

# Orientering Grimstad

## Næringsforening 02.02.2022



geu

Grimstad Eiendomsutvikling AS







# Visjon

Hvordan ser suksess ut?

## LIV LANGS BRYGGENE HELE ÅRET

Gjennom en vitalisering av sjøsiden jobber vi for Grimstad kommune med å videreutvikle Grimstad til en attraktiv by å bo, arbeide og studere i for fremtidige generasjoner.

# Hvem er styremedlemmer i GEU

Styreleder: Jan Willy Føreland

Styremedlemmer

- Petter Tobiassen
- Marius Hauland Næss
- Line Duesund
- Hanne Bie-Lorentzen Schultz

# MILEPÆLER TORSKEHOLMEN



# 17.03.2016 Formannskapet

1.	Grimstad formannskap er positiv til utvikling av Torskeholmen og mener en urban utvikling her er i tråd med kommunens mål og overordnede planer.
2.	Utvikling av Torskeholmen skal være av urban karakter og tilføre området offentlige arealer av høy kvalitet. Utviklingen skal gjennom en helhetlig detaljreguleringsplan for utnyttelse av hele Torskeholmen.
3.	Utviklingsarbeidet skal skje basert på en samarbeidsmodell med alle eierne i området.
4.	Forut for detaljregulering skal eierne enes om verdivurdering av eiendommene og fordelingsnøkkel for verdigevinst som følge av detaljregulering.
5.	Grimstad Eiendomsutvikling AS gis i mandat å utrede en eventuell etablering av et felles utviklingsselskap med berørte eiere. Utviklingsselskapet skal forestå detaljregulering av Torskeholmen. Utredningen og forslag til selskapsdannelse skal legges fram for formannskapet for godkjenning. Utredningen skal inneholde økonomiske og juridiske vurderinger av slik selskapsdannelse. Utviklingsselskapets eierandeler skal være tilsvarende verdiene fastsatt i henhold til dette vedtaks punkt 4.

6.	Grimstad Eiendomsutvikling gis i mandat å forhandle fram avtale for frikjøp av gnr/bnr 200/1273, 200/1269 og 200/1782. Framforhandlet avtale skal legges fram for formannskapet for godkjenning.
7.	GEU bes om å utrede økonomiske rammebetingelser for utvikling av Torskeholmen. Grimstad formannskap forutsetter at utvikling av Torskeholmen skal være selvfinansierende. Utredning som belyser dette legges fram for formannskapet sammen med sak omtalt i pkt 5.
8.	Detaljregulering av Torskeholden settes ikke i gang før pkt 5 og 6 er behandlet i formannskapet.

# 15.12.2017 Godkjent aksjonæravtale

## Aksjonæravtale for utviklingsselskapet

### Torskeholmen AS us

Denne aksjonæravtalen ("Aksjonæravtalen") er inngått den 15.12.2017 mellom

#### 1. Parter og partenes aksjeeie

Grunneiere og festere på Torskeholmen:

Eier	Gnr/bnr	Merknad
Torskeholmen ANS	200/1782	Festeavtale med Grimstad kommune
Grimstad kommune	200/1270, 1272 og 1275	Eier

som begge er aksjonærer (i fellesskap Aksjonærene) og eier av 100 % av aksjene i Torskeholmen AS us (Selskapet) – til sammen Partene.



# Kommunen kjøpte fiskemottaket i 2004 (?)

Kjøper forplikter seg til å inngå leieavtale med Fiskernes Salgslag på de arealer Fiskernes Salgslag disponerer ved overtakelsesdato.

Leie for nevnte arealer skal settes til kr. 65.000/år forutsatt at Fiskernes Salgslag betaler alle kostnader til strøm, vann og indre vedlikehold. Leien kan reguleres med 60 % av konsumprisindeksen.

Leien skal være uoppsigelig fra utleiers side så lenge arealene brukes til fiskerivirksomhet som mottak, utsalg og lignende

Leieavtalen må forutsette bruksrett til mottakskai.

Dersom Fiskernes Salgslag skulle avvikle sin virksomhet, skal selger innen rimelig tid ha fortrinnsrett til å tre inn i leieforholdet på samme vilkår som Fiskernes Salgslag.

# Utbygging ny fiskerikai

- Kaia stod ferdig 1.06.2002
- Finansiert med statlig tilskudd og av Skagerakfisk
- Førte til lav leie første 5 år – kr 5.000,- pr år - reforhandles på fritt grunnlag hvert 5. år
- Reforhandlet 2009 – kr 11.000 pr år
- Bindingstid statlig tilskudd 20 år – Kystverket har bekreftet at det ikke vil bli krevd tilbakebetaling



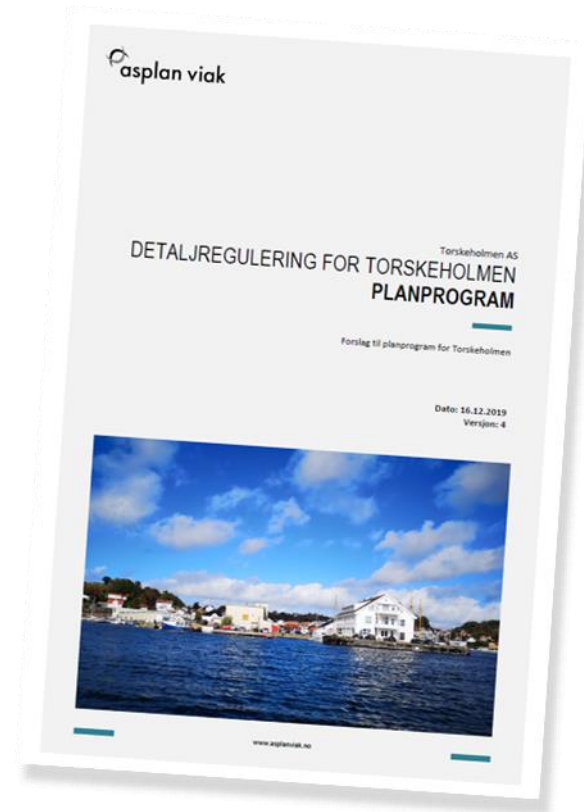
# Kommunale forpliktelser

- Kommunen er grunneier og eier bygget med fiskemottak
- Store deler av kaianlegget forfaller, jfr rapport fra Safe Control
- Nødvendig utbedring raskt: 6,5 MNOK eks mva
- Ny konstruksjon – nødvendig på lengre sikt: 66 MNOK eks mva
- Fiskemottaket: Tilstandsvurdering gjennomført – behov for betydelige oppgraderinger, særlig av tekniske anlegg. Minimum 18 MNOK eks mva



# Premisser for planarbeidet

- Planprogrammet fastsatt 10.12.2019
  - 2 alternativ skal utredes mot nullalternativet
- Oppfølging spørreundersøkelsen
  - Ønske om møteplasser, bryggesleng, park, byrom ol.
  - Mange ønsker nye funksjoner som uteservering, kafe, restaurant osv
  - Utforming av bebyggelsen bør ha god forankring til Grimstad som Sørlandsby





# Økonomiske forutsetninger

- Aksjonæravtalen gir klare føringer
  - Verdsettes etter vedtatt reguleringsplan (og utbyggingsavtale)
  - Havna Eiendomsutvikling rett til kjøp
  - 60% av verdien tilfaller kommunen (havnekapital)
- Forutsetter at utbygger også betaler et infrastrukturbidrag
  - Lagt til grunn at utbygger dekker 40% av infrastrukturkostnaden – tilsvarende utbyggers eierandel – ca kr 1.500 pr m2 BRA
- Planforslaget legger til rette for allmennheten - §17.2 i Plan- og bygningsloven (nødvendig og forholdsmessig)
  - Kommunen må bidra til finansiering av tilrettelegging for allmennheten
  - Forutsatt at kommunen dekker ca 60 %

# Alternativ 0

- Nytt utbyggingsvolum 3.800 m<sup>2</sup> BRA næring og tjenesteyting
- Fiskemottaket består
  - Flytte midlertid når mottaket må oppgraderes
- Krevende å selge uten bolig og et lite utbyggingsvolum
- Ikke sannsynlig at festerne vil kjøpe seg ut av festeavtalen
- Inntektpotensiale: Svært usikkert
- Kommunens langsiktige kostnader til fiskemottak og moderne kaianlegg i størrelsesorden 80-90 MNOK uten tilrettelegging for allmennheten
- Dersom tilrettelegging for allmennheten øker kommunens kostnader til 110-120 MNOK



# Anbefalt i reguleringsplanen

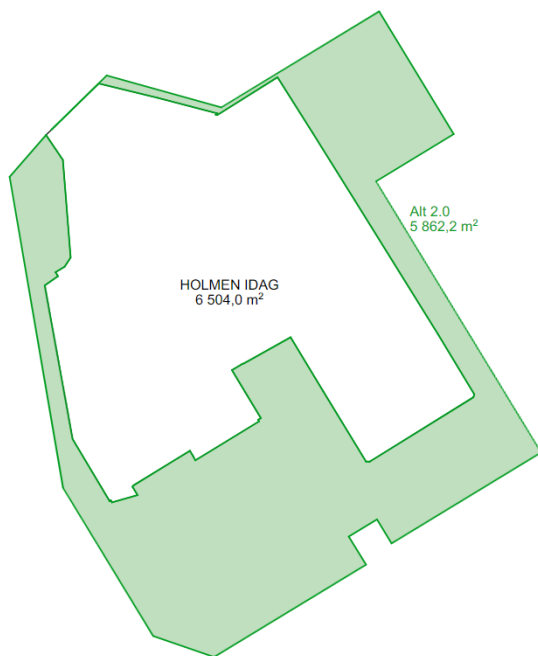
- Flytting av fiskemottaket, noe utvidelse av holmen, kombinasjon av bolig og næring
  - Nytt fiskemottak etableres først – ingen midlertidig løsning
- Publikumsorienterte funksjoner på hele 1. plan og bolig over:
  - 8.050 m2 BRA bolig
  - 4.950 m2 BRA næring og tjenesteyting, inklusiv nytt fiskemottak
- Utbygger etablerer parkeringskjeller som også er fundamentet for bygging oppå
  - Store deler av dagens kaianlegg fjernes



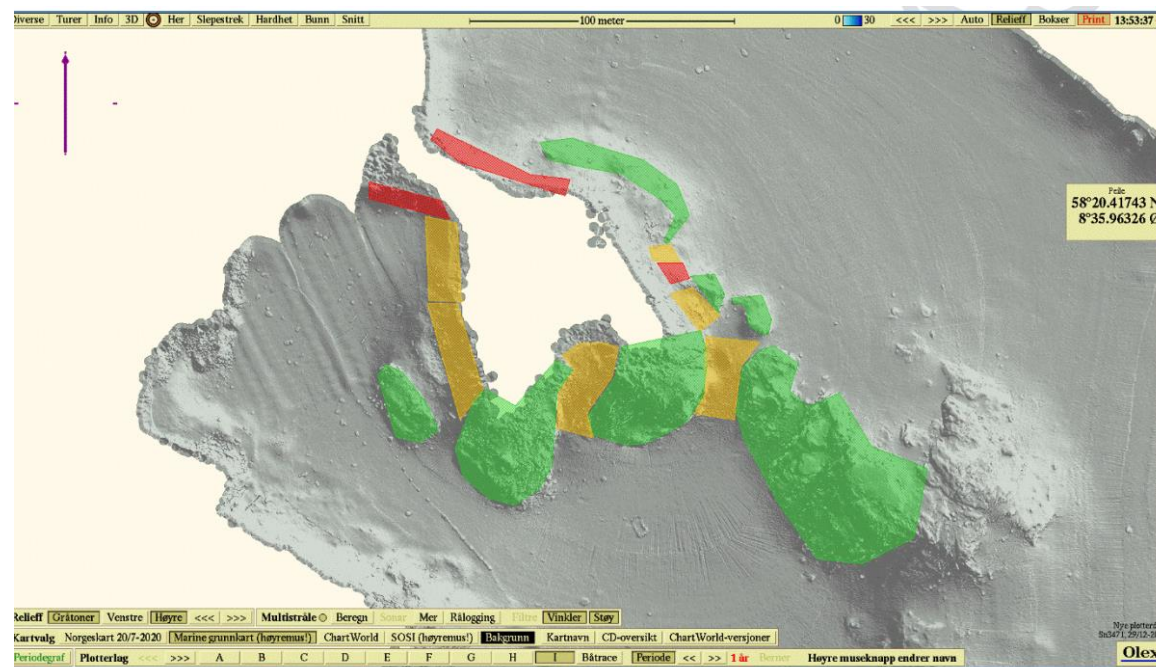




# Torskeholmen utvides noe



ALTERNATIV 2 (etter innspill fra fiskerne)  
- NYTT FISKEMOTTAK ØSTERBUKT



Bilde 40 – Fargelagt kart som viser bunnforhold.

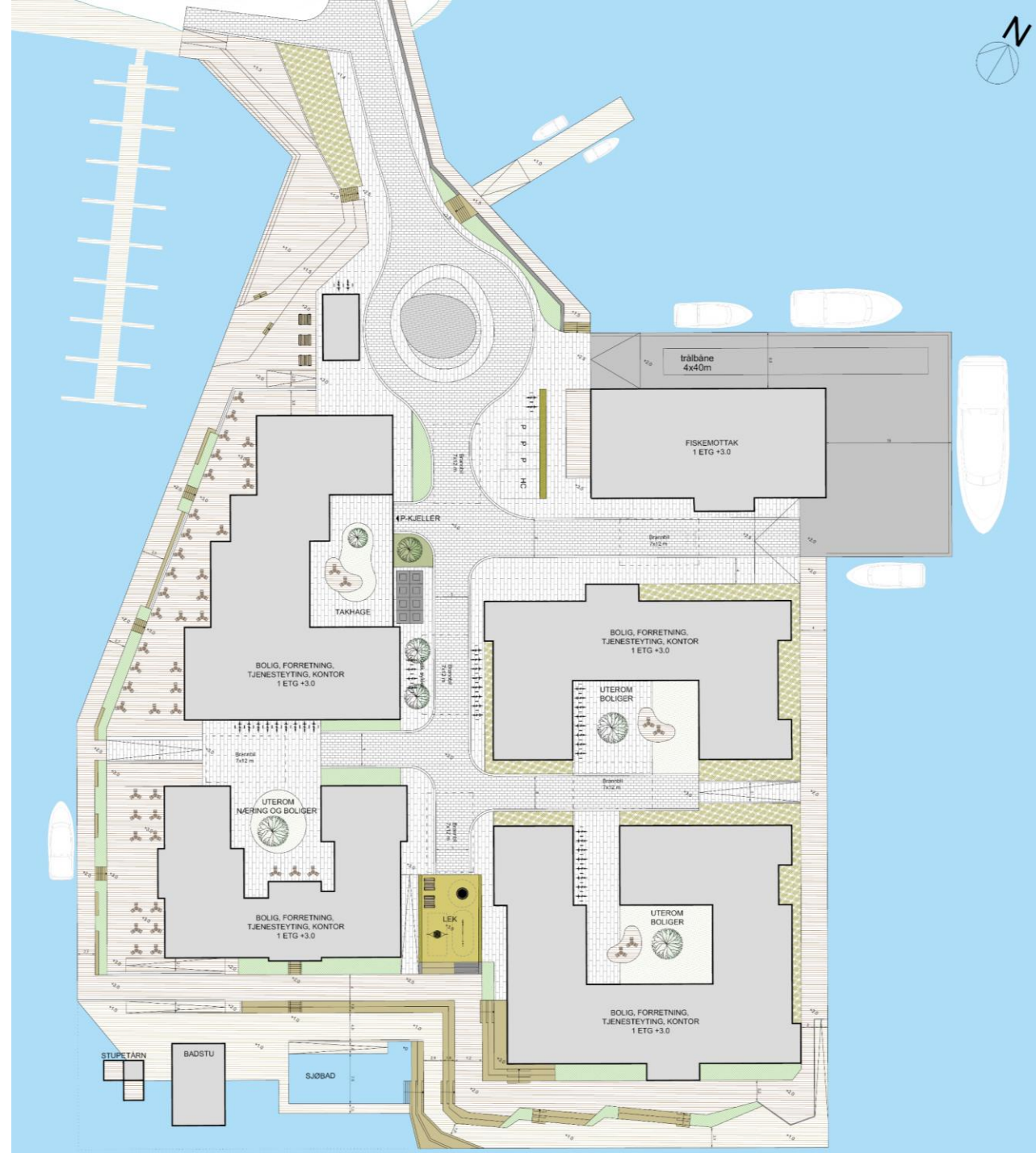
**Rød** - steinfylling

**Gult** - Muddermasser

**Grønt** - fjellområdet

# Byromsplan

- Fiskemottak og marina
- Sammenhengende bryggesleng
- Uteservering mot Vesterbukt
- Bad og trapper mot sør
- Intimt gatemiljø







Fiskemottaket



# Storgata







Sjøbadet





asplan  
viak



Sjøbadet



# Bryggestengen





# Odden ved liggekaia

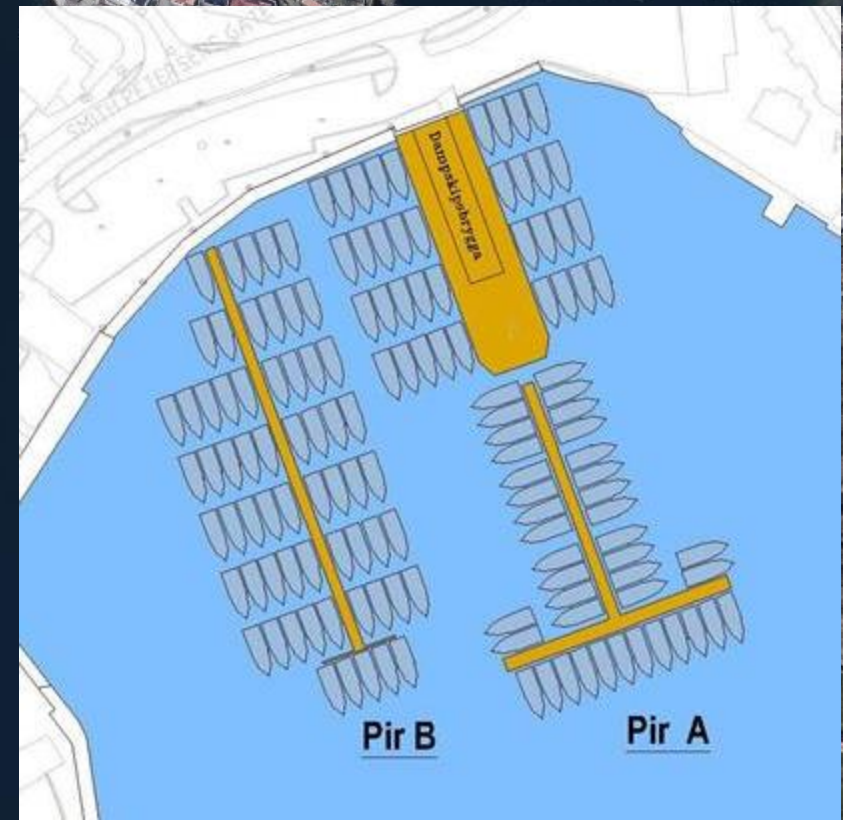
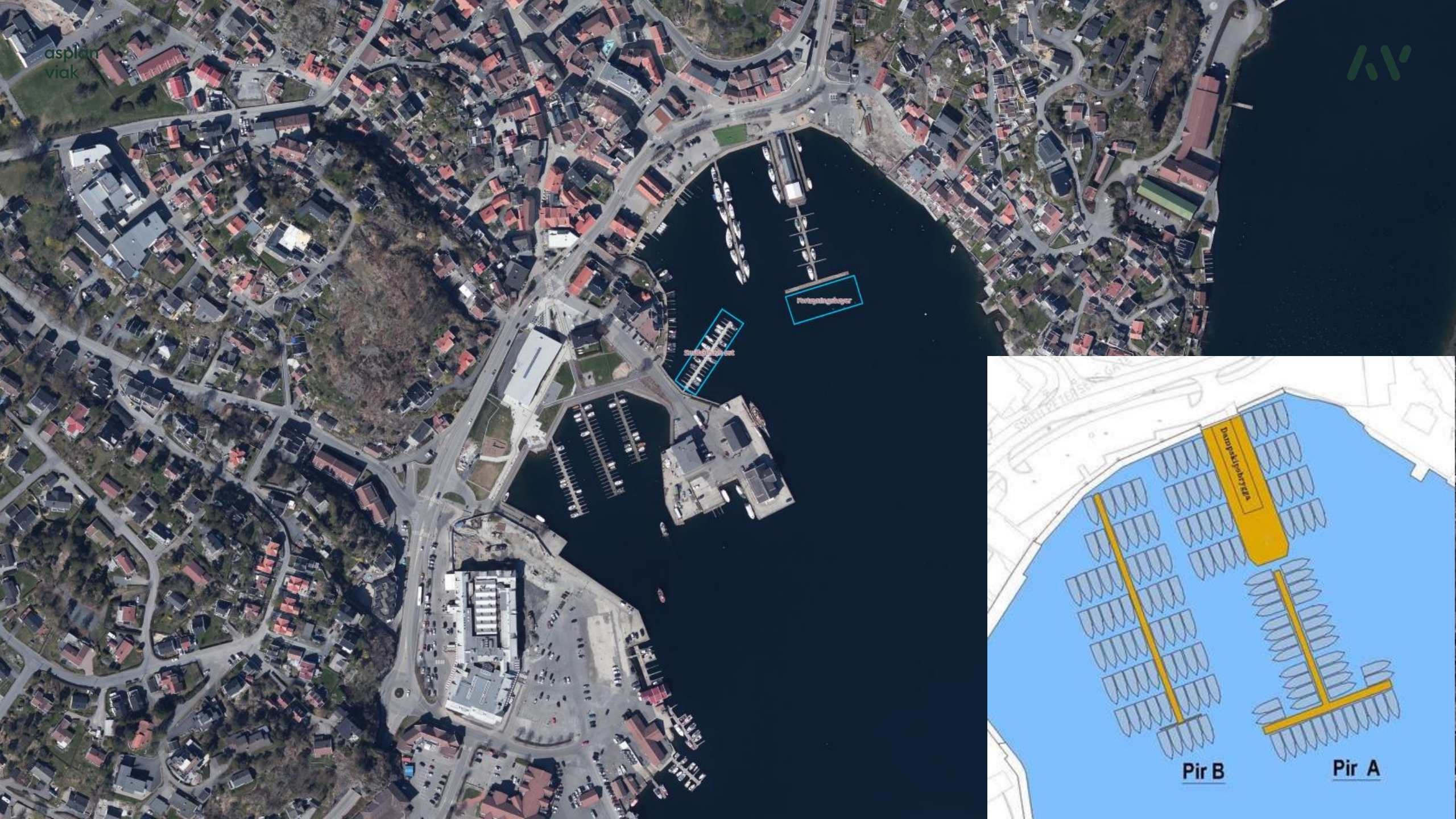




# Odden innerst









# Andre alternativ?

- Beholde fiskemottaket der det er og bygge bolig/næring på resten?
  - Fiskerne vil ikke flytte innenfor dette området
  - Mindre attraktivitet for byen og mindre utbyggingsvolum. Mister solsiden og det som bygger området sammen med Vesterbukt og bibliotek. Mindre plass til badetilbud
  - Fiskemottaket må oppgraderes/totalrenoveres
    - I den perioden må fiskemottaket sannsynligvis flyttes
- Større utbyggingsvolum?
  - Enten utvide holmen ytterligere eller bygge mer i høyden
  - Anbefales ikke for å ivareta vernehensyn og de særlige kvaliteter som kan skapes i området



# Oppsummert

- Alternativ 0 (gjeldende områdeplan) er det klart dyreste for kommunen
  - 80-90 MNOK uten noen tiltak for allmennheten
  - 110-120 MNOK dersom samme kvalitet på tilrettelegging allmennheten
- Anbefalt planalternativ og alternativ der fiskemottaket består som i dag gir omtrent like store kommunale kostnader
  - Ca 1/4 av 0 alternativet med tilrettelegging for allmennheten
  - Planalternativet gir helt klart de beste kvalitetene for allmennheten og er økonomisk det minst usikre
  - Planalternativet sikrer fiskerne en langsiktig god løsning uten midlertidighet

# Bryggelengen

