av hvordan det går med Nottos. Viser til historie fra når Nottos først ble grunnlagt, hvor kiosken har vært plassert i byen og når politikerne i 1984 bestemte kioskens nåværende plassering. Kiosken er ikke fundamentert skikkelig og synker i bakkant.

Viser til at planforslaget ikke hadde med seg Nottos kiosk der den ligger i dag, følger dermed utviklingen med bekymring.

Nils H Føreland er takknemlig ovenfor engasjement og facebook-aksjon for kiosken og ønsker å være plassert der den er i dag. Har blitt oppfordret til å plassere kiosken i det nye bygget til Drevdal (S1.6), men ønsker ikke det. Nils Føreland ønsker og "å bestemme" i egen kiosk og viser til at det er en fare for at han kan bli kastet ut som leietaker i et privat bygg. Vise til et eksempel der aktør som Burger King eller McDonalds kjøper han fri fra eventuell leiekontrakt. Konkluderer med at dersom Nottos blir presset inn i et privat bygg på brygga, så må han legge ned. Kan være aktuelt å leie i et kommunalt bygg.

Ønsker primært å eie bygg/grunn selv. Kan gjerne bygge et bygg som er større enn dagens som også kan huse annen virksomhet. Kan tenke seg et bygg med kioskdelt nede, en liten uterestaurant i tillegg og muligens et lite steakhouse i andre etasje.

Mener at Grimstad ligger lysår bak Lillesand og Arendal når det gjelder tilbud på bryggene.

Spør om Nottos fortsatt kan stå der dersom det gis byggetillatelse for nytt bygg i område S1.6.

Opplyser om at Nottos leier grunnen av kommunen og har for egen regning steinlagt området og lagt inn vann og kloakk. Har fått en henvendelse fra Christian Felix og hans firma og at de er rette eier av grunnen, Nils Føreland vil ha dialog med Christian Felix parallelt med Grimstad kommune.

3.7 Egil og Lene Staverløkk, brev datert 4.4.12 (dok nr 142)

Som eiere av Lauvstøveien 13, hevder Staverløkk at de vil bli berørt av en eventuell utbygging av Oddenområdet. Tilhører særegen del av Grimstad sentrum som bør kunne sees fra sjøen, viktig å få opprettholde utsikt. Med en ny etasje på Oddensenteret vil mye av utsikt for Staverløkk og naboer forsvinne.

Ber om at teknisk utvalg drar på befaring i Lauvstøområdet før endelig behandling og vedtak i kommunestyret.

Frykter at planen åpner for bygg som vil være svært dominerende fra sjøen. Ber om at maksimal kotehøyde på kote + 14,3 på Odden opprettholdes. Ber om at kotehøyden på Gundersholmen også reduseres.

3.8 Bjørn Håkon og Anne Berit Lindemann, datert 1.4.12 (dok 136)

På generelt grunnlag forstår Lindemann behovet for å utvikle havneområdene. Men foreslåtte bebyggelse fremstår som en mur fra sjøen og er en monumental byggestil som ikke passer i samspill med byen. Byggehøyden for hele Oddenområdet bør trappes ned nærmere sjøkanten med utgangspunkt i dagens høyde på Oddensenteret.

På privat grunnlag mener Lindemann at all sjøutsikt fra deres eiendom (Lauvstøveien 9) vil hindres om høydene for områdene S4.1, S4.2, NT4.1 og NT5.1 blir opprettholdt. Oppfatter visualiseringene som et riktig grep, men disse viser ikke hvordan det vil se ut fra Lauvstø. Å se vannflaten i ytre havneområdet og Smørsund er en vesentlig verdi og attraksjon ved eiendommen. Utbygging ihht planforslaget vil hindre all sjøutsikt og derfor representere en betydelig verdiforringelse og redusert livskvalitet for Lindemann.

4.9 Bente Igland Rødberg, datert 28.3.12 (dok nr 142)

Ber om at følgende momenter hensyntas i det videre arbeidet med områdereguleringen av de sjønære arealer.

Mønehøyder: Grimstad kommune la føringer for mønehøyder og byggutforming da Pharos 'ei 16 ble prosjektert. Det forventes at kommunen viderefører de angitte føringer med hensyn til høyder og utforming for fremtidige bygg.

Mener byggeprosjekter må likebehandles og at det vil være lite ryddig å tillate høyere enn kote + 15 i dette området, uforutsigbart for eiere av sentrumsnære eiendommer.

Fortetning: Mellom Pharosvei 16 og Oddensenteret. Ved utvidelse mot Pharosvei vil romfølelse forsvinne og Pharosvei 16 vil være innestengt mot en høy vegg. Dagens avstand mellom byggene bør opprettholdes, parkering kan brukes til grønt når p-hus i fjell etableres.. Grimstad er en småby, det kan ikke være meningen at all eksisterende bebyggelse skal innestenges. På rutebilstasjonsområdet er det særs viktig at det gjøres de rette valg for bruk av området. Ideell plass for parkanlegg, torg fest og arrangementsplass som bør jobbes videre med. Det er ikke rett bruk av området å oppføre byggeklosser som ødelegger Grimstad fra både sjøsiden og som ødelegger den eksisterende småhusbebyggelsen.

4.10 May Britt Gundersen og Birger Mikalsen, datert 21.04.12 (dok nr 145)

Innkomet etter fristen 1.4.12.

Generell kommentar til planen:

Beklager at det ikke er blitt laget modeller som kommunestyret vedtok 17/10-2011.

Hevder at videoen og de fleste bilder er laget i fugleperspektiv og dermed kommer ikke de riktige byggehøyder frem godt nok. Fra sjøsiden (kote 0) inn mot byen er det ingen bilder som viser konsekvensene av de påtenkte bygninger.

Synes det er utrolig trist at det foreligger planer som ikke harmonerer med den gamle bebyggelsen som Grimstad har i dag.

Nye større bygg bør plasseres fra Odden og vestover slik at gamle Grimstad by blir bevart både fra sjø- og landsiden.

Sier at de ikke velger å ta opp de negative konsekvenser for Pharosvei 9 i dette innspill.

4. Kommentarer fra flippover på Oddensenteret

Nedenfor er et sammendrag av kommentarer som ble skrevet på flippover på Oddensenteret. Kommentarene er delt i to kategorier: positive kommentarer og korrigerende eller negative kommentarer.

5.1 Positive kommentarer

- Ser bra ut – flott!
- Dette vil vi ha! Endelig!
- God plan, "love it". Meget spennig
- Super plan – dette trenger Grimstad
- Veldig bra – her kan vi bo i fremtiden
- Gleder meg – fint med ny stil i Oddenområdet
- Nice, Bra, Kult, Heftig, Fun, Skitbra, Kjempeflott, Diggbart, Amazing er ord som en nevnt/går igjen
- Fortsett med dette – Bra jobba!
- Bra med noe nytt. Dødsfint, fett!
- Planløsning meget bra
- På tide å utnytte havneområdet – dette er vi for!
- Grøntareal på Rutebilstasjonen – bibliotek oppe i byen
- Dette blir bra! Kanonbra at en prøver noe nytt.
- Mer restauranter og liv om kveldene nødvendig
- Flott med muligheter for bryggeslengen
- Sykt fint – kjapp dere!
- Dette trenger Grimstad
- Kanonbra med gamle Grimstad – men fint men ny bydel
- Ny bydel v/Odden nødvendig – Sørlandsstil langs bryggene
- Større kjøpesenter helt nødvendig for byen
- Setter byen i et moderne lys

5.2 Korrigerende og/eller negative kommentarer

- Husk barna/ungdommen
- Mer grønt/park/lekeområder
- Byggene må "høre hjemme" i Grimstad. Vi er ikke New York eller Aker Brygge.
- Hvor er grønt/lekeplass/boltreplasser for ungdom?
- Mer Sørlandsstil!! (10-15 nærmest like kommentarer som på dette. Noen har definert visse områder, som f. eks langs bryggene i "gamle byen".)
- Ikke bra – Hvor er sjarmen til Grimstad blitt av?
- Ja til bibliotek, ja til badeland, men nødvendig med større kjøpesenter?
- Mer park! Se på Tjuvholmen i Oslo. En fryd!
- Stygt! For bastant.
- Hvor er marina?
- Ikke bibliotek – blir for dyrt
- Alt for mye betong – behold sjarmen!
- Hva med leilighetene i dagens Odden??
- Byggene er noen plasser for høye (spes Gundersholmen)
- Lag Bystrand!!
- Ikke forandre byen vår!
- Plasser slike bygg i øvre del av byen – ikke ødelegg Sørlandsstilen med slike bygg her
- Blir mye skygge om ettermiddagen med så høye bygg – og dermed lite folk

17.03.2012



00 Hø J 22915
2010 4911132 KOR

Grimstad

Sameiet Pharos vei 16

v/styret

Pharos vei 16

4876 Grimstad

Grimstad Kommune

v/Sektor for samfunn og miljø

Pb.123

4891 Grimstad

MERKNAD TIL OMRÅDEREGULERING AV DE SJØNÆRE AREALER I GRIMSTAD SENTRUM.

Vi viser til brev av 21.06.12 fra seksjonseierne i Sameiet Pharos vei 16, og opprettholder herved de merknader som framkom i dette brevet.

Grimstad 19.03.12

Styret i Sameiet Pharos vei 16 v/leder

Rita Olava

Sign.

27.06.2012

Grimstad kommune
Teknisk utvalg v/plan
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Grimstad, 21.06.11

Uttalelse til reguleringsplan for Havneområdet bebyggelsen langs Oddensenteret og Pharos vei, som oppsitter i Pharos vei 16.

Som oppsitter i Pharos vei 16 reagerer vi på forslag til reguleringsplan som nå ligger ute til høring. Da prosjekteringen av Pharos vei 16 ble påbegynt var kommunen særdeles opptatt av at bebyggelsen ikke skulle overstige en maks kotehøyde for mønet på kote 15,0 over havet. Kommunen var også særdeles opptatt av å bevare den vernede bebyggelsen på motsatt side av Jorgen Bangs gate, og at Pharos vei 16 ble formet i slektskap med denne bebyggelsen.

Det har vært med på å forme Pharos vei 16 til det bygget er i dag.

Argumentasjonen for å beholde en mønehøyde på 15 m var for å legge til rette for utsikt til bakenforliggende eiendommer, og samtidig holde det i høyde med eksisterende større bygg som Oddensenteret. Det ble på denne måten dannet et indre tun – rom med trafikk og parkering samt butikker på bakkeplan, men med en bredde som gjorde det mulig å legge opp til boligformål på de neste etasjene.

Det er riktig å nevne at det i gjeldende reguleringsplan er lagt opp til mulighet for et parkeringshus med to etasjes parkering, i en etasje og på tak. Dette ville ikke sjenert bebyggelsen i Pharos vei, og en ville fortsatt ha bevart følelsen av et rom mellom Oddensenteret og Pharos vei 16.

Nå legges det opp til en "koloss" med en minimal avstand mellom Pharos vei og en ca 20 m høy vegg på motsatt side av veien, som stenger igjen all utsikt og ødelegger følelsen av romvirkning som ligger der i dag.

Det er viktig at dagens åpninger langs Pharos vei fra eksisterende bebyggelse mot sjøen opprettholdes og at det fortsatt blir innsyn fra sjøen til indre bebyggelse. Forslag til reguleringsplan åpner for en fortetting som vil stenge disse åpningene samtidig som den lukker helt inn eksisterende bebyggelse. Den moderne bebyggelsen det foreslås i forslag til reguleringsplan lukker inn den vernede bebyggelsen som mange politikere og administrasjon har vernet for en hver pris i mange tiår.

Med en slik behandling av vernet bebyggelse har man problem med å se verdien av denne verning i et opplegg der dette blir lukket inn og gjemt bort bak moderne bebyggelse som vil kranse hele kystlinjen. Noe av det som alltid har vært viktig er at man kan se den vernede bebyggelsen fra sjøen.

Flertallet i kommunestyret har gitt uttrykk for at man ønsker å bevare jernbanetunnelen i Pharos vei. Dersom man ønsker å bevare tunnelen og dens egenart er det avgjørende at tunnelen gis plass i gatebildet. Tunnelen er en kulturhistorisk levning fra den gang den var jernbane i Grimstad. Ved å tillate fortetting langs Pharos vei slik forslaget til reguleringsplan legger opp til, vil ikke jernbanetunnelens egenart komme til sin rett. Dersom den nevnte fortettingen tillattes vil man få en trang korridor langs Pharos vei, frem mot krysset Pharos vei/Jorgen Bangs gate.

I denne gaten skal det i tillegg gå trafikk som ikke vil endre seg nevneverdig fra dagens trafikk med den støybelastning langt ut over dagens som tross alt spres på et større område mellom dagens bebyggelse enn det vil gjøre ved en realisering av planforslaget

For oss som oppsittere av Pharos vei 16, men også bebyggelsen bak, er det viktig å kunne ha en åpning mot byen som gir en mulighet til å se en flik av vannspeil foran Sørenskrivergården, en høyde på bebyggelsen foran Kulor og leilighetene som fortsatt gir noe av romfølelsen en har i dag

Vi er ikke i mot en utvidelse av Oddensenteret, men ber planleggere og politikere ta mer hensyn til omgivelsene enn det er gjort i dette planarbeidet, da først og fremst ved å åpne mer i krysset Pharos vei og Jørgen Bangsgate ved å beholde deler av det åpne rom inn mot Oddensenteret og inn i rommet mot tunnelen samtidig som en bevarer en åpning også mot et eventuelt bibliotek bygg på rutebilstasjonen

Vi vil videre si oss enige i en del andre innlegg/merknader til planen vedrørende nåværende rutebilstasjon og post og politibygget som ikke godt nok bestemmer en høyde på bebyggelsen. Vi mener at bebyggelsen ikke bør overskride den høyden den har i dag, at post og politibygget bør ha en maks høyde som i dag for både eksisterende bygg og eventuell ny bebyggelse inn på rutebilstasjonsområdet

Da vil en på en skånsom måte ta hensyn til deler av bebyggelsen bak og en vil fra sjøen få et inntrykk av en småhusbebyggelse på baksiden av den moderne bebyggelsen

Vi er av den oppfatning at forslaget til reguleringsplan ikke ivaretar eksisterende bebyggelse og dens kvaliteter godt nok. Deler av planforslaget er på ingen måte godt nok gjennomtenkt og bearbeidet i planprosessen

Avslutningsvis ønsker vi å kommentere planprosessen for den politiske planbehandlingen som munnet ut i at planen ble lagt ut til offentlig ettersyn

Vi har registrert at det er blitt avholdt såkalte workshop og møter der spesielt inviterte er blitt tatt med på å komme med ideer. Det er imidlertid ikke i denne fasen blitt sendt innbydelser til alle som driver med planlegging i byen: arkitekter, lag og foreninger eller berørte parter langs planen som er utarbeidet

Mange av disse kunne på en enkel måte blitt tatt med på en såkalt workshop, og vi er sikre på at det hadde kommet mange konstruktive innspill i en slik fase

Kanskje det er nettopp nå det hadde vært konstruktivt med en slik workshop der naboer og initiativtakere til innspill til planen skulle blitt invitert til en "videreforedling" av planen

Denne reguleringen er for viktig til at den skal vedtas som den nå ligger i denne kommunestyreperioden. Det bør legges foringer, men et endelig vedtak bør ikke tas før etter det nye kommunestyret er konstituert

Med hilsen oppsitter langs reguleringsplanforslaget

10

27 MAY 2017

1000 000 000

Svenne *[Signature]* - 1000 000 000

1000 000 000

Base Unit - 1000 000 000

1000 000 000

1000 000 000

1000 000 000

1000 000 000

1000 000 000

1000 000 000

1000 000 000

Grimstad Kommune
Postboks 123
4878 GRIMSTAD
postmottak@grimstad.kommune.no

Vardeheia Vel v/ Line Nicolaysen
Høyvardeveien 7
4876 Grimstad

01.04.2012

Vedrørende forslag til områderegulering av de sjønære arealer i Grimstad sentrum.

Vardeheia Vel ønsker å gi innspill til forslaget til områderegulering av de sjønære arealene i Grimstad sentrum.

Vardeheia Vel mener den foreslåtte maksimale byggehøyden på Oddensenteret samt Gundersholmen er for høy. Flere eiendommer på Vardeheia tilhører en særegen del av Grimstad sentrum, og gir i dag et visuelt inntrykk av Grimstad sett fra sjøsiden som det er verdt å ta vare på. Med den foreslåtte byggehøyden vil man miste dette inntrykket. Dette vil være uheldig for Grimstad som turistby.

Flere av eiendommene har sjøutsikt. Med den foreslåtte maksimale byggehøyden vil mye av utsikten forsvinne, og eiendommene vil få en verdiforringelse. Vi ber om at Teknisk utvalg foretar en befaring på Vardeheia i denne sammenheng, før endelig behandling og vedtak i kommunestyret.

Sett fra et estetisk perspektiv frykter vi at reguleringsplanen gir muligheter for bygg som oppfattes som svært dominerende sett fra sjøen, og at den karakteristiske sørlandske småbyidyllen forsvinner. Vi vil derfor be om at maksimal kote +14,3 på Oddenområdet opprettholdes.

Vi mener også at en bygningsmasse med kotehøyde +20 på Gundersholmen vil bli svært ruvende ved innseilingen til byen, og at kotehøyden derfor bør reduseres. Kystlandskapene på Sørlandet er preget av lave svaberg som gradvis kryper oppover mot avrundede heier, og dette bør gjenspeiles i bebyggelsen, slik at man bevarer Sørlandskystens karakteristiske trekk.

for Vardeheia Vel

Line Nicolaysen, leder
linejanic@gmail.com

Grimstad kommune

Grimstad

Grimstad 22. mars 2012

Innspill til havneplanen

Etter å ha sett kommunens illustrasjoner av mulige nybygg på Odden, kan jeg bare konstatere at mine to innspill til ny havneplan i fjor er fullstendig oversett, og det til de grader at de åtte leilighetene over Oddensenteret ikke engang er med på illustrasjonene som kommunen har fått laget. Jeg vil derfor sitere nabolovent §2:

§ 2. Ingen må ha, gjera eller setja i verk noko som urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeigedom. Inn under ulempe går òg at noko må reknast for farleg.

I avgjerda om noko er urimeleg eller uturvande, skal det leggjast vekt på kva som er teknisk og økonomisk mogeleg å gjera for å hindra eller avgrensa skaden eller ulempa. Det skal jamvel takast omsyn til naturmangfaldet på staden.

I avgjerda om noko er urimeleg, skal det vidare leggjast vekt på om det er venteleg etter tilhøva på staden og om det er verre enn det som plar fylgja av vanlege bruks- eller driftsmåtar på slike stader.

Jamvel om noko er venteleg eller vanleg etter tredje stykket, kan det reknast som urimeleg så langt som det fører til ei monaleg forverring av brukstilhøva som berre eller i særleg grad råkar ein avgrensa krins av personar.

Hvis en utbygging blir gjennomført med de byggehøyder som forslaget tillater kan mange leiligheter på taket av Oddensenteret bli ubeboelige fordi nybygg tillates inntil eksisterende bygg og med høyder langt over vinduene i leilighetene. Jeg kan vanskelig se at dette ikke skulle være til urimelig og unødvendig skade og ulempe for de det gjelder. Utbygging i henhold til forslaget vil derfor være i strid med § 2 del 1.

Gaten langs Oddensenterets sjøsida er foreslått fjernet. Vår leilighet har utgang her og fjerning av gaten vil derfor medføre en urimelig ulempe for oss. En utbygging av butikkssenteret kan gjøres i søndre ende av senteret. Da kan gatens nordre ende opprettholdes og eventuelt føres videre mot sjøen slik jeg foreslo i mitt første innspill til havneplanen i fjor. Dette er teknisk og økonomisk mulig. Fjerning av gaten er derfor unødvendig og dermed et brudd på § 2, del 2.

§ 2, del 3 sier at det skal legges vekt på om utbyggingen er ventelig eller vanlig etter forholdene på stedet. Da kommunestyret i 2004 ga tillatelse til bruksendring fra kontorer til leiligheter på taket av Oddensenteret, var kommunen bekymret for støy fra havna. En massiv utbygging av havneområdet var ikke på tale så vidt jeg vet, men derimot økt skipstrafikk. En utbygging av havnas arealer som nå foreslås var derfor ikke ventet fra vår side og omfanget kan heller ikke sies å ha vært ventelig ut i fra øvrig bebyggelse rundt havna. I tillegg er omdisponering av havneområder helt nytt. Det ble først ble aktuelt da en endret havnelov trådte i kraft i 2010. Den foreslåtte utbyggingen av havnas arealer pleier derfor ikke å følge av vanlige bruks- eller driftsmåter på slike steder. Utbygging av området må derfor være i strid med §2, del 3.

Jeg vil også gjøre oppmerksom på at den foreslåtte reguleringsplanen legger opp til å favorisere eierne av butikkssenteret på bekostning av de andre eierne i sameiet. Det strider mot § 2 del 4.

Jeg tillater meg derfor å foreslå at Oddenområdet tas ut av havneplanen før resten av planen eventuelt vedtas, og at en reguleringsplan for området utarbeides i samråd med flere enn én interessent.

Harald Næser

Styrerepresentant for beboerne i sameiet for Odden 1



Innspill til: Områderegulering av de sjønære arealer i Grimstad sentrum.

Som nabo til dette området har vi noen betraktninger angående dette forslaget som nå er lagt ut til høring.

Det har tidligere vært begrensninger på høydene i dette område. Kommunen har vært flink de siste 20 årene til ikke å gi tillatelser på høyder utover dette. Kote 14 eller 15 er det som har vært tillatt. Oddensenteret, Kjøkkensenteret (Expert), Rema 1000 bygget, og Farve Glede bygget (Pharosvei 16) er bygg som har forholte seg til dette.

Det blir da etter vår mening rart at vi plutselig nå i disse tider hvor vi snakker om å ta vare på estetikken, miljøet og våre mest sentrale sjønære områder, skal bygge høyere enn tidligere og da mellom disse eksisterende bygg og sjøen. Ytterst på Gundersholmen øker de til og med med enda en etasje (ca. 6 meter over Oddensenteret). Oddensenteret og Rema 1000 bygget vil bli omringet av nybygg på 1 etg. (ca. 3 meter) høyere (kote 17). De høyeste bygg er plassert på Gundersholmen (kote 20). Disse vil da kunne sees fra Brægen. Det blir litt av en "fin" innseiling til Grimstad!

Med å øke høydene mer enn det som har vært tillatt tidligere (kote 14-15) vil kommunen tjene raske kroner på tomteene de eventuelt selger og de private uthyggerne vil tjene enda flere raske kroner på de øverste etasjene.

Er dette tjenelig for den vanlige innbygger i Grimstad og er det ett være eller ikke være for næringslivet/handelstanden og utviklingen av Grimstad på sikt at høydene blir satt slik som dette forslaget nå er i dette området? Hvis det er handelsarealer vi trenger må det gå an å senke byggehøydene med en boligetasje til samme som dagens byggehøyde. Det har vært lønnsomt til nå å bygge på kote 14, og det må det vel også fortsatt være.

Vi trenger sentrumsnære utviklingsområder og må bygge ut i dette området. Eksisterende bygg har i dag har bygg på ca. kote 15 så la oss slippe høyere bygg i dette området og trapp de nye byggene ned mot sjøen slik at den nye bydelen blir fin å se på fra sjøsiden.

Vi ber politikerne innstendig om å tenke seg om før de beslutter byggehøydene i dette området. Vi skal leve med det som beslutes resten av våre og videre våre barns tid.

LAUSTØVEIEN 11. JAN ERIK NEVERDAL
 17A. TORRE LUNDGREN
 17B. FINN ESKEDAL
 17C. MARGARETHE FOSSE BOHNDEN
 19. ERIK HØYE
 25. TORRE BERG VATTEN HILDE
 PHAROS VEI 12. JAN ERIK HANSEN
 2. IVAR ESKEDAL

Hei

Jeg har sett den visuelisering av forslag til ny havneplan som ligger på kommunens hjemmeside.

Mitt første inntrykk er:

Ja vi må jo ha en utviklings plan for byen og det er bra at arbeidet med en slik plan nå foreligger.

Men jeg blei noe forundret da jeg så gjennom utkastet til planen. Det var ikke mye og skryte av.

Den virker svært har og tung (mye betong og lite grønne myke arealer).

De firkantede byggene som er vist har ikke mye med en tradisjonell sørlandsby og gjøre. Her brytes utforming av bebyggelse med det en for binder med den eksisterende bebyggelse i byen. Det må da kunne utvikle ny bebyggelse i stil av den bebyggelse som byen har.

Jeg etterlyser mer grøntområder med parklignende utforming.

Rutebilstasjonens området må ikke bebygges med Bibliotek men utformes som grønt/park/aktivitets område for innbyggerne og turister.

Jeg viser til Tresset i Kristiansand som kommunen der har utviklet med attraktiv utsmykning og beplantning som utgjør en attraktiv møteplass for almenheten.

Jeg utfordrer politikerne til å tenke mer miljø og grønne lunger i planen og faktisk gjennomføre det.

Vi må ta oss råd til det.

Håper også at høyden på de bygg som tilslutt velges ikke vil skille seg ut fra den eksisterende bebyggelse.

Mvh

Jostein Jacobsen

47262695

Hei!

Takk for en flott fremstilling av hva som ligger i havneplanen. Det er veldig mye enklere å finne ut hva som er bra og ikke når man ser video og bilder. Når det i tillegg er folkemøter og vi kan gi innspill via mail, da er innbyggernes muligheter til å si sin mening godt ivaretatt. Bra!

Så til min mening om havneplanen.

Mye ser kjempefint ut - liker godt de åpne rommene mot sjøkanten og promenaden. Bygget på Gundersholmen ser ut som det glir godt inn.

Det største ankepunktet mitt er høydene på byggene på Odden, langs Pharos vei og "hotellet" på Torskeholmen. Disse høydene passer ikke inn mot eksisterende bebyggelse og det historiske Grimstad. Øverste etasje bør bort på de høyeste byggene. Når man ser blikkene fra sjøsiden er det som å møte en vegg. Også fra Pharosvei vil mye av nærheten til sjø/brygge forsvinne med slike høyder på byggene.

Det må ikke plasseres hotell på Torskeholmen i størrelsesorden som på skissen. Dette område må være småhusbebyggelse. Dette er "hertet" i havnebassenget, midt i smørøyet som det ligger. Her må det ose av historie, røtter og kultur som videreføres i ny, tilpasset bygningsdrakt.

Grimstad må ta vare på sitt særpreg for å fremstå attraktiv - det gjør vi ikke ved å bygge nytt som utraderer/skjuler gammel, flott og særegen bebyggelse. Ja, vi skal fornye oss, vi skal demme opp for handelslekkasje og vi skal bli moderne for å fylle neste generasjoners behov. Det får vi til med å bygge videre på på Grimstads grunnstener innenfor byggeskikk og dra disse over mot nåtidens krav til funksjonalitet og innhold. Slik håper jeg vi kan oppnå en harmoni som alle generasjoner kan stille seg bak og som også gir oss stolthet i måten å utforme byen på.

Hilsen

Gro Nilsen

Hei.

M• vi bekrefte p• nytt at vi opprettholder uttalelse i forbindelse med Odden utbygging, ref journalf• rt sak nr. 10/ 491, eller sende ny uttalelse?

Mvh.

Hilde M. Aas

mob. 40478955 :)

From: Postmottak@grimstad.kommune.no

To: hmaas12@hotmail.com

Date: Wed, 22 Jun 2011 21:32:15 +0200

Subject: SV: Forslag til omr• deregulering av de sj• n• re arealene i Grimstad sentrum - h• ring og offentlig ettersyn

Journalf• rt i sak nr 10/491.

Med vennlig hilsen

Astrid M. Fosseli

ISA - Dokumentsenteret

Grimstad kommune

37250480

Fra: Hilde Marie Aas [mailto:hmaas12@hotmail.com]

Sendt: 21. juni 2011 23:18

Til: Postmottak Grimstad

Emne: Forslag til omr• deregulering av de sj• n• re arealene i Grimstad sentrum - h• ring og offentlig ettersyn

H• ringsuttalelse.

Mvh.

Jan Erik Hansen

Grimstad kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

26.09 2012

HAVNEPLANEN



Jeg viser til kommunens invitasjon til å komme med bemerkninger innen 1. april basert på de nye bildene som er utarbeidet av Ramboll.

Innledningsvis vises til høringsuttalelse innsendt av grunneiere i Vesterbukt den 23.06.2011. De bildene som nå er fremlagt, innebærer ingen vesentlige endringer i forhold til det utkast som forelå som bakgrunn for denne høringsuttalelsen. Jeg forutsetter at de bemerkninger som den gang fremkom, blir forelagt kommunestyret på ny all den stund kommunestyrets sammensetning er endret siden forrige runde. Min uttalelse nå blir således i det vesentligste noen tilleggsbemerkninger.

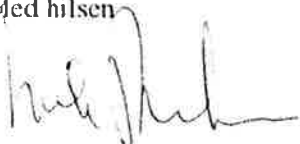
Det kommunestyret nå skal vedta er byggehøyde og utnyttelsesgrad. Det nye billedmaterialet gir i denne sammenheng liten veiledning om konsekvensene av et vedtak. Grunnen til dette er at bildene for en stor del er utarbeidet i et fugleperspektiv. I tillegg er byggene på bildene utformet slik at de søker å avhjelpe de verste utslag av hva den foreslåtte byggehøyde vil kunne medføre. Og kommunens administrasjon har latt være å få utarbeidet modell av byggehøyden på Torskeholmen. Dette har den konsekvens at kommunestyrets representanter ikke vil kunne få noe helhetlig inntrykk av hva planen totalt sett innebærer. Med en kotehøyde på + 15,5 på Torskeholmen, som foreslått i planen, vil dette klart forsterke inntrykket av en samlet mur mot sjøen.

Særlig vil en kotehøyde på + 14 for bygningen FK 13.2 på rutebilstasjonen innebære at Vardeheia i det vesentligste vil bli skjult fra havneområdet. Heia er tidligere benevnt som bevaringsverdig, noe som med store bygg foran synes ganske meningsløst. Jeg viser i den anledning til vedlagte fotomontasje, som viser konsekvensen av en byggehøyde på + 14. Jeg reiser også spørsmål om behovet for en slik bygning på rutebilstasjonen. Det må være en kortvarig glede ved å stille til disposisjon en slik utbygging for utbyggere i forhold til den langvarige interesse byen vil ha i å opprettholde sitt særpreg som en sørlandsby.

Primært foreslås at rutebilstasjonen ikke nedbygges, men at det legges til rette for en åpen plass som kan benyttes til større arrangementer o.l. Skulle det likevel være et ønske om utbygging, bør dette skje med en adskillig lavere kotehøyde og utnyttelsesgrad - helst ned til det halve av det foreslåtte. Da vil man ha mulighet for å bevare hoveddelen av Vardheia med den gamle sørlandsbebyggelsen.

Vedlagt følger min fotomontasje. Selv om denne allerede er gjengitt i Grimstad Adressetidende, forutsetter jeg at den tilstilles kommunestyrerepresentantene i fargekopier. Kopiering til svart/hvitt vil klart ikke gi et godt nok bilde av konsekvensene.

Med hilsen



Jarle Amundsen

Pharos vei 5



Sist i august var kronprinsparet på besök i Aust-Agder. Här or de på väg ut till kongeskipet "Norge", så de viker färjel till den stora folksamlingen som var samlad på 1919000.

Foto: Sven Per Hardsberg

Crown Prince Haakon and Crown Princess Mette-Marit visited Aust-Agder at the end of August. Here they are waving goodbye to the huge crowd of people who had gathered to see them as they left Grimsstad harbour to re-embark on the royal yacht "Norge".

Grimstad Kommune
Teknisk Avdeling
Postboks 123
4891 Grimstad

Oslo 30.3.2012

Vedrørende Havneplanen
Gnr. 200 Bnr 1206 (hus)
Gnr. 200 Bnr 1695 (kommunal parkeringplass tiltenkt taxi)
Båtplasser i felt a_Sa1.3.

Viser til overnevnte plan, tidligere møter med bl.a. Ordfører Hans Antonsen og tidligere innsendte kommentarer 14.9.2008 samt 23.6.2011 vedrørende denne saken.

Opprinnelig var Gnr.200 Bnr. 1206 en eiendom som strakk seg helt ned til vannet med tilhørende brygge. I forbindelse med endring av vei ble deler av eiendommen ekspropiert og dermed delt. I forbindelse med etablering av flytebrygge/nå gjestebåthavn ble det gjort et makeskifte og båtplassene er nå i området a_sa1.3 (11,5 m). Jeg har trodd at jeg var grunneier etter utløsning av gamle festerettigheter i forbindelse med skiftet i 2008 – men har nylig funnet ut at 200/1695 ikke er blitt korrekt kjøpt over og at min farmor fremdeles er satt opp som festeinnhaver. Dette er selvfølgelig en feil og jeg har satt igang tiltak for å få endret dette.

S 1.2. Planlagt bygg

I området er det stort behov for parkeringplasser for næringslivet – jeg finner det underlig at man velger å fjerne disse. I tillegg har dette området alltid vært et kaiområdet og jeg mener at ved å bygge her, ødelegger man det historiske inntrykket av byen. Bygget vil blokkere utsikten for alle oss som har eiendommer i området.

Dersom det allikvel skal bygges må høyden justeres. Reguleringsbestemmelsene sier "skal ikke ha gulv lavere enn 3 m over havnivå" og "maksimal mønehøyde 9m". Dette innebærer et bygg som er 4 etasjer + tak. Dette finner jeg altfor høyt for området med samme argumentasjon som over.

Ber om at S1.2. frafaller og/eller blir senket til 1 etasje med tak.

a_Sa1.3. Båtplasser

Bra at området a_Sa1.3 har kommet med i det nye plankartet, men påpeker at området er uteglemt i Reguleringsbestemmelsene.

Viser til brev av 23.6.2011 og minner om Strandretten og eksplisitt rettighetene på 156 fot ut i fjorden (tilflottrett).

Ber om at området a_Sa1.3. blir justert i plankartet tilsvarende 156 fots tilflottsrett og at punktet blir føyd til i Reguleringsbestemmelsene.

Taxiholdeplass G.nr.200 Bnr. 1695

Ut fra foreliggende planbeskrivelse fremgår det at dagens taxiholdeplass ved rutebilstasjonen flyttes til Østerbukt i et område tilhørende den opprinnelige eiendommen. Som påpekt i brev av 23.8.2011 ønsker jeg ikke denne endringen. I tillegg så virker ikke dette hensiktsmessig av følgende grunner:

- Det ligger ved gjestebåthavnen og vil skape mye støy og misnøye for sommergjester og fastboende
- Den ligger ikke ved et trafikknutepunkt
- Passer heller ikke i den historiske rammen i Østerbukt
- Ligger ikke i umiddelbar nærhet til restauranter

Med dette som bakgrunn ber jeg om at man tenker ut en ny løsning for taxiholderplass i Grimstad.

Ber om at mine merknader blir tatt til følge.

Med vennlig hilsen

Venke Fløistad
Stensgate 33 d
0358 Oslo



00HSZ 23075

Geomatics

2010 491 134 KOR

Innspill

Grimstad Kommunestyre.

Grimstad, den 28.03.2012

Den nye havneplanen og Nottos Kiosk på Brygga.

Når det nå nærmer seg tiden der Kommunestyret skal ta en avgjørelse angående Grimstads Havneareal, er det viktig for meg å komme med et innspill. Hvordan det går med Nottos opp i alt dette

Men først litt historie. Grimstad har jo mange nye innbyggere, også nye tilflyttede kommunestyrerepresentanter. Nottos ble grunnlagt av Notto Foreland, far til dagens innehaver i 1936, altså 76 år siden. Først i øvre bydel, siden på Shellbrygga der politikerne i 1984 bestemte at kiosken skulle stå da de skulle bygge Grimstads nye Kulturhuset. Det er 28 år siden.

I 1994 (18 år siden 1. september) søkte vi første gang om å få bygge ny kiosk, da den vi har er bygget i 1960. Det er ikke fundamentert under den, og den synker i bakkant.

Siste forslag til vedtak for ny havneplan, hadde fjernet Nottos Kiosk fra Smith Pettersens brygge "Shellbrygga", der vi står i dag, så det er med bekymring jeg følger med i utviklingen

Vi ønsker fortsatt å være på "Shellbrygga".

Jeg må få tilføye at jeg er meget takknemlig og ærbødig overfor initiativ fra politikere og Facebook aksjon angående interessen for kiosken

Kan vi forespeile oss en fremtid på brygga vi nå faktisk har stått på i 27 år?

Jeg vet at familien Drevdal søker om et nytt bygg på siden av oss. Selvfølgelig ønsker jeg familien Drevdal eller deres utbyggere velkommen med et nytt bygg på tomten de eier like ved Kiosken

Ja, faktisk har et par politikere spurt meg om ikke jeg kan inn i det nye bygget til familien Drevdal.

Der må jeg dessverre si at det ønsker jeg ikke. Jeg må selv kunne bestemme i egen kiosk. Dette har med langsiktig planlegging å gjøre. Ingen vet hva private utleiere bestemmer seg for i fremtiden. Et lite eksempel på hva som muligens da kan hende. Jeg får 3 års kontrakt, det er det vanligste, kan få mer, kan få mindre, det bestemmer utleier, ikke jeg, ikke andre. Så si da at vi blir innarbeid i nye lokaler der, Nottos er populær og har mange kunder. Dette ser Burger King, Mc Donald, eller noen andre store aktører. De har masse kapital. De kan komme med bud til huseier, 5, 10, 15 eller 20 millioner for bygget, ja så høyt at eier ikke kan si nei. Da får jeg et tilbud, jeg blir tilbudt det vi kan tjene ut resten av kontraktstiden kontant, å legge ned innen 1 måned, eller velge å bli ut kontraktstiden. Uansett er vi ute.

Den sjansen vil jeg ikke ta. Hadde det vært et kommunalt bygg, ja, det hadde muligens vært noe annet

Blir vi presset inn i et nytt bygg på brygga, eid av andre private, må vi legge ned.

Dette gjelder for alle private, og ikke spesielt for familien Drevdal med deres eventuelle samarbeidspartnere, selvfølgelig.

Det beste for oss er å eie selv. Vi ønsker å være i byen vi er glad i, å være med på å gjøre Grimstad til et trivelig sted å bo i, og å besøke

Vi kan gjerne bygge et større bygg enn det vi selv trenger hvis det er det kommunen ønsker. Dere folkevalgte bestemmer hva jeg eventuelt kan bygge

Hvis vi kan ønske oss noe, kunne vi tenkt oss et bygg med kioskel nede, en liten uterestaurant i tillegg, og muligens et lite steakhouse i andre etasje

I tesserering trenger Grimstad. Jeg har besøkt Lillesand, Kristiansand, Arendal, Risør og Kragerø forrige sommer, som er de byene som vi kan sammenligne oss med. For nesten ikke å si det, men vi ligger lysår etter når det gjelder tilbud til besøkende og fastboende på bryggene.

Så til slutt, det er mulig at Drevdal får byggetillatelse før jeg får noen avklaring. Kan jeg fortsatt stå der jeg står uavhengig av hva som skjer på Drevdals tomt? Jeg leier grunnen av kommunen og står på kommunalt areal i dag, og betaler eiendomsavgift for arealet. Jeg har for egen regning steinlagt området, å fått lagt inn vann og kloakk til kiosken. Som en merknad til slutt. Jeg har fått en henvendelse fra Christian Felix og hans firma om at de er rette eiere av grunnen. Jeg vil parallelt med Grimstad Kommune ha en dialog med ham

Hilsen spent innehaver

Nils H. Foreland

Nottos Kiosk på brygga

2 vedlegg: Forslagstegninger tidligere søkt om på Smith Pettersens brygge.





B

ARNHEIM
Bengt G. Michalsen as

CONGRATULATIONS
TO THE NEWLYWEDS
JULY 1950

**Lene og Egil Staverløkk
Lauvstøveien 13
4876 Grimstad**

Grimstad, den 03.04.12

**Grimstad kommune
Kommunestyret
PB 123
4891 Grimstad**

**Vedrørende forslag til områderegulering av de sjønære arealer i
Grimstad sentrum**

Som eiere av Lauvstøveien 13, vil vi bli berørt av en eventuell utbygging av Oddenområdet. Vår eiendom tilhører den gamle bebyggelsen i Lauvstø, som er en særegen del av Grimstad sentrum, og som med fordel burde kunne sees fra sjøen. I tillegg er det viktig for oss å kunne opprettholde den utsikten vi har i dag. Med ytterligere en etasje på toppen av Oddensenteret vil mye av utsikten forsvinne, og vi vil få en verdiforringelse på vår og våre naboers eiendommer.

Vi vil derfor insistere på at Teknisk utvalg foretar en befaring i Lauvstø, før endelig behandling og vedtak i kommunestyret.

Sett fra et estetisk perspektiv frykter vi at reguleringsplanen gir muligheter for bygg som oppfattes som svært dominerende sett fra sjøen, og at den karakteristiske sørlandske småbyidyllen forsvinner. Vi vil derfor be om at maksimal kote +14,3 på Oddenområdet opprettholdes.

Vi mener også at en bygningsmasse med kotehøyde +20 på Gundersholmen vil bli svært ruvende ved innseilingen til byen, og at kotehøyden der bør reduseres.

Med vennlig hilsen

Lene Staverløkk

Egil Staverløkk

Grimstad kommune
Grimstad

01.04.2012

Anne-Berit og Bjørn Lindemann
Lauvstøv. 9
4876 Grimstad

Merknad til Områderegulering av Grimstad sjønære arealer m/reguleringskart og Forslag til bestemmelse Planforslag, revisjon 2, 02.08.2011

Kommentarene er dels på generelt grunnlag og dels privat.

På et generelt grunnlag forstår vi behovet for å videreutvikle havneområdene og se det i en helhet.

Grimstad har lange tradisjoner innen skipsnæring og annen sjønær aktivitet og fått en bebyggelse som avspeiler denne historien fra Boddene til Løvstø.

Forslaget for Odden-området (S4.1 og S4.2) og Gundersholmen (NT4.1 og NT5.1) fremstår som en massiv mur fra kaifronten og en komplett skjerm for bakenforliggende bebyggelse med den foreslåtte byggehøyden.

En monumental byggestil som ikke passer inn i samspill med den øvrige delen av byen og bør flyttes lengre vest og vekk fra kaifronten.

Byggehøyden for hele Odden-området bør trappes ned nærmere sjøkanten med utgangspunkt i maksimal byggehøyde som for dagens Oddensenter.

På privat grunnlag:

Etter visualisering av planforslaget blir det klart for oss at all sjøutsikt fra vår eiendom, Løvstøveien 9, (200/849) vil hindres om gesimshøyder i planområdet blir opprettholdt. (for områdene S4.1, S4.2, NT4.1 og NT5.1)

Kommunestyrets beslutning om visualisering av planforslaget oppfatter vi som et riktig grep, men dette viser ingen direkte visualisering på hvordan byggehøyder vil fremstå fra Løvstø og følgelig ikke umiddelbart å se disse konsekvensene.

Å se vannflaten i ytre havneområdet og Smørsund er en vesentlig verdi og attraksjon ved eiendommen vår.

En utbygning i hht. planforslaget om det blir opprettholdt, vil hindre all sjøutsikt og derfor representere en betydelig verdiforringelse for eiendommen og redusert livskvalitet for oss.

Med vennlig hilsen

Anne-Berit og Bjørn Lindemann



Grimstad kommune
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Bente Igland Rødberg
Pharos vei 16
4876 GRIMSTAD

Grimstad, 28.03.2012

FORSLAG TIL OMRÅDEREGULERING AV DE SJØNÆRE AREALENE I GRIMSTAD SENTRUM – NYE MODELLBILDER

Det vises til invitasjon fra Grimstad kommune med hensyn til å komme med innspill til modellbildene, jfr. skriv datert 24.02.2012.

Undertegnede anmoder Grimstad kommune om å hensynta følgende momenter i det videre arbeidet med områdereguleringen av de sjønære arealene i Grimstad kommune :

1. Mønehøyder

Grimstad kommune la føringer for mønehøyder og byggutforming da Pharos vei 16 ble prosjektert.

- Bebyggelsen skulle ikke overstige en maks kotehøyde for mønet på kote 15,0 over havet. Dette for at de bakenforliggende eiendommene skulle beholde sin utsikt samt at bygget skulle holdes i høyde med og ikke overstige eksisterende større bygg som Oddensenteret.
- Den vernede bebyggelsen på motsatt side av Jørgen Bangs gate skulle bevares og Pharos vei 16 ble utformet i slektskap med denne bebyggelsen

Det forventes at kommunen viderefører de angitte føringer med hensyn til høyder og utforming, slik at de samme prinsippene blir lagt til grunn for også fremtidig utbygging uavhengig av om denne skjer i offentlig eller privat regi.

Det vil være lite ryddig dersom kommunen tillater høyere mønehøyder i dette området i forhold til likebehandling av byggprosjekter og i forhold til forutsigbarhet for de som velger å ha eiendom i de sentrumsnære områdene.

2. Fortetning

a. Mellom / langs Pharos vei 16 og Oddensenteret

Med en utvidelse av Oddensenteret mot Pharos vei vil dagens romfølelse bli vesentlig redusert og Pharos vei 16 vil bli "innestengt" med utsikt rett inn i en høy vegg. Dagens utsikt mot havna / sjøen vil også forsvinne avhengig av hvordan Oddensenteret utvides i retning av "rutebilstasjonsområdet".

Dagens avstand mellom Pharos vei og Oddensenteret gir en åpenhet som gjør at hele området harmonerer i forhold til høyder og avstand og det gir mulighet for grøntområder

når parkeringsplassene forsvinner inn i parkeringshus eller i parkeringsanlegg i fjell etterhvert.

Det kan ikke være meningen at all eksisterende bebyggelse skal bli innebygd / innestengt i forhold til foreliggende planer. Grimstad er en "småby" i forhold til bebyggelse og utforming og nye planer og prosjekter bør ha dette som en retningsgivende premiss, slik at det ikke føres opp større "byggeklosser" som ødelegger området for all fremtid.

b. På "rutebilstasjonsområdet"

"Rutebilstasjonsområdet" er den eneste gjenværende åpne plassen, av noe størrelse, som er disponibel innenfor de sjonære arealene i kommunen. Da blir det særs viktig at de rette valg tas for bruken av dette området, i og med de valg som tas nå vil komme til å legge føringer for "all fremtid".

Grimstad by har ikke noe parkanlegg, torg, festplass, arrangementsplass innenfor de sjonære arealene og "rutebilstasjonsområdet" vil være ideell for disse formål. En utforming av området med denne type bruk for øyet, vil også binde Grimstads gamle sentrum sammen med Odden - området på en god måte. - Denne type bruk av området har vært fremmet av flere i ulike sammenhenger og bør bearbeides videre.

Det er ikke rett bruk av dette området og føre opp store "byggeklosser" som både ødelegger Grimstad fra sjosiden og som ødelegger for den eksisterende småbybebyggelsen som de omliggende områder primært består av.

Oppsummering :

- Grimstad kommunes føringer hva angår mønehøyder og byggutforming bør videreføres og dermed forby høyere bebyggelse og bygg med karakter av store "byggeklosser".
- Eksisterende bebyggelse må ikke bli stengt inne som følge av at nye prosjekter får utvide uforholdsmessig både i høyde og volum.
- "Rutebilstasjonsområdet" bør disponeres til parkanlegg, torg, festplass, arrangementsplass m.m. og forbli ubebygd.

Med vennlig hilsen


Bente Igland Rodberg

Vennligst journalføre denne på:
10/491

Med vennlig hilsen

Egil-André Mortensen
Spesialrådgiver - Eiendom, næring og plan
Sektor for samfunn og miljø
Grimstad kommune
Tlf: 372 50 109/ 99 29 40 80
egil.andre.mortensen@grimstad.kommune.no
Postboks 123, 4891 Grimstad

-----Opprinnelig melding-----

Fra: May Britt Gundersen [<mailto:pharosvei@online.no>]
Sendt: 21. april 2012 16:43
Til: Egil Andre Mortensen
Kopi: Heidi Sten-Halvorsen
Emne: Folkemøte Onsdag 25/4-2012 Kl: 18:00

Hei,

Da vi er forhindret fra å møte på dette folkemøte pga. reiser i jobbsammenheng den 25/4 har vi kommentarer som ellers ville ha blitt sagt på dette møte.

1. Vi beklager at det ikke er blitt laget modeller som kommunestyret vedtok 17/10-2011.
2. Videoen og de fleste bilder er laget i fugleperspektiv og dermed kommer ikke de riktige byggehøyder frem godt nok.
3. Fra sjøsiden (kote 0) inn mot byen er det ingen bilder som viser konsekvensene av de påtenkte bygninger.
4. Vi synes det er utrolig trist at det foreligger planer som ikke harmonerer med den gamle bebyggelsen som vi idag har her i Grimstad.

Nye større bygg bør plasseres fra Odden og vestover slik at gamle Grimstad by blir bevart både fra sjø- og landsiden.

Dette er en generell kommentar til planen. Vi velger dermed ikke å ta opp de negative konsekvenser for Pharosvei 9 i denne mail, da dette tidligere er tatt opp og vil bli behandlet senere ved flere anledninger.

Hvis det under dette møte kommer ny dokumentasjon ønsker vi denne tilsendt.

Vi håper på Godt møte.

Mvh May Britt Gundersen og Birger Mikalsen.

Områderegulering av de sjønære arealene

Folkemøte 25.4.12

Antall fremmøtte: 79

Møtedeltagere fra kommunen eller på vegne av kommunen:

Ordfører Hans Antonsen (HA), enhetsleder Heidi Sten-Halvorsen (HSH), kommunalsjef Åge Løsnesløkken (ÅL), spesialrådgiver Egil-André Mortensen (EAM), arkitekt fra Rambøll Trond Talseth (TT)

Velkommen v/Ordfører Hans Antonsen

Hans Antonsen ønsket velkommen til møtet. Redegjorde for prosessen med områdereguleringen hittil. Ved 2. gangs behandling vedtok KS å ta en runde til med mer visualisering av planen. Deretter redegjorde han for videre arbeid, bl.a. videre detaljregulering av enkeltområder og byggesaker. Han orienterte om at alle dispensasjonssaker for sentrum (gnr 200) skal behandles av kommunestyret, jfr. Delegasjonsreglementet.

Han reflekterte over biblioteket i Vennesla, og om at også nye ting i et bymiljø kan skape stolthet - særlig hvis det samspiller godt med det gamle.

Han understreket viktigheten av handel i Grimstad by for at byen skal utvikles på en god måte, og viste til pågående prosess med avklaring av den regionale delplanen for senterstruktur og handel som har vært til behandling i Miljøverndepartementet.

Antonsen pekte på at folkemøte er viktig og at det kan fremkomme viktige innspill i slike sammenhenger.

Han understreket at det nå er viktig å få til en plan, og henviste i den sammenheng til Salto Eiendom som har sagt at de har behov for en plan, og at de vil tilpasse sin planlagte utvidelse av Oddensenteret med den områdereguleringen som vedtas.

Presentasjon av modellbilder og film v/Egil-André Mortensen

Viste filmen som er utarbeidet. Filmen illustrerer hovedgrepene som ligger i planen og hvordan nye bygg og arealer kan ta form.

Gikk igjennom modellbildene og kommenterte disse. Gikk deretter raskt gjennom hovedtrekkene i områdereguleringen og viste plankartet.

Spørsmål og diskusjon:

Harald Næser

Bor på Oddensenteret, er dypt fortvilet. Tegningene tar ikke hensyn til eksisterende forhold, er derfor å betrakte som en leketøysbutikk.

EAM: Naboloven gjelder (uavhengig av reguleringsplan). Nabolovens tålegrense må overskrides, rettspraksis viser at den akseptable tålegrensen er satt forholdsvis høyt. Viser til at leilighetenes interesser vil ivaretas i detaljregulering.

Næser vil ha med i kommunestyrevedtaket at leilighetene på Oddensenteret skal ivaretas, ellers vil han protestere.

Inge Ludvigsen

Ønsker å vise Salto sin tegning i salen. De sier de vil tilpasse seg kommunens vedtak, men setter spørsmålstegn ved om tegningene Salto har presentert samsvarer med områdeplanen.

HA: vi er ikke avhengig av å bygge i 4 etasjer mange plasser i denne byen, med de flatene vi har tilgjengelige

Odd Tobiassen

Reagerer på den voldsomme høyden.

HA varsler at han vil fremme forslagene fra sist på nytt til sluttbehandlingen.

Inge Ludvigsen: Mener Odden kan få lov til å bygge et nytt Oddensenter, men droppe leilighetene.

Einar Sætra

Vi inviterer til å bestemme høyder, ønsker å vite utforming før vi fastsetter høyder.

TT: Det vi har sett er eksempel på hvordan det kan bli - men det blir nok ikke slik. Områdeplan er et styringsverktøy for videre planer. Ved detaljplanene vil en vurdere takform. Områdeplanen legger til rette for en utvikling som går langt fram i tid. Kanskje noen kjøper ut leilighetene og tilbyr nye leiligheter lenger ute med utsikt. Utforming blir ikke bestemt før i detaljreguleringen.

EAM viser til planens bestemmelser om estetikk § 3.1.

Redegjorde for at byggehøyde kombinert med utnyttelsesgrad gjør at det ikke vil være mulig å fylle arealet med en firkantet kloss.

Viste til hvilke områder som kan bygges uten detaljregulering, hovedsaklig i Østerbukt (s.12,s.13, s.14, s.15, s.16, Dampskipskaia)

Jørgensen, Bådsenteret

Utfordrer Antonsen på framtiden for Safemar og Bådsenteret.

HA: Både Bådsenteret og Safemar må kunne være der de er, og utvikle seg i området. Det blir ikke tatt noe plangrep i denne sammenheng som tar disse virksomheten bort fra området.

EAM: viser til utnyttelsesgraden og byggemuligheten som ligger i planforslaget for det maritime bykvartalet. Området som er avsatt gir muligheter til en mer kompakt bygningsmasse enn i dag

Wright

God plass til biler og gående men hva med oss som bruker sykkel?

HA sier det blir et eldorado for sykkel hvis denne blir gjennomført, med gjennomgående sykkelfelt langs 420. I tillegg vil Bark Silasvei benyttes.

Wright: Bark Silasvei bør være enveiskjørt.

Karin Guttormsen

Høyder har vært tema. Har det vært laget illustrasjon som viser de foreslåtte høydene langs hele planen.

Hans Antonsen

En illustrasjon der en tegner maksgrense langs hele planen vil ikke bli riktig fordi det ikke er en slik utnyttelsesgrad at det er mulig.

Det ble stilt spørsmål ved parkeringssituasjonen i sentrum.

EAM understreket at alle utbyggere vil få krav om å ivareta parkering enten på egen grunn eller løse dette i samsvar med parkeringsvedtektene. Han henviste også til dagens parkeringsvedtekter slik de fremkommer i vedlegg til kommuneplanen.

Knut Mørland

Spennende å komme til en by med nye og spennende planer. I andre byer lages det mastodonter, noen ganger bare fotavtrykk. Jeg undrer meg litt, når arkitekten sier "det er ikke sånn det blir". Må legge til rette for næringer for båtvirksomhet og for at folk skal komme med båt.

Lindemann, Lauvstøveien 9

Pekte på at sjøutsikten fra Lauvstø vil forsvinne.

Bygging på Gundersholmen vil ta hele Smørsund, uavhengig av saltak eller flatt tak. 4 etasjer på Odden vil ødelegge utsikten mot båthavna. Det er ikke noen

illustrasjon som viser bilder fra Lauvstø. Hele vår sjøutsikt vil forsvinne med utbygging på Gundersholmen. Saltak eller flatt tak spiller ingen rolle for oss. Få ned maksimalhøyden viktig for oss.

HA viser til forslag fra Per Egil med å senke fra kote + 20 til 17 (og fra 16 til 14) på Gundersholmen. Lindemann viser til utbygging av Remabygget, bygget ble økt med 1.5 meter og da forsvant Kuskjær.

Anne Mo Grimdalen

Opptatt av utnyttelsesgrad.

Dette er noe som vil skje over veldig lang tid.

Derfor er det viktig at vi er svært nøye ved de første utbyggingene, for det vil få konsekvenser for senere utbygging.

Noen tror nok at det er planlagt firkantede kasser. Slik blir det selvsagt ikke.

Synes utnyttelsesgraden er høy, men vi trenger en ny utbygging. Det må gå an å bygge ut uten å ta fra eksisterende boligene utsikten. Har tro på at vi får gode prosjekter av de beste arkitektene. Regner med ordføreren fremmer sine gode forslag til KS igjen. Også opptatt av Bryggekapellet, at dette får en plass i områdene.

HA svarer: Ja det er lange perspektiver i denne planen, men enkelte områder vil komme i gang fort. Salto ønsker å fremme sin plan så raskt som mulig. Dette KS som vedtar denne. Ingen vet når en ny hotellkjede vil ønske å etablere seg i Grimstad.

Jørgensen

Bådsenteret hvorfor er det ikke lagt inn utfyllinger i sjøen.

EAM mener vi ikke trenger å fylle ut for å vinne areal da det ligger store ubenyttede arealer i sentrum.

Berg

Hva med trafikkhavn på Gundersholmen.

Hva med Gundersholmens "skalk"

Gundersholmen skal det ikke være noen trafikkhavn.

HA: det skal være en dypvannskai med tilstrekkelige frie arealer bak slik at det kan snu en trailer der. En trafikkhavn var ikke aktuell å videreføre i forrige KS, men beholder muligheten for at store skip kan komme å legge til. Dette er ikke testet ut i dagens KS.

Berg: Skal Gundersholmen endres?

HA sier det er den sikre politiske død å foreslå å skyte vekk denne.

Bakke er opptatt av kotehøyder. En utbygger vil bygge den største firkanten. Hvor vil restriksjonene ligge?

HA restriksjonene ligger i estetisk veileder. Det skal stilles strenge krav til estetikk. Dette skal avklares i detaljplan

Anne Gurine Hegnar

I Østerbukt er det gitt et uttrykk, det er mer forutsigbart. Mange innspill på at Odden ikke bør være høyere enn i dag. Mange brikker som må spille sammen. Hvis vi bygger høyt må tenke inn i fremtiden, tror vi at dette er det vil.

HA vi skiller oss ut negativt fra de øvrige Sørlandsbyen ved å bruke arealene til parkering uten sitteplasser.

Schioldrop

Kommer fra Harstad her har vi et bygg med bibliotek, kulturhus osv . Dette kunne vi slå sammen til ett bygg på Torskeholmen.

Line Nicolaisen fra Vardeheia Vel

Spørsmål ved om en vil ha sjøutsikt når en kjører langs 420.

HA: Siktlinjer har vært vesentlig i hele prosessen.

Kommer ned Vossbakke og møter en tett, vil man i det hele tatt se sjøen.

EAM: siktlinjer er viktig og har vært førende for plassering av bygg, spesielt i Østerbukt.

HA: siktlinjer er et styrende prinsipp for hele denne planen. Konkret Drevdal sitt bygg er snudd fra tidligere plan for å oppnå åpen siktlinje fra Skolegata.

Oddbjørn Næss

Et nytt sentrum vil være avhengig av trafikk, adkomst og parkering.

Mener trafikken er ikke godt nok ivarettatt og berørt i denne planen. Sentrum er avhengig av trafikk og parkering, de fleste problemer for trafikk oppstår på utsiden av planen, derfor ikke omtalt. Det er ikke plass til 4-felt på Vesterled.

Det som ligger av planer i dag, legger stort sett opp til at byen skal stenges for trafikk eller vanskeliggjøre trafikken å komme fram.

Planen forutsetter parkering i Vardeheia. Den har nå strandet på økonomien, uten at noen aner hva det vil koste.

Peker på at det vil bli problemer med parkering.

Advarte mot å bygge ned rutebilstasjonen mht aktivitet langs sjøen, f.eks. VM i båtrace.

HA: Det jobbes knallhard med parkering i fjell, dette vet vi hva vil koste. Det vil komme en sak om dette. Det er et mindre risikabelt prosjekt enn vi har trodd

tidligere. Mandal har klart det, Arendal har klart det, vi må gutse. Forsiktighet kan bli en kronisk lidelse. Vi skal lage en kommunedelplan for samferdsel som skal avklare mye rundt dette. Arendal har fått til mye, vi ønsker å posisjonere oss med dette. Det er ikke et formål med denne planen å strupe trafikken.

Per Olsen "vanlig borger"

Har bodd her i 10 år. Det er veldig fint å oppleve sjøen på Groos, der er det fint. Hvis man ikke klarer å lage sentrum slik at man har lyst til å oppholde seg der trenger vi ikke alle gangveiene. anbefaler at man tilrettelegger for liv å røre men også til ro. anbefaler at Bryggekapellet videreføres.

Jostein Jakobsen

Vi skal få det greit etter hvert, imponert hva de har fått til i Kristiansand, tenkt noe sånt på Rutebilstasjonen.

HA rutebilstasjonen blir beholdt kommunal og skal ikke tillates butikker osv. Det er lite sannsynlig av LPO bygget blir realisert. Hvis det blir et bibliotek av ett eller annet slag vil det være med utgangspunkt i postgården eller annet sted i sentrum. Blir stort grønt området koplet sammen med Sørenskriverhagen.

Björg Eide

Som ny politiker var jeg i utgangspunktet skremt av denne planen.

Etter hvert har jeg fått bedre innsikt i planen og en mer riktig oppfatning av bygningene.

Forsikret at politikerne vil ta sterkt hensyn til innbyggerne i denne prosessen.

Dette blir bra. Bryggekapell er også viktig ønsker dette som en minikirke i bakkant av festplassen.

HA

I tillegg til bryggekapell er det en annen sak som også Er hellig: Nottos.

De skal ivaretas, og Adressa må gjerne sitere meg på det.

Nottos finner vi en løsning på, men er ikke på det stadiet nå.

Christian Danielsen

Fin visualisering. Viser volumene og ikke reelle bygg, God plan, hvor en oppfatter volumstudiene riktig. Det er sagt at vi ikke vil ha murkolosser.

Vi ønsker heller ikke sørlandshus i forstørret form. Håper ikke det blir en kopi av en sørlandsby, det vil stjele identiteten til f. eks Boddén, som er autentisk.

Planen er god, og vil danne godt grunnlag for videre arbeid.

Funksjonene er spennende å se for å få yrende liv, at det blir attraktivt for næringsliv, innbyggere, studenter og turister. Viser til Eksempel fra Helsingør.

Gunnar Frivoll "Grimstad gutt"

Vi har et Torv men trenger noe som er større. Kan rutebilstasjonen være en festplass?

HA: dette har mye for seg. Vi har byjubileum i 2016, kanskje vi kan ha en festplass ferdig til det.

Spørsmål fra dame i salen:

Ser at det allerede selges leiligheter på odden?

HA: Spenst sine arealer bygges om. Jeg liker ikke at det selges leiligheter før et prosjekt er ferdig regulert.

Anne Gurine Hegnar

Torvet er plassert på den luneste plassen i byen. Fin festplass på sommeren på bryggene, men Torvet kan brukes mer. Advarer mot å ha festplass ved sjøen. Det er kaldt der store deler av året.

Odd Tobiassen

Det bør anlegges en bystrand i Saulebukt bør en gå videre med gangvei opp på Gundersholmen

HA det er en god ide. Vi har valgt å beholde båtplassene. Dersom det er båtplasser andre steder åpner det seg muligheter.

Odd det er ikke båtplasser men en steinskråning der jeg men er.

HA oppsummerer at det som har kommet fram er nokså godt ivaretatt i forslagene som kom fram sist. Dette blir videreført i gruppemøtene, så vil det være noen konfliktpunkter.

Hans Antonsen

Jeg har oppfattet at mange av de innspill som er kommet kan oppsummeres:

- Noe ned på høyder
- Vekk med noen bygg (Østerbukt, rutebilstasjonen)
- Strengt krav til arkitektløsningene.

Jeg tror vi vil få en god plan for havneområdene i Grimstad.

Takk for fremmøtet og engasjementet!

Folkemøte 25.4.12 - Møtedeltagere

NAVN	ADRESSE
Per Norgaard	GULDMANDBREGE 4
Wenche Norgaard	— " —
Tore Stalkeland	
Magn Jåge	Vesøygaten
Sissel Jåge	— " —
Per Olsen	Tiurveien 10
Chr. Danielsen	Lille Imås 7
Hise M Natland	Vesbrygt 33
Anna Wenche Sundersen	Arendalsv. 13 Srimsted
Groth D. Kallbakk	Holvikavingen 38 — " —
Odd Tolvassen	Pharos vei 1.
Truid Alshansen	
Bjorg Eide	KrF - Gruppeleder
Anneliese Pedersen	AP
Kari-Ann Thulin Nilsen	
Ellen Sofie Larsen	
Jan Rolv Nilsen	Bi odden.
Harald Næser	Odde 1
Mare Arf Thygen	Die
Thomas Thuv	Jorgen Bangs gt 4
SILJE GRANHAUG	KIRKEGATEN 26
Inge Ludvigsen	LAUVSTOVN. 17A
Torkjorn Lykke	Friholdt vei. 52
Kirsti Lykke	— " —
Sindre Stormoen	Skjergardsveien 13
Bente Kland Rødborg	Pharos vei 16
Jon Solli	— " —
Annun Friestad	Mørø 3
Aslang Omm	
Helen Thormann	Guldmand Brege
Hilde Marie Berge	— " —
Christine Berge	— " —

Folkemøte 25.4.12 - Møtedeltagere

Karin Guttormsen	Lille Jmås 13
Johan Nyland	Landskapepark MNLK
Turid Wenche Larsen	Asplan viak
	KNA-veier 38; Grimstad

Anne Mo Grimdalen	Arndalsen 60
John Mossell	Binabgt 21, Grimstad
Maurit G. Wright	Souassen 19, Grimstad
John Jacobson	Fjareven 22
Arne Henningsen	Monevn. 10 4879 Grimstad
Rolf CHRISTIAN ØSTRELI	Lauvstev 31, 4870 FEVIK
Anne Gunne Hegnar	Bustaa 13, 4878 Grimstad
Eigevik S. Tolsrud	Groosevn. 30, 4879 Grimstad
Aslaug Hilde Vik	Biadagt. 16. 4878 Grimstad
Lise Jørgen Nicolaysen	Hayrøderveien 7, 4876 Grimstad
Mary Odgaard	Grimstad 7 4877 Grimstad
Kirsten Amundsen	Grimstad kommune
Trine Folkman	Grimstad kommune
Martine Folkman	Lauvstev 6. 4876 Grimstad
Hilde Grimdalen	Groosevn 96
Enar Sætra	FEVIK
Finn Ljøse	Skaregrønsvei 4
Jørgen DRANGE	Vannkjøler
Hilde E. Fjelland	Vandisen 4.
Eivind Duen	Krem, 4820
Hilde E. Humlebrak	Lauvstev. 25
Beate Skretting Kristiansen	(Politiker) Bieheia.
Emil R.T. Schieldrop	Binabbgaten 9.
Jan Ivan Olsen	Alvildesvei 68
Olaug Bringsvold Olsen	— u —
Odd Bjørn 1455	Langestrand 86
Jan Erik Hansen	Pharoso. 12
Børn Kildemann	Louster. 9
Eva Wibben Næset	Older 1

Folkemøte 25.4.12 - Møtedeltagere

Terje Høylybæk	Laustola
Brit Eskedal	Bergemoen
Harald Lindstrøm	Turuli terr.
ANDERS TOPLAND	ODDEN
Pine-Jorgensen	BAOSENTECET
Arne Langeland	Kammervakt
Jonas Berg	Laustola
Aase Smitte-Nilsen	Opplandsveien 340

Saksprotokoll i Formannskapet - 10.05.2012

Behandling:

Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

A. Driftsregnskap

Driftsregnskap 2011 for Grimstad kommune godkjennes med et regnskapsmessig resultat som følger:

Regnskapsmessig mindreforbruk på kr 17.751.634,86 foreslått avsatt til:

5. Disposisjonsfond – likviditet kr 12.728.000
6. Disposisjonsfond – pensjonsfond kr 5.023.634,86

B. Investeringsregnskap

Investeringsregnskap 2011 for Grimstad kommune godkjennes med et udisponert beløp på kr 3.737.682,95. Beløpet foreslås avsatt i sin helhet til ubundet investeringsfond.

C. Ikke finansierte investeringer

Prosjekter i 2011 som ikke har budsjettert finansiering, totalt kr 4.304.534,-, foreslås inndecket slik:

- Kr 4.189.281 dekkes med ubrukte lånemidler
- Kr 115.253 dekkes med frie midler

D. ROBEK

Grimstad kommune har gjennom regnskap 2011, innfridd resterende driftsunderskudd fra 2008 med kr 10.999.652,-. Rådmannen ber nå fylkesmannen om å slette Grimstad kommune fra Kommunal- og regionaldepartementets ROBEK liste.

E. Tilskuddsatser til ikke-kommunale barnehager

Tilskuddsatts drift per heltidsplass inkl. 4% administrasjonskostnad for 2011:

- Små barn (0-3 år) kr 145.520
- Store barn (4-6 år) kr 68.828

PS 53/12 OMRÅDEREGULERING AV DE SJØNÆRE AREALENE I GRIMSTAD SENTRUM - NY 2. GANGSBEHANDLING 2010/491-143

FORSLAG TIL VEDTAK:

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret områderegulering av de sjønære arealene i Grimstad sentrum datert 2.8.2011 med tilhørende bestemmelser og

planbeskrivelse. Innkjørsel til fremtidig p-anlegg i Vardeheia skal være kryssløsning som vist i plankartet. Alternativ løsning med rundkjøring tas ut av områdereguleringen.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 21.05.2012

Behandling:

Johannes Kristiansen (H) og Nils Erik Henriksen (FrP) stilte spørsmål ved sin habilitet og ble av et enstemmig kommunestyre erklært inhabile jfr. Forvaltningsloven § 6, 1.ledd. Kristiansen og Henriksen fratrådte og i deres sted tiltrådte henholdsvis Ørnulf Stensvand (H) og Øystein Møretrø (FrP) møtet.

Administrasjonen la frem følgende tilleggsinnstilling i møtet:

De deler av planen som ikke må ut på ny høring og offentlig ettersyn i samsvar med plan og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10, vedtas nå med rettsvirkning jf. plan og bygningsloven § 12-4.

Beate Kristiansen (H) fremmet følgende forslag til vedtak:

1. Områdene Tt1.3, S1.2, O-Taxi og Tt1.2 reguleres til park, torg og parkering.
2. Det tas inn en bestemmelse som åpner opp for et mindre bygg på området «Shellbrygga». Området må detaljreguleres.
3. Det tas inn en bestemmelse om at det skal utarbeides detaljregulering for Torskeholmen, primært en felles plan hvis mulig, sekundært detaljplaner for hvert område. Området skal ha et arkitektonisk uttrykk representativt for Grimstad som sørlandsby med småhus-preg. Interessene til Fiskernes salgslag skal ivaretas.
4. I stedet for inst. Pkt 13
 - a Høyden for Oddensenteret settes til maks 3 etasjer (med mønehøyde som dagens kotehøyde) for $\frac{3}{4}$ av eksisterende senter mot Vesterbukt.
 - B For den $\frac{1}{4}$ -delen av Oddenområdet mot sør (mot Expertbygget) tillates parallelt med veien, 4 etasjer.
5. Mot Vesterbukt kan Oddensenterets utvidelse tillates til maks 2 etasjer (maks gesimshøyde +11.5m).
6. Oddensenterets utvidelse mot øst begrenses til å følge dagens vegglin.
7. S4.2 og deler av S4.1 fra Oddensenterets vegglin og østover reguleres til park og bolig. Den $\frac{1}{4}$ -delen av dette området som ligger nærmest Vesterbukt kan ha maks GH +11,5m mens resten av området kan ha maks GH +15m.
8. Det tas inn en bestemmelse om at det skal utlyses konkurranse for utnyttelsen av områdene øst for Oddensenteret ut mot det maritime senteret. En av premissene for arkitektkonkurransen er at parkområdet skal være åpnet for allmennheten og primært være mot sjøen, slik at boligene legges i bakkant mot nord/øst.

Anne Gurine Hegnar (SV) fremmet følgende forslag til vedtak:

1. Ny bebyggelse skal ta hensyn til eksisterende bebyggelse i forhold til sol og utsikt.
2. Ny bebyggelse må ivareta solforholdene langs bryggene rundt Vesterbukt for å opprettholde kvaliteten for allmennheten.
3. Ny bebyggelse på Torskeholmen må ivareta sikten / gløtt ut Smørsund.

Björg Eide (KrF) fremmet følgende forslag til vedtak:

Nytt pkt. 11: Det anlegges rundkjøring i krysset FV 420 / Jørgen Bangsgate og opprettholder trafikk i begge retninger.

Nytt pkt. 16: Det utredes mulighet for å lede gående / syklende mellom Storgata og haveområdet via undergang under FV 420.

Endring pkt. 1: Krav om arkitekturprosjektering tiltaksklasse 3 fjernes fra planen og erstattes med krav om arkitekturkonkurranse i de fleste områder.

Lars Erik Ødegården (FrP) fremmet følgende forslag til et nytt pkt. C:

Krav til lekeareal i kommuneplanen tas opp til ny behandling før 2013.

VOTERING:

Innstillingens første del ble enstemmig vedtatt.

Innstillingens pkt. 1 ble vedtatt mot 16 stemmer (6 FrP, 5 KrF og 5 H). Engeset Eides forslag til nytt pkt. 1 var dermed falt.

Innstillingens pkt. 2 ble vedtatt mot 11 stemmer (6 FrP og 5 H).

Innstillingens pkt. 3 ble enstemmig vedtatt.

Innstillingens pkt. 4 ble vedtatt mot 6 stemmer fra Frp.

Innstillingens pkt. 5 ble enstemmig vedtatt.

Innstillingens pkt. 6 ble enstemmig vedtatt.

Innstillingens pkt. 7a ble vedtatt mot 6 stemmer fra FrP.

Innstillingens pkt. 7b ble vedtatt mot 6 stemmer fra FrP.

Innstillingens pkt. 8 ble enstemmig vedtatt.

Innstillingens pkt. 9 ble enstemmig vedtatt.

Innstillingens pkt. 10 ble vedtatt mot 1 stemme fra SV.

Innstillingens pkt. 11 falt med 18 stemmer (5 KrF, 6 FrP, 5 H, 1 V og 1 SV) som stemte for Engeset Eides forslag til nytt pkt. 11.

Innstillingens pkt. 12 ble vedtatt mot 11 stemmer (6 FrP og 5 H).

Innstillingens pkt. 13 ble vedtatt mot 6 stemmer fra FrP.

Innstillingens pkt. 14 ble vedtatt mot 1 stemme fra SP.

Innstillingens pkt. 15 ble enstemmig vedtatt.

Administrasjonens tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

Skretting Kristiansens forslag pkt. 1 falt mot 11 stemmer (5 H, 1 SV og 5 KrF).

Skretting Kristiansens forslag pkt. 2 ble vedtatt mot 3 stemmer fra V.

Skretting Kristiansens forslag pkt. 3 falt mot 7 stemmer (5 H, 1 SV og 1 KrF).
 Skretting Kristiansens forslag pkt. 4 falt mot 10 stemmer (4 H og 6 FrP).
 Skretting Kristiansens forslag pkt. 5 falt mot 13 stemmer (5 H, 1 SV, 5 KrF og 2 AP).
 Skretting Kristiansens forslag pkt. 6 falt mot 8 stemmer (5 H, 1 SV og 3 KrF).
 Skretting Kristiansens forslag pkt. 7 falt mot 10 stemmer (5 H, 4 FrP og 1 SV).
 Skretting Kristiansens forslag pkt. 8 falt mot 6 stemmer (5 H og 1 SV).
 Hegnars forslag pkt. 1 falt mot 7 stemmer (1 SV, 4 H og 2 KrF).
 Hegnars forslag pkt. 2 falt mot 8 stemmer (1 SV, 5 H og 2 KrF).
 Hegnars forslag pkt. 3 falt mot 1 stemme fra SV.
 Engeset Eides forslag til nytt et pkt. 16 falt mot 6 stemmer (5 KrF og 1 SV).
 Innstillingens pkt. A ble enstemmig vedtatt.
 Innstillingens pkt. B ble enstemmig vedtatt.
 Ødegårdens forslag til nytt pkt. C ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret områderegulering av de sjønære arealene i Grimstad sentrum datert 2.8.2011 med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse med følgende endringer:

1.		For følgende byggeområder skal det være krav til tiltaksklasse 3 ved arkitekturprosjektering:
	a	Østerbukt: S1.1, BFK1.1, S1.6,
	b	Vesterbukt: FKT 3.1, FKT 3.2
	c	Odden: S4.1, S4.2, NT 4.1 Gundersholmen: NT5.1
	d	Torskeholmen: NT2.1
2.		Byggeområde S 1.2 tas ut av planen.
	a	Det tas inn en bestemmelse som åpner opp for et mindre bygg på området «Shellbrygga». Området må detaljreguleres.
3.		Området for TAXI på Smith Petersens brygge fjernes fra plankartet.
4.		For bygg i områdene S1.1., BFK 1.1. og S1.3, S1.4 og S1.6 skal mønehøyde ikke være høyere enn kote + 11,6.
5.		Det presiseres at det i område Sh1.1 også kan legges ut flytebrygge med utgangspunkt i Torskeholmen i forbindelse for midlertidig offentlig småbåthavn inntil kapasiteten er økt andre steder.
6.		For område FKT 3.1 skal mønehøyde ikke være høyere enn kote + 10,5.
7.	a	Byggeområde FKT3.1 utvides på langsiden mot sørøst med fem meter med skrå kant på byggeområdets nordøstre side videreført inn i utvidet område.
	b	I forlengelse av byggeområde FKT 3.1 mot sørvest legges byggeområde i 20 meters lengde, samme bredde som FKT 3.1 med formål offentlig. Maks GH +14.
8.		Bygg FKT 3.2 utgår og område O_GK 3.1. utvides tilsvarende til offentlig park og

		friområde.
9.		Det inntas krav om samlet detaljregulering av FKT 3.1, O_Gk 3.1, O_GP 3.1 og O_L3.1, o_Tt3.3, o_Tt3.2.
10.		Det tas inn en bestemmelse som åpner for at mindre funksjonsbygg kan tas inn i detaljplan for området o_Gk3.1.
11.		Det anlegges rundkjøring i krysset FV 420 / Jørgen Bangsgate og opprettholder trafikk i begge retninger.
12.		I S 4.1 kan ikke antall boenheter overstige eksisterende antall (8).
13.		For S 4.1 og S 4.2, NT 4.1, NT 5.1, settes maks GH til +15 (ekskl. tekniske installasjoner).
14.		Dagens reguleringsformål "SBH Småbåthavn land" opprettholdes i Grømbukt.
15.		Området i svingen fra dagens Felleskjøpsbygning og helt frem til Helmershus endres fra "boligformål" til reguleringsformål "bolig/forretning/kontor" for den bebyggelsen som ligger nærmest veien. Områdene skal ha felles adkomst som vist på plankartet.
16.		De deler av planen som ikke må ut på ny høring og offentlig ettersyn i samsvar med plan og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10, vedtas nå med rettsvirkning jf. plan og bygningsloven § 12-4.
A)		For å bidra til en balansert utvikling mellom de sjønære delene av sentrum og øvre sentrum, ber kommunestyret om at parkeringshus i Vardeheia prosjekteres slik at gangutgang til Lillesandsveien og Rutebilstasjonen tas med i byggetrinn 1 (i tillegg til utgang Vestregate). Avgjøres av kommunestyret i egen sak. Reguleringsplan for KIWI-tomta utvides til å omfatte Hestetorvet og prioriteres i kommunal planstrategi. Det i budsjett for 2013 og handlingsplan 2013-16 vurderes midler til å støtte byutviklingsprosjekter i sentrum. Tidligere vedtak om utvikling av Wenzells plass som bilfritt byrom prioriteres.
B)		Kommunestyret ber om at det i detaljreguleringen av område B8.4 tas rimelig hensyn til utsiktsforholdene for bakenforliggende bebyggelse i Ankerveien.
C)		Krav til lekeareal i kommuneplanen tas opp til ny behandling før 2013.

Saksprotokoll i Kommuneplanutvalget - 10.05.2012

Behandling:

Johannes Kristiansen (H) stilte spørsmål ved sin habilitet og ble av et enstemmig utvalg erklært inhabil jfr. Forvaltningsloven § 6, 1.ledd. Kristiansen fratrådte og i han sted tiltrådte Beate Skretting Kristiansen møtet.

Bjørg Engeset Eide (KrF) fremmet følgende tilleggsforslag:

Ønsker at det i havneplanen blir laget ny kryssløsning ved postgården hvor det i dag er lyskryss. Vi foreslår at veien blir lagt under bakken.

Björg Engeset Eide (KrF) fremmet følgende endringsforslag til pkt. 11:

KrF ønsker å opprettholde rundkjøring Fv 420 / Jørgen Bangsgate.

Lars Erik Ødegården (FrP) fremmet følgende tilleggsforslag:

Det utarbeides en konsekvensanalyse på infrastrukturen til og fra området, det forutsettes at reguleringsplanen blir utnyttet 100 %, rapporten legges frem for kommunestyret. Planen kan ikke iverksettes før rapporten foreligger.

Beate Skretting Kristiansen (H) fremmet følgende endringsforslag til pkt. 3:

Området for Taxi og Tt1.2 reguleres i sin helhet til torgareal/korttidsparkering for handel i sentrum.

Beate Skretting Kristiansen (H) fremmet følgende endringsforslag til pkt. 10:

Det tas inn en bestemmelse som åpner opp for at mindre funksjonsbygg kan tas inn i detaljplan for området o_Gk3.1.

Beate Skretting Kristiansen (H) fremmet følgende endringsforslag til pkt. 13:

Høyden for Oddensenteret settes til maks 3 etasjer (med mønehøyde som dagens kotehøyde) for $\frac{3}{4}$ av eksisterende senter mot Vesterbukt. For den $\frac{1}{4}$ -delen av Oddenområdet mot sør (mot Expertbygget) tillates parallelt med veien 4 etasjer.

Beate Skretting Kristiansen (H) fremmet følgende tilleggsforslag til pkt. 13:

Mot Vesterbukt kan Oddensenterets utvidelse tillates til maks 2 etasjer.

Beate Skretting Kristiansen (H) fremmet følgende tilleggsforslag:

1.Kommunestyret ber om at det for utnyttelse av arealene på Torskeholmen skal det utlyses en konkurranse. Estetisk veileder legges til grunn for utnyttelsen av dette området, som kan eksemplifiseres ved skissen som ble presentert i Grimstad Adressetidende av den unge arkitekten Marius Haugland Næss som retningsgivende for utvikling av området.

2.Kommunestyret ber om at det utlyses konkurranse om utnyttelsen av områdene øst for Oddensenteret ut mot det maritime senteret.

Ordfører Hans Antonsen (V) fremmet følgende endringsforslag til pkt. 9:

Det inntas krav om samlet detaljregulering av FKT 3.1 (se punkt 7b ovenfor), O_Gk 3.1, O_GP 3.1 og O_L3.1, o_Tt3.3, o_Tt3.2.

Ordfører Hans Antonsen (V) fremmet følgende tilleggsforslag til pkt. 15:

Områdene skal ha felles adkomst som vist på plankartet.

Felles tilleggsforslag fra V/A/SP:

A) For å bidra til en balansert utvikling mellom de sjønære delene av sentrum og øvre sentrum, ber kommunestyret om at parkeringshus i Vardeheia prosjekteres slik at gangutgang til Lillesandsveien og Rutebilstasjonen tas med i byggetrinn 1 (I tillegg til utgang Vestregate). Avgjøres av kommunestyret i egen sak.

Reguleringsplan for KIWI-tomta utvides til å omfatte Hestetorvet og prioriteres i kommunal planstrategi.

Det i budsjett for 2013 og handlingsplan 2013-16 vurderes midler til å støtte byutviklingsprosjekter i sentrum.

Tidligere vedtak om utvikling av Wenzels plass som bilfritt byrom prioriteres.

B) Kommunestyret ber om at det i detaljereguleringen av område B8.4 tas rimelig hensyn til utsiktsforholdene for bakenforliggende bebyggelse i Ankerveien.

VOTERING:

Innledningen i innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Pkt. 1 i innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Pkt. 2 i innstillingen ble vedtatt mot 2 stemmer (H og FRP).

Pkt. 3 i innstillingen ble vedtatt med 6 mot 2 stemmer (H og FrP) som stemte for Skretting Kristiansens endringsforslag.

Pkt. 4 i innstillingen ble vedtatt mot 1 stemme fra FrP.

Pkt. 5 i innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Pkt. 6 i innstillingen ble vedtatt mot 1 stemme fra FrP.

Pkt. 7a i innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Pkt. 7b i innstillingen ble vedtatt mot 2 stemmer (H og FrP).

Pkt. 8 i innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Pkt. 9: Ordførerens endringsforslag ble vedtatt med 6 mot 1 stemme fra SV.

Pkt. 10: Skretting Kristiansens reviderte forslag ble enstemmig vedtatt.

Pkt. 11 i innstillingen ble vedtatt 4 mot 3 stemmer (FrP, H og KrF) og dermed var KrF's endringsforslag falt.

Pkt. 12 i innstillingen ble vedtatt mot 2 stemmer (FrP og H).

Pkt. 13 i innstillingen ble vedtatt mot 2 stemmer (H og FRP) som stemte for Skretting Kristiansens alternative forslag.

Pkt. 13: Skretting Kristiansens tilleggsforslag falt mot Høyres stemme.

Pkt. 14 i innstillingen ble vedtatt mot 3 stemmer (V, KrF og SP).

Pkt. 15: Innstillingen med ordførerens tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

Engeset Eides tilleggsforslag (ny kryssløsning) falt mot 1 stemme fra KrF.

Ødegårdens tilleggsforslag om konsekvensanalyse falt mot en stemme fra FrP.

Skretting Kristiansens tilleggsforslag pkt. 1 falt mot 1 stemme fra H.

Skretting Kristiansens tilleggsforslag pkt. 2 falt mot 1 stemme fra H.

Felles tilleggsforslag fra V/AP/SP pkt. A ble vedtatt mot 2 stemmer fra H og FrP.

Felles tilleggsforslag fra V/AP/SP pkt. B ble vedtatt mot 2 stemmer fra H og FrP.

Vedtak:

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret områderegulering av de sjønære arealene i Grimstad sentrum datert 2.8.2011 med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse med følgende endringer:

1. For følgende byggeområder skal det være krav til tiltaksklasse 3 ved arkitekturprosjektering:
 - a. Østerbukt: S1.1, BFK1.1, S1.6,
 - b. Vesterbukt: FKT 3.1, FKT 3.2
 - c. Odden: S4.1, S4.2, NT 4.1 Gundersholmen: NT5.1
 - d. Torskeholmen: NT2.1
2. Byggeområde S 1.2 tas ut av planen.
3. Området for TAXI på Smith Petersens brygge fjernes fra plankartet.
4. For bygg i områdene S1.1., BFK 1.1. og S1.3, S1.4 og S1.6 skal mønehøyde ikke være høyere enn kote + 11,6.
5. Det presiseres at det i område Sh1.1 også kan legges ut flytebrygge med utgangspunkt i Torskeholmen i forbindelse for midlertidig offentlig småbåthavn inntil kapasiteten er økt andre steder.
6. For område FKT 3.1 skal mønehøyde ikke være høyere enn kote + 10,5.
7.
 - a. Byggeområde FKT3.1 utvides på langsiden mot sørøst med fem meter med skrå kant på byggeområdets nordøstre side videreført inn i utvidet område.
 - b. I forlengelse av byggeområde FKT 3.1 mot sørvest legges byggeområde i 20 meters lengde, samme bredde som FKT 3.1 med formål offentlig. Maks GH +14.
8. Bygg FKT 3.2 utgår og område O_GK 3.1. utvides tilsvarende til offentlig park og friområde.
9. Det inntas krav om samlet detaljregulering av FKT 3.1, O_Gk 3.1, O_GP 3.1 og O_L3.1, o_Tt3.3, o_Tt3.2.
10. Det tas inn en bestemmelse som åpner for at mindre funksjonsbygg kan tas inn i detaljplan for området o_Gk3.1.
11. Trafikkløsningen Fv 420/Jørgen Bangs gate/innkjøring parkering I Vardeheia: Jørgen Bangs gate blir enveiskjørt i retning til Odden/sentrum og kobles på 420 som vist i rundkjøringsalternativet, ellers bygges avkjøringen til parkeringshuset som kryss vist i planforslaget.
12. I S 4.1 kan ikke antall boenheter overstige eksisterende antall (8).
13. For S 4.1 og S 4.2, NT 4.1, NT 5.1, settes maks GH til +15 (ekskl. tekniske installasjoner).
14. Dagens reguleringsformål "SBH Småbåthavn land" opprettholdes i Grømbukt.

15. Området i svingen fra dagens Felleskjøpsbygning og helt frem til Helmershus endres fra "boligformål" til reguleringsformål "bolig/forretning/kontor" for den bebyggelsen som ligger nærmest veien. Områdene skal ha felles adkomst som vist på plankartet.

A) For å bidra til en balansert utvikling mellom de sjønære delene av sentrum og øvre sentrum, ber kommunestyret om at parkeringshus i Vardeheia prosjekteres slik at gangutgang til Lillesandsveien og Rutebilstasjonen tas med I byggetrinn 1 (I tillegg til utgang Vestregate). Avgjøres av kommunestyret i egen sak.

Reguleringsplan for KIWI-tomta utvides til å omfatte Hestetorvet og prioriteres i kommunal planstrategi.

Det i budsjett for 2013 og handlingsplan 2013-16 vurderes midler til å støtte byutviklingsprosjekter i sentrum.

Tidligere vedtak om utvikling av Wenzells plass som bilfritt byrom prioriteres.

B) Kommunestyret ber om at det i detaljreguleringen av område B8.4 tas rimelig hensyn til utsiktsforholdene for bakenforliggende bebyggelse i Ankerveien.

Saksprotokoll i Teknisk utvalg - 08.05.2012

Behandling:

Beate Skretting Kristiansen, H. foreslår:

Teknisk utvalg vedtar følgende endringer til reguleringsplanen for de sjønære arealene i Grimstad sentrum:

1. Dagens Taxiholdeplass videreføres til inntil ny holdeplass etableres i nærheten av E-18. Området O_Taxi og Tt1.2 reguleres i sin helhet til torgareal/kortidsparkering for handel i sentrum.
2. For utnyttelse av arealene på Torskeholmen skal det utlyses en konkurranse. Estetisk veileder legges til grunn for utnyttelsen av dette området, som kan eksemplifiseres ved skissen som ble presentert i Grimstad Adressetidende av den unge arkitekten Marius Haugland Næss (se vedlegg) som retningsgivende for utvikling av området.
3. FKT 3.2 (biblioteket) løftes ut av planen.
4. Høyden for Oddensenteret settes til maks 3 etasjer (med mønehøyde som dagens kotehøyde) for $\frac{3}{4}$ av eksisterende senter mot Vesterbukt. For den $\frac{1}{4}$ -delen av Oddenområdet mot sør (mot Expertbygget) tillates parallelt med veien 4 etasjer.
5. Mot Vesterbukt kan Oddensenterets utvidelse tillates til maks 2 etasjer.
6. Arealene øst for Oddensenteret ut mot det maritime senteret reguleres til sentrumsformål som foreslått, og det utlyses konkurranse om utnyttelsen av disse områdene.
7. Dagens reguleringsformål "SBH Småbåthavn land" opprettholdes i Grønbukt.

8. Området i svingen fra dagens Felleskjøpsbygning og helt frem til Helmershus endres fra "boligformål" til reguleringsformål "bolig/forretning/kontor" for den bebyggelsen som ligger nærmest veien.

Felles forslag fra Ap, SP og V:

Hele planområdet

- 1) For følgende byggeområder skal det være krav til tiltaksklasse 3 ved arkitekturprosjektering:

- Østerbukt: S1.1, BFK1.1, S1.6,
- Vesterbukt: FKT 3.1, FKT 3.2
- Odden: S4.1, S4.2, NT 4.1 Gundersholmen: NT5.1
- Torskeholmen: NT2.1

Østerbukt

- 2) Byggeområde S 1.2 tas ut av planen.
- 3) Området for TAXI på Smith Petersens brygge fjernes fra plankartet.
- 4) For nye bygg i områdene S1.1., BFK 1.1. og S1.6 skal mønehøyde ikke være høyere enn kote + 11,6.
- 5) Det presiseres at det i område Sh1.1 også kan legges ut flytebrygge med utgangspunkt i Torskeholmen i forbindelse for midlertidig offentlig småbåthavn inntil kapasiteten er økt andre steder.
- 6) For område FKT 3.1 skal mønehøyde ikke være høyere enn kote + 10,5.
- 7)
- a) Byggeområde FKT3.1 utvides på langsiden mot sørøst med fem meter med skrå kant på byggeområdets nordøstre side videreført inn i utvidet område.
- b) I forlengelse av byggeområde FKT 3.1 mot sørvest legges byggeområde i 20 meters lengde, samme bredde som FKT 3.1 med formål offentlig. Maks GH +14.
- 8) *Forutsatt flertall for forslagene ovenfor, kan LPO-biblioteket på stasjonen fjernes. Byggeområdet tillates ikke brukt til annet og fjernes derfor:*
- Bygg FKT 3.2 utgår og område O_GK 3.1. utvides tilsvarende til offentlig park og friområde.
- 9) Det tas inn en bestemmelse i planen som sikrer at det skal gjennomføres en samlet arkitektkonkurranse for områdene: FKT3.1, nytt byggeområde med offentlig formål i forlengelsen av FKT 3.1 (*se punkt 7b ovenfor*), O_Gk 3.1, O_GP 3.1 og O_L3.1.

- 10) Plankartet og bestemmelsene endres slik at det i området O_Gk3.1 også er muligheter for et fåtall mindre bygninger knyttet til service, kiosk eller tjenesteyting.
- 11) Trafikkløsningen Fv 420/Jørgen Bangs gate/innkjøring parkering I Vardeheia: Jørgen Bangs gate blir enveiskjørt i retning til Odden/sentrum og kobles på 420 som vist i rundkjøringsalternativet, ellers bygges avkjøringen til parkeringshuset som kryss vist i planforslaget.

Odden/Gundersholmen

- 12) I S 4.1 kan ikke antall boenheter overstige eksisterende antall (x - sjekkes).
- 13) For S 4.1 og S 4.2, NT 4.1, NT 5.1, settes maks GH til +15 (ekskl. tekniske installasjoner).
Teodor Teistedal foreslår : Innkjørsel til framtidig p-anlegg i Vardeheia skal være fra rundkjøring. Jørgen Bangs gate stenges ikke.

VOTERING:

Forslag fra Beate Skretting Kristiansen:

- 1.Falt mot 2 stemmer
- 2.Falt mot 1 stemme
3. Enstemmig vedtatt samordnet med forslag fra AP, SP, og V pkt.8
4. Falt mot 2 stemmer
5. Falt mot 2 stemmer
- 6.Trekkes
- 7.Vedtatt med 6 stemmer
- 8.Vedtatt med 4 stemmer

Forslag fra AP, SP og V:

1. Enstemmig vedtatt
- 2.Vedtatt mot 2 stemmer
- 3.Vedtatt med 5 stemmer mot 2 stemmer avgitt for Beate Skretting Kristiansens pkt. 1
- 4."...nye..." strykes og områdene S1.3 og S1.4 innlemmes sammen med S1.6, enstemmig vedtatt
- 5.Enstemmig vedtatt
- 6.Vedtatt mot 2 stemmer
7. a. Vedtatt mot 2 stemmer
b. Vedtatt mot 2 stemmer
- 8.Enstemmig vedtatt
- 9.Muligheten for en slik bestemmelse undersøkes nærmere til kommuneplanutvalgets møte
10. Enstemmig (det må angis finnes en mer presis formulering før sluttbehandling)
- 11.Vedtatt med 4 stemmer mot 3 stemmer avgitt for Teistedals forslag.
- 12.Vedtatt mot 2 stemmer

13. Vedtatt med 5 stemmer mot 2 stemmer avgitt for Beates Skretting Kristiansens forslag pkt. 4 og 5.

INNSTILLING:

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret områderegulering av de sjønære arealene i Grimstad sentrum datert 2.8.2011 med tilhørende bestemmelser og Planbeskrivelse med følgende endringer:

1. For følgende byggeområder skal det være krav til tiltaksklasse 3 ved arkitekturprosjektering:
 - Østerbukt: S1.1, BFK1.1, S1.6,
 - Vesterbukt: FKT 3.1, FKT 3.2
 - Odden: S4.1, S4.2, NT 4.1 Gundersholmen: NT5.1
 - Torskeholmen: NT2.1
2. Byggeområde S 1.2 tas ut av planen.
3. Området for TAXI på Smith Petersens brygge fjernes fra plankartet.
4. For bygg i områdene S1.1., BFK 1.1. og S1.3, S1.4 og S1.6 skal mønehøyde ikke være høyere enn kote + 11,6.
5. Det presiseres at det i område Sh1.1 også kan legges ut flytebrygge med utgangspunkt i Torskeholmen i forbindelse for midlertidig offentlig småbåthavn inntil kapasiteten er økt andre steder.
6. For område FKT 3.1 skal mønehøyde ikke være høyere enn kote + 10,5.
7.
 - a. Byggeområde FKT3.1 utvides på langsiden mot sørøst med fem meter med skrå kant på byggeområdets nordøstre side videreført inn i utvidet område.
 - b. I forlengelse av byggeområde FKT 3.1 mot sørvest legges byggeområde i 20 meters lengde, samme bredde som FKT 3.1 med formål offentlig. Maks GH +14.
8. Bygg FKT 3.2 utgår og område O_GK 3.1. utvides tilsvarende til offentlig park og friområde.
9. Muligheten for en bestemmelse med krav om arkitektkonkurranse for områdene : FKT3.1, nytt byggeområde med offentlig formål i forlengelsen av FKT 3.1 (*se punkt 7b ovenfor*), O_Gk 3.1, O_GP 3.1 og O_L3.1. undersøkes nærmere til kommuneplanutvalgets møte.
10. Plankartet og bestemmelsene endres slik at det i området O_Gk3.1 også er muligheter for et fåtall mindre bygninger knyttet til service, kiosk eller tjenesteyting.
11. Trafikkløsningen Fv 420/Jørgen Bangs gate/innkjøring parkering I Vardeheia: Jørgen Bangs gate blir enveiskjørt i retning til Odden/sentrum og kobles på 420 som vist i

rundkjøringsalternativet, ellers bygges avkjøringen til parkeringshuset som kryss vist i planforslaget.

12. I S 4.1 kan ikke antall boenheter overstige eksisterende antall (x - sjekkes).
13. For S 4.1 og S 4.2, NT 4.1, NT 5.1, settes maks GH til +15 (ekskl. tekniske installasjoner).
14. Dagens reguleringsformål "SBH Småbåthavn land" opprettholdes i Grømbukt.
15. Området i svingen fra dagens Felleskjøpsbygning og helt frem til Helmershus endres fra "boligformål" til reguleringsformål "bolig/forretning/kontor" for den bebyggelsen som ligger nærmest veien.

Saksprotokoll for Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne - 07.05.2012

Behandling:

Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne tar forslaget til etterretning.

Rådet mener at det er viktig å vektlegge mulighet for passasje for rullestolbrukere på veien fra Guldmand brygge til vannet. Med rampe ut til sjøen.

Vedtak:

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret områderegulering av de sjønære arealene i Grimstad sentrum datert 2.8.2011 med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse. Innkjørsel til fremtidig p-anlegg i Vardeheia skal være kryssløsning som vist i plankartet. Alternativ løsning med rundkjøring tas ut av områdereguleringen.

Rådet mener at det er viktig å vektlegge mulighet for passasje for rullestolbrukere på veien fra Guldmand brygge til vannet. Med rampe ut til sjøen.

Saksprotokoll i Ungdomsrådet - 07.05.2012

Behandling:

Ungdomsrådet tar saken tas til orientering, og ønsker å bli tatt med i den videre behandlingen av saken.

Vedtak:

Ungdomsrådet tar saken til orientering, og ønsker å bli tatt med i den videre behandlingen av saken.

Rådmannens prioritering av opparbeidelse for allmenne arealer i områdeplanen for de sjøære arealer.

Utgangspunktet for rådmannens vurdering av tiltak er at alle områdene ønskes gjennomført. Dersom det vil være nødvendig og prioritere er nedestående prioritering rådmannens forslag.

Benevnelse i plan	Område	Regulering	Formål vurderes til	Prioritering	Størrelse, m2	Est kostnad	Mulig realisering	
Tt3.2	Promenade Sorenskrivergården	Torg/gangareal	Havnevirksomhet	1	495	1 485 000	2016	Sees i sammenheng med bygging av nytt bibliotek som ønskes ferdig til 2016
Tt3.3	Promenade Rutebilstasjonen	Torg/gangareal	Havnevirksomhet	1	440	1 320 000	2016	Sees i sammenheng med bygging av nytt bibliotek og parkeringshus i Vardeheia. Parkeringshus igangsettes i begynnelsen av 2014.
Tt1.2	Shellbrygga	Torg	Havnevirksomhet/allmennyttige formål	Promenade 1/Shellbrygga 2	2 770	8 310 000	2016	Henger sammen med utbygging av parkeringshus i Vardeheia. Parkeringsplassen skal bort når parkeringshuset åpner.
GK3.1	Rutebilen	Torg/park/gangareal/friområde	Havnevirksomhet/allmennyttige formål	1	3 810	11 430 000	2016	Sees i sammenheng med bygging av nytt bibliotek og parkeringshus i Vardeheia. Parkeringshus igangsettes i begynnelsen av 2014.
Gp3.1	Sorenskrivergården	Park	Havnevirksomhet/allmennyttige formål	1	555	1 665 000	2016	Sees i sammenheng med bygging av nytt bibliotek som ønskes ferdig til 2016
Tt4.1	Oddensenteret	Torg	Havnevirksomhet/allmennyttige formål	1	3 750	11 250 000	2016-2017	Sees i sammenheng med utbygging av områdene S4.1 og S4.2
Tt4.2	Oddensenteret/Holvik transport	Torg	Havnevirksomhet/allmennyttige formål	1	1 380	4 140 000	2016-2017	Sees i sammenheng med utbygging av områdene S4.1 og S4.2
Tt2.1	Torskeholmen	Torg	Havnevirksomhet/allmennyttige formål	3	560	1 680 000	2016-2020	Sees på som eget utviklingsprosjekt
Tt5.2	Gundersholmen	Torg	Havnevirksomhet/allmennyttige formål	4	1 530	4 590 000	2016-2020	Sees i sammenheng med utbygging av områdene Nt4.1 og Nt5.1
Tt4.3	Areal mellom Oddensent og Holvikr.	Torg	Sjø sikkerhet og fremkommelighet/allmennyttige formål	1	1 730	5 190 000	2016-2017	Sees i sammenheng med utbygging av områdene S4.1 og S4.2
Tt3.1a	Lyskrysset/Dyviksplass	Torg	Sjø sikkerhet og fremkommelighet/allmennyttige formål	1	860	2 580 000	2016	Sees i sammenheng med bygging av nytt bibliotek som ønskes ferdig til 2016
Tt3.1c	Lyskrysset	Torg	Sjø sikkerhet og fremkommelighet/allmennyttige formål	1	280	840 000	2016	Sees i sammenheng med bygging av nytt bibliotek som ønskes ferdig til 2016
Tt5.1	Norsafe/Gundersholmen	Torg	Sjø sikkerhet og fremkommelighet/allmennyttige formål	4	1 950	5 850 000	2016-2020	Sees i sammenheng med utbygging av områdene Nt4.1 og Nt5.1
Tt3.1b	Politistasjon/Sorenskriveren	Torg	Allmennyttige formål	1	920	2 760 000	2016	Sees i sammenheng med bygging av nytt bibliotek som ønskes ferdig til 2016
L3.1	Sorenskrivergården	Lekeplass	Allmennyttige formål	1	650	1 950 000	2016	Sees i sammenheng med bygging av nytt bibliotek som ønskes ferdig til 2016
Tt4.4	Areal foran Rema 1000	Torg	Allmennyttige formål	4	1 510	4 530 000	2016-2017	Sees i sammenheng med utbygging av områdene S4.1 og S4.2
L4.1	Mellom Rema og Gundersholmen	Lekeplass	Allmennyttige formål	4	770	2 310 000	2016-2017	Sees i sammenheng med utbygging av områdene S4.1 og S4.2
				Sum	10 760	71 880 000		

Gjennomsnitt kostnad pr. kvm. 3000

Som grunnlag for kostnadene er det benyttet snitt av erfaringstall fra uteområdene for Buen kulturhus i Mandal som har en tilsvarende kvalitet som er tenkt i områdene i Grimstad og erfaringstall fra Cowi.

Sum pri 1	44 610 000	Tt1.2 promenade ligger som pri. 2 da området for pri 1 utgjør et mindre areal av det totale område
Sum pri 2	8 310 000	
Sum pri 3	1 680 000	
Sum pri 4	17 280 000	