

## Lisbet Rake Zeiffert

---

**Fra:** Tveit, Roald <Roald.Tveit@ae.no>  
**Sendt:** 25. november 2019 12:35  
**Til:** Lisbet Rake Zeiffert  
**Emne:** Smørsund-Vesterled  
**Vedlegg:** Smørsund-Vesterled 15.pdf

Hei!

**Angående varsel om oppstart av planarbeid for Smørsund-Vesterled 15 i Grimstad kommune.**

Agder Energi Nett AS (AEN) har etter energiloven områdekonsesjon i Grimstad kommune. Dette innebærer at vi etablerer og drifter strømnnett i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett).

På denne bakgrunn gjør vi oppmerksom på at det i dette planforslaget må tas hensyn til bestående anlegg og for de anlegg som det er nødvendig for oss å etablere og drifte.

Angående elektromagnetiske felt, se:  
<http://www.nrpa.no/>

- Inntegning på plankart.

Vi gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres i planen, herunder plankartet. Kraftledninger skal på kart ha en enhetlig utforming, uavhengig av spenningsnivå og eventuelle fysiske forskjeller. Parallele ledninger som går i samme trasé, skal tegnes som én ledning. Høyspenningkabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Vi viser i denne sammenheng til Forskrift om beredskap i kraftforsyningen § 6-2, og NVEs Veiledning til forskrift om beredskap i kraftforsyningen, pkt 6.2.5.

Arealer og eiendommer som brukes til, eller i fremtiden skal brukes til, transformatorstasjoner evnt nettstasjoner avsettes i kommuneplanen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1500, jf. vedlegg I til kart- og planforskriften.

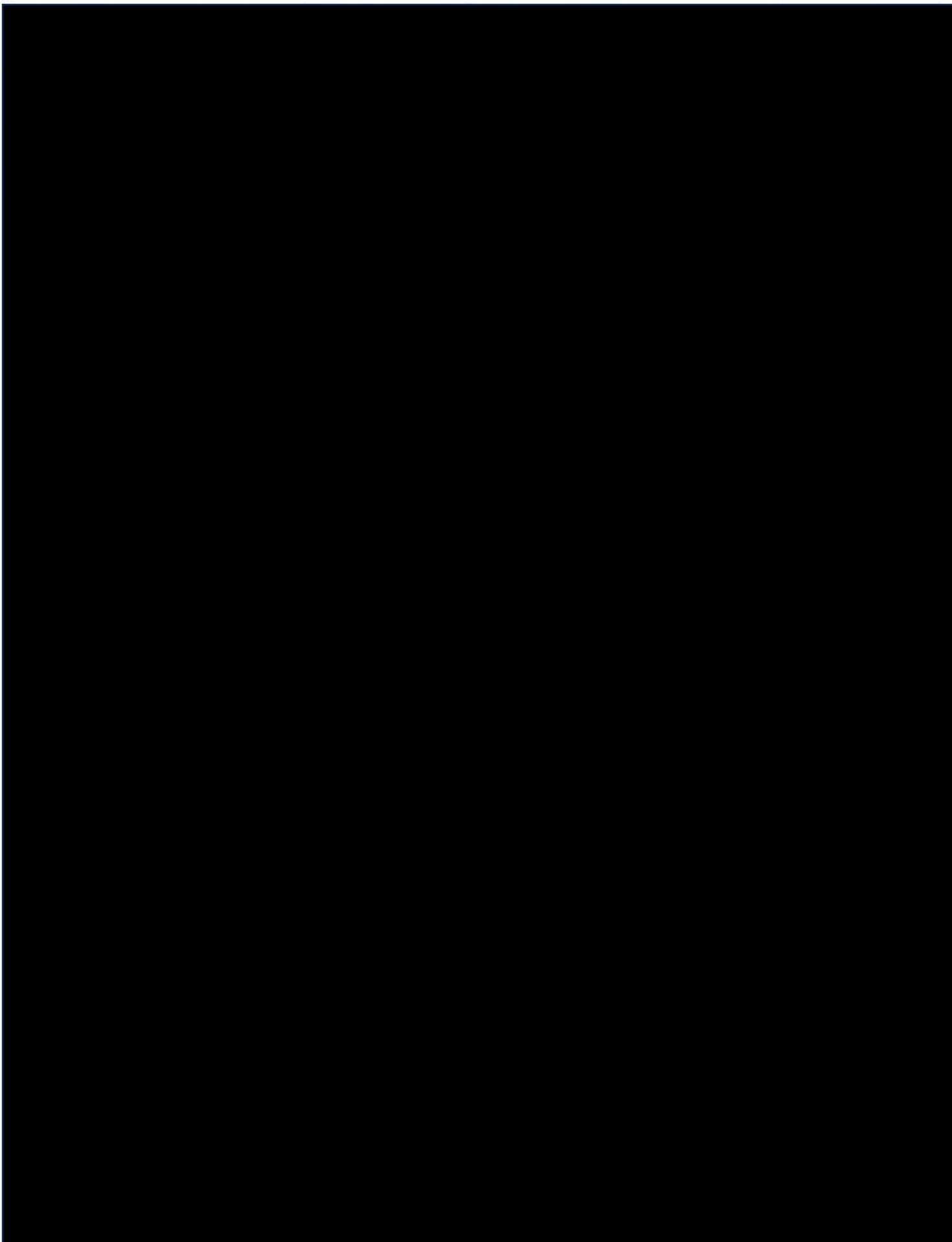
- Andre forhold

I god tid før utbygging må det avklares hvordan nye utbyggingsområder i planområdet skal forsynes med elektrisk strøm. Det må avklares i hvilken grad eksisterende ledninger/kabler eventuelt kan benyttes, om nye ledninger/kabler må legges og om det er behov for ny(e) nettstasjon(er).

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket, inkludert eventuelle kostnader til erverv av nye rettigheter. Nye traséer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det vi har til de eksisterende traséene. Normalt er dette stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Er det behov for å avklaring/utredning/bestilling bes henvendelsen gå via vår hjemmeside [www.aenett.no](http://www.aenett.no).  
Link til bestillingsskjema : <https://www.aenett.no/bygge-og-grave/tilknytning-til-nett/nytilknytning-storre-anleg/skjema-for-tilknytning-storre-anlegg/>

Mvh AE Nett v/Roald Tveit



agder energi

Agder Energi Nett AS



dato: 2013.11.25

type: Etabler

skala:  
1:750



STÆRK & CO AS  
Havnegaten 1  
4836 ARENDAL

Dato: 10.12.2019  
Vår ref: 19/6065-2  
Deres ref:  
Arkivkode: L13  
Saksbeh.: Anita Henriksen

Lisbet Rake Zeiffert

## Innspill til melding om oppstart av detaljert reguleringsplanarbeid for Smørsund-Vesterled 15, Grimstad kommune

Vi viser til deres oversendelse 14.11.2019 med melding om oppstart av detaljert reguleringsplanarbeid for Smørsund-Vesterled 15 i Grimstad kommune.

### Formål og bakgrunn

Det oppgis i meldingen at planområdet ligger innenfor områderegeringsplan for «Grimstad sjønære arealer» og at formålet med planarbeidet er å detaljregulere området i samsvar med områdeplanen (bolig og forretning). Eksisterende bygg planlegges revet og det skal oppføres nye bygg med ca 40 boenheter, samt næringsformål i 1. etasje. Det skal tilrettelegges for felles privat uteoppholdsareal og lekeplass til leilighetene. Krav til byggehøyder på ny bebyggelse vil bli vurdert i det videre planarbeidet. I dag er høydekravet inntil 4 etasjer. Formålet med torg vil bli videreført. Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til sentrumsformål. I kommunedelplan for Grimstad byområde (byplanen) ligger området innenfor sone A, og er i hovedsak avsatt til sentrumsområde. Områdene ved Saulebukta er avsatt til byggeområde - grønnstruktur.

### Innspill

Administrasjonen i Aust-Agder fylkeskommune forutsetter at alminnelige planhensyn ivaretas i planarbeidet. Særlig viktig er det å tilrettelegge for universell utforming av planområdet og bygge opp under mulighetene for å velge kollektiv, gange og sykkel som transportmiddel. Videre bør en innenfor planområdet vektlegge sosiale møteplasser, særlig for barn og unge, men også på tvers av generasjoner.

Vi minner om nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging, og vil trekke frem følgende punkter som bør legges til grunn for planforslaget:

- Kommunene planlegger aktivt for å motvirke og forebygge levekårsutfordringer og bidrar til utjevning av sosiale forskjeller. Kommunene legger universell utforming til grunn i planlegging av omgivelser og bebyggelse og ivaretar folkehelsehensyn i planleggingen.
- Kommunene vektlegger arkitektur og kvalitet i de bygde omgivelsene, og planlegger med utgangspunkt i stedenes særpreg, kulturhistoriske elementer og viktige landskapstrekk. Eldre bebyggelse og bystrukturer vurderes som ressurser i en sirkulær økonomi.
- Kommunene legger vekt på å ivareta byrom og blågrønn infrastruktur med stier og turveger som sikrer naturverdiene, hensyn til overvann og legger til rette for fysisk aktivitet og naturopplevelser for alle.
- Kommunene ivaretar aktivt gode vilkår for god psykisk og fysisk helse i planleggingen.
- Kommunene ivaretar barn og unges interesser gjennom en samfunns- og arealplanlegging som skaper trygge, attraktive og aktivitetsfremmende by- og bomiljø.

- Kommunene sikrer trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer, frie for skadelig støy og luftforurensning

Kulturminnevern har ingen merknader.

Med hilsen

Anita Henriksen  
Seksjonsleder

*Brevet er godkjent elektronisk.*

**Kopi til:** FYLKESMANNEN I AGDER  
STATENS VEGVESEN region sør

## Lisbet Rake Zeiffert

---

**Fra:** Olav Nerhus <olav@avior.no>  
**Sendt:** 26. november 2019 10:45  
**Til:** Lisbet Rake Zeiffert  
**Kopi:** 'jostein@agder.com'  
**Emne:** VS: Planarbeid  
**Vedlegg:** 0817\_001.pdf

Vedrørende Varsel om igangsetting av planarbeid for Smørsund-Vesterled 15.

Vennligst finn vedlagt kunngjøringskart som er «gulet ut» rundt 200/1625.

Aviorgården AS bemerker at nevnte område ikke skal berøres av planarbeid i.f.m riving og bygging ved «Løkengården»

Vi tenker da spesielt på parkering langs Bark Silas vei og parkmessige planer nær vårt bygg og mot Saulebukta. Dette for å ikke skape problemer eller forringelse av vår eiendom 200/1625.

Vennlig hilsen / Kind regards

---

Olav Nerhus  
CEO

Aviorgården AS  
Bark Silas vei 5  
N-4876 Grimstad, Norway

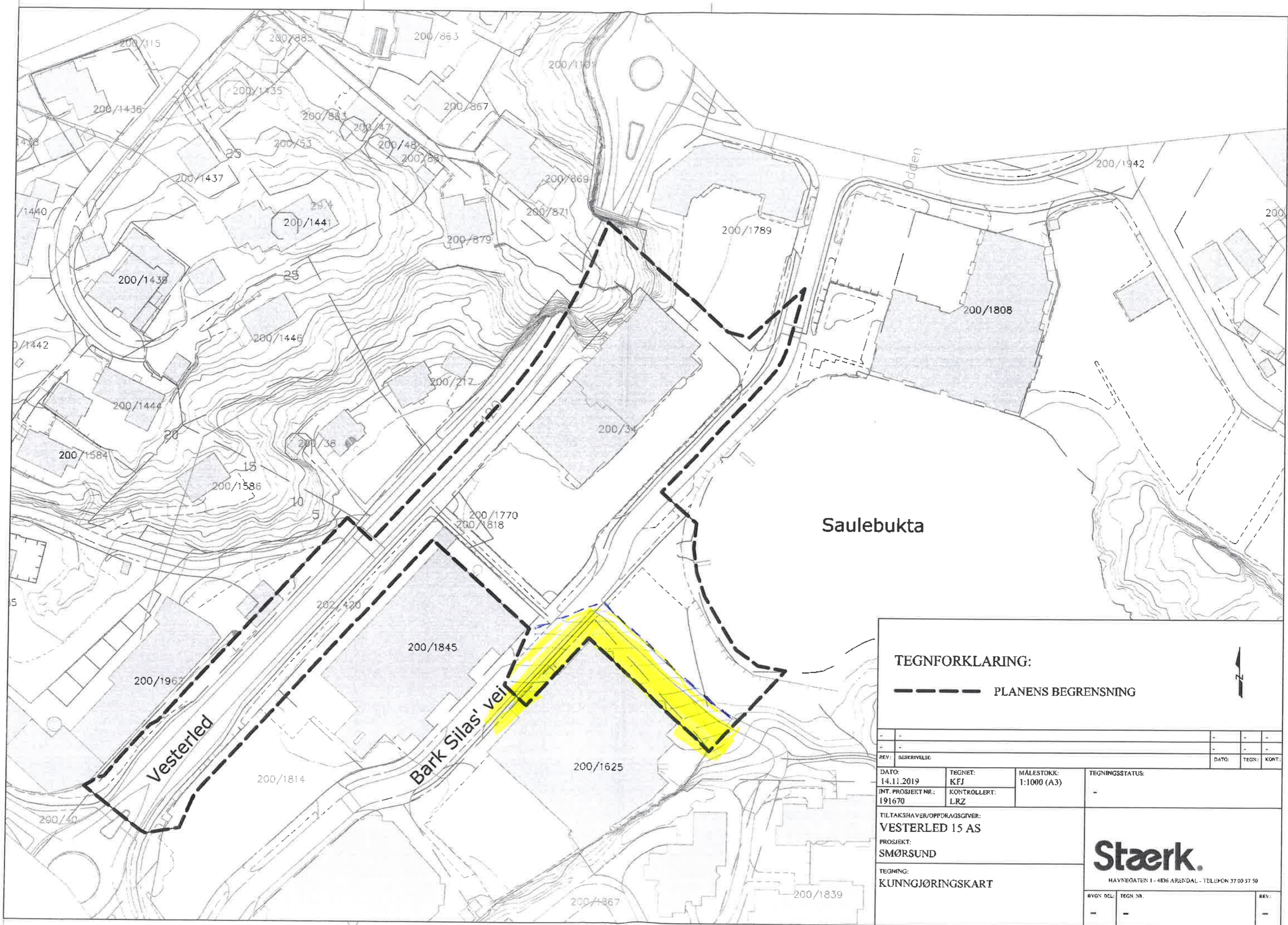
Office : +47 37 02 60 29  
Mobile: +47 971 46 500

[olav.nerhus@avior.no](mailto:olav.nerhus@avior.no)

[www.avior.no](http://www.avior.no)



**Fra:** NOREPLY <noreply@avior.no>  
**Sendt:** 26. november 2019 10:27  
**Til:** Olav Nerhus <olav@avior.no>  
**Emne:** Attached Image



**TEGNFORKLARING:**  
 - - - - - PLANENS BEGRENSNING



REV: BESKRIVELSE		DATE: TEGN: MALESTOKK: TEGNINGSSTATUS:	
		14.11.2019 KFJ 1:1000 (A3) -	
INT. PROSJEKT NR.: 191670		KONTROLLERT: LRZ	
TILTAKSHAVER/OPPDRAUGSGIVER: VESTERLED 15 AS			
PROSJEKT: SMØRSUND			
TEGNING: KUNNGJØRINGSKART			
BYGN DEL: -		TEGN NR: -	
		REV: -	

**Stærk.**

HAVNEGATEN 1 - 4836 ARJENDAL - TELEFON 37 00 57 50



Stærk & Co AS  
Att. Lisbet Rake Zeiffert  
Havnegt. 1  
4836 ARENDAL

Saksbehandler, innvalgstelefon

Heidrun Flognfeldt Andreassen, 37 01 78 50

## Innspill til melding om oppstart av reguleringsplanarbeid for Smørsund - Vesterled 15 i Grimstad kommune

Vi viser til brev fra Stærk og co. AS, med varsel om oppstart av detaljregulering for Smørsund – Vesterled 15.

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av bolig og forretning, i form av leilighetsbygg med anslagsvis 40 boenheter og forretning.

I kommuneplanen er området avsatt til sentrumsformål, og i områderegulering for Grimstad byområde er området avsatt til bolig, forretning og kontor. Planforslaget er derfor i tråd med avsatt formål i overordna planer.

### Fylkesmannens vurdering

#### Planavgrensning

I planavgrensninga er det tatt med arealer utover den aktuelle eiendommen der det skal bygges leilighets- og forretningsbygg. Vi anbefaler at man tar med et enda større areal i avgrensninga for å kunne skape gode uterom både for beboere og for folk som ferdes i sentrum. Konkret vil vi gi et faglig råd om at planavgrensninga utvides ved å inkludere hele Bark Silas vei mot øst, inkludert tilliggende gangarealer mellom Bark Silas vei og Saulebukta. Bakgrunnen for dette rådet er at vi ser at det vil være utfordrende å skape gode uterom med tilfredsstillende støyforhold, samtidig som vi ser at det ved god planlegging kan være et potensial for å gjøre deler av Bark Silas vei bilfritt. Dersom man som et minimum skaper bilfrie arealer på de deler av Bark Silas vei som passerer BFK 6.1, vil dette kunne høyne bokvaliteten for det planlagte leilighetsbygget betraktelig ved at beboere da vil kunne ha bilfri atkomst til planlagt park og tilliggende friområder mot sjøen.

Tilgrensende eiendom, formålsområde S4.3 fra områdereguleringa, bør også innlemmes i planen. Her er det i dag store parkeringsarealer i dagen. Ved en felles detaljregulering kan man finne felles parkeringsløsninger som vil kunne medføre en mer effektiv bruk av arealene. I denne sammenheng



vil vi påpeke at vi forventer at man i den grad det er gjennomførbart, legger parkering i bakken. Ved å gjøre Bark Silas vei bilfritt på det aktuelle strekket, samt legger all parkering i bakken, vil man kunne frigjøre betydelige arealer som vil kunne høyne bokvaliteten, gi høyere utnyttelse og skape et attraktiv byrom.

#### Leke- og uteoppholdsarealer

Det fremgår av referat fra oppstartmøtet at kommunen vurderer å fravike de generelle kravene til uteoppholdsarealer dersom det kan dokumenteres tilstrekkelige offentlige lekeplasser, byrom og friområder i tilgrensende områder. Fylkesmannens holdning til et avvik fra de generelle kravene i kommuneplanen vil avhenge av det konkrete planforslaget. Vi stiller oss negative til et avvik fra det generelle kravet til ute- og lekeoppholdsarealer dersom det eksempelvis samtidig åpnes for parkeringsplasser i dagen. Dersom arealene utnyttes godt, eksempelvis ved at all parkering legges i bakken og deler av Bark Silas vei gjøres bilfri, vil vi kunne være positive til å se på løsninger der krav til uteoppholdsarealer delvis løses utenfor planområdet. Vi vil her understreke viktigheten av trygg atkomst til lekearealer, samt minne om at det er krav til vurdering av hensynet til barn og unge. Uavhengig av plassering av lekearealer forventer vi at det stilles rekkefølgekrav til opparbeiding av/ nødvendig oppgradering av lekeplasser.

#### Forretning/ bolig på bakkeplan

Det fremgår av områdereguleringa at det er krav til at det legges forretninger i byggenes 1. etasje. Forslagstiller ønsker å utfordre dette ved at de ser for seg at det åpnes for å anlegge noen leiligheter mellom forretningsarealer i 1. etasje. I oppstartsmøtet ble det trukket frem at i hvilken grad fasader er lukka eller åpne er en viktig faktor med tanke på å skape et gatemiljø med gode urbane kvaliteter. I denne sammenheng vil vi påpeke at dersom det aktuelle strekket av Bark Silas vei gjøres bilfritt, vil dette i større grad tilrettelegge for at den type forretninger som naturlig vender seg ut mot gata, vil etablere seg i området. Vi stiller oss bak kommunens vurdering av at hoveddel av fasader mot torg og gater bør være forretninger, samt at det blir lagt spesielt vekt på kvalitet på utforming av byggets 1. etasje for å kunne bidra til å skape et positivt urbant gatemiljø. Samtidig vil vi ikke være avvisende til løsninger med større leiligheter, f.eks. over to plan med en del på bakkeplan. Dette fordi slike kan være attraktive for f.eks. barnefamilier som ønsker å bo sentralt og moderne, og i liten grad være avhengige av bil. Kommunen må vurdere om det kan få negative presedensvirkninger dersom man avviker fra områdereguleringas krav på dette punktet.

#### Støy og luftkvalitet

Planområdet grenser til fv. 420, som har en trafikkmengde på 7450 ÅDT på det aktuelle strekket. Store deler av eiendommen der det skal bygges leilighetsbygg, ligger i gul sone. Mindre deler av eiendommen ligger i rød sone. Det fremgår av planinitiativet at det er engasjert en støyrådgiver som skal gjennomføre beregninger knytta til støy fra vegtrafikk. Vi ber om at det i støyutredninga også gjøres en vurdering av påvirkninga fra eventuelle andre støykilder i nærheten av tiltaket, eksempelvis vareleveranser til omkringliggende forretninger. Vi forventer at det stilles rekkefølgekrav i tråd med anbefalinger i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016). Vi forventer videre at det i planarbeidet også gjøres en enkel vurdering av luftkvaliteten med tanke på nærheten til veg med høy ÅDT. Se retningslinje for behandling av luftkvalitet i





arealplanlegging (T-1520/2012).

#### Forurensa grunn

Det fremgår av planinitiativ og referat fra oppstartsmøte at det er foretatt grunnundersøkelser og kartlegging av forurenset grunn på eiendommen. Vi vil i den forbindelse støtte kommunen i at det i bestemmelsene må stilles rekkefølgekrav til opprydding av forurensa grunn.

#### Overvannshåndtering

Det skal utarbeides egen plan for overvannshåndtering i forbindelse med planarbeidet. Vi vil oppmuntre til at det velges løsninger der overvannet brukes som positive elementer i torg- og parkområder. Vi viser her til statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning der det fremgår at det skal begrunnes dersom naturbaserte løsninger for overvannshåndtering velges bort.

#### Havnivåstigning

Planområdet ligger i sin helhet innenfor sone for 3 meters havnivåstigning. Temaet må vurderes i ROS-analysen, og det må innarbeides avbøtende tiltak i plandokumentene.

Fylkesmannen ber for øvrig om at særlig følgende vurderes og gjøres rede for i det videre planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Folkehelse, jf. lov om folkehelsearbeid § 4.
- Estetisk utforming/landskapsestetikk, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
- Universell utforming, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
- Barn og unges oppvekstvilkår, herunder trygg adkomst til barnehage, skole og andre aktiviteter, samt lekearealer som er tilfredsstillende med hensyn til sikkerhet, omfang og lokalisering, jf. pbl. § 1-1 femte ledd og rundskriv om barn og planlegging T-2/2008.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse. Resultatet fra analysen skal innarbeides i plan og bestemmelser, jf. pbl. § 4-3. Veilederen «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging – metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen» (DSB/2017) anbefales. Klimaendringer/klimatilpasning skal også belyses i ROS-analysen, se i denne sammenheng bl.a. [www.klimatilpasning.no](http://www.klimatilpasning.no). Se også rundskriv om samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling
- Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12, jf. § 7.
- Vannforskriften § 12.

Med hilsen

Thomas Kiland-Langeland (e.f.)  
Fagdirektør  
Miljøvern avdelingen

Heidrun Flognfeldt Andreassen  
seniorrådgiver  
Miljøvern avdelingen



*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Grimstad kommune

Statens vegvesen, Region Sør

Aust-Agder fylkeskommune

Postboks 123 4891 GRIMSTAD

Postboks 723 Stoa 4808 ARENDAL

Postboks 788 Stoa 4809 ARENDAL

**Fra:** [Roald Yttervik](#)  
**Til:** [Lisbet Rake Zeiffert](#)  
**Emne:** DETALJREGULERING FOR SMØRSUND - VESTERLED 15  
**Dato:** 2. desember 2019 15:05:38

---

## DETALJREGULERING FOR SMØRSUND - VESTERLED 15

Vi ser at det planlegges delvis sambruk med vår (Sameiet Interiørgården) nedkjøringsrampe til parkeringskjelleren, og i den forbindelse har vi følgende merknad til planarbeidet:

Dersom løsningen med sambruk av nedkjøringsrampe blir aktuell, ber vi om å bli holdt løpende orientert om planene, samt at vi blir tildelt en aktiv rolle i forbindelse med planlegging/teknisk løsning av nedkjørselen.

Vi forutsetter at sambruket i tilfellet blir løst på en slik måte at det ikke blir til sjenanse for oss, og at det på forhånd avtales en økonomisk kompensasjon for tiltaket.

Med vennlig hilsen



[Roald Yttervik](#)

Postboks 75, 4891 Grimstad

Tlf: + 47 37 25 28 00

Mob: + 47 909 43 030

[www.interiorgarden.no](http://www.interiorgarden.no)

**Fra:** [Nina Saugstad](#)  
**Til:** [Lisbet Rake Zeiffert](#)  
**Emne:** DETALJREGULERING FOR SMØRSUND - VESTERLED 15  
**Dato:** 14. desember 2019 12:31:21

---

Jeg har mottatt brev datert 14.11.2019 fra Stærk & Co.a.s. i forbindelse med at ovennevnte område skal tas opp til regulering.

Jeg takker for anledningen til å uttale meg, og har følgende merknader:

1. Byggehøyde

Det er å ønske at byggehøyden ikke økes ut over dagens høydekrav.

2. Rekkverk langs gangvei ned bakken i Saulebukta

Planområdet omfatter Saulebukta med tilhørende gangvei ned fra bebyggelse på Guldmand Brygge. Siden det planlegges nye bygg med ca 40 leiligheter, er det rimelig å anta at også disse beboerne vil benytte denne gangveien til tur i området. Om vinteren kan denne bakken være veldig glatt. Det er derfor ønskelig at det kan monteres et rekkverk langs denne gangveien.

Med vennlig jilsen  
Nina E. Saugstad

**Fra:** [Beathe Beckstrøm](#)  
**Til:** [Lisbet Rake Zeiffert](#)  
**Emne:** Merknad til planarbeidet - Deltajregulering for Smørsund - Vesterled 15 Grimstad kommune  
**Dato:** 13. desember 2019 12:35:23

---

## **Merknad til planarbeidet - Deltajregulering for Smørsund - Vesterled 15 Grimstad kommune!**

Norges Blindeforbund Aust-Agder takker for å få tilsendt brev datert 14.11.19 vedrørende detaljregulering for Smørsund – Vesterled 15 og vi ber samtidig om dialog i forbindelse med planarbeidet.

For Norges Blindeforbund Aust-Agder er det svært viktig at det under planarbeidet blir sørget for universell utforming i uteområder og i bygg. Det være seg:

Torg/Åpne plasser

Fortau og gågater

Lekearealer

Underganger og overganger

Markering mellom gående og syklende

Ledelinjer

Universell utforming/tilgjengelighet i bygg

Vedlagt følger link som er relevant for planarbeidet:

<https://www.blindeforbundet.no/universell-utforming/bygg-og-uteomrader>

Ta gjerne kontakt med undertegnede om det er spørsmål.

---

### **Norges Blindeforbund**

Beathe Beckstrøm

Daglig leder Aust-Agder

Tlf: +47 37 02 62 08 / +47 41 50 66 77



## **Sammendrag av uttalelser ved oppstart av planarbeid, med plankonsulentens kommentarer.**

Planarbeidet ble varslet igangsatt 14.11.19. Frist for merknader ble satt til 15.12.2019. Det kom inn totalt 7 merknader innen kunngjøringsfristen. Det vises i sin helhet til uttalelsene.

Videre gis et sammendrag av uttalelsene, med kommentarer.

### **Aust-Agder fylkeskommune, brev av 10.12.2019**

- 1. Administrasjonen i Aust-Agder fylkeskommune forutsetter at alminnelige planhensyn ivaretas i planarbeidet. Særlig viktig er det å tilrettelegge for universell utforming av planområdet og bygge opp under mulighetene for å velge kollektiv, gange og sykkel som transportmiddel. Sosiale møteplasser, særlig for barn og unge, men også på tvers av generasjoner bør vektlegges innenfor planområdet.*
- 2. Fylkeskommunen minner om nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging, og trekker frem flere tema som bør legges til grunn i planforslaget, som; forebygging av levekårsutfordringer, bidra til utjevning av sosiale forskjeller, universell utforming, folkehelsehensyn, vektlegge arkitektur og kvalitet i bygde omgivelser, ivareta byrom og blågrønn infrastruktur, sikre naturverdier, hensyn til overvann, legge til rette for fysisk aktivitet og naturopplevelser, ivareta barn- og unges interesser, attraktive og aktivitetsfremmende by- og bomiljø frie for skadelig støy og luftforurensning.*

#### Kommentar:

- 1. Merknaden til fylkeskommunen tas til etterretning. Det er godt tilrettelagt for universell utforming av uteområder og gjennom generelle krav til leilighetsbygg. Området ligger i sentrum av Grimstad, og det er gode muligheter for å gå og sykle til alle fasiliteter i sentrum. Området ligger også rett ved en bussholdeplass. Det er regulert inn både områder for felles uteopphold, torg og oppgradering av parkareal. Leke- og møteplasser for barn, unge og voksne vurderes som ivaretatt i planforslaget.*
- 2. En tar til orientering de tema som fylkeskommunen viser til. En vurderer at planforslaget i stor grad ivaretar de fleste av disse temaene, og nevner bla. universell utforming, folkehelsehensyn, arkitektur og kvalitet i bygde omgivelser og byrom, tilrettelegging for fysisk aktivitet, ivaretagelse av barn- og unges interesser og bygge opp under ønske om en attraktiv og aktivitetsfremmende by. Det viser til planbeskrivelsen for nærmere vurdering og beskrivelse av aktuelle tema.*

### **Fylkesmannen i Agder, brev av 14.11.19:**

- 1. Anbefaler å ta med et større areal i planområdet, for få kunne skape gode uterom for beboere og folk som ferdes i sentrum. Anbefaler å utvide lenger øst og ta med hele Bark Silas vei. Mener det kan være potensiale for å gjøre deler av Bark Silas vei bilfritt. Anbefaler særlig at de delene av Bark Silas vei som passerer leilighetsbyggene gjøres bilfri.*
- 2. Anbefaler at naboeiendommen som er regulert til S4.3 – sentrumsformål i områdeplanen blir tatt med, og at det lages en felles detaljreguleringsplan. Anbefaler å se på felles parkeringsløsninger.*
- 3. Forventer at parkering legges i bakken. Mener at ved å gjøre Bark Silas vei bilfritt på aktuell strekning og legge alle parkering i bakken vil en skape et betydelig areal som vil høyne bokvaliteten, gi høyere utnyttelse og skape et attraktivt byrom.*
- 4. Leke- og uteoppholdsareal: Viser til referat fra oppstartsmøte der det fremkommer at de kan bli aktuelt å vurdere å fravike de generelle kravene til uteoppholdsareal. Fylkesmannen er negativ til dette dersom det samtidig åpnes for parkeringsplasser i dagen. Vil understreke viktigheten av trygg adkomst til lekearealer. Må stilles rekkefølgekrav til opparbeiding/nødvendig oppgradering av lekeplasser.*
- 5. Forretning/bolig på bakkeplan: Stiller seg bak kravet fra kommunen om at hoveddel av fasader mot torg og gater bør være forretninger. Bør spesielt legge vekt på kvalitet på utforming av byggets*

1. etg. for å kunne bidra til å skape et positivt urbant gatemiljø. Vil samtidig ikke være avvisende til løsning med større leiligheter f.eks over to plan med en del på bakkeplan. Kommunen må vurdere om det kan få negative presedensvirkninger dersom man avviker fra områdereguleringas krav på dette punktet.
6. Støy og luftkvalitet: Viser til at det er opplyst at det er engasjert støyrådgiver. Ber om at det gjøres en vurdering av påvirkninga fra eventuelle andre støykilder i nærheten av tiltaket, f.eks varelevering til omkringliggende forretninger. Forventes at det stilles rekkefølgekrav i tråd med anbefalinger i støyretningslinjen (T-1442-2016). Forventer også at det gjøres en enkel vurdering av luftkvaliteten med tanke på nærheten til veg med høy ådt.
  7. Forurensa grunn: Viser til referat fra oppstartsmøte om at det er foretatt grunnundersøkelser. Støtter kommunen i at det i bestemmelsene må stilles rekkefølgekrav til opprydding av forurensa grunn.
  8. Overvannshåndtering: det skal utarbeides egen plan for overvannshåndtering i forbindelse med planarbeidet. Oppmuntrer til at det velges løsninger der overvann brukes som positive elementer i torg- og parkområder.
  9. Havstigning: Planområdet ligger i sin helhet innenfor sone 3 meters havstigningsnivå. Temaet må vurderes i ROS-analysen, og avbøtende tiltak må innarbeides i plandokumentene.
  10. Fylkesmannen ramser for øvrig opp en del retningslinjer, lover, forskrifter mm. som bør vurderes og gjøres rede for i det videre planarbeidet.

#### Kommentar:

1. Planavgrensningen er avklart med Grimstad kommune. Det er ikke aktuelt å gjøre Bark Silas vei bilfritt på nåværende tidspunkt ifølge kommunen. Den kommunale veien er opprettholdt med formålet kjøreveg.
2. Anbefalingen om å ta med naboeiendommen er ikke fulgt opp. Detaljreguleringsplanen løser all parkering på egen eiendom i parkeringsanlegg under bakken.
3. All parkering for leilighetsbyggene er lagt i parkeringsanlegg under bakken. Se også kommentar under punkt 1.
4. I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er Grimstad kommune delt inn i flere soner. Planområdet ligger innenfor sone A-sentrum. For sone A kan kravene i kommuneplanens bestemmelser §§2.8.3-2.8.7 vurderes redusert dersom det kan dokumenteres tilstrekkelig offentlige lekeplasser, -byrom og -friområder i tilgrensende områder. Det er regulert inn to områder for felles uteoppholdsareal med krav i bestemmelsene til størrelse på disse. Det er også regulert inn nye offentlige torgarealer som også skal fungerer som møteplass og lekeplass for beboerne. Ved Saulebukta og videre rundt Guldmand Brygge er det større offentlige parkarealer. Deler av disse blir oppgradert nærme Bark Silas vei. Det er også kun ca 350 m til den nye Byhaven-parken ved Grimstad bibliotek. På denne bakgrunn vurderer en at krav til leke- og uteoppholdsareal er ivarettatt iht. kommuneplanens bestemmelser.
5. Planforslaget foreslår nå kun boligformål innenfor planområdet, og ikke forretningsformål. Det vises til planbeskrivelse med bakgrunn for valget om å ikke regulere inn forretningsformålet.
6. Det er kun gjennomført beregninger for veitrafikkstøy og det foreligger støyrapport utarbeidet av Brekke og Strand Akustikk AS. Det henvises i sin helhet til denne. En har ikke vurdert støy fra andre kilder. Deler av planområdet ligger i gul støysone, og det må gjøres tiltak. En har fulgt opp anbefalinger fra støyrapporten i bestemmelser til reguleringsplanen, inkludert rekkefølgebestemmelser. Det er også gjennomført beregning av luftkvalitet. Resultatene viser at planområdet har tilfredsstillende luftkvalitet både ved dagens situasjon, og ved fremskrevet situasjon.
7. Det er påvist forurensning i 3 av 9 prøvepunkt, men med lav forurensningsgrad, tilstandsklasse to. Dette innebærer at massene kan benyttes i planområdet. Det vil være krav om tiltaksplan ved gravearbeid i området. Det er derfor tatt inn rekkefølgebestemmelser at tiltaksplan skal godkjennes, før det gis tillatelse til grunnarbeid innenfor området.

8. Det er laget et eget VA-notat der overvann også kommenteres, som konkluderer med at overvannshåndtering på eiendommen lar seg gjøre. Det forventes ikke større avrenning til overvannssystem ved ny plan, da feltet i dag består av en stor andel tette flater (bygg og asfalt). Det er ikke lagt opp til elementer/konstruksjoner der overvann brukes i torg- og parkområdet.
9. Det er tatt inn bestemmelse for boligformålet at overkant gulv i 1. etg. ikke skal være lavere enn kote 3,0.
10. Tema som er knyttet til relevante retningslinjer, lover, forskrifter mm. blir vurdert og omtalt i planbeskrivelsen.

### **Agder Energi (AEN), e-post av 25.11.20**

1. *Det må tas hensyn til bestående anlegg som er nødvendig for AEN å etablere og drifte.*
2. *AEN har etablert høyspentanlegg og lavspent anlegg i området. Det er byggeforbudssone på 4 m fra 22 kV kabel, dvs. 2 m fra senter kabel og 5 m fra nettstasjon til nærmeste bygningsdel. Høyspenningkabler under bakken skal ikke tegnes inn på plankartet.*
3. *AEN må kontaktes i god tid før utbygging for å avklare hvordan planområdet skal forsynes med elektrisk strøm.*

#### Kommentar:

1. Merknaden tas til etterretning.
2. Merknaden tas til orientering. Område for etablering av nettstasjon er regulert inn i bestemmelsesområde #5. Endelig plassering av nettstasjon avklares ved detaljprosjektering. Lavspent jordkabler må legges om ifbm utbyggingen. Høyspentkabel ligger i Bark Silas vei, og i nærheten av område for renovasjon. Forholdet til kabler ivaretas ifbm detaljprosjektering.
3. Tas til etterretning.

### **Avior-gården AS, e-post av 26.11.2019**

1. *Aviorgården AS viser til et vedlagt situasjonskart der de har merket områder rundt deres eiendom gnr./bnr. 200/165 som ikke skal berøres av planarbeid ifbm riving og bygging ved «Løkengården». De kommenterer særlig parkering langs Bark Silas vei og parkmessige planer nær bygg mot gnr./bnr. 200/165 og Saulebukta.*

#### Kommentar:

1. Ingen deler av gnr./bnr. 200/165 er nå tatt med i planforslaget. Det legges heller ikke opp til noen endringer i nærheten av bygningsmassen på gnr./bnr. 200/165 hverken langs Bark Silas vei, eller i parkområdet.

### **Interiørgården AS, e-post av 02.12.2019**

1. *Interiørgården viser til at det i kunngjøringen er planlagt delvis sambruk med Sameiet Interiørgården sin nedkjøringsrampe til parkeringskjelleren. Kommenterer at dersom løsningen med sambruk av nedkjøringsrampe blir aktuell, ber de om å bli holdt løpende orientert om planene.*

#### Kommentar

1. En har nå gått bort fra å legge opp til sambruk av nedkjøringsrampe. Smørsund regulerer nå inn adkomst og rampe til eget parkeringsanlegg nord på eiendommen Vesterled 15. En har likevel valgt å ta med arealet der nedkjøringsrampen til Interiørgården ligger. Bakgrunnen for dette er at rampen er regulert til torgareal i områdeplanen (Havneplanen). Dette er ikke et reelt formål for dette arealet, og en har nå regulert området med de samme formål som Interiørgården; bolig/kontor/forretning. Det legges ikke opp til ny bebyggelse i området, en regulerer kun inn eksisterende forhold.



## **Norge Blindeforbund – Aust-Agder, e-post av 13.12.2019**

1. *Norges Blindeforbund – Aust-Agder uttaler at det er svært viktig at det under planarbeidet blir sørget for universell utforming i uteområder og i bygg, som torg/åpne plasser, fortau og gågater, lekearealer, underganger- og overganger, markering mellom gående og syklende, ledelinjer og universell utforming/tilgjengelighet i bygg.*

### Kommentar:

1. Utbygging og tilrettelegging av offentlige arealer og bygningsmasse vil oppfylle gjeldende krav til universell utforming.

## **Nina Saugstad, e-post av 14.12.19**

1. *Ønsker ikke at byggehøyden økes ut over dagens høydekrav.*
2. *Ønsker at de monteres et rekkverk langsmed gangveien i parkområdet ned fra bebyggelsen på Guldmand brygge.*

### Kommentar:

1. Høyden på ny bebyggelse er foreslått økt med 3,5 m i forhold til høyder avsatt i områdeplanen, men bebyggelsen vinkles slik at det skapes luft mellom leilighetsbyggene. Beskrivelse av dette fremgår av planbeskrivelsen.
2. Turvei og park er offentlige formål og anlegg. Det blir opp til kommunen å avklare om de vil sette opp rekkverk langs gangveien.