



0Saksframlegg

Arkivsak-dok. 19/9592-40
Saksbehandler Stefan Sven Berne Jonsson

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	30.01.2024
Kommunestyret 2023 - 2027	07.02.2024

Detaljregulering for Smørsund, Vesterled 15 – ny behandling for offentlig ettersyn

Kommunedirektørens forslag til vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar kommunestyret å legge forslag til detaljregulering for Smørsund, Vesterled 15 ut på høring og offentlig ettersyn på følgende vilkår:

- Før utlegging til offentlig ettersyn skal forslagstiller vurdere og dokumentere fare for områdeskred og hvordan direktoratets krav til geoteknisk kompetanse oppfylles, jf. veileder *sikkerhet mot kvikkleireskred* avsnitt 3.1 og 3.4.3 (NVE 1/2019).
- I løpet av høringen skal utomhusplaner til torg-, park- og lekearealer og utformingen av parkeringskjellerens møte med offentlige arealer bearbeides i samarbeid med kommunen.
- Mulige tiltak for ytterligere å senke støynivået fra vegtrafikk ved fasade skal vurderes.

Vedlegg

- 1 Plankart
- 2 Bestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Illustrasjonsplan
- 5 Varsel om oppstart - Uttalelser og sammendrag
- 6 KS 22/62 - Nye arealvurderinger, saksframlegg og protokoll
- 7 Notat - Vurdering forretning
- 8 Estetisk redegjørelse
- 9 Opphold, lek og rekreasjon
- 10 Rapport - Trafikkstøy
- 11 Rapport - Forurenset grunn
- 12 Notat - Brannberedskap
- 13 Notat - Luftkvalitet
- 15 Notat - Vann og avløp
- 16 ROS-analyse
- 17 Tillatelse til sletting av tilfluktsrom
- 18 KS - Behandling for høring 2021

Sammendrag

Stærk & Co fremmer på vegner av Vesterled 15 AS forslag til detaljregulering for Smørsund. Formålet er å legge til rette for 51 boenheter i to leilighetsbygg med 5 etasjer. Området, som i dag rommer Løkengården, ligger mellom Oddensenteret og Interiørgården. Plansaken har tidligere blitt fremmet til behandling for offentlig ettersyn i 2020 og 2021. Ved begge tilfeller har saken blitt sendt tilbake for bearbeidelse. I 2021 (KS 21/21 vedlegg 18) for at planforslaget måtte endres på følgende punkt:

- Ikke forholder seg til områdeplanens begrensning om 4 etasjer (+17 m).
- Skal gis ny utforming i tråd med estetisk veileder.
- Skal ha forretninger i bakkeplan.

Etter at kommunestyret i 2022 (KS 22/62, vedlegg 6) behandlet en sak om *nye arealvurderinger* som følge av forventet økt vekst grunnet etablering av Morrow Batteries, har et revidert planforslag blitt sendt inn for behandling. Kommunestyrets vedtak fra 2022 innebærer nye overordnede føringer/premisser og planforslaget vurderes dermed å kunne fremmes til ny behandling selv om forslagsstiller ikke har revidert planforslaget i henhold til vedtaket fra kommunestyret av 2021 (KS 21/21). Forslagets hovedgrep med to skråstilte bygg med felles parkeringskjeller er videreført fra forrige forslag, det samme gjelder for bebyggelse uten forretninger på bakkeplan. Byggene i 5 etasjer, kote +20,5 m, overskrider områdereguleringens begrensninger, kote +17 m, men øverste etasjene er blitt tilbaketrasket hvilket demper volumene noe og utformingen av fasader og mer er blitt bearbeidet. Planforslagets utforming vurderes å være i samsvar med føringene fra estetisk veileder og områdereguleringens intensjon som angir at Grømbukt kan planlegges med mer moderne arkitektur. Fjern- og landskapsvirkninger vurderes som akseptable. Forslagsstiller fastholder konklusjonen fra tidligere planforslag - at det er utfordrende å få til forretninger i planlagt bebyggelse. Som kompensasjon for «aktiv fasade» på bakkeplan, foreslås det å etablere offentlige arealer av så høy kvalitet at disse vil bidra mer til områdets urbane kvaliteter enn hva enkelte forretningslokaler ville kunne gjøre. Forslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel og areal- og transportplanens prinsipper for boligutvikling samt områdereguleringens intensjoner. Men forslaget avviker, som ved tidligere behandlinger, fra fastsatte høyder og kravet om forretninger på bakkeplan. Kommunedirektøren stiller seg bak forslaget som vurderes å legge til rette for et godt bomiljø og flere positive kvaliteter til bymiljøet. Kommunedirektøren anbefaler å legge forslaget ut på høring og offentlig ettersyn. Utforming av torg-, park- og lekeareal og parkeringskjellers møte med offentlige arealer skal bearbeides, og tiltak for å senke støynivået fra vegtrafikk vurderes i løpet av høringen. Før utlegging til offentlig ettersyn skal faren for områdeskred vurderes og dokumenteres.

Fakta

Stærk & Co fremmer på vegne av Vesterled 15 AS forslag til detaljregulering for Smørsund med hensikt å tilrettelegge for boliger. Området, som i dag rommer Løkengården, ligger mellom Vesterled og Bark Silas vei. Forslaget innebærer at dagens bygg rives og gir plass til to leilighetsbygg i 5 etasjer med 51 boenheter med tilhørende parkeringskjeller. I tillegg skal et offentlig torg opparbeides og dagens parkareal oppgraderes.

Varsel om oppstart – 14. november til 15. desember 2019

Sammendrag av innspill med forslagstillers kommentarer finnes i vedlegg 5. Oppsummering:

- Fylkeskommunen: Forutsetter at alminnelig planhensyn og nasjonale forventinger ivaretas.
- Statsforvalteren: Det kan være potensiale for å gjøre Bark Silas vei bilfri og parkeringsløsning felles med naboeiendommen. Er negative til å fravike generelle krav til

- uteoppholdsareal. Stiller seg bak krav om forretninger i 1. etasje.
- Avior-gården AS: Del av 200/165 må tas ut planarbeidet.
 - Interiørgården AS: Ber om å bli løpende orientert dersom sambruk av nedkjøringsrampe til parkeringskjelleren blir aktuelt.
 - Norges Blindforbund: Viktig at uteområdet og bygg blir universelt utformet.
 - Nina Saugstad: Ønsker at byggehøyden ikke økes ut over dagens føringer.

Tidlige behandlinger – to forslag har blitt sendt tilbake for bearbeiding

I 2020 ble et forslag med to leilighetsbygg i 5 etasjer behandlet for høring og offentlig ettersyn. Teknisk utvalg vedtok å sende saken i retur for bearbeidelse slik at forslaget (TU 20/113):

1. Holder seg innenfor områdereguleringens høydebestemmelse: +14 og +17 (4 etasjer).
2. Oppfyller kommuneplanens arealkrav for leke- og uteoppholdsarealer.
3. Gis en ny utforming med et annet uttrykk i tråd med estetisk veileder retningslinje 8.

Før forslaget ble fremmet til ny 1.gangsbehandling ble utformingen av fasader bearbeidet, lekearealene justert og søndre bygningen redusert fra 5 til 4 etasjer. I februar 2021 vedtok kommunestyret (KS 21/21):

1. Saken sendes tilbake, da den ikke forholder seg til områdeplanens høyder (4 etasjer).
2. Planen gis ny utforming i tråd med estetisk veileder retningslinje 8: «*Leilighetsbygg og andre tiltak til fortetting i boligmassen skal ikke provosere dominerende byggeskikk eller medvirke til monoton eller lite stedstypisk arkitektur i form, materialvalg og dimensjonering. Som hovedregel skal fortetnings prosjekter underordnes eksisterende byggelinjer, volum, takform, gesims og mønehøyder.*»
3. Det skal være lokaler til næring i første etasje.

Nye arealvurderinger – økt vekst innebærer at plansaken kan revurderes

I mai 2022 behandlet kommunestyret en sak om nye arealvurderinger som følge av etablering av Morrow Batteries i Arendal (KS 22/62), jf. vedlegg 6. Morrow-etableringen venter å gi store regionale virkninger blant annet økt behov for boliger. Kommunestyret vedtok her blant annet:

Forutsetningene for vekst og utvikling har endret seg vesentlig i løpet av kort tid, og enkelte planinitiativ bør kunne revurderes i lys av dette [...]

Kommunedirektøren har vurdert at vedtaket innebærer nye overordnede føringer/premisser og den aktuelle plansaken kan fremmes til ny 1. gangsbehandling selv om forslagsstiller ikke har justert planforslaget i henhold til vedtaket fra kommunestyret av 2021 (KS 21/21).

Kommuneplan og areal- og transportplan for Arendalsregionen (ATP)

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til sentrumsformål. I avsnittet om arealstrategier og hovedprinsipper angis blant annet at ny boligbebyggelse og fortetting skal i hovedsak skje i tilknytning til sentrum. Området ligger innenfor ATP-planens avgrensning av kommunesenteret som skal håndtere hoveddelen av kommunens befolkningsvekst.

Områderegulering for Grimstad sjønære arealer

Formålet er å utvikle områdets urbane kvaliteter, styrke sentrumsområdet og etablere gode og attraktive møte-/oppholdsplasser. Følgende arealformål angis for aktuelt område: bolig, forretning, kontor og torg. I tillegg til krav om detaljregulering gjelder følgende bestemmelser:

- § 5.4 maksimal gesimshøyde +14 og +17 meter.
- § 5.13 BFK 6.1 [...] skal ha forretning på bakkeplan [...]
- § 3.1 estetisk veileder gjelder som retningslinje for utforming [...]

Til bestemmelse § 3.1 angis:

[...] områdene mot Grømbukt kan planlegges med høyere utnyttelse og mer moderne arkitektur og estetiske løsninger enn andre deler av planområdet.

Estetisk veileder med retningslinjer

Estetisk veileder gjelder med hjemmel i kommuneplanen § 2.12 for tiltak innen hele kommunen. Veilederen er delt in i 8 kapitler og har 10 retningslinjer som gjelder for flere kapitler. Planområdet omfattes av kapittel 6 - *Havneområdet* og relaterer særskilt til retningslinjer; 1, 3, 5 og 8. Se avsnittet *Estetisk og avvik fra høydebegrensinger* for oppsummering og vurderinger.

Vurderinger:

Kommuneplanen og areal- og transportplan for Arendalsregionen (ATP)

Forslaget vurderes være i tråd med kommuneplanens og ATPs prinsipper for boligbebyggelse. Planforslaget svarer også godt ut [kommuneplanens samfunnsdels](#) hovedmål og dens satsingsområder (i parentes):

- Planlegge og utvikle bolig – og næring på steder som gir korte og effektive reiser (grønnere hverdag)
- Tilrettelegge for at så mange som mulig kan bo trygt hjemme (livsmestring i alle faser)
- Være en attraktiv bostedskommune (næringsutvikling)
- Videreutvikle bysentrum (næringsutvikling)

Avvik fra bestemmelse om forretning på bakkeplan

Kommunestyret vedtok i 2021, se avsnittet *Tidligere behandlinger*, å sende et forslag i retur for bearbeidelse da det avvek fra bestemmelsen om forretning på bakkeplan. Forslagsstiller mener fortsatt at det er svært utfordrende å få til forretninger her. Forutsetningene er blitt vurdert sammen med DNB Eiendom, se vedlegg 7, med konklusjonen at:

- Oddensenteret fremstår adskillig mer attraktiv for etablering av forretninger.
- Lokalisering langt unna naturlig handelssentrum med høy risiko for tomme lokaler.

I tillegg henviser forslagstiller til at hensynet til økt boligbehov, se avsnitt *Nye arealvurderinger*, gjør at situasjonen må sees annerledes på enn ved bare å videreføre de opprinnelige forutsetninger fra områdeplanens vedtak tilbake i 2012. Forslagsstiller har valgt å gå videre med et forslag uten forretninger, men med en annen løsning for å nå hensikten med områdereguleringens krav om forretninger i bakkeplan. Løsningen innebærer at det lages offentlige arealer av så høy kvalitet at disse vil bidra mer til områdets urbane kvaliteter og liv enn enkelte forretningslokaler ville gjøre. Ambisjonene og innholdet for torg og parkarealene, se planbeskrivelsen side 36 og 40 og illustrasjonsplan, innebærer kortfattet at det anlegges et torg og at et parkområde oppgraderes. Kommunedirektøren står bak løsningen som er prosjektets bidrag til utviklingen av områdets urbane kvaliteter. Men innhold og utforming av torg- og parkarealene må fortsatt bearbeides i samarbeid med kommunen. Det samme gjelder utformingen av parkeringskjelleren i møtet med de offentlige arealene langs Bark Silas vei. Kommunedirektøren mener samtidig at et prosjekt uten forretninger er et stort avvik fra områdereguleringen som vil gjøre det vanskelig å opprettholde samme krav innen den fortsatte utviklingen av området. Samtidig inneholder området per i dag en stor del forretninger. Uten å legge til rette for flere vil området fortsatt være karakterisert av forretninger.

Estetisk og avvik fra høydebegrensinger

Kommunestyret vedtok i februar 2021 å sende et forslag, med to bygninger i 4 og 5 etasjer, i retur for bearbeidelse da det avvek fra områderegulerings høyder, tilsvarende 4 etasjer. I tillegg ønskedes nye utforming, se *tidligere behandlinger*. Forslagsstiller har kommet med et justert forslag med ny utforming, men som fortsatt avviker fra høydebegrensningen med bygg i 5 etasjer. Forslagsstiller ønsker nå, med henvisning til økt boligbehov, se avsnitt *Nye arealvurderinger*, å få saken behandlet politisk på nytt. Forslagsstiller redegjør for forslagetets virkninger og effekter i sammenligning med områderegulerings utbyggingsmuligheter på side 21 i planbeskrivelsen. I vedlegg 8 finnes illustrasjoner som viser forslagetets fjernvirkninger. Selv med 5 etasjer vil heia bak fortsatt være synlig over og mellom den nye bebyggelsen. De skråstilte bygningskroppene og prinsippet med balkonger mot sjøsiden er videreført fra tidligere forslag. Nytt er at svalgangene er erstattet av interne trapperom. Begge husene er i 5 etasjer der øverste er tilbaketrukket mot tidligere forslags bygg i 4 og 5 etasjer. Kledningen er blitt endret fra tre med dus fargepalett til en blanding av mørk og lyst tegl, men innslag av tre. Forslagstiller har vurdert skråtak og falt tilbake på flate tak da det gir mindre landskapsvirkninger. Analyse av omgivelsene og forslagetets forhold til retningslinjene i estetisk veileder kommer frem av vedlegg 8. Konklusjonen er at nærområdet har en stor variasjon i arkitektur, formspråk, høyder og takformer. Oppsummering av forslaget i forhold til estetisk veileder nedenfor.

Kapitel 6	Kommentar
<i>Havnefronten tåler ikke en rekke konkurrerende «signalbygg» [...] nybygg kan [...] anvende moderne material, stil og konstruksjonsprinsipper, men vise respekt for dominerende byggeskikk [...] Høyder på eventuelle nybygg må ikke bryte vesentlig med siktlinjer og landskapssilhuetter [...]</i>	Forslaget har moderne utforming, men dominerer ikke nærområdets byggeskikk som i deler oppviser samme material, former på tak og mer. Byggene er høyere enn de fleste i nærområdet, men siktlinjer og landskapssilhuett beholdes.
Retningslinje 1, 3, 5, 8	Kommentar
1 – naturgrunnet <i>Det skal legges vekt på å bevare heiene og landskapssilhuettene</i>	Heia i bakkant vil fortsatt være synlig over og mellom den nye bebyggelsen fra sjøsiden.
3 – Byggeskikk <i>Det skal legges på å bevare den historiske sentrumsbebyggelsen og preget av sørlandsby i farge, trekledning å detaljer.</i> <i>Innslag av utradisjonell og dristig arkitektur skal fortrinnsvis gis rom der den ikke provoserer omgivesenene eller i områder som er lite ensartet.</i>	Forslaget berører ikke den historiske sentrumsbebyggelsen. Forslaget har moderne utforming uten tradisjonelle eller historiserende arkitekturelement. Forslaget vurderes ikke å provosere omgivelsene og til dels benyttes samme material, former på tak, med mer. Utformingen vurderes å være i samsvar med områdereguleringen som angir at: <i>Grømbukt kan planlegges med høyere utnyttelse og mer moderne arkitektur og estetiske løsninger enn andre deler av området.</i>
5 – Fortetning <i>Tiltak for fortetning skal ikke provosere dominerende byggeskikk ... fortetningsprosjekter skal underordnes eksisterende byggelinjer, volum, takform, gesims og mønehøyder.</i>	Forslaget er høyere enn tilstøtende bygg, men det finnes andre bygg i nærområdet med tilsvarende høyde (Guldmand Brygge 8 m.fl.). Foreslått takform er ikke et fremmedelement i området.
8 – Havneområdet <i>Det skal tas hensyn til etablerte siktlinjer fra heier, gater, kaier og boliger.</i>	Heia vil fortsatt være synlig over og mellom byggene. To boliger vil få noe endret utsikt. Virkningen vurderes til å være akseptabel (se side 22 i planbeskrivelsen).

Forslaget vurderes å være i henhold til kapittel 6 og berørte retningslinje. Både bygningene og offentlige arealer, har ambisjoner og kvaliteter som vil tilføre positive verdier til området.

Skolevei og skolekapasitet

Området sokner til Jappa skolekrets med mindre enn 2 km til Jappa skole og Grimstad ungdomsskole. Det er gang- og sykkelveg, fortau eller gågate langs hele skoleveien. Ved Storgata er det trafikklys, og dermed en relativt trygg kryssing av Pharos vei/Smiths Pettersens vei. Utbygging vurderes å kunne gjennomføres i forhold til ledig elevkapasitet på grunnskolene de nærmeste årene.

Lek og uteoppholdsarealer

Kommuneplanens generelle arealkrav for opphold, lek og rekreasjon gir behov for 2 040 m² til forslaget 51 boenheter. Forslagets 843 m² for denne type av arealer oppfyller ikke kravet. Kravet kan dog vurderes redusert, i henhold til kommuneplanens § 2.8.1 a, dersom det kan dokumenteres tilstrekkelige offentlige lekeplasser, byrom og friområder i tilgrensede områder. Planforslaget vurderes å oppfylle disse vilkårene, se vedlegg 9. Tilgangen til leke- og uteoppholdsareal vurderes tilfredsstillende med følgende begrunnelse:

- Lekeplass for de minste barna foreslås mellom bebyggelsen (formålsområde f_BUT1).
- I tillegg til foreslått 843 m² innenfor byggeområdet, er det planlagt 1800 kvm torg- og parkareal som kan brukes for lek- og uteoppholdsareal.
- I nærområdet finnes en rad parker og byrom som gir ytterligere tilgang til leke- og uteoppholdsareal, se tabell 2 vedlegg 9.

Kommunedirektøren står bak arealdisponeringer av torg-, park- og uteoppholdsarealer. Arbeidet med utomhusplaner skal fortsette, les mer i avsnittet *Avvik fra bestemmelse om forretning på bakkeplan*.

Vegtrafikkstøy

Deler av forslaget berøres av nivåer over gjeldende retningslinjer, se vedlegg 10. Med skjerming av balkongene nærmest Vesterled og at leilighetene planlegges med en såkalt stille side, får alle boenheter akseptable støyforhold. Men mulighet til forbedringer kan finnes. Kommunedirektøren foreslår at det vurderes tiltak for å nå støynivå under 55 db for en større del av det søndre bygget. Slik at gjennomgående leiligheter, også der kan få lavere støynivåer på begge sider. Eventuelt kan lyd miljøet forbedres for 5 til 10 boenheter.

Grunnforurensing og geotekniske forhold

Masser med lav forurensningsgrad er blitt påtruffet, se vedlegg 11. Krav om godkjent tiltaksplan før igangsettelsestillatelse kan gis er fastsatt i rekkefølgebestemmelse 5.9. Forholdet til grunnforurensning vurderes dermed ivaretatt. Området er lokalisert under den marine grensen og ligger delvis på utfylling. Grunnundersøkelse og vurdering av faren for skred pågår, men er ikke ferdigstilt. Før utsending på høring skal rapport som redegjør for grunnforholdene og vurderer hvorvidt det er fare for områdeskred foreligge. Behov for evt. sikringstiltak må være innarbeidet i planforslaget før utsending på høring og offentlig ettersyn.

Adkomst via kommunal eiendom aksepteres

Innkjøring til parkeringskjeller berører cirka 200 m² av den kommunale eiendommen 200/1475. Grimstad kommune har gitt Vesterled 15 AS, rett til opparbeidelse og adkomst i avtale (sak 23/9607).

Avgrensning av planområdet og øvrige utredningstemaer

Etter merknad fra Avior-gården AS omfattes ikke 200/165 av planområdet. Sambruk av nedkjøringsrampen til parkeringskjeller til 200/1845 er ikke aktuelt. Det er heller ikke aktuelt å

endre områdereguleringens struktur og vegsystem. Et godt by- og bomiljø vurderes å kunne kombineres med biltrafikk på Bark Silas vei. For øvrige utredningstemaer vises det til planbeskrivelsen.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler kommunestyret å legge planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn. Utforming av torg-, park- og lekeareal og parkeringskjellers møte med offentlige arealer skal bearbeides og tiltak for å senke støynivået fra vegtrafikk vurderes i løpet av høringen. Før utlegging til offentlig ettersyn skal reell fare for områdeskred dokumenteres.