

Torskeholmen AS

TORSKEHOLMEN, GRIMSTAD TEMARAPPORT KULTURMILJØ

Dato: 02.10.2023
Versjon: 8.0



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Torskeholmen AS
Tittel på rapport: Temarapport kulturmiljø
Oppdragsnavn: Torskeholmen Reguleringsjenester
Oppdragsnummer: 620783-03
Utarbeidet av: Harald Tallaksen
Oppdragsleder: Erling Ekerholt Sæveraas
Tilgjengelighet: Åpen

08	02.10.23	Oppdatert rapport etter 1. gangs behandling	HT	
07.1	30.05.23	Oppdatert med planforslag PFA1 og PFA2, kolonne for tidligere planforslag tatt ut i sammenstillingstabell	HT	ÅMRF
07	11.05.23	Oppdatert med planforslag PFA1 og PFA2 m/kolonne for tidligere planforslag i sammenstillingstabell	HT	ÅMRF
06.1	12.08.22	Oppdatert etter mindre justering av planforslag	HT	ÅMRF
06	11.02.22	Oppdatert med planforslag	HT	ÅMRF
05	08.04.21	Oppdatert, oversendt kommunen	HT	ÅMRF
04	12.03.21	Oppdatert med konsekvensvurderinger etter befarig med Agder fylkeskommune 18.02.2021	HT	ÅMRF
03.2	19.01.21	Rapport uten konsekvensvurdering sendt Agder fylkeskommune og Grimstad kommune	HT	
03.1	17.12.20	Oversendelse til oppdragsgiver	HT	ÅMRF
02	23.04.20	2. Utkast til temarapport	HT	
01	17.04.20	1. Utkast til temarapport	HT	
VERSJON	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KS

Forord



Asplan Viak AS er engasjert av Torskeholmen AS til å utarbeide forslag til detaljregulering av Torskeholmen i Grimstad.

Denne delutredningen inngår som del av konsekvensutredningen og skal følge forslaget til reguleringsplan.

Delutredningen er skrevet av Harald Tallaksen, mens Åse Marit Rudlang Flesseberg har kvalitetssikret rapporten.

Underveis i arbeidet med rapporten har det vært avholdt et møte den 28.01.2021 og befaring den 18.02.2021 med avdeling for kulturminnevern og kulturisme i Agder fylkeskommune.

Arendal, 02.10.2023

Harald Tallaksen
Fagansvarlig kulturminnevern

Åse Marit Rudlang Flesseberg
Kvalitetssikrer

Innhold

1. METODE.....	6
1.1. Avgrensing av kulturmiljø.....	6
1.2. Influensområde	6
1.3. Kulturmiljømyndighet	6
1.4. Vurdering av verneverdi.....	6
1.5. Kriterier for sårbarhet og grad av påvirkning.....	7
1.6. Kriterier for konsekvens	7
1.7. Kunnskapsgrunnlaget.....	8
2. NASJONALE OG LOKALE FØRINGER	9
2.1. Stortingsmeldinger	9
2.2. Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling	9
2.3. NBI-registeret - Nasjonale interesser i by	10
2.4. Vern gjennom plan- og bygningsloven.....	11
2.5. Stedsanalyse.....	11
2.6. Estetisk veileder	12
3. GENERELL KULTURHISTORISK BAKGRUNN	14
3.1. Historikk	14
4. OMRÅDEBESKRIVELSE MED VERDI- OG SÅRBARHETSVURDERING	17
4.1. Vesentlige landskapstrekk, landskapsrom, siktelinjer og utsiktspunkt.....	17
4.2. Viktige karaktertrekk ved lokal byggeskikk	19
4.3. Kulturmiljø 1: Pharos vei	21
4.4. Kulturmiljø 2: Torskeholmen.....	23
4.5. Kulturmiljø 3: Indre havn - bysentrum	26
4.6. Kulturmiljø 4: Boddén	28
5. BESKRIVELSE AV PLANPROSESSEN OG VURDERING AV ALTERNATIVE LØSNINGER.....	31
5.1. Referansealternativet (0-alternativ)	32
5.2. Utbyggingsalternativ 1a	32
5.3. Utbyggingsalternativ 1b	32
5.4. Utbyggingsalternativ 2a	32
5.5. Utbyggingsalternativ 2b	32
6. VURDERING AV KONSEKVENSER	33
6.1. Kulturmiljø 1: Pharos vei	33
6.1.1. Utbyggingsalternativ 1a og 1b:	33
6.1.2. Utbyggingsalternativ 2a og 2b:	34
6.2. Kulturmiljø 2: Torskeholmen.....	34
6.2.1. Utbyggingsalternativ 1a og 1b:	34
6.2.2. Utbyggingsalternativ 2a og 2b:	35
6.3. Kulturmiljø 3: Indre havn – bysentrum	36
6.3.1. Utbyggingsalternativ 1a:	39
6.3.2. Utbyggingsalternativ 1b:	41
6.3.3. Utbyggingsalternativ 2a:	41
6.3.4. Utbyggingsalternativ 2b:	43

6.4.	Kulturmiljø 4: Biodden	45
6.4.1.	Utbyggingsalternativ 1a:	46
6.4.2.	Utbyggingsalternativ 1b:	46
6.4.3.	Utbyggingsalternativ 2a:	46
6.4.4.	Utbyggingsalternativ 2b:	47
7.	PLANFORSLAGET – ALTERNATIV 1	48
7.1.	Beskrivelse planforslag PFA1.....	48
7.2.	Kulturmiljø 2: Pharos vei	49
7.2.1.	Planforslag PFA1:	49
7.3.	Kulturmiljø 2: Torskeholmen.....	53
7.3.1.	Planforslag PFA1:	53
7.4.	Kulturmiljø 3: Indre havn/bysentrum	54
7.4.1.	Planforslag PFA1:	54
7.5.	Kulturmiljø 4: Biodden	59
7.5.1.	Planforslag PFA1:	59
8.	SAMMENSTILLING AV KONSEKVENSER FOR VURDERTE ALTERNATIVER.....	62
KILDER		64

1. METODE

1.1. Avgrensing av kulturmiljø

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

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

1.2. Influensområde

Influensområdet utgjør det området som vil bli indirekte berørt av tiltaket utenfor planområdet. Med berørt menes her påvirkning/ endring som i vesentlig grad påvirker forståelsen, opplevelsen og verdien av kulturmiljøområdet på en uheldig måte.

1.3. Kulturmiljømyndighet

Det er Agder fylkeskommune som er rette kulturmiljømyndighet, med statlig delegert ansvar for det aktuelle planområdet. I dispensasjonssaker som gjelder kulturminneloven er Agder fylkeskommune/Riksantikvaren rette myndighet. Når det gjelder klage og innsigelse på kommunens vedtak, er det Agder fylkeskommune/Riksantikvaren som har slik adgang. Innsigelsesadgangen er begrenset til kulturmiljøverdier av nasjonal og vesentlig regional verdi.

1.4. Vurdering av verneverdi

Kulturminnelovens definisjon av kulturminner og kulturmiljøer er: *«Med kulturminner menes alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Med kulturmiljø menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.»*

Dette betyr ikke at alle kulturminner og kulturmiljøer kan eller skal bevares. Samfunnet må prioritere hva som er verdifullt og skal vernes. Ved vurdering av kulturminners verneverdi er det tre hovedparameter som tillegges betydning, kulturminnene skal være *en kilde til kunnskap, gi grunnlag for opplevelse og være en bruksressurs for framtiden*. I dette ligger også en vurdering om kulturminnene har nasjonal, regional eller lokal verdi. De ulike kriteriene tilknyttet vurderingen av kunnskaps- og opplevelsesverdier kan overlappe hverandre. Hvilke kriterier som blir tillagt mest vekt er derfor avhengige av de aktuelle kulturminnene eller kulturmiljøene.

I vurderingen av de ulike delområdene benytter vi disse nivåene for kulturhistorisk verdi:

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

1.5. Kriterier for sårbarhet og grad av påvirkning

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

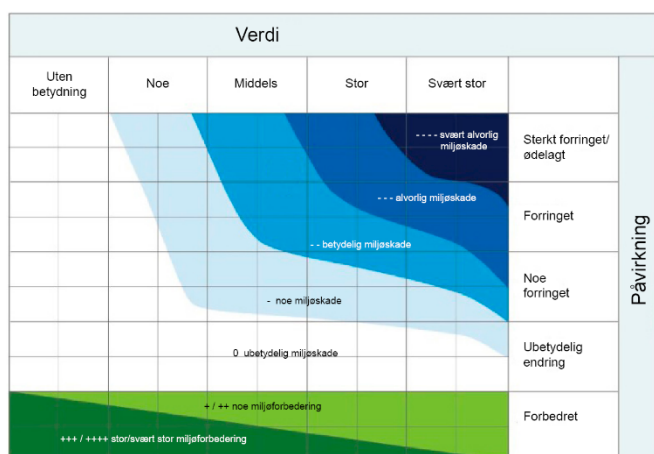
Med utgangspunkt i kulturmiljøskildringen og verdivurderingene vil en vurdering av sårbarhet gi et bedre grunnlag for å bedømme konsekvensene av prosjektet. Med en slik vurdering vil en prøve å finne fram til i hvilken grad kulturmiljøene er sårbare/ robuste for inngrep. En ønsker å finne fram til hva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

Påvirkningen kan være direkte eller indirekte, reversibel eller irreversibel og kan beskrives kvantitativt og kvalitativt. En kvantitativ beskrivelse gir uttrykk for endringer i kulturmiljøet slik de kan observeres, måles eller telles, mens en kvalitativ beskrivelse gir uttrykk for hva endringene faktisk betyr – hvilke konsekvenser de har for kulturmiljøet (kilde: Riksantikvaren)

1.6. Kriterier for konsekvens

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

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



Figur 1: Konsekvensvifta. Konsekvensen for et delområde framkommer ved å sammenholde grad av verdi i x-aksen med grad av påvirkning i y-aksen. De to skalaene er glidende.

Skala	Konsekvensgrad	Forklaring
----	Svært alvorlig miljøskade	Den mest alvorlige miljøskaden som kan oppnås for området. Gjelder kun for områder med stor eller svært stor verdi.
---	Alvorlig miljøskade	Alvorlig miljøskade for området
--	Betydelig miljøskade	Betydelig miljøskade for området
-	Noe miljøskade	Noe miljøskade for området
0	Ubetydelig miljøskade	Ingen eller ubetydelig miljøskade for området
+ / ++	Noe miljøforbedring. Betydelig miljøforbedring	Miljøgevinst for området. Noe forbedring (+) eller betydelig forbedring (++)
+++ / ++++	Stor miljøforbedring. Svært stor miljøforbedring	Stor miljøgevinst for området. Stor (+++) eller svært stor (++++) forbedring. Benyttes i hovedsak der områder med ubetydelig eller noe verdi får en svært stor verdiøkning som følge av tiltaket

Figur 2: Skala og veiledning for konsekvensvurdering av delområder

1.7. Kunnskapsgrunnlaget

Denne utredningen er en sammenfatning av de opplysninger det er offentlig tilgang på i forhold til kjente kulturminner og -miljø i utredningsområdet. Dokumentasjonen er basert på tilgjengelige kilder og litteratur, deriblant Riksantikvarens kulturminnedatabase Askeladden og SEFRAK-registeret. SEFRAK-registeret omfatter bebyggelse eldre enn år 1900.

2. NASJONALE OG LOKALE FØRINGER

2.1. Stortingsmeldinger

St.meld. nr. 16 (2019–2020) Nye mål i kulturmiljøpolitikken vektlegger forvaltningen av historiske bymiljøer og inkludere historisk bebyggelse i by- og stedsutviklingen. Dette kan bidra til levbare byer og steder, og gi økt livskvalitet. Det er derfor store nasjonale interesser knyttet til byene.

2.2. Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling

Strategien (fra 2021) formidler Riksantikvarens overordnede mål for kulturmiljøforvaltning i by- og stedsutvikling. Den inneholder konkrete faglige anbefalinger for forvaltning av kulturmiljø i by- og stedsutvikling. Den skal også bidra til å etablere kunnskap om kulturmiljø og være et grunnlag for samarbeid på tvers mellom ulike aktører, sektorer og forvaltningsnivåer, samt være et godt verktøy og veiledning for å ivareta kulturmiljø i plan- og byggesaksbehandling.

Strategiens visjon er at «*kulturminner, kulturmiljøer og landskap i byer og tettsteder forvaltes i et langsiktig perspektiv, og tas i bruk som ressurser og fellesgoder i bærekraftig samfunnsutvikling*».

Strategien har følgende mål:

1. *Kulturmiljø brukes som ressurs i bærekraftig by- og stedsutvikling*
2. *Kulturmiljøets verdi og betydning er lagt til grunn for valg av bevaringsløsning og handlingsrommet for utvikling*
3. *Byenes mangfold og kulturhistoriske særpreg er bevart og videreført ved nye tiltak*
4. *Historiske bylandskap ivaretas ved nye planer og tiltak*
5. *Kulturmiljøforvaltning i byer og tettsteder skal kjennetegnes av kunnskapsbasert og langsiktig arealplanlegging med gode medvirkningsprosesser*
6. *Kulturmiljø brukes som utgangspunkt for utvikling av levbare og attraktive byer og steder*
7. *Forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder bidrar til reduserte klimagassutslipp*
8. *Kulturminner og kulturmiljøer sikres*

I by- og stedsutvikling er det viktig at kulturmiljø ikke behandles som en samling av enkeltbygninger, men som en helhet som ses i sammenheng med omgivelsene. De visuelle og bruksmessige sammenhengene mellom historiske bymiljø og landskap er viktig for opplevelsen og forståelsen av byer og steder

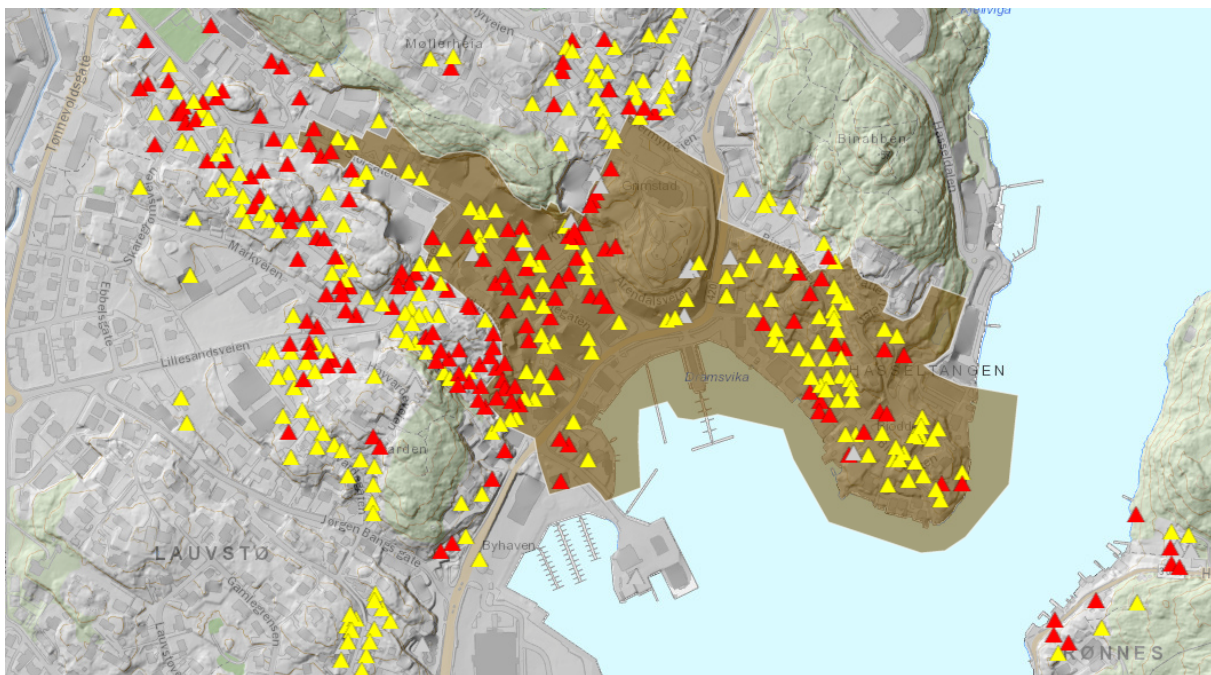
Kulturarven representerer viktige verdier, goder og felles ressurser for samfunnet i dag – og i fremtiden. Opplevelsesverdi, identitetsverdi, symbolverdi og kunnskapsverdi er viktige sider av kulturarvens samfunnsmessige verdi og betydning. Kulturminner og kulturmiljøer gir dessuten grunnlag for gode bomiljøer, levende lokalsamfunn, verdiskaping og økonomisk utvikling. Kulturarven kan også bidra til å øke byers omdømme og konkurransekraft, til å tiltrekke arbeidskraft og besøkende, og til merkevarebygging.

Bystrategien har blant annet følgende anbefalinger:

- Vektlegge og prioritere miljø - og opplevelsesverdien som knytter seg til kulturminnene og kulturmiljøene som en ressurs i utviklingen av byer og tettsteder.
- I helhetlige og homogene kulturmiljøer av nasjonal og regional interesse bør kulturmiljøene behandles som én helhet hvor nye tiltak innordner seg eksisterende bebyggelse og viderefører kulturmiljøets historiske egenart og særpreg .
- Visuelle sammenhenger mellom bymiljø og landskap er viktig. Dette gjelder blant annet forholdet mellom by og sjø, siktlinjer mellom viktige historiske bygg og utsyn fra viktige ståsteder. Karakteristiske bysilhuetter som er av betydning for det historiske by-landskapet,

og topografiske trekk som er karakteristiske i bybildet, bør opprettholdes for å bidra til gjenkjenning, særpreg og opplevelse.

- Karakteristiske bysilhuetter og landskapstrekk som er av betydning for det historiske bylandskapet bør opprettholdes for å bidra til gjenkjenning, særpreg og opplevelse. Viktige topografiske elementer i landskapsrommet av kulturhistorisk betydning, som sjø-, elv- og vannarealer, strandsoner og grøntområder, bør tas hensyn til i byutviklingen
- Det frarådes å plassere høyhus som drastisk endrer bylandskapet, og som svekker viktige topografiske orienteringspunkter. Høyhus bør ikke plasseres i viktige historiske bymiljøer eller på steder hvor disse høyhusene vil svekke betydningen og attraktiviteten av viktige kulturminner og kulturmiljøer.
- Utbygging og utfylling av sjø- og havneområder og bygging av vei og jernbane kan svekke bruken, opplevelsen og forståelsen av kulturmiljøer, og bør unngås. Slike tiltak kan visuelt og funksjonelt skille den historiske byen fra sjøen
- Byenes egenart og særpreg bør ivaretas ved at lokal og regional byggeskikk danner utgangspunkt for ny arkitektur i kulturmiljøer. Nybygg bør være varierte og gjenkjennelige og ikke anonyme og fremmedgjørende.
- Ukritisk fortetting og bygging av høyhus innenfor kulturmiljøer og i tilknytning til kulturmiljøer kan redusere byenes attraktivitet og levbarhet og dermed svekke muligheten for en bærekraftig byutvikling



Figur 3: Oversikt over SEFRAC-registrerte hus (rød = eldre enn 1850, gul = 1850-1900). Område med nasjonale interesser i by markert med brunt. Kilde: Askeladden.no

2.3. NB!-registeret - Nasjonale interesser i by

NB!-registeret er en oversikt over kulturmiljøer av nasjonal interesse i byer og tettsteder som det må vises særlige hensyn til i forbindelse med videre forvaltning og utvikling, slik at de kulturhistoriske verdiene ikke svekkes eller forsvinner. Det kan være et visst handlingsrom for endring og utvikling innenfor kulturmiljøene, forutsatt at kulturmiljøverdiene ivaretas. Kulturmiljøene i NB!-registeret bør forvaltes i tråd med anbefalingene i *Riksantikvarens strategi og anbefalinger for by- og stedsutvikling*

(se kap. 2.2). NB-registeret kan gi grunnlag for innsigelse fra regionale myndigheter og Riksantikvaren ved nye tiltak og planer.

Store deler av Grimstads historiske bysentrum, inkludert Boddend og Hasseltangen er i Riksantikvarens NB!-register (database for byer og tettsteder) vurdert å være av *nasjonal interesse*. NB!-registeret innebærer ikke et formelt vern, men angir områder hvor det må vises særlige hensyn i forbindelse med videre forvaltning og utvikling.

I 2021 sendte Riksantikvaren forslag til revisjon av kulturmiljøer av nasjonale interesse i byer og tettsteder (NB!-registeret) for bla. Agder på høring. Hovedformålet med revisjonen er å gi konkrete råd og anbefalinger for forvaltning (vern og utvikling) av kulturmiljøene i NB!-registeret. Det er derfor tilføyd et nytt avsnitt i kulturmiljøtekstene med overskriften «Faglige råd for forvaltning». Rådene tar utgangspunkt i anbefalinger i Riksantikvarens Bystrategi 2017- 2020. De fordeler seg på fire ulike nivåer: *landskap, kulturmiljø, objekt og element*. For å ivareta kulturmiljøene innebærer det å ivareta sammenhengene mellom de ulike nivåene innenfor kulturmiljøet, så vel som landskapet de befinner seg i. Hvilke råd som gis vil variere mellom kulturmiljøene og hvilken situasjon de befinner seg i. Riksantikvaren foreslår ingen endring i den geografiske avgrensningen av NB!-området for Grimstad sentrum.

Under presenteres et utdrag fra høringsforslaget til det reviderte NB!-registeret med faglige råd for forvaltning spesielt for Grimstad by:

Landskapsnivå:

- Utbygging og utfylling av sjø- og havneområder som visuelt og funksjonelt skiller den historiske byen fra sjøen skal unngås.
- Siktlinjer skal ivaretas.
- Gateløp som er åpne mot sjøen skal ikke lukkes igjen.
- Landemerker som er karakteriserende for bysilhuetten, som Grimstad kirke, skal ivaretas.

Kulturmiljønivå:

- I tilstøtende randområder skal nye tiltak ikke redusere opplevelses- eller bruksverdien knyttet til det historiske bymiljøet.
- Utfylling av tomtearealer anses som uheldig tiltak som svekker lesbarheten og opplevelsen av det historiske bebyggelsesmønsteret.
- Karakteriserende elementer som kaifronter og kraner skal ivaretas.

2.4. Vern gjennom plan- og bygningsloven

Store deler av Grimstad sentrum, med unntak av Odden-området, er regulert til *spesialområde bevaring* i reguleringsplan for Grimstad sentrum, vedtatt i 1991.

2.5. Stedsanalyse

Grimstad kommune utarbeidet i 2007 en stedsanalyse for Grimstad sentrum i 2007. Analysen var en fagrapport som ga anbefalinger og faglige føringer i arbeidet med Sentrumsplanen (kommunedelplan for sentrum). Her et utvalg av råd fra analysen som relevante for prosjektet på Torskeholmen:

Landskap: Unngå at ny bebyggelse kommer i silhuett og viktige siktlinjer bør ikke brytes. Det skal etableres sammenhengende ferdsel langs sjøen fra Boddend til Grømbukta.

Fortetting: Innenfor områder med påviste kvaliteter bør verneverdiene ha førsteprioritet. Dersom det skal igangsettes tiltak innenfor slike områder, skal eksisterende kvaliteter i landskap, natur/grønnstruktur og bebyggelse dokumenteres, og det skal framgå hvordan disse kvalitetene vil bli tatt vare på i framtidig situasjon. Det bør stilles kvalitetskrav til nye boliger som skal integreres i eksisterende miljø. Grad av utnytting bør vurderes nøye og fastsettes for hvert område.

2.6. Estetisk veileder

Som en oppfølging av stedsanalysen har Grimstad kommune utarbeidet en estetisk veileder, vedtatt av kommunestyret i 2009. Her er noen relevante utdrag fra veilederen:

Byggeskikk: Det skal legges avgjørende vekt på å bevare den historiske sentrumsbebyggelsen og preget av sørlandsby i farge, trekledning og detaljering. Innslag av utradisjonell og dristig arkitektur skal fortrinnsvis gis rom der den ikke provoserer omgivelsene eller i områder som er lite ensartet.

--

Byggeskikken markerer også tydelig hva som er overordnet og hva som er underordnet. Kirken på Kirkeheia er byens fremste signalbygg.

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

Havneområdet har spesielle, særegne og verdifulle estetiske kvaliteter knyttet til vannspeilet, byggeskikken, båttrafikken og folkelivet. Dette bestemmer byens identitet som sørlandsby. Planlegging av promenader, bygg, båthavner og gjestehavner skal bevare og forsterke disse kvalitetene.

Nye bygg i havneområdet vil alltid få en markant virkning for bybildet. Utbygging vil derfor måtte skje spesielt hensynsfullt. Havnefronten tåler ikke en rekke konkurrerende "signalbygg".

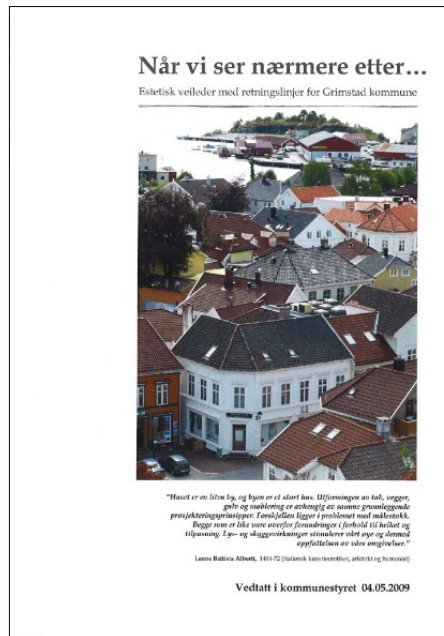
Hovedutfordringen knyttet til utbygging rundt Østre- og Vestrebukt vil bestå i å få bygg på rutebilstasjonen, Oddenområdet, boliger i Vardeheia, eksisterende politi/ postbygg (nå revet og erstattet av nytt bibliotek), Sørenskrivergården og bygg på Torskeholmen til å samspille.

Eventuelle nybygg kan, i overensstemmelse med estetiske retningslinjer (pkt.3 og 4), anvende moderne materialer, stil og konstruksjonsprinsipper, men vise respekt for dominerende byggeskikk og bidra til å fastholde og sammenfatte denne byggeskikken. Høyder på eventuelle nybygg må ikke bryte vesentlig med siktlinjer og landskapssilhuetter som er gitt i dag.

Havneområdets tilgjengelighet og vannspeilets estetiske kvaliteter skal ikke forringes ved sprenging, utfylling og utbygging (kilde: "Når vi ser nærmere etter... Estetisk veileder med retningslinjer for Grimstad kommune 2009").



Figur 4: Stedsanalysen ble utarbeidet i 2007.



Figur 5: Estetisk veileder fra 2009.

3. GENERELL KULTURHISTORISK BAKGRUNN

3.1. Historikk

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

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

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



Figur 6: Utsnitt av kart over Grimstad anno 1847. Kilde: Riksarkivet

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



Figur 7: Utsnitt av akvarell av Christian Helmer, Grimstad fra 1804. Kilde: Grimstad bys museer

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

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



Figur 8: Torskeholmen med Østerbukt i forgrunnen anno 1890. Holmen har kun ett pakkhus. Kilde: Nasjonalbiblioteket

Overgangen fra seil til damp var krevende også for Grimstad, og 1900-tallet var lenge preget av stagnasjon. Skipsbyggingen opphørte og gjennom 1920-årene var rederidriften nær ved opphør, men tok seg opp igjen gjennom 1930-årene. Grimstad fikk gradvis et mer variert næringsliv med bl.a flere industriforetak. Det ble dessuten en skoleby, og byen fortsatte å vokse, om enn meget langsomt, frem mot 1960 (kilde: «På leting etter det ekte og særegne - stedsanalyse for Grimstad sentrum 2007»).



Figur 9: Grimstad sentrum sett fra Vardeheia anno 1964. Kilde: Nasjonalbiblioteket

4. OMRÅDEBESKRIVELSE MED VERDI- OG SÅRBARHETSVURDERING

4.1. Vesentlige landskapstrekk, landskapsrom, siktelinjer og utsiktspunkt

«Ved havet ligger byen, bag nøgne skjær og øde holmer som en fugls rede ved stranden» (Kilde: Gabriel Skott, 1886, Aftenrøde).

Grimstad sentrum med havnebassenget, ligger klemmt inn mellom heiene Vardeheia og Knibeheia på vestsiden og Møllerheia, Kirkeheia og Binabben på østsiden. Heiene rundt sentrum definerer, virker beskyttende og forsterker fattbarheten av sentrum.



Figur 10: Grimstad havn er omgitt av heier som definerer, virker beskyttende og forsterker fattbarheten av sentrum. Kilde: Askeladden.ra.no

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



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



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



Figur 13: En viktig siktlinje mot Torskeholmen er ned fv. 420, Arendalsveien-Vossgaten, innfartsåren fra nord. Kilde: Google StreetView.

Torskeholmen er i dag en landfast, tidligere holme midt i Grimstads Indre havnebasseng og deler dette i to; Østerbukt og Vestrebukt. Torskeholmen er i nord-vest forbundet med fylling via Storgaten til byens øvrige, historiske sentrum.

4.2. Viktige karaktertrekk ved lokal byggeskikk

Bebyggelsen i sentrum er tett og lav, oppført i 1 til 2 etasjer. Bebyggelsen langs byens hovedgater består av 2 – 2 ½ etasjers bebyggelse med i hovedsak adskilte, rektangulære bygg med langfasaden langs gateløpet. Mellom byggene er det gjerne trange smug inn til små bakgårder omsluttet av fløybygninger. Typisk fasadelengde mot gate varierer mellom 10 og 15 m. Kun enkelte, nyere bygg er i tre eller flere etasjer. Byhusene har oftest forretningsvirksomhet på gateplan, og bolig i andre etasje.



Figur 14: Grimstad sentrum består i hovedsak av to-etasjers trehus som ligger langs gateløpet.



Figur 15: Sorenskrivergården er et godt bevart eksempel på et tidlig 1800-talls byborgerhus vendt med langfasaden mot sjøen.

På eldre byprospekter ser en at det meste av byborgernes hus lå vendt med langfasaden mot havnefronten. Enkelte bygg fra 1600-tallet lå med gavlen mot sjøen.

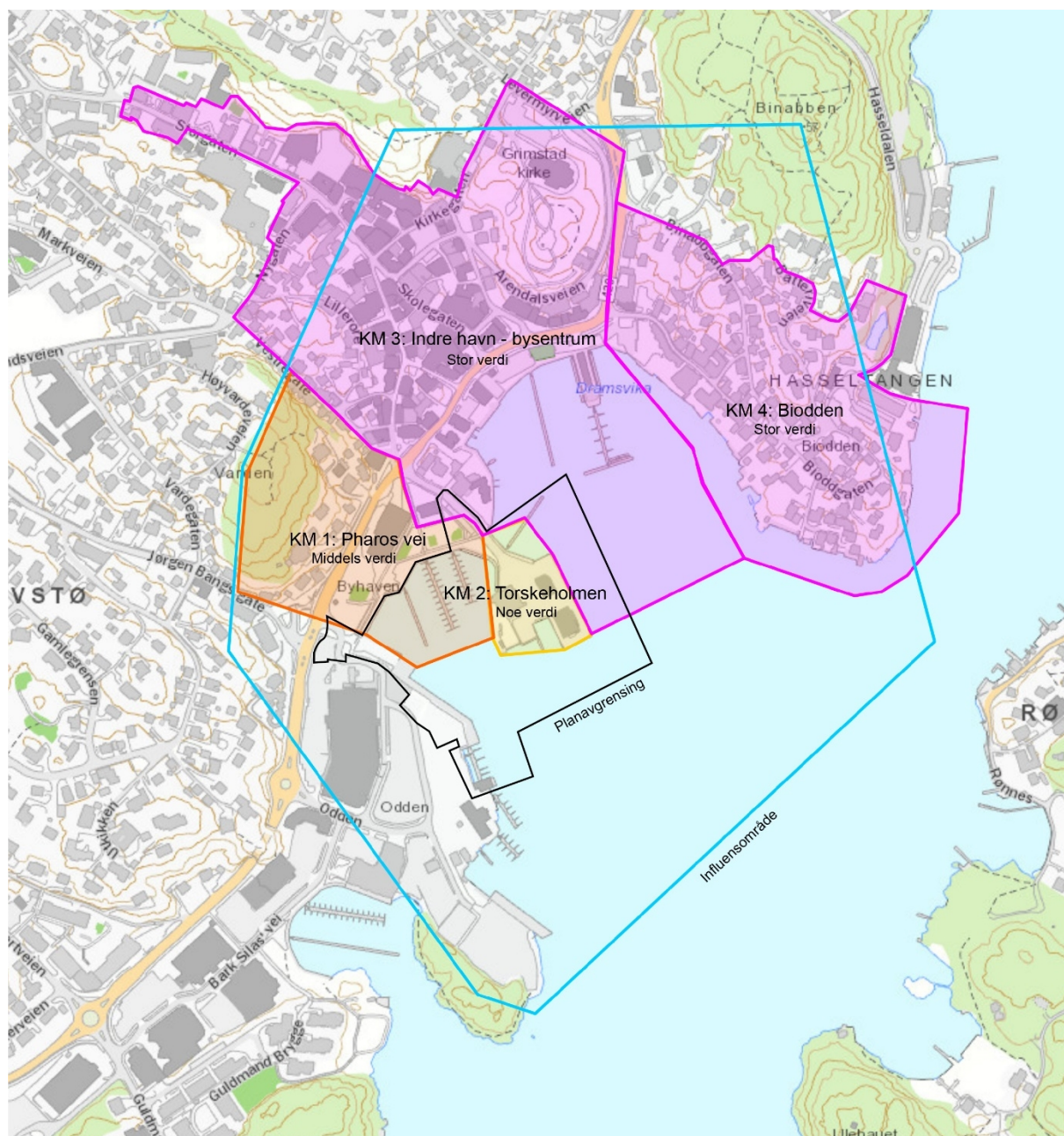
Typisk takvinkel er mellom 35 - 40°, tradisjonelt tekket med brent rød eller svartglasert tegl (ofte skiftet med sementstein i nyere tid). Hus fra perioden ca. 1820 – 1870 er preget av empire og har ofte halvvalmet tak med relativt knappe takutstikk, mens hus fra perioden 1870-1920 er preget av sveitserstil med saltak og større takutstikk med synlige sperrehoder. Av brannhensyn har hjørnebygg gjerne helvalmet tak og avskårne hjørner mot gatekryss og plasser. Takflatene har ofte påbygg i form av saltaks- eller pulttaks-arker/kvister. På grunn av byens selvgrodde struktur danner bebyggelsen et variert «taklandskap» med et mylder av flater og vinkler, noe som gir byen særpreg sett enten fra heiene rundt sentrum, eller på avstand fra sjøen.

Utforming av vinduer varierer med byggherrens økonomi og tidsepoke. Nøkterne empirehus har typisk torams, sidehengslede vinduer med tre ruter i hver ramme. Større byhus fra samme tid har ofte krysspostvinduer med to ruter i de nedre rammene. Sveitserstilen har gjerne rene krysspostvinduer. Det er ofte ulike vindustyper og størrelse mot gate og mot bakside, og i første og i andre etasje.

Fasadene er kledd med stående eller liggende profilert panel, som oftest hvitmalt eller i lyse farger

Den rene boligbebyggelsen i bak- og sidegater og på Boddan, består av hus med noe mindre grunnflate, i 1 ½ til 2 etasjer. Også disse ligger orientert med langfasaden tett på gateløpene. De har ofte noe større avstand mellom husene og gjerne en liten hageflekk bak huset.

I hovedsak er bebyggelsen trebygninger fra 1800-tallet, med innslag av enkelte murbygninger fra slutten av 1800- tidlig 1900-tallet. Delvis ble det bygget nye, delvis er det eldre hus som er bygget om eller på. Ofte er det bare ornamentalsdetaljer og listverk som skiller sveitserhusene fra sine noe eldre naboer. Bebyggelsen fra 1700- og 1800-tallet er en del av det samme bygningsmiljøet, med samme målestokk og samme materialer.



Figur 16: Oversiktskart kulturmiljøer og planavgrensning (svart). Influensområde markert med blått. Digitalt kartgrunnlag: Statens kartverk, GEOVEKST og kommunene.

4.3. Kulturmiljø 1: Pharos vei



Figur 17: Område Pharos vei omfatter Byhaven (til venstre utenfor bildet) og det nye biblioteket. Sorenskrivergården og eldre bebyggelse i bakkant tilhører kulturmiljø 4 Indre havn og bysentrum.

Historikk

I 1907 åpnet den private Grimstad-Frolandsbanen. Stasjonsområdet ble lagt på utfylling i sjøen ved foten av Vardeheia, mellom Odden og den gamle Sorenskrivergården. Banen ble nedlagt i 1961. En høy tørrmurt støttemur av Fjære-granitt for Pharos vei, er fortsatt bevart fra stasjonsanlegget.

På området for den gamle jernbanestasjonen lå i mange år byens rutebilstasjon og posthus/politistasjon. I 2017 ble byens nye bibliotek åpnet her, tegnet av arkitektfirma Helen & Hard. Vest for biblioteket ble parken Byhaven, åpnet i 2019. Hele området, sammen med parken rundt den gamle Sorenskrivergården, er blitt et attraktivt og populært byrom.

Vurdering av kulturhistorisk verdi:

På nordsiden av Pharos vei, i skråningen opp mot Vardeheia, er det bevart et område med bolighus fra 1800-tallet. Bygningsmassen er godt bevart og lett lesbar som en del av den historiske bebyggelsen i Grimstad.

Området på sørsiden av Pharos har nylig gjennomgått en omfattende transformasjon. Den tidligere rutebilstasjonen er omgjort til park- og strandpromenade, og byens nye bibliotek er oppført der. Flytting av rutebilstasjonen inngår i en trend der kollektivknutepunktene flyttes ut av bysentrum til hovedveiene, og sentrumsnære arealer frigis til nye formål.

På samme måte som Odden-området representerer det funksjonelle byplanleggingsidealet i siste halvdel av 1900-tallet, representerer dette området med bibliotek og park den nye trenden innenfor norsk byplanlegging rundt årtusenskiftet. I erkjennelsen av at norske byer og tettsteder hadde tapt sitt særpreg, vokste det fram en ny interesse for å revitalisere og forme byen på mer bærekraftige måter. Byplanleggingen la vekt på å dyrke fram stedenes særpreg og identitet, og styrke kulturtilbud mm. for å skape bolyst og tiltrekke seg næringsliv, reiseliv og nye innbyggere i konkurranse med nabobyer og tettsteder. Det ble nå en sterkere vilje til å få til en mer blandet bruk

av arealer, bygging av kulturbygg og økende vekt på utvikling av offentlige rom som for eksempel plasser og torg, gater og parker.



Figur 18: Utsikt fra Byhaven mot Goosefjorden og Rønnes/Ulehaue.

Grimstads nye bibliotek er resultat av en arkitektkonkurranse vunnet av et av landets anerkjente arkitektkontor. Bygget sammen med omgivelsene er representative for tidens byplanidealer, og markerer en viktig fase i Grimstads historie. Området har arkitektoniske kvaliteter og har en betydning som ressurs for lokal utvikling og verdiskaping.

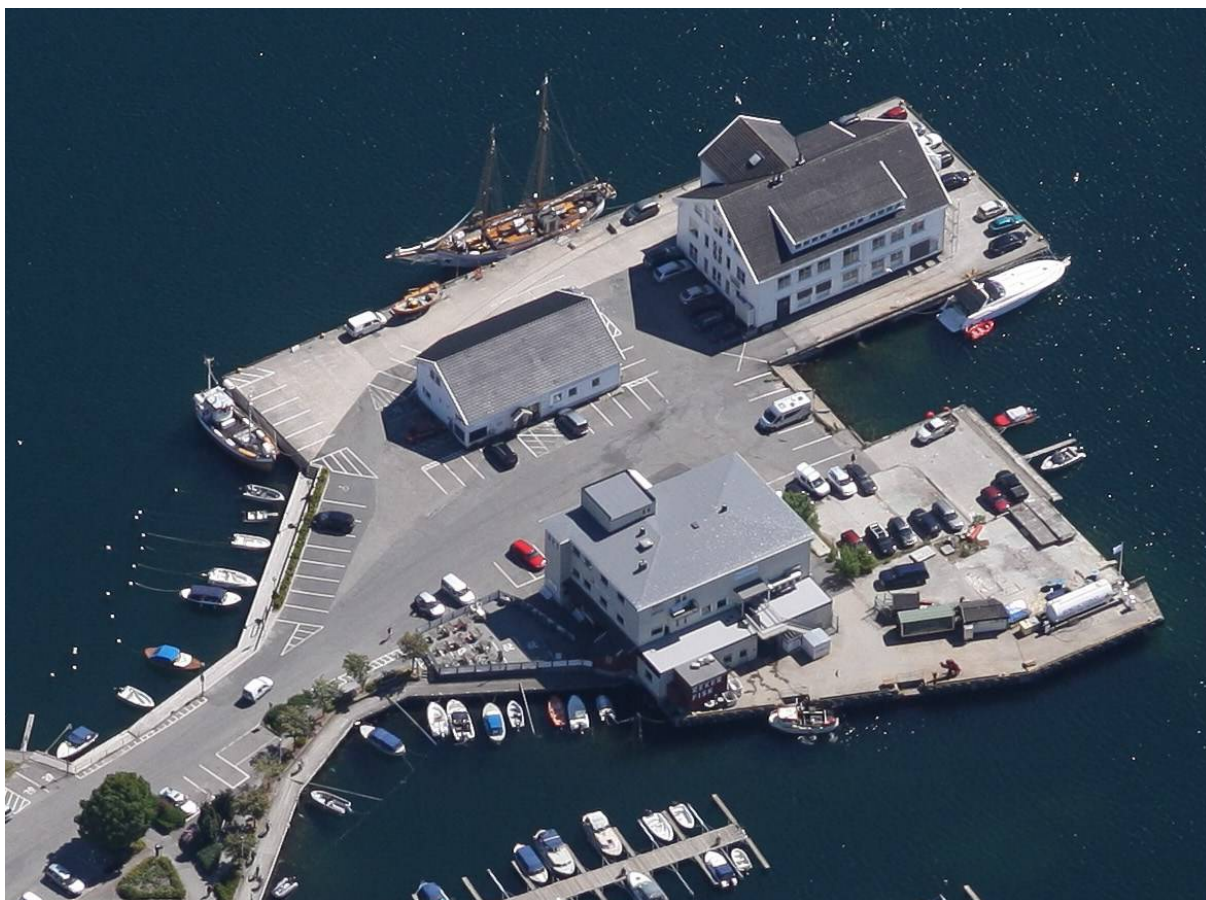
Området vurderes å ha *middels verdi som kulturmiljø*.

Vurdering av sårbarhet:

Biblioteket og Byhagen ligger vendt mot sjøen og har visuell kontakt med vannspeilet i Østerbukt, fjorden utenfor og delvis med Boddan. Biblioteket som symbolbygg og landemerke sammen med opplevelsen av fritt utsyn over det store landskapsrommet fra Byhagen, vil også ha *middels sårbarhet* for endringer på Torskeholmen.

1800-talls bebyggelsen ligger tilbaketrukket, og med bibliotekbygget i forkant, og er derfor mer skjermet for påvirkning. For dette miljøet fokuseres det derfor på påvirkningen på de fremre delene av kulturmiljøet.

4.4. Kulturmiljø 2: Torskeholmen



Figur 19: Torskeholmen sett mot øst. Fiskemottaket i forgrunnen. Kilde: kart.1881.no

Historikk

Torskeholmen er utgått fra gården Skaregrøm. Christiensen Rosenberg Pharo overtok Torskeholmen i 1813. Skipsreder N. Thue Johnsen kjøpte Torskeholmen i 1885. Hans bedrift ble nedlagt i 1908 og eiendommen gikk over til Grimstad havnevesen i 1903.

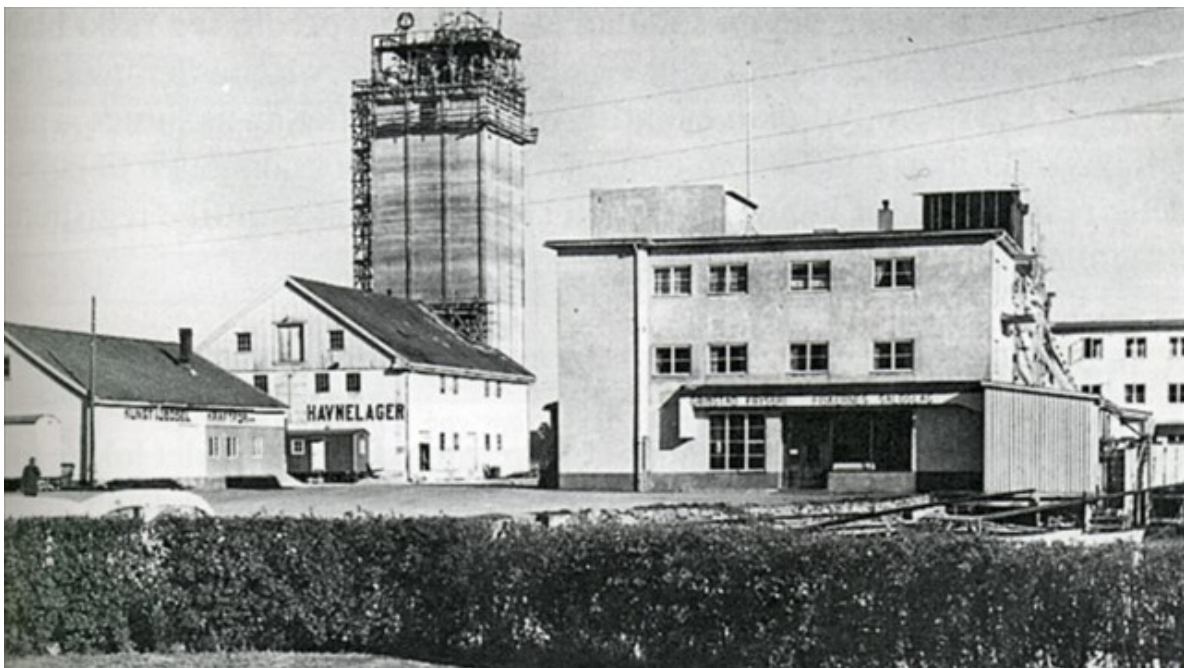
Grimstad bad ble bygd på Torskeholmen i 1905 med adkomst via bro over Torskeholmsundet. Tidligere bad (fra midt på 1800-tallet) lå på Biodden og senere Odden. Badehuset var av mur med sommerbad av tre. Mange ulike bad ble tilbudt: Romerbad, badstuebad, alminnelige varme kurbad, varme sjøbad, furunålsbad, gytjebad, slambad, tanglutbad, Nauheimerbad, elektrisk lysbad etc. Badeanlegget ble finansiert av midler fra «brændevinssamlaget» og senere øl- og vinsamlaget.

I 1907 ble det anlagt et havnespor foran Sørenskrivergården og ut på holmen i forbindelse åpning av Grimstad-Frolandsbanen. Rester av skinnegangen sees fortsatt på dagens kai. Fra kaia ble det skipet ut props (korte tømmerstokker brukt i gruveindustrien og til papirproduksjon) til England, tømmer, feltspat og tremasse fra Rygene. I tillegg foregikk det lasting og lossing av korn og kunstgjødsel, samt jordbær fra Landvik.



Figur 20: Torskeholmen etter at Grimstad bad ble bygd i 1905, og før jernbanestasjonen stod ferdig i 1907 (utfyllingen er i gang).

I 1914 ble det anlagt dypvannskai på Torskeholmen, og i 1921 ble det oppført et havnelager med Felleskjøpet som leietaker. Trygve Skretting kjøpte Felleskjøpets anlegg etter konkurs. I 1964 bygde han en 34 m høy kornsilo på holmen, populært kalt «Kjerka te' Skretting». Siloen ble revet i 1988 og havnelageret ombygd til kontorbygg noen år senere.



Figur 21: Torskeholmen anno 1964 mens kornsiloen er under bygging (kranselag). Fiskemottaket fra 1950-tallet til høyre. Kilde: Nasjonalbiblioteket



Figur 22: Grimstad sett fra Rønnes. Havnesiloen preget bybildet fra 1964 - 1986. Kilde: Postkort fra Arne foto

Opprinnelig ble fisk solgt direkte fra fisker til kunde fra småbåter ved fiskebrygga. Like etter 2. verdenskrig ble omsetningen samlet i «Fiskernes Salgslag», som bygget et stort, og for den tid moderne mottak/filetfabrikk/utsalg på Torskeholmen. Her var det også fryseri der private kunne leie rom før fryseboksen ble vanlig i folks hjem. På sekstitallet ble det dessuten anlagt en rekefabrikk som etter noen år ble ombygget til mekanisk verksted.

Holmen har i dag et kaianlegg med fiskemottak med tilhørende bunkersanlegg, et litt større næringsbygg i 2 ½ etasjer, samt et mindre lagerbygg i en etasje.

Vurdering av kulturhistorisk verdi:

Fiskeutsalget er et funksjonalistisk bygg oppført i betong/mur tidlig på 1950-tallet. Med unntak av nyere vinduer og enkelte senere påbygg, er bygget fortsatt relativt autentisk i sin hovedkarakter. Bygget har kulturhistorisk verdi som et eksempel på nøktern, industriell etterkrigsarkitektur. Det representerer også en viktig fase i omsettingen av lokale ressurser som har hatt betydning for Grimstad som kystby. Tilsvarende bygg i de andre byene på Agder er ofte kraftig ombygd eller revet. Bygget vurderes å ha middels verdi som kulturminne. Gjeldende reguleringsplan (alternativ 0) åpner for å kunne bygge på dette bygget med en etasje.

De øvrige to byggene på holmen er enten kraftig ombygd eller av liten kulturhistorisk eller arkitektonisk verdi.

Deler av kaianlegget ble bygd omkring første verdenskrig. Hvor mye av de opprinnelige konstruksjonene som er bevart er ukjent. Kaianlegg/kaifront er et bevart kulturminne som vitner om godstrafikken via jernbanen og skip som på 1960-tallet ble utkonkurrert av godstransport på landeveien. På kaikanten ytterst på holmen er det fortsatt bevart et kort parti med jernbanespor. Dette er ett av ytterst få bevarte fysiske spor etter Grimstadbanen.

Området som helhet vurderes å ha *noe verdi som kulturmiljø*.

Vurdering av sårbarhet:

Kaianlegget har liten opplevels- og kunnskapsverdi i seg selv, og er dermed i liten grad sårbart for endringer. Fiskemottaket vil, ved dokumentert tilbakeføring til opprinnelig form/uttrykk, kunne få økt verdi som kulturminne. Bygget har *middels/stor sårbarhet* for ytterligere endringer i form av nye til- eller påbygg og fasadeendringer. Torskeholmen som helhet har *liten sårbarhet* for endringer.

4.5. Kulturmiljø 3: Indre havn - bysentrum



Figur 23: Grimstads historiske sentrum har unngått bybranner og har bevart trebebyggelse fra 1800-tallet i en selvgrodd bystruktur. Kilde: kart.1881.no

Til forskjell fra flere andre gamle trebyer (f.eks.: Risør og Arendal) har Grimstad aldri blitt rammet av store bybranner. Byen er derfor unik ved at bygningsmassen spenner over hele tidsrommet fra tidlig 1600-tallet til i dag.

På landsiden, nord-vest for Torskeholmen møter den gamle bykjernen havnen. Byens hovedgate, Storgaten, løper ned igjennom det historiske bysenteret, krysser Smith Petersens gate og ender på Torskeholmen. I nedre del av gata, vendt mot Vesterbukt og Torskeholmen ligger den gamle Sorenskrivergården oppført ca. 1815. Storgaten 4, sammen med Smith-Petersens gate 1a (Laura Rejersens hus) og Storgata 16 (tidl. Central hotell) er markante, eksponerte kulturminner som markerer den historiske byen mot sjøfronten.

Langs sjøen går det en populær strandpromenade som binder sammen Boddan, Dampskipsbrygga og plassen ved Terje Vigens brygge, med parken foran Sorenskrivergården og Byhagen ved biblioteket.

Som typisk for mange eldre småbyer, har sentrumskjernen et stort innslag av boliger. Innenfor sentrumsområdet er Vestregate, Lillerore og vestre del av Nygaten rene boligområder. Forretningsstrøket er i hovedsak lokalisert langs Storgaten og rundt torvet, med tyngdepunkt rundt krysset Storgaten/Skolegaten.

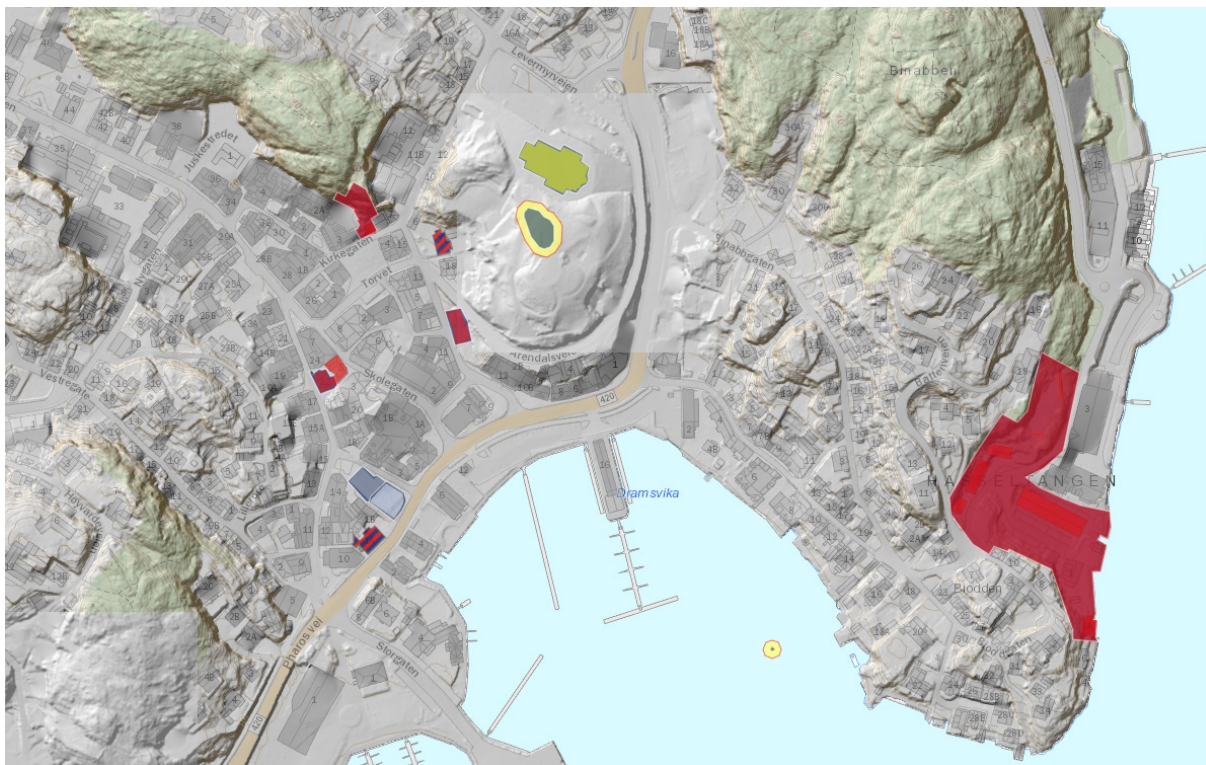
Byens landemerke er kirken fra 1881 som med sin silhuett troner som et viktig landemerke på Kirkeheia.



Figur 24: Østerbukt med kirken som et viktig landemerke.

I sentrum er følgende hus fredet:

- Henrik Ibsensgate 14, Ibsenhuset (1754)
- Henrik Ibsens gate 20, Jørgen Tellefsens hus (1823-24)
- Storgaten 22, Gundersens hus (1832-36)
- Smith Petersens gate 1a, Laura Rejersens hus (tidlig 1600-tallet)
- Kirkegaten 5 (1800-tallet)



Figur 25: Fredet bebyggelse markert med rødt/rød-blå skarvur, listeført kirke med grønn og automatisk fredet gravminne med gul sikringszone. Kilde: askeladden.ra.no

Vurdering av kulturhistorisk verdi:

Grimstad sentrum har bevart et rikt område med trehus med stor tidsdybde fra 17- og 1800-tallet. Det organisk bygde gatenettet, med smale krokete gater, og småhusbebyggelsen i tre malt i lyse farger, er karakteristisk for byen. Sentrumsområdet fremstår som en helhet, noe som forsterker opplevelsen av det kulturhistoriske området. Heiene som omkranser byen er relativt ubebygde. Samspillet mellom disse og den lave, tettvokste bebyggelsen gir byen karakter og særpreg. Byens landemerke (og sjømerke) er kirka som med sin silhuett troner på Kirkeheia.

Havneområdet har spesielle, særegne og verdifulle estetiske kvaliteter knyttet til vannspeilet og byggeskikken. Landskapet skjærer havna mot nord og vest, men åpner seg mot fjorden i sør og øst. Dette bestemmer byens identitet som sørlandsby. Alder, tidsdybde, opprinnelighet og lesbarhet gir byen stor opplevels- og kunnskapsverdi. Kulturmiljøet har stor betydning som ressurs for lokal utvikling og verdiskaping.

Området som helhet vurderes å ha *stor verdi som kulturmiljø*.



Figur 26: Den historiske sentrumsbebyggelsen eksponerer seg mot Østerbukt. Sett fra Boddan.

Sårbarhet:

Området vurderes å være *svært sårbart* for utfylling i havnebassenget og ny bebyggelse som reduserer opplevelsverdier knyttet til innsyn og utsyn til og fra den historiske bykjernen, havna og fjorden. Grimstad kirke er et viktig landemerke som er svært sårbart for et konkurrerende, høyt «signalbygg» på Torskeholmen eller Odden-området. Bybildet sett fra sjøen er preget av en ensartet skala på bebyggelsen, et variert taklandskap hvor grønne trær strekker seg over bebyggelsen og danner en grønn overgang mot himmelranden. Området er sårbart mot nye tiltak som bryter silhuetter.

4.6. Kulturmiljø 4: Boddan

Boddan er et sentrumsnært område på sydsiden av Binabben vendt ut mot havna i Østerbukt. Området består av hovedsakelig små hus med velstelte haver, oppført på midten av 1800-tallet. Mange av disse ble bygd av arbeidere ved verftet i Hasseldalen. Bygningene hadde en etasje med

oppløft i loftsetasjen og brutte takhjørner. Hovedtrekkene i bebyggelsen ligger i en enhetlig målestokk, dimensjoner, materialbruk og terrengtilpasning. Gatemønsteret er organisk og selvgrodd.

Vurdering av kulturhistorisk verdi:

Biodden utgjør en viktig del av det kulturhistoriske miljøet knyttet til Grimstad havn. Bebyggelse og gatestruktur har høy grad av opprinnelighet, og har kunnskaps- og opplevelsesverdi knyttet til sosial lagdeling i byen. Mindre hus for sjøfolk og arbeidere står i kontrast til de større kjøpmanns-/rederhusene innerst i havna, og den store sveitserboligen i bunnen av Voss gate. Kulturmiljøet har stor betydning som ressurs for lokal utvikling og verdiskaping.

Området som helhet vurderes å ha *stor verdi som kulturmiljø*.



Figur 27: Biodden sett mot øst. Østerbukt i forgrunnen. Kilde: kart.1881.no



Figur 28: Biodden består i hovedsak av boliger fra siste halvdel av 1800-tallet. Sett mot vest fra Rønnes.

Sårbarhet:

Bebyggelsen på Boddan ligger i et sør-vestvendt «amfi» som vender seg direkte mot Østerbukt og Torskeholmen. Sammen med den historiske sentrumsbebyggelsen danner Boddan et omsluttende byrom rundt havnebassenget, der Torskeholmen ligger sentral plassert i «fokuspunktet».

Som kystby med stor grad av historisk bebyggelse, er opplevelsen av byen sett fra sjøsiden/innseilingen en viktig del av byens identitet. Boddan, som har noe større avstand til Torskeholmen, vurderes å være *sårbar* for utfylling i havnebassenget. Miljøet er også sårbart for ny bebyggelse som reduserer opplevelsesverdiene knyttet til innsyn og utsyn til og fra bebyggelsen, havna og fjorden.

5. BESKRIVELSE AV PLANPROSESSEN OG VURDERING AV ALTERNATIVE LØSNINGER

I dette kapitlet beskrives alternativer som har vært vurdert i løpet av prosessen med ny reguleringsplan for Torskeholmen. For vurdering av det endelige planforslaget, se kapittel 7.

Høsten 2019 ble det gjennomført et parallelloppdrag for Torskeholmen. Det ble levert fire ulike alternativer. Forslagene viste ulik grad av utnyttelse, ca. 9.000-18.500 m² BRA.

Bedømmelseskomiteen anbefalte at Vill Urbanisme sitt forslag burde være utgangspunkt for videre arbeid. Dette forslaget vil derfor være utgangspunkt for utbyggingsalternativene, men det er ønskelig å vurdere elementer også fra de andre forslagene.



Figur 29: Skissene over viser fire ulike forslag fra parallelloppdraget høsten 2019. Øverst til venstre: Forslag 1 fra Arknet. Øverst til høyre: Forslag 2 fra Asplan Viak. Nederst til venstre: Forslag 3 fra BMG. Nederst til høyre: Forslag 4 fra Vill Urbanisme.

Forslagene i parallelloppdraget avviker fra områdeplan for *Grimstad sjønære områder* på noen viktige punkter. Forslagene viser i varierende grad en annen sjølinje en dagens situasjon i form av nye brygger og/eller utfylling, samt at flere av forslagene etablerer en kanal mellom holmen og fastlandet. Videre er det lagt opp til at utnyttelsen skal økes vesentlig fra regulert situasjon, og alle forslagene viser høyere bebyggelse enn dagens regulering gir rom for. Tilsvarende viser alle forslagene en blandet arealbruk med næring og bolig, mens områdeplanen bare gir rom for næring. Andre viktige punkter som må avklares er atkomst og parkering, fremtidig plassering av fiskemottaket, og fremtidig organisering av småbåthavnene.

5.1. Referansealternativet (0-alternativ)

Referansealternativet er at området utvikles i tråd med gjeldende regulering med formål til næring og tjenesteyting, maks 150% BRA på 3.06 daa, som tilsier totalt maks ca. 4590 BRA., og maks gesims k +15.5 m. Fiskemottaket videreføres som i dag. Påvirkning og konsekvenser vurderes i forhold til vedtatt reguleringsplan, dvs. alternativ 0 og ikke i forhold til dagens situasjon.

5.2. Utbyggingsalternativ 1a

Alternativ 1 a innebærer at området utvikles til et variert bolig- og næringsområde. Torskeholmen utvides med utfylling i sjøen mot sør og vest. Det legges opp til økt utnyttelse på totalt ca. 10.000 m² BRA og høyder på opptil ca. 5 etasjer. Bebyggelsen er forslått med en oppdeling i smalere bygningsvolumer med saltak, i hovedsak plassert med gavlene vendt mot sjøen. Innenfor området settes det av arealer til offentlig tilgjengelige møteplasser og havnepromenade mv. Fiskemottaket skal vurderes innenfor området, evt. med ny plassering på en fylling i sjøen ut fra Odden på vestsiden av Vesterbukt. Alternativ 1a foreslår høyhus på inntil 10 etasjer plassert på holmens hjørne mot sør-øst.

5.3. Utbyggingsalternativ 1b

Dette alternativet er identisk med alternativ 1a, men uten høyhus. Total utnyttelsesgrad er den samme, men arealet er fordelt på den øvrige bygningsmassen.

5.4. Utbyggingsalternativ 2a

Alternativ 2a innebærer at området utvikles til et variert bolig- og næringsområde. Torskeholmen utvides med utfylling i sjøen rundt hele holmen. Det legges opp til økt utnyttelse på totalt ca. 15.000 m² BRA og høyder på opptil ca. 5 etasjer. Bebyggelsen er forslått som større bygningsvolumer med saltak lagt med langfasadene i retning nord-sør og helt ut mot strandpromenaden langs bryggekannten mot øst. Innenfor området settes det av arealer til offentlig tilgjengelige møteplasser og havnepromenade mv. Fiskemottaket skal vurderes innenfor området, evt. med ny plassering på en fylling i sjøen ut fra Odden på vestsiden av Vesterbukt. Alternativ 2a foreslår høyhus på inntil 10 etasjer plassert på en utfylling ut fra holmens hjørne mot sør-øst.

5.5. Utbyggingsalternativ 2b

Dette alternativet er identisk med alternativ 2a, men uten høyhus. Total utnyttelsesgrad er den samme, men arealet er fordelt på den øvrige bygningsmassen.



Figur 30: Alternativ 1 og 2 innebærer ulik grad av utvidelse av Torskeholmens areal. Stiplet, gul strek markerer dagens kaifront.

6. VURDERING AV KONSEKVENSER

6.1. Kulturmiljø 1: Pharos vei

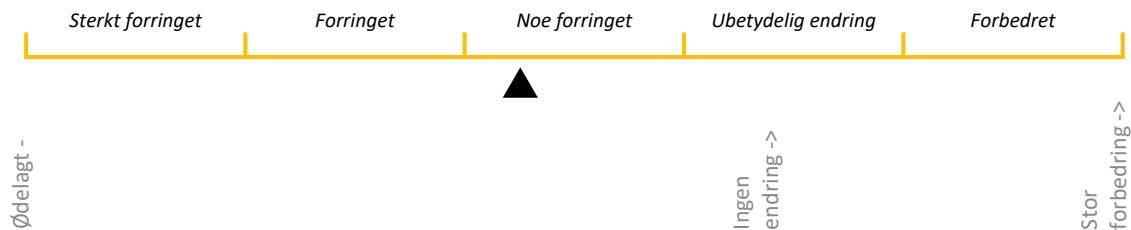
Miljøet ligger dels innenfor, dels utenfor planområdet. Planforslaget har visuell virkning for kulturmiljøet.

6.1.1. Utbyggingsalternativ 1a og 1b:

Forskjellen på alt. 1a og 1b er høyhuset mot øst i alt. 1a. Påvirkningen for kulturmiljøet Pharos vei på Torskehomens sør-vestside vurderes derfor å være tilnærmet likt for begge alternativer.

Den visuelle forbindelsen mellom biblioteket, Byhaven og Sorenskrivergården over mot Rønnes og ut Groosefjorden, vil innskrenkes som følge av økte byggehøyder og utfylling i sjø. Etablering av fiskemottak på fylling ut fra Odden bidrar til ytterligere reduksjon av denne utsikten.

*Alt. 1a (med høyhus) og 1b (uten høyhus) påvirkning kulturmiljø Pharos vei: **Noe forringet***



Ut fra at verdien i delområdet KM 1, Pharos vei, er vurdert som *middels* og påvirkning vurdert til *noe forringet*, vil konsekvensgraden være 1 minus (-), **noe miljøskade** for delområde KM 1.



Figur 31: Alternativ 1b. Vesterbukt sett mot sør-øst. Aktiviteter langs bryggekanterne og bruk av vannspeilet vil ha stor betydning for opplevelsesverdien, ikke bare størrelsen på utbyggingen av Torskeholmen. Sorenskrivergården og biblioteket til venstre, Byhaven i midten og Odden til høyre.

6.1.2. Utbyggingsalternativ 2a og 2b:



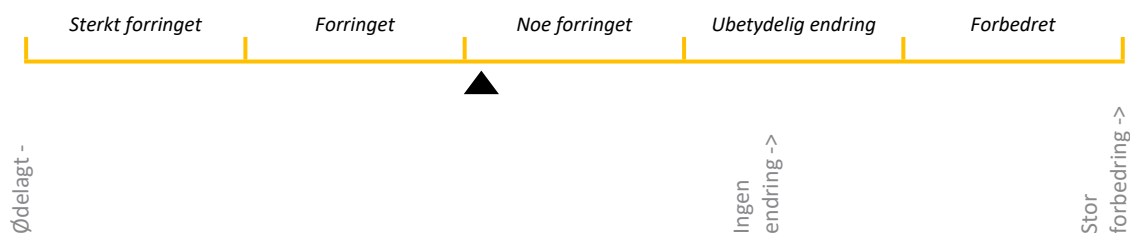
Figur 32: Alternativ 2b. Omfanget av utfylling mot vest og flytting av fiskemottak til utfylling ut fra Odden er likt i begge alternativene.

Forskjellen på alt. 2a og 2b er høyhuset mot øst i alt. 2a. Påvirkningen for kulturmiljøet Pharos vei på Torskehomens sør-vestside vurderes derfor å være tilnærmet lik for begge alternativene.

Den visuelle forbindelsen mellom biblioteket/Byhaven over mot Rønnes og ut Groosefjorden vil innskrenkes som følge av økte byggehøyder og utfylling i sjø. Etablering av fiskemottak på fylling ut fra Odden bidrar til ytterligere reduksjon av denne utsikten.

Alternativ 2a og 2b med større bygningsvolumer mot vest, vil fremstå som mer kompakt enn alternativ 1a og 1b.

*Alt. 2a (med høyhus) og 2b (uten høyhus) påvirkning kulturmiljø Pharos vei: **Noe forringet***



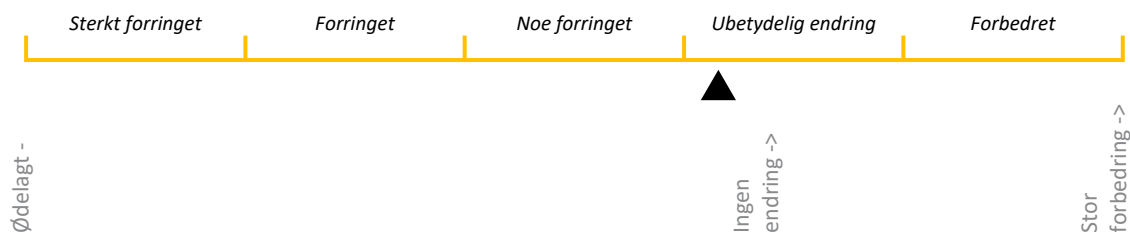
Ut fra at verdien i delområdet KM 2, Pharos vei, er vurdert som middels og påvirkning vurdert til noe forringet, vil konsekvensgraden være 1 minus (-), noe miljøskade for delområde KM 2.

6.2. Kulturmiljø 2: Torskeholmen

6.2.1. Utbyggingsalternativ 1a og 1b:

Utbyggingen på Torskeholmen åpner opp for å bygge på en etasje på fiskemottaket. Det bør stilles krav til at en slik evt. ombygging tar hensyn til byggets arkitektoniske karakter. Ut over endringer av fiskemottaket, vil en utbygging av Torskeholmen ha liten betydning for tema kulturmiljø på selve holmen.

Alt. 1a (med høyhus) og 1b (uten høyhus) påvirkning kulturmiljø Torskeholmen: **Ubetydelig endring**

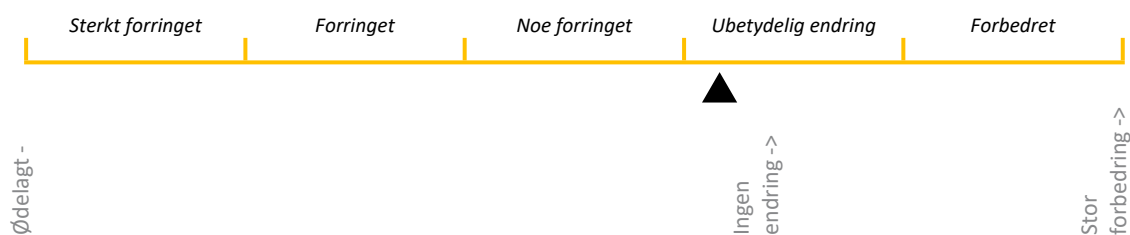


Ut fra at delområdet KM 2, Torskeholmen, er vurdert å ha *noe verdi*, og påvirkning vurdert til *ubetydelig endring*, vil konsekvensgraden være null (0), **ubetydelig miljøskade** for delområde KM 2 Torskeholmen.

6.2.2. Utbyggingsalternativ 2a og 2b:

Samme vurdering som for alternativ 1. Ut over endringer av fiskemottaket, vil en utbygging av Torskeholmen ha liten betydning for tema kulturmiljø på selve holmen.

Alt. 2a (med høyhus) og 2b (uten høyhus) påvirkning kulturmiljø Torskeholmen: **Ubetydelig endring**

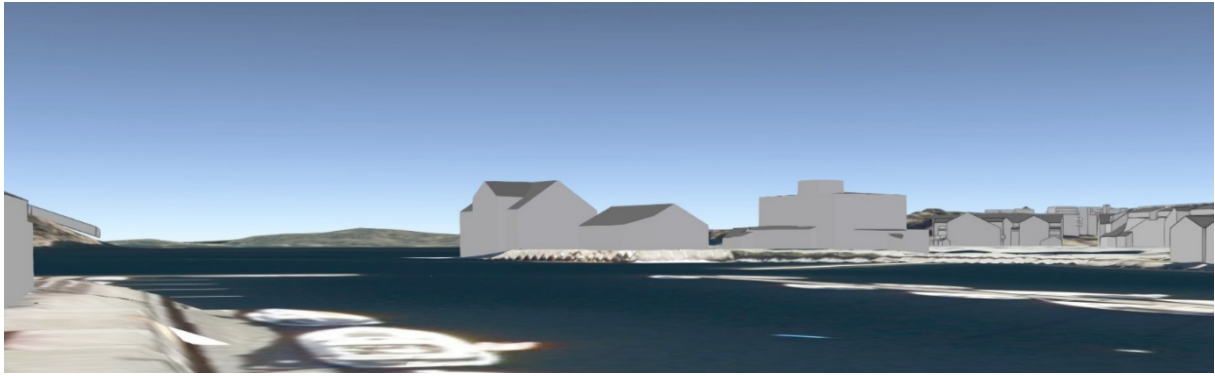


Ut fra at delområdet KM 2, Torskeholmen, er vurdert å ha *noe verdi*, og påvirkning vurdert til *ubetydelig endring*, vil konsekvensgraden være null (0), **ubetydelig miljøskade** for delområde KM 2 Torskeholmen.

6.3. Kulturmiljø 3: Indre havn – bysentrum



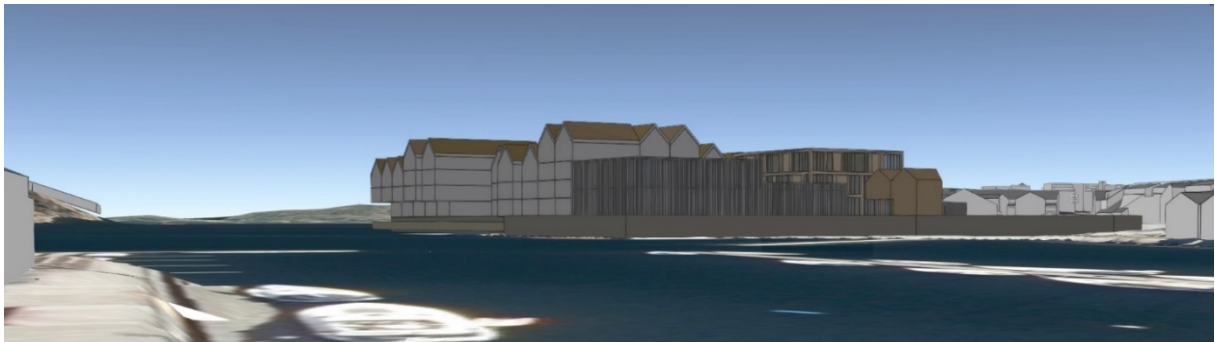
Figur 33: De ulike alternativene sett mot nord-vest. Østerbukt/Indre havn i forgrunnen, sentrum i bakgrunnen.



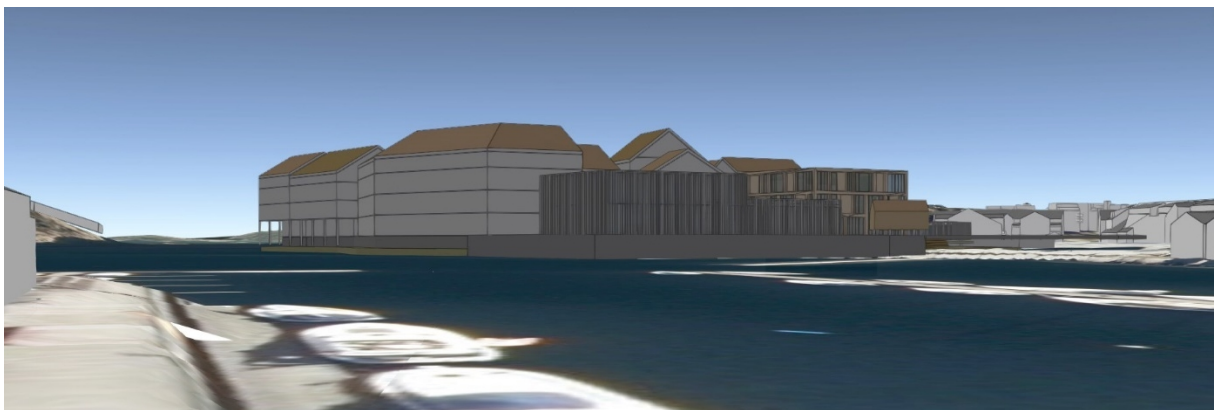
Figur 34: Dagens situasjon sett fra Dampskipsbrygga.



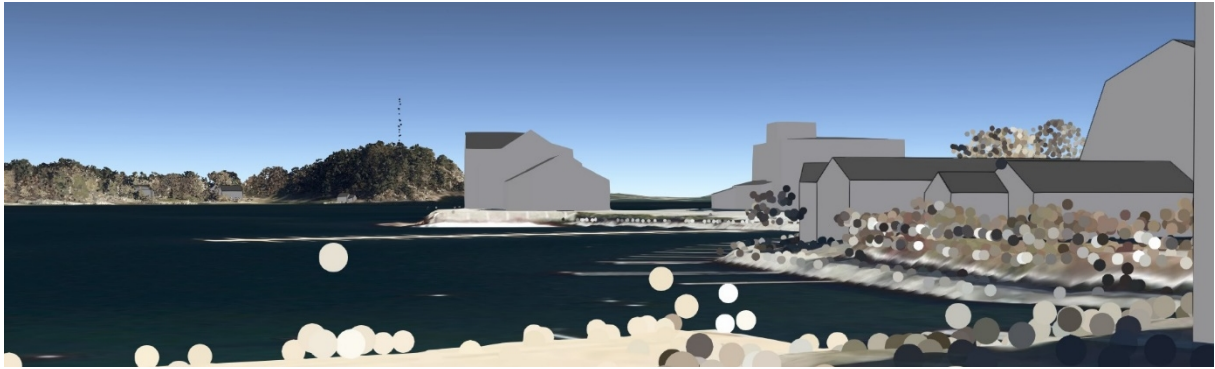
Figur 35: Alternativ 0, gjeldende reguleringsplan, sett fra Dampskipsbrygga.



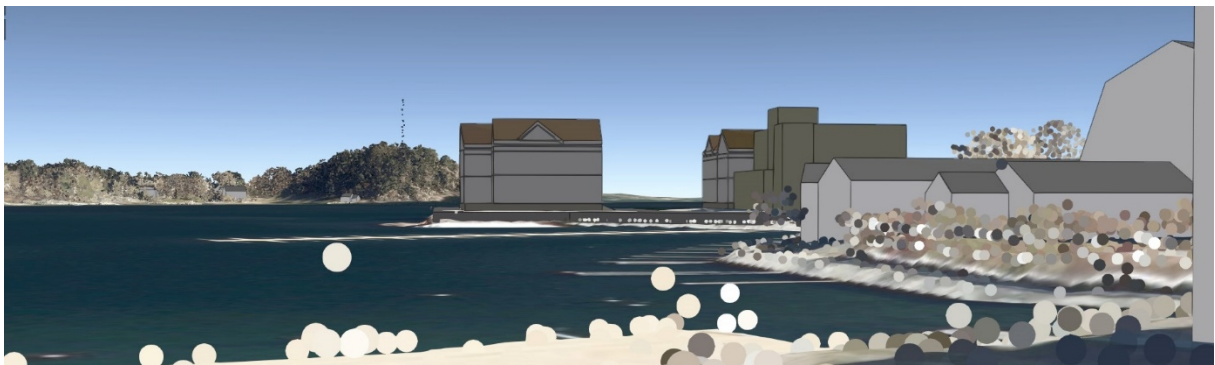
Figur 36: Alternativ 1b sett fra Dampskipsbrygga.



Figur 37: Alternativ 2b sett fra Dampskipsbrygga.



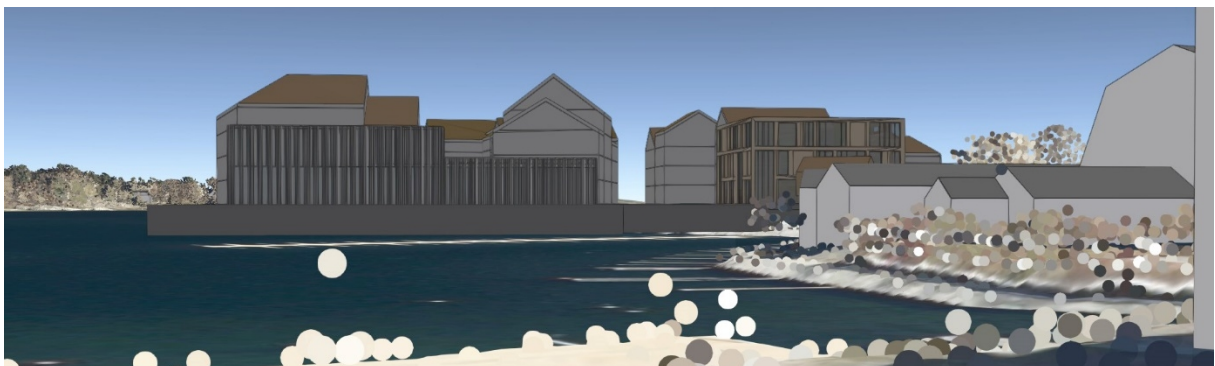
Figur 38: Dagens situasjon sett fra Terje Vigen's brygge.



Figur 39: Alternativ 0, sett fra Terje Vigen's brygge.



Figur 40: Alternativ 1b, sett fra Terje Vigen's brygge.

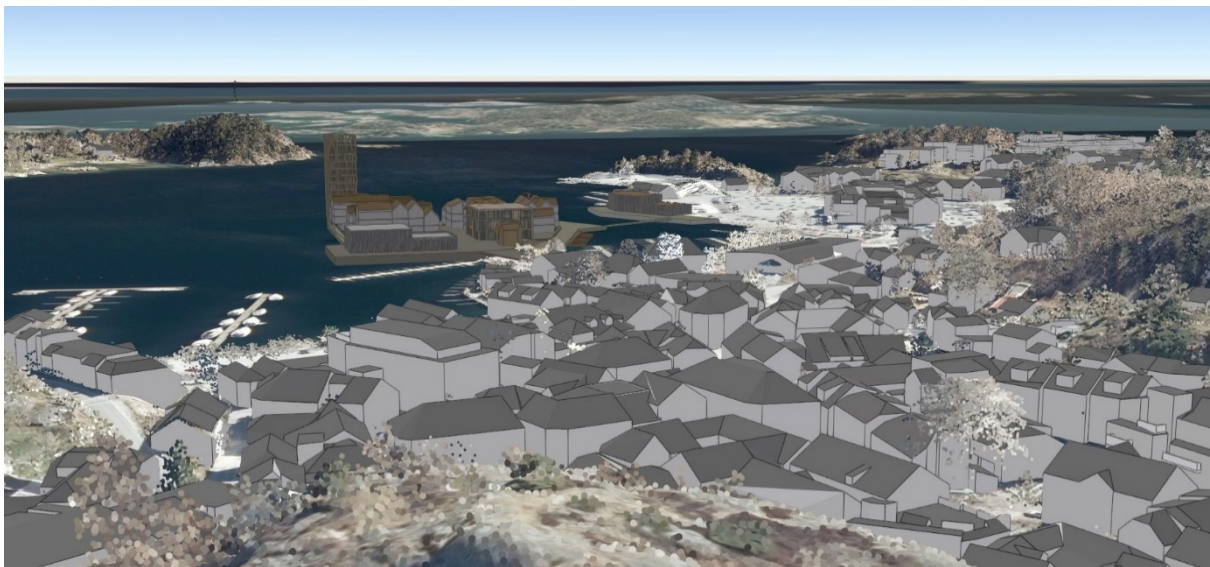


Figur 41: Alternativ 2b, sett fra Terje Vigen's brygge.

6.3.1. Utbyggingsalternativ 1a:

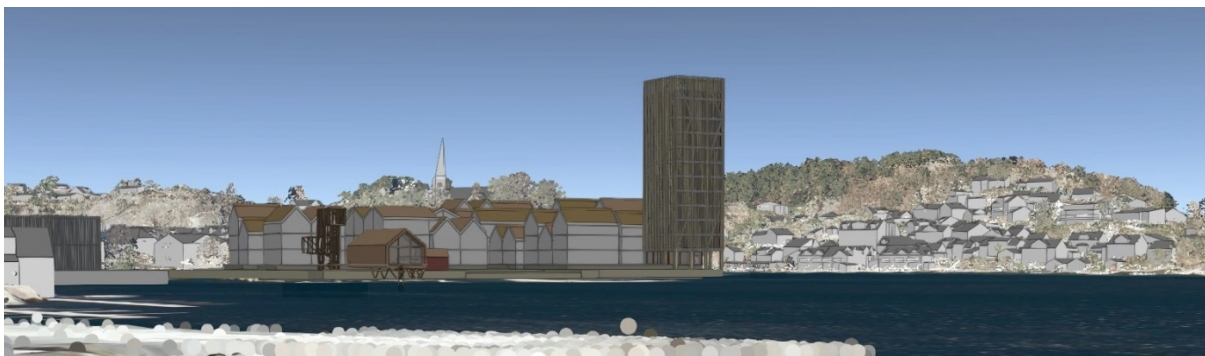
Torskeholmens visuelle uttrykk med hensyn på volum og høyder endres vesentlig i forhold til alternativ 0 med dette alternativet. Foreslått bebyggelse vendt mot Indre havn og den historiske bykjernen varierer mellom 3 og 4 etasjer. Deler av bebyggelsen er også vist med gavler som krager ut mot sjøen, som ytterligere bidrar til å øke volumet og snevre inn den visuelle kontakten ut mot Groosefjorden. Den foreslåtte bebyggelsen bryter med Grimstads særpreg med i hovedsak 2 etasjers bebyggelse, og vil oppleves som et relativt stort og dominant volum i landskapsrommet.

Det er kun lagt inn ett tverrgående gløtt/gjennomgående gateløp på tvers av Torskeholmen. Ny bebyggelse på Torskeholmen vil oppleves som en barriere mellom Vesterbukt og Østerbukt. I tillegg legger planen til rette for utfyllinger i sjøen på hjørnet mot nord. Dette innskrenker vannspeilet, og bidrar til at utsynet fra den historiske bykjernen, samt innsynet til denne fra fjorden, begrenses.

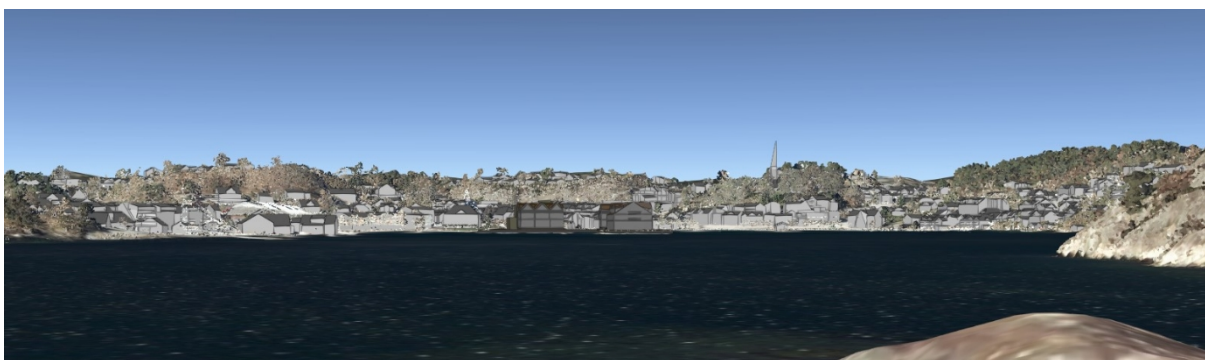


Figur 42: Alt 1a sett fra Møllerheia.

Et høyhus på inntil 10 etasjer ytterst på holmen vil innebære et kraftig brudd med byens tradisjonelle karakter og struktur, og bryter også silhuett av åsene bak byen. I innseilingen til byen konkurrerer høyhuset med høyde på kirketårnet. Et høyhus midt i havnebassenget vil redusere kvalitetene i landskapsrommet, opplevelsen av havneområdet og forståelsen av historiske sammenhenger. Byens karakteristiske silhuett med heiene omkring, og kirken som landemerke vil bli vesentlig svekket. Et høyhus vil være eksponert mot store områder og langt ut i Groosefjorden, og vil være et klart brudd på sentrale føringer gitt i Riksantikvarens bystrategi og i retningslinjene for områder med nasjonale interesser i by (se egen omtale i kap. 2). Et slikt tiltak vil også være i strid med kommunens egne anbefalinger i Stedsanalysen fra 2007 og estetisk veileder fra 2009.



Figur 43: Et høyhus vil konkurrere med kirketårnet som signalbygg. Her alternativ 1a sett fra Gundersholmen.



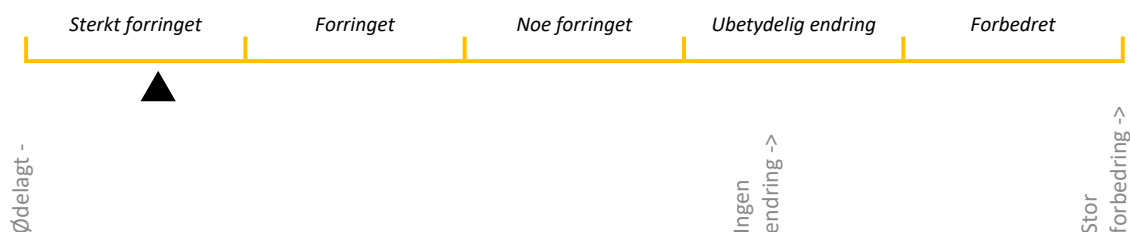
Figur 44: Alternativ 0, gjeldende reguleringsplan, sett fra innseilingen gjennom Smørsund.



Figur 45: Alternativ 1a sett fra innseilingen gjennom Smørsund.

Alternativ 1 med eller uten høyhus vil ha stor betydning for vurdering av grad av påvirkning:

Alt. 1a (med høyhus) påvirkning kulturmiljø Indre havn - bysentrum: **Sterkt forringet**



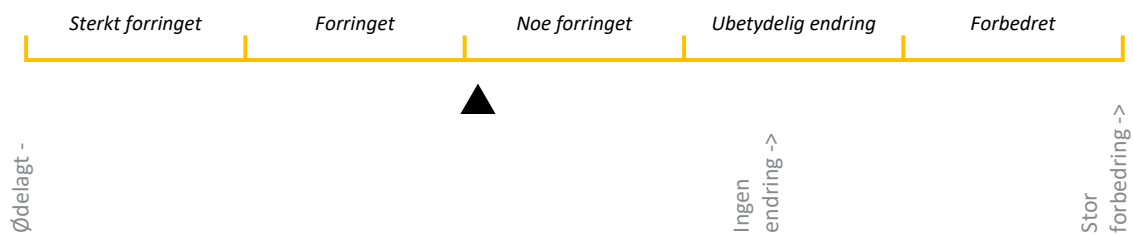
Ut fra at verdien i delområdet KM 3, Indre havn – bysentrum, er vurdert som stor og av nasjonal interesse, samt at påvirkningen med høyhus er vurdert til **sterkt forringet**, vil konsekvensgraden være 3 minus (---), **alvorlig miljøskade** for delområde KM 3.

6.3.2. Utbyggingsalternativ 1b:

Alternativ 1b er relativt identisk med 1a, men uten høyhus. Vurdering av påvirkning reduseres fra sterkt forringet med høyhus til noe forringet uten høyhus.

Alternativ 1b har en mer oppbrutt bygningsstruktur med mindre volumer enn alternativ 2b. Dette alternativet vurderes derfor å være mindre negativt enn alternativ 2b. Alt. 1b viser et større bygningsvolum med flatt tak på hjørnet mot Indre havn/sentrum. Dette bryter med karakteren i området.

Alt. 1b (uten høyhus) påvirkning kulturmiljø Indre havn - bysentrum: Noe forringet

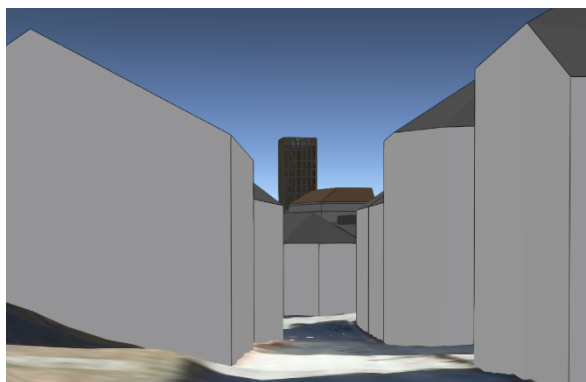


Ut fra at verdien i delområdet KM 3, Indre havn – bysentrum, er vurdert som stor og av nasjonal interesse, samt at påvirkningen er vurdert til *noe forringet (i grenselandet mot forringet)*, vil konsekvensgraden være 2 minus (--), **betydelig miljøskade** for delområde KM 3.

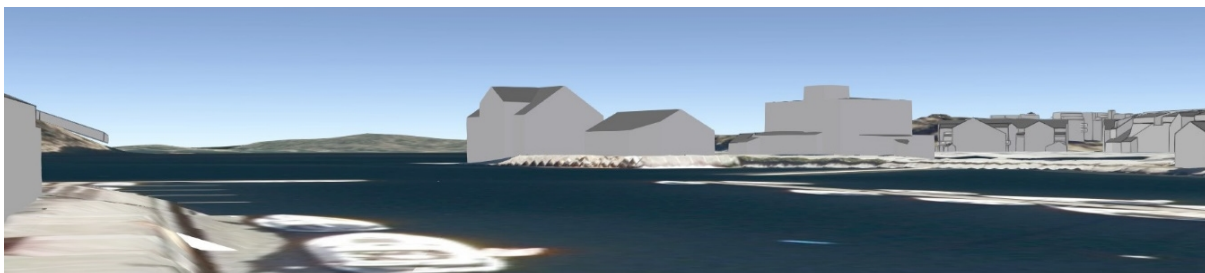
6.3.3. Utbyggingsalternativ 2a:

Torskeholmens visuelle uttrykk med hensyn på volum og høyder endres radikalt i alternativ 2a i forhold til alternativ 0. Bebyggelsen vendt mot Østerbukt er i hovedsak 4 etasjer høy og framstår kompakt med langfasader vendt mot sjøen. I tillegg foreslås et høyhus på 10 etasjer. Holmen utvides i tillegg med omfattende utfylling i sjøen. Dette vil bidra til at utsynet fra den historiske bykjernen, samt innsynet til denne fra fjorden, begrenses. Bebyggelsen vil bryte Grimstads særpreg med i hovedsak 2 etasjers bebyggelse, og vil oppleves som et stort og dominant volum i landskapsrommet. Ny bebyggelse på Torskeholmen vil oppleves som en barriere mellom Vesterbukt og Østerbukt.

Alternativ 2a plasserer høyhus lenger ut i landskapsrommet enn 1a. Bygget bryter silhuett og strekker seg høyt opp sett fra kulturmiljøet. Høydevirkning av høyhuset fra dette miljøet vil være spesielt stor, da bakteppet er lavere åskammer og sjø, noe som ytterligere vil understreke bruddet med omgivelsene høyhuset ligger i. Virkningen av dette ene bygget vil prege bybildet langt innover i miljøet og har vesentlig større virkning enn øvrig foreslått bebyggelse på Torskeholmen.



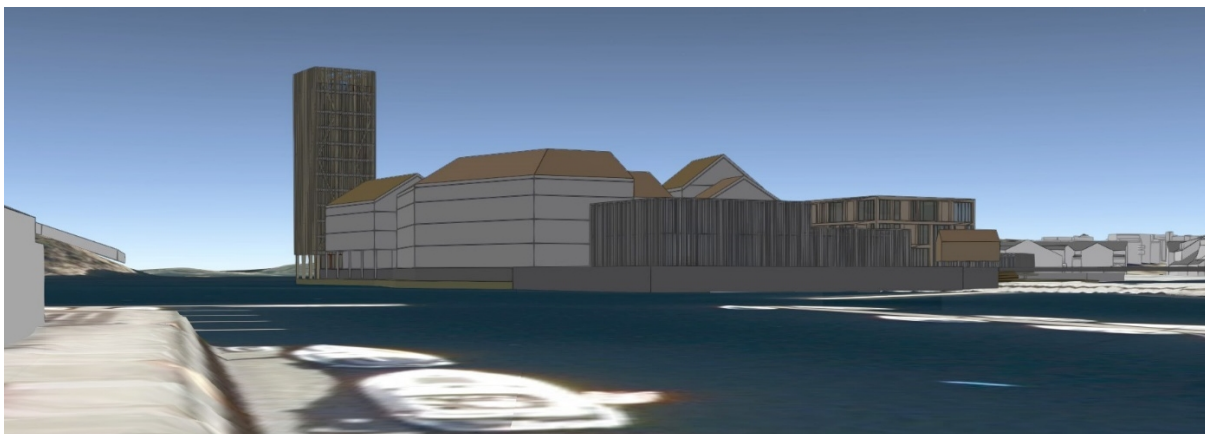
Figur 46: Et høyhus på Torskeholmen vil være synlig fra mange steder inne i Grimstads historiske bysentrum. Her fra Henrik Ibsensgate med Ibsenhuset til venstre. Foto: Google Street View.



Figur 47: Eksisterende bygg sett fra Dampskipsbrygga.



Figur 48: Alternativ 0 sett fra Dampskipsbrygga.

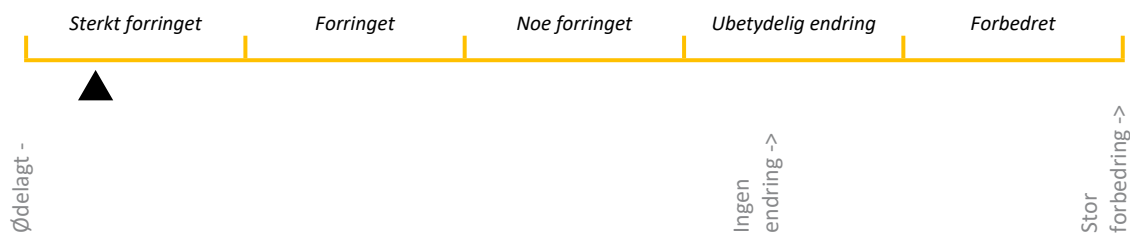


Figur 49: Alternativ 2a sett fra Dampskipsbrygga.



Figur 50: Alternativ 2a sett mot nord.

Alt. 2a (med høyhus) påvirkning kulturmiljø Indre havn - bysentrum: Sterkt forringet

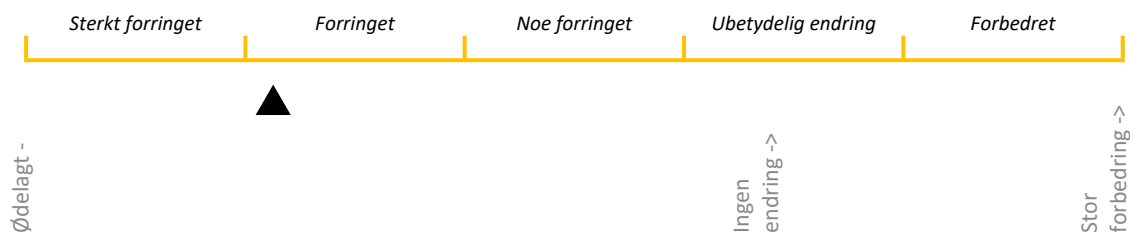


Ut fra at verdien i delområdet KM 3, Indre havn – bysentrum, er vurdert som *stor* og av nasjonal interesse, samt at påvirkningen er vurdert til *sterkt forringet*, vil konsekvensgraden være 3 minus (---), **alvorlig miljøskade** for alternativ 2a.

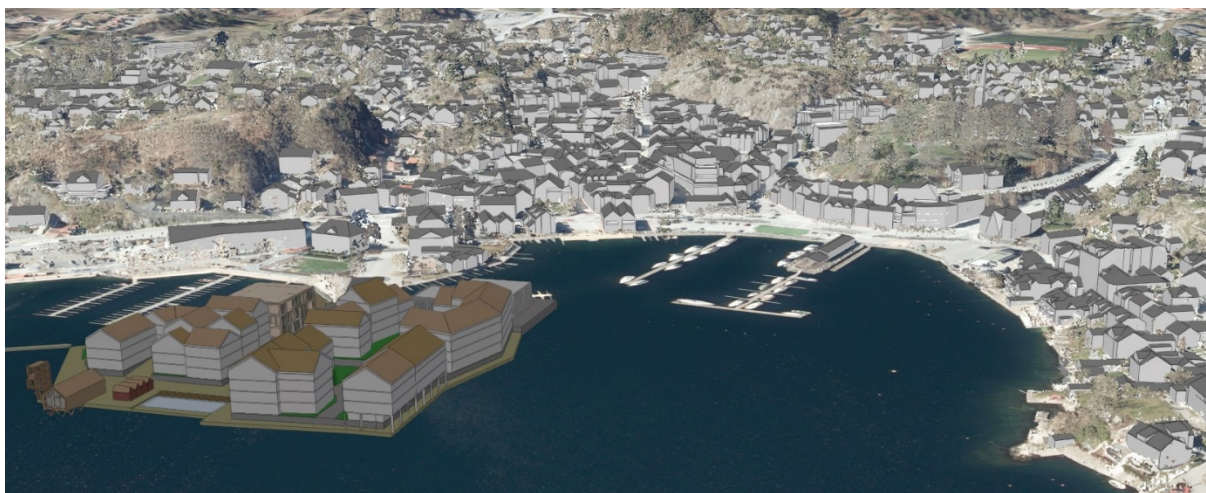
6.3.4. Utbyggingsalternativ 2b:

Samme vurderinger som for alternativ 2a, med unntak av høyhuset. Dette alternativet vil i mindre grad sees fra steder inne i den historiske bykjernen. Bebyggelsen vil allikevel bryte Grimstads særpreg med i hovedsak 2 etasjers bebyggelse, og vil oppleves som et stort og dominant volum i landskapsrommet.

Alt. 2b (uten høyhus) påvirkning kulturmiljø Indre havn - bysentrum: Forringet



Ut fra at verdien i delområdet KM 3, Indre havn – bysentrum, er vurdert som *stor* og av nasjonal interesse, samt at påvirkningen er vurdert til *forringet* (*i grenselandet mot sterkt forringet*), vil konsekvensgraden være 3 minus (---), **alvorlig miljøskade** for alternativ 2b.



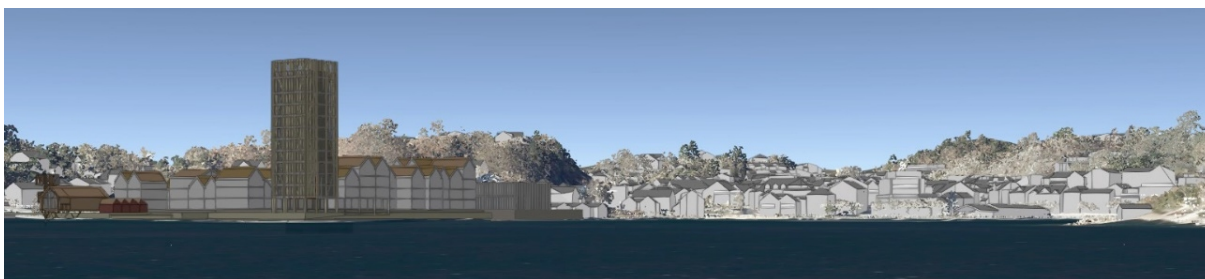
Figur 51: Alternativ 2b sett mot nord-vest.



Figur 52: Dagens situasjon sett fra Rønnes.



Figur 53: Alternativ 0 sett fra Rønnes.



Figur 54: Alternativ 1a sett fra Rønnes.



Figur 55: Alternativ 1b sett fra Rønnes.



Figur 56: Alternativ 2a sett fra Rønnes.



Figur 57: Alternativ 2b sett fra Rønnes.

6.4. Kulturmiljø 4: Boddend



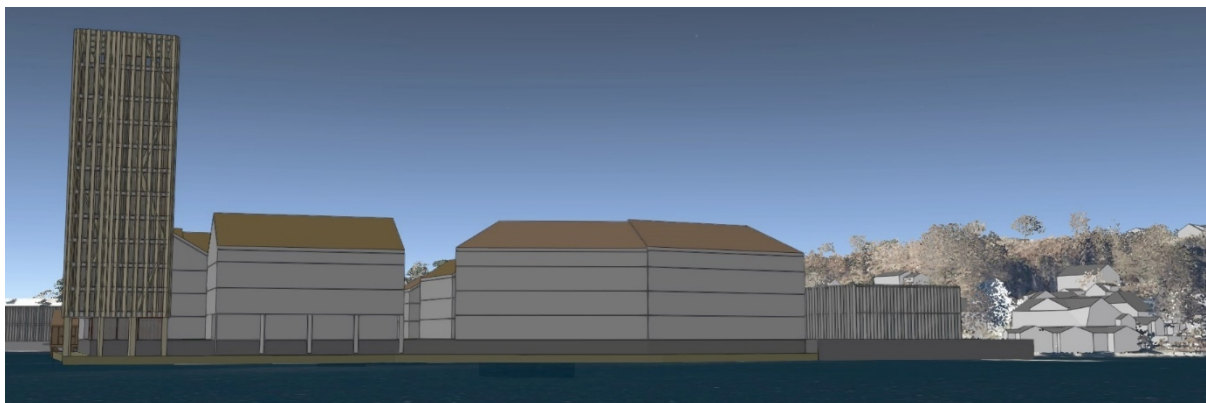
Figur 58: Dagens situasjon sett fra Boddend.



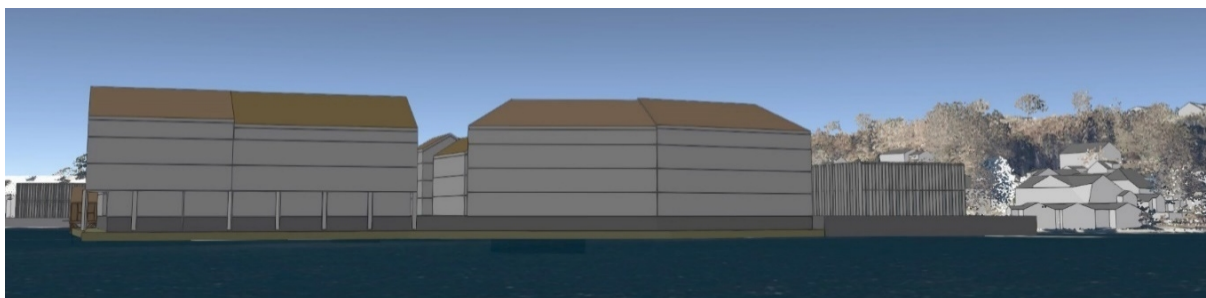
Figur 59: Alternativ 0, gjeldende reguleringsplan sett fra Boddend.



Figur 60: Alternativ 1b sett fra Boddend.



Figur 61: Alternativ 2a sett fra Boddend.



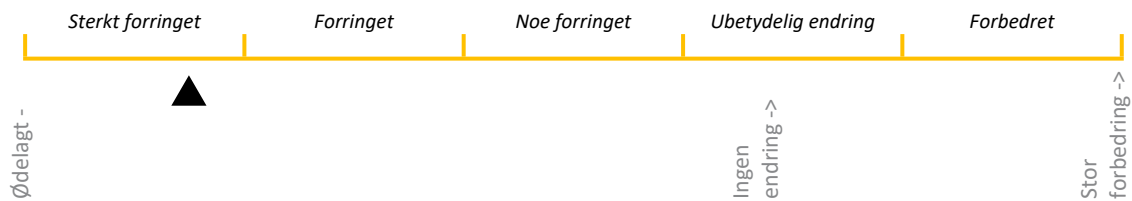
Figur 62: Alternativ 2b sett fra Boddend.

6.4.1. Utbyggingsalternativ 1a:

Torskeholmens visuelle uttrykk med hensyn på volum og høyder sett fra Boddén, endres noe i alternativ 1 kontra alternativ 0. Bebyggelsens høyde bryter delvis horisonten i forhold til omgivelsene i bakgrunnen. Foreslått utbygging på Torskeholmen vil danne en vegg som lukker igjen landskapsrommet omkring Indre havn. Avstanden mellom Boddén og Torskeholmen er ca. 200 m.

Foreslått bebyggelse, vendt mot Østerbukt, er i alternativ 1a i hovedsak 3-4 etasjer høy. I tillegg foreslås et høyhus på 10 etasjer på hjørnet mot sør-øst. Alternativet forutsetter også en utfylling på hjørnet mot nord.

*Alt. 1a (med høyhus) påvirkning kulturmiljø Boddén: **Sterkt forringet***

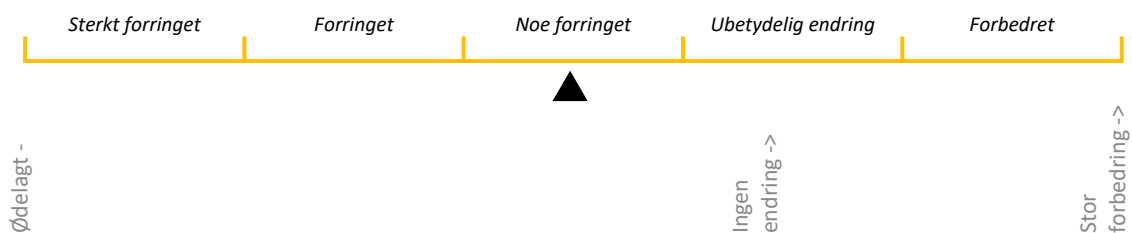


Ut fra at verdien i delområdet KM 4, Boddén, er vurdert som *stor* og av nasjonal interesse, samt at påvirkningen med høyhus er vurdert til *sterkt forringet*, vil konsekvensgraden være 3 minus (---), **alvorlig miljøskade** for alternativ 1a.

6.4.2. Utbyggingsalternativ 1b:

Dette forslaget er uten høyhus, mens øvrig bebyggelse er identisk med alternativ 1a. Grad av påvirkning er derfor mindre enn i alternativ 1a.

*Alt. 1b (uten høyhus) påvirkning kulturmiljø Boddén: **Noe forringet***



Ut fra at verdien i delområdet KM 4, Boddén, er vurdert som *stor* og av nasjonal interesse, samt at påvirkningen er vurdert til *noe forringet*, vil konsekvensgraden være 1 minus (-), **noe miljøskade** for alternativ 1b.

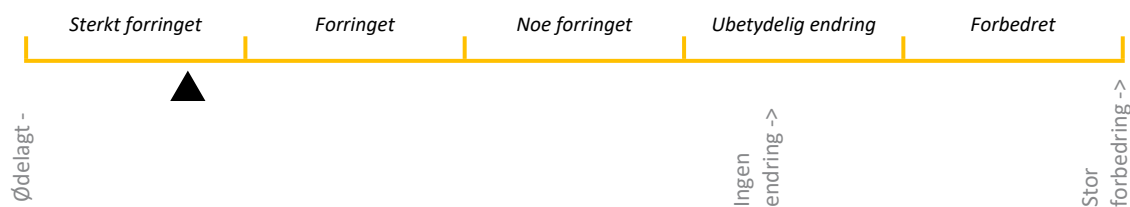
6.4.3. Utbyggingsalternativ 2a:

Torskeholmens visuelle uttrykk med hensyn på volum og høyder sett fra Boddén, endres vesentlig i alternativ 2a kontra alternativ 0 (se Figur 62). Bebyggelsens høyde bryter markant horisonten i forhold til omgivelsene i bakgrunnen. Bebyggelsen er vist som større volumer lagt med langfasadene vendt mot Østerbukt og Boddén, og fremstår stort og kompakt. Utbygging på Torskeholmen vil danne en tett vegg som lukker igjen landskapsrommet omkring Indre havn. Avstanden mellom Boddén og Torskeholmen reduseres fra ca. 200 m til ca. 165-170 m.

Alternativ 2a plasserer høyhus lenger ut i landskapsrommet enn 1a. Bygget bryter silhuett og strekker seg høyt opp sett fra kulturmiljøet. Høydevirkning av høyhuset fra dette miljøet vil være spesielt stor, da bakteppet er lavere åskammer og sjø, noe som ytterligere vil understreke bruddet

med omgivelsene høyhuset ligger i. Virkningen av dette ene bygget vil prege bybildet langt innover i miljøet og har vesentlig større virkning enn øvrig foreslått bebyggelse på Torskeholmen.

*Alt. 2a (med høyhus) påvirkning kulturmiljø Boddan: **Sterkt forringet***



Ut fra at verdien i delområdet KM 4, Boddan, er vurdert som *stor* og av nasjonal interesse, samt at påvirkningen vurderes til *forringet*, vil konsekvensgraden være 3 minus (---), **alvorlig miljøskade** for alternativ 2a.



Figur 63: Et høyhus på Torskeholmen vil være synlig fra mange steder inne på Boddan. Her fra Boddgaten. Foto: Google Street View.

6.4.4. Utbyggingsalternativ 2b:

Dette forslaget er uten høyhus, mens øvrig bebyggelse er identisk med alternativ 2a. Grad av påvirkning er derfor mindre enn i alternativ 2a.

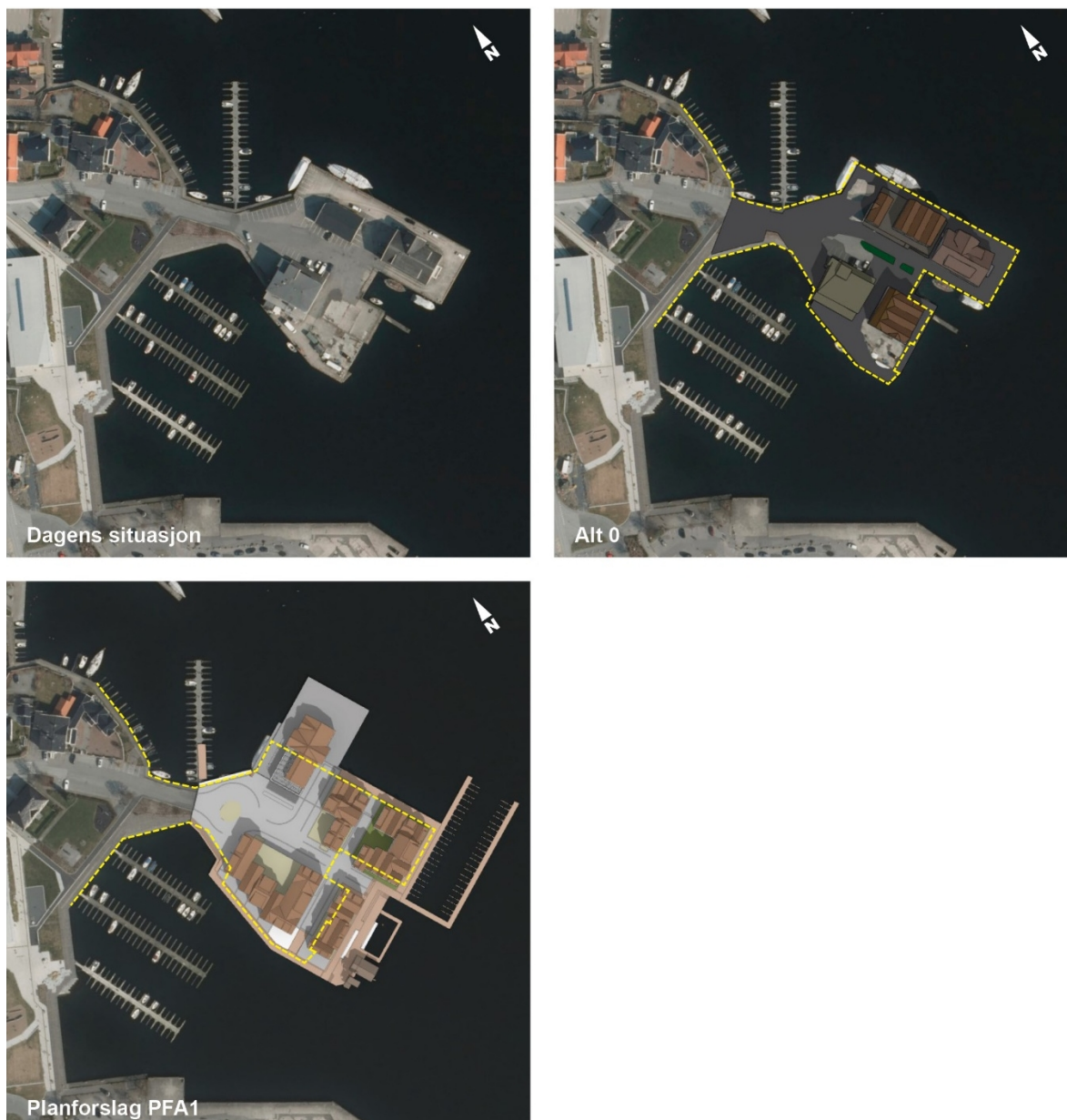
*Alt. 2b påvirkning kulturmiljø Boddan: **Forringet***



Ut fra at verdien i delområdet KM 4, Boddan, er vurdert som *stor* og av nasjonal interesse, samt at påvirkningen vurderes til *forringet*, vil konsekvensgraden være 2 minus (--), **betydelig miljøskade** for alternativ 2a.

7. Planforslaget (PFA1)

Det er utarbeidet ett planforslag (PFA1) for utvikling av Torskeholmen. Forslaget er basert på prosessen og tilbakemeldinger underveis i prosjektet, samt 1. gangs behandling i kommunestyret. Ulike hensyn er veid opp mot hverandre for å komme fram til et planforslag tilpasset situasjonen, og som samtidig skal være gjennomførbart. Forslaget legger til rette for en ny lokalisering av dagens fiskemottak på Torskeholmen. I det følgende vil det e planforslagets konsekvenser for kulturminneinteressene bli beskrevet, vurdert og sammenlignet med utredningsalternativene.



Figur 64: Dagens situasjon, alt. 0 (gjeldende reguleringsplan) samt planforslaget (PFA1) vist med dagens kaifront stipt.

7.1. Beskrivelse planforslag PFA1

Forslaget er en bearbeiding og nedskalert versjon av utredningsalternativ 1b, og innebærer at området utvikles til et variert bolig- og næringsområde, men uten høyhus. Torskeholmen utvides med en utfylling i sjøen for nytt fiskemottak mot nord-øst, og en mindre utfylling mot sør-øst (se

Figur 64). Bryggefronten mot sør-øst trappes ned for å gi plass for offentlige utearealer med bla. sjøbad. Mot sørøst er det lagt inn en småbåthavn.

I planforslaget legges det opp til en utnyttelse på totalt ca. 7.450 m² BRA. Bebyggelsen er foreslått med en kvartalsstruktur brutt opp med to gateløp, ett i forlengelsen av Storgata mot sør-øst, og ett på tvers fra nord-øst til sør-vest. Bebyggelsen er i 3 etasjer (maks mønehøyde 15,5 m) som trapper ned til 2 etasjer (maks mønehøyde 13,5) mot øst langs sjøfronten vendt mot Biodden. Alle bygg har saltak og er trukket inn fra bryggekannten for å gi plass til en promenade, bryggeslengen, rundt hele holmen. Byggene har variert møneretning og oppdelte fasader med sprang i vegglivet. Enkelte takflater vendt mot sjøen har arker med flatt tak. Fiskemottaket er lokalisert i et nytt, større bygg som ligger delvis på en fylling/kai vinkelrett ut mot Østerbukt.



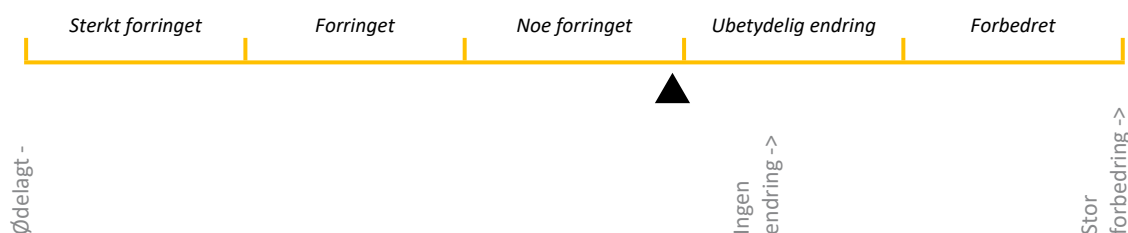
Figur 65: **Planforslag PFA1.** Bebyggelsen er foreslått med bygg med maks 3 etasjer, mot øst er byggene maks 2 etasjer.

7.2. Kulturmiljø 2: Pharos vei

7.2.1. Planforslag PFA1:

Den visuelle forbindelsen fra biblioteket, Byhaven og Sorenskrivergården over mot Rønnes og ut Groosefjorden, vil innskrenkes som følge av økte byggehøyder og utfylling i sjøen. Sorenskrivergården vil imidlertid fortsatt ha relativt fri sikt rett ut mot Groosefjorden (se Figur 70).

*Planforslag PFA1 påvirkning kulturmiljø Pharos vei: **Noe forringet***



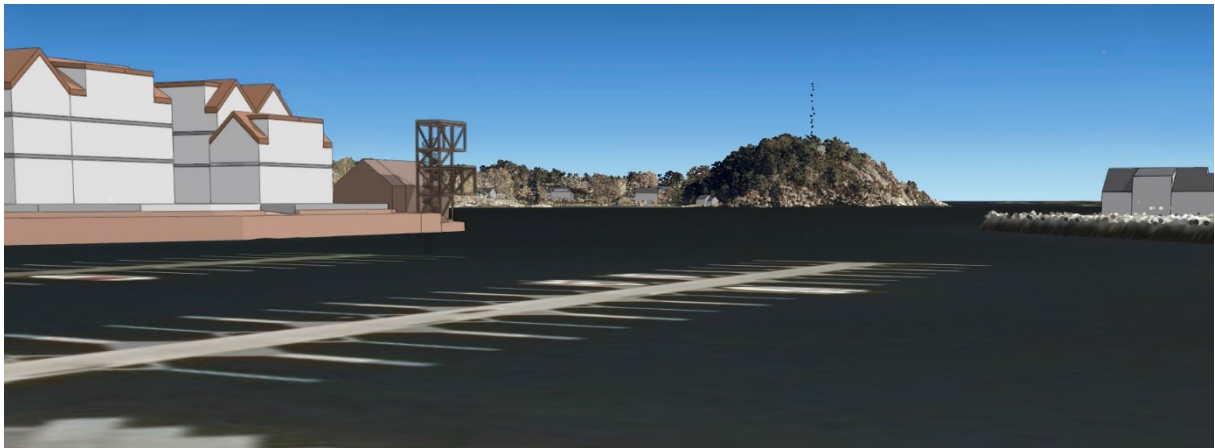
Ut fra at verdien i delområdet KM 1, Pharos vei, er vurdert som *middels* og påvirkning vurdert til i nedre del av *noe forringet*, vil konsekvensgraden være 0, **ubetydelig miljøskade** for delområde KM 1.



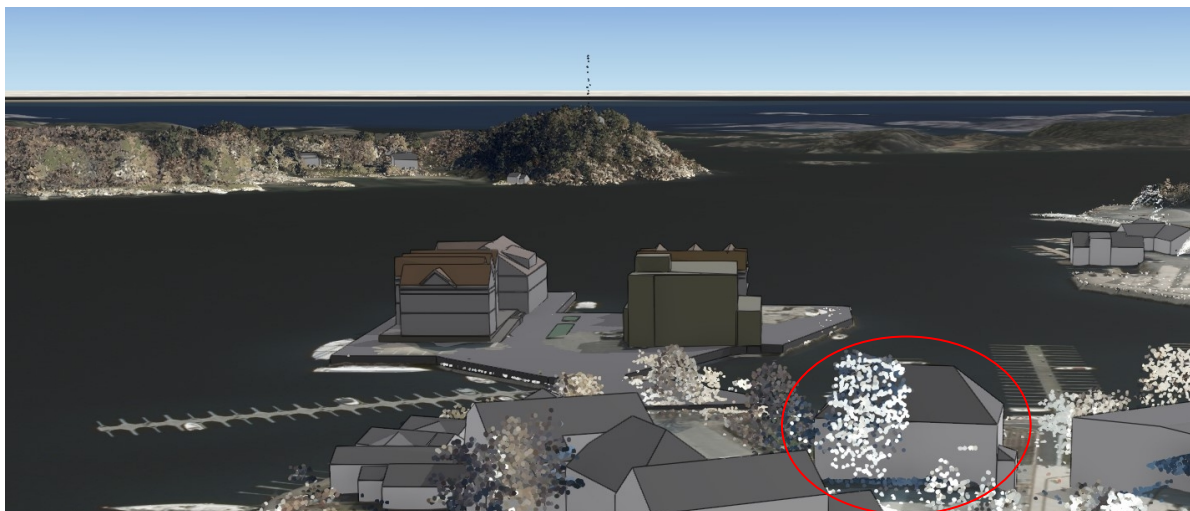
Figur 66: **Dagens situasjon:** Utsikt mot Vesterbukt og Rønnes sett fra Byhaven.



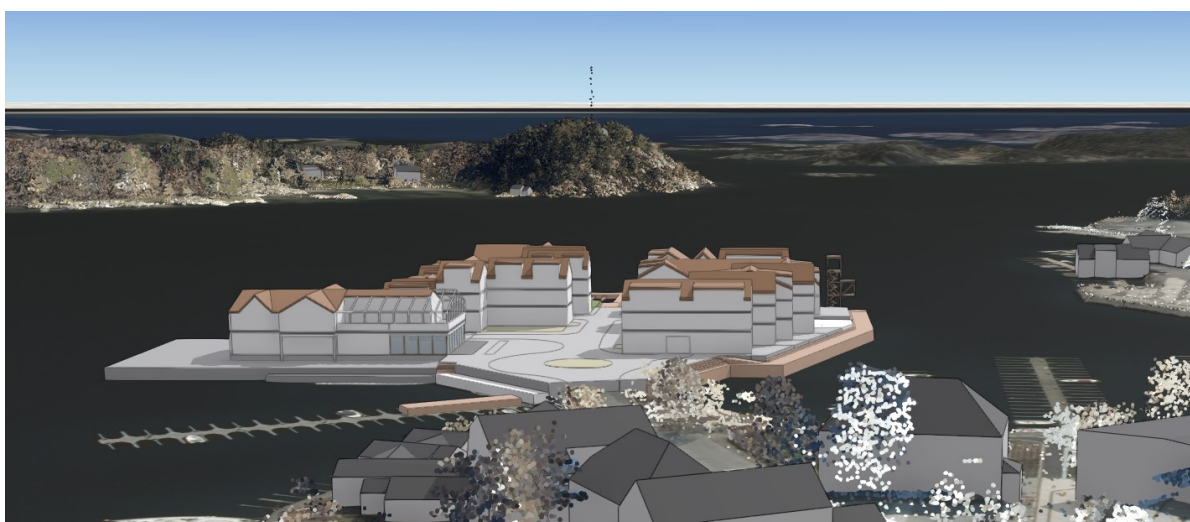
Figur 67: **Alternativ 0:** Utsikt mot Vesterbukt og Rønnes sett fra Byhaven.



Figur 68: **Planforslag PFA1:** Utsikten mot Vesterbukt og Rønnes sett fra Byhaven blir noe forringet.



Figur 69: **Alternativ 0:** Sikt ut mot Goosefjorden fra Sorenskrivergården (bygningen markert med rødt). Eksisterende fiskemottak skygger allerede sikten mot Rønnes/Ulehauet.



Figur 70: **Planforslag PFA1:** Sikt ut mot Goosefjorden fra Sorenskrivergården.



Figur 71: **Dagens bebyggelse** på Torskeholmen.



Figur 72: **Planforslag PFA1** med mulig utbygging. Illustrasjon: Asplan Viak

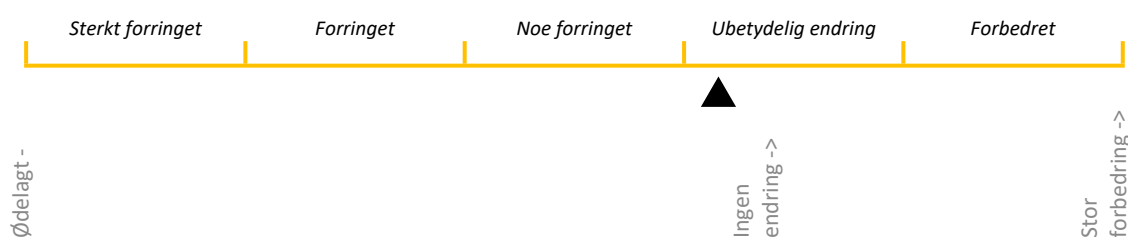
7.3. Kulturmiljø 2: Torskeholmen

7.3.1. Planforslag PFA1:

Dagens fiskemottak forutsettes revet og erstattet med et nytt, større bygg på nord-østsiden av holmen. Ny plassering medfører utfylling i sjøen i retning mot Biødden for å gi nødvendig kaiplass for fiskebåter og areal på land. Dagens fiskemottak er vurdert å ha noe verdi som kulturminne, og rivning gjør at kulturmiljøet blir noe forringet.

Ut over dette vil en utbygging av Torskeholmen ha liten betydning for tema kulturmiljø på selve holmen.

*Planforslag PFA1 påvirkning kulturmiljø Torskeholmen: **Ubetydelig endring***



Ut fra at delområdet KM 2, Torskeholmen, er vurdert å ha *noe verdi*, og påvirkning vurdert til *noe forringet*, vil konsekvensgraden være null (0), **ubetydelig miljøskade** for delområde KM 2 Torskeholmen.



Figur 73: **Planforslaget PFA1.** Torg i tilknytning til mulig utbygging i tråd med planforslaget. Illustrasjon: Asplan Viak.

7.4. Kulturmiljø 3: Indre havn/bysentrum

7.4.1. Planforslag PFA1:

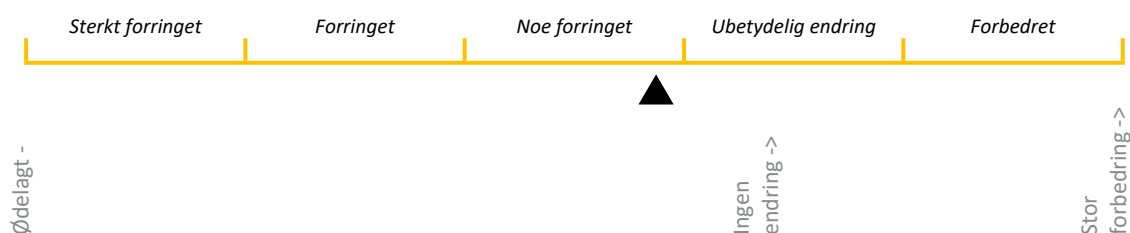
Høyden på bebyggelsen i planforslaget sett fra Indre havn/bysentrum, tilsvarer høydene i alternativ 0. Barriereeffekten som følge av lengden på det foreslåtte fiskemottaket og bebyggelsen på holmens østre side, er større sett fra Indre havn/bysentrum enn i alternativ 0. Utfylling i sjøen ved det nye fiskemottaket, i retning mot Biodden, innskrenker vannspeilet, og bidrar til at utsynet fra den historiske bykjernen, samt innsynet til denne fra fjorden, begrenses.

Fiskemottaket og bebyggelsen vendt mot Indre havn, er i 2 etasjer. Øvrig bebyggelse vendt mot bykjernen og Odden har 3 etasjer. Bebyggelsen har saltak og en variasjon med veksling mellom gavler og langfasader mot sjøen.

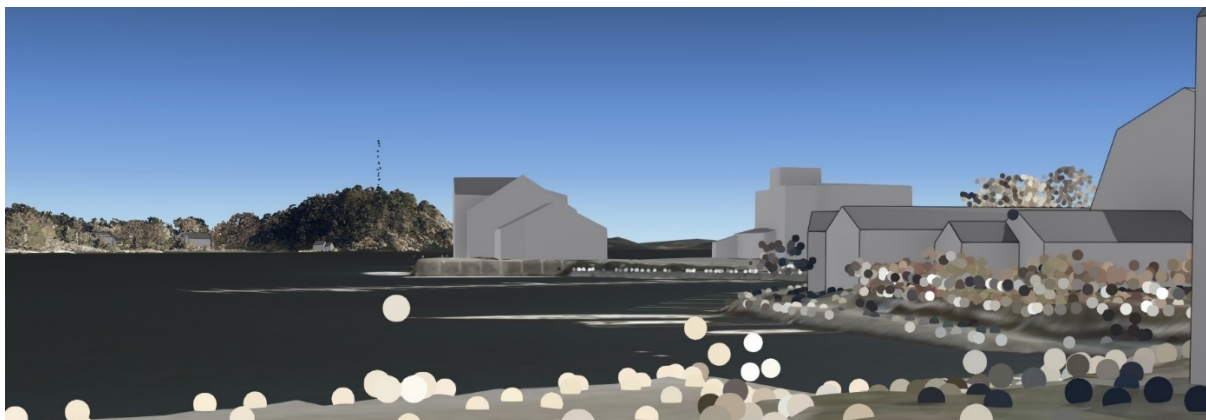
Gateløpet midt på holmen gir et gløtt ut Groosefjorden sett fra Terje Vigns plass (se Figur 76).

I motsetning til alternativ 0, vil det foreslåtte gjennomgående gateløpet på tvers av Torskeholmen gi et gløtt gjennom bebyggelsen. Ny bebyggelse på Torskeholmen vil som helhet allikevel oppleves som en noe større barriere mellom Vesterbukt og Østerbukt/Indre havn enn alternativ 0.

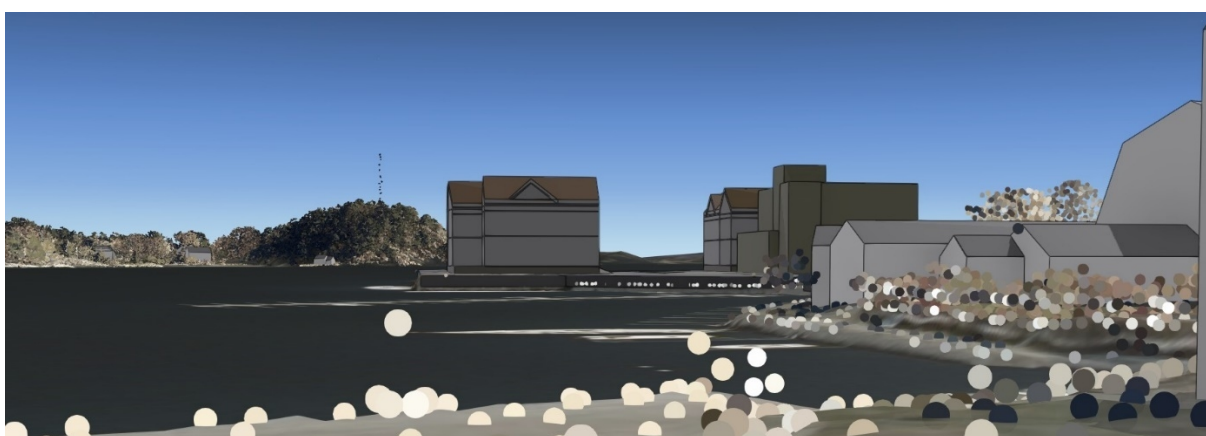
*Planforslag PFA1 påvirkning kulturmiljø Indre havn/bysentrum: **Noe forringet***



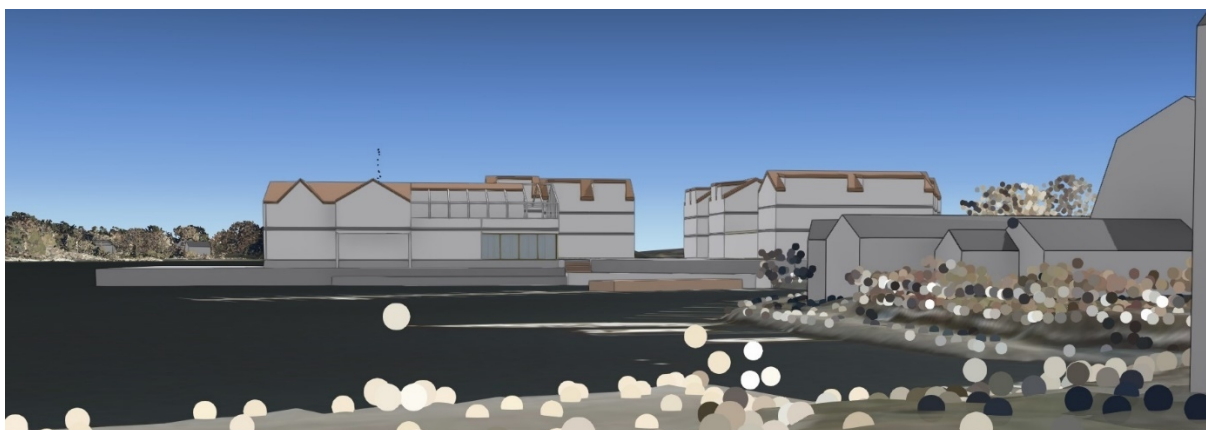
Ut fra at verdien i delområdet KM 3, Indre havn/bysentrum, er vurdert som *stor* og av nasjonal interesse, samt at påvirkningen er vurdert til *noe forringet*, vil konsekvensgraden være 1 minus (-), **noe miljøskade** for delområde KM 3.



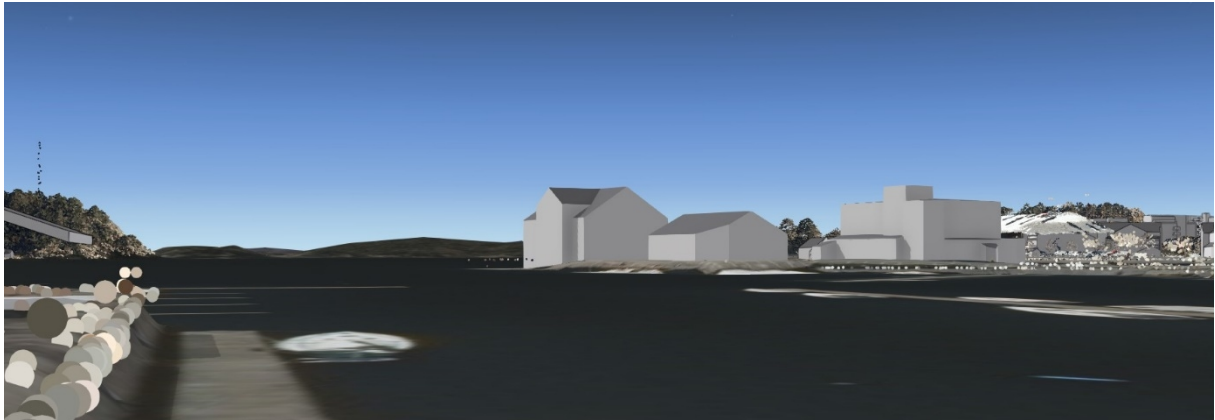
Figur 74: **Dagens situasjon** sett fra Terje Vigens plass.



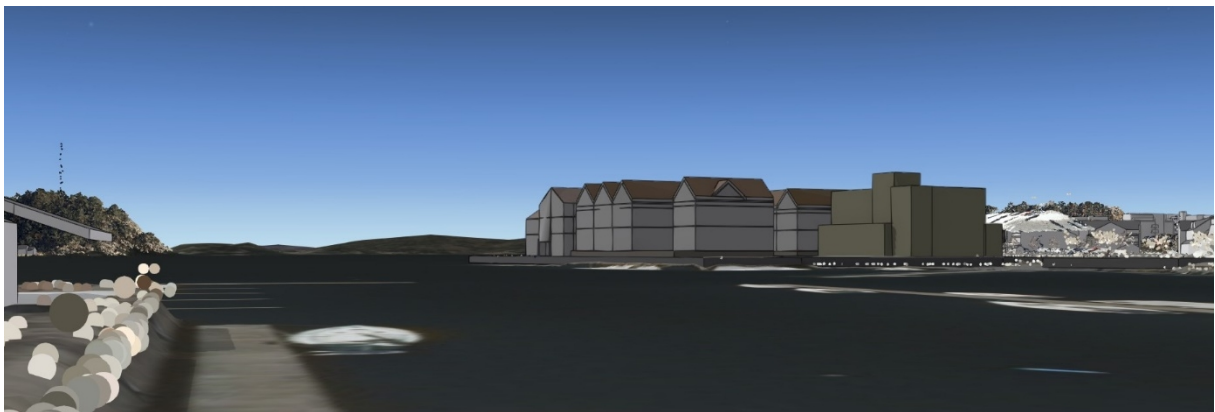
Figur 75: **Alternativ 0** sett fra Terje Vigens plass.



Figur 76: **Planforslag alt 1** sett fra Terje Vigens plass.



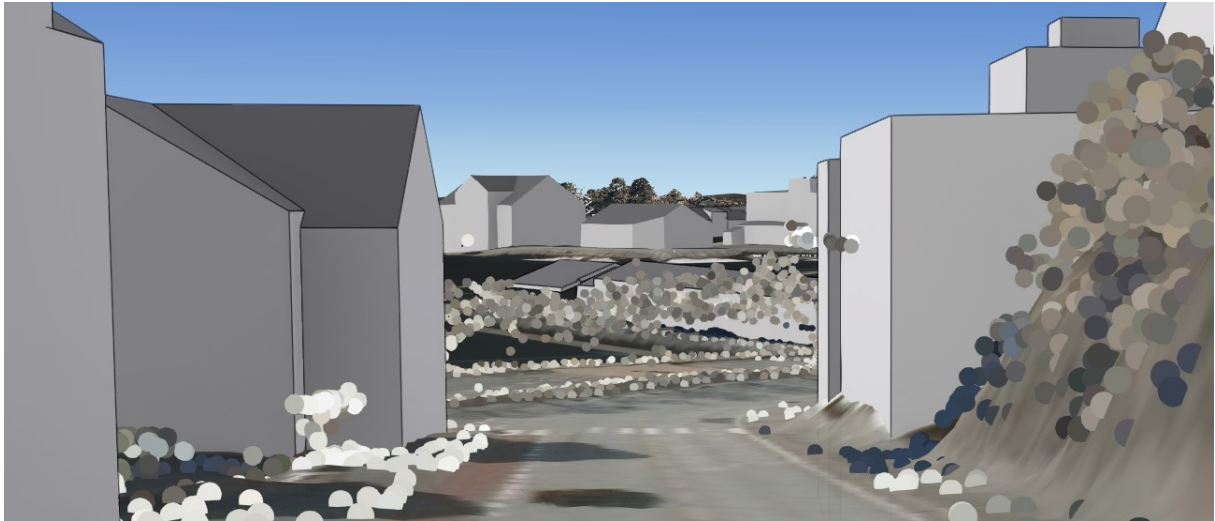
Figur 77: **Dagens situasjon** sett fra Dampskipsbrygga.



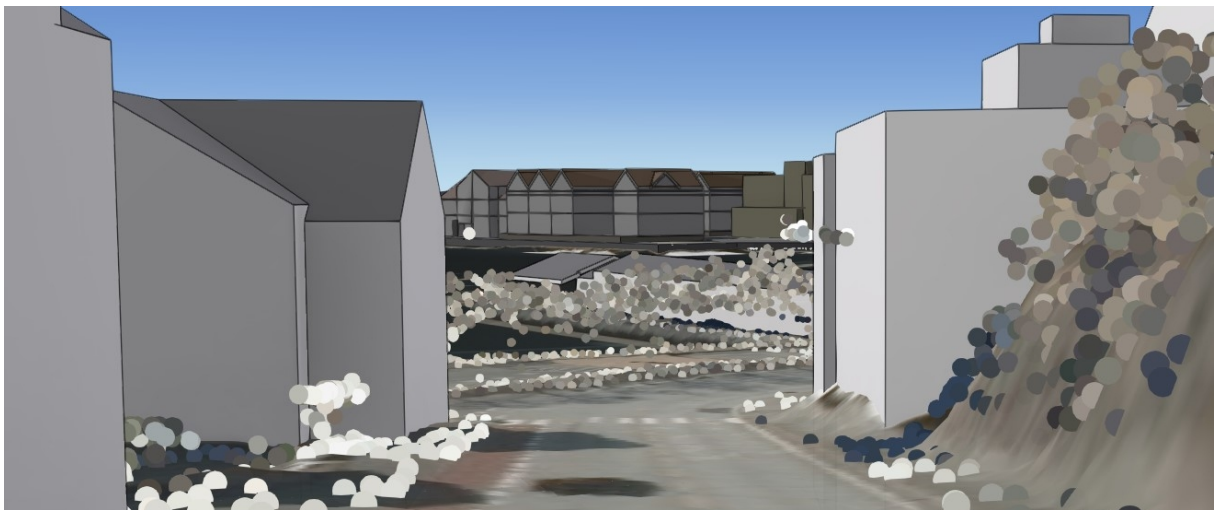
Figur 78: **Alternativ 0**, gjeldende reguleringsplan, sett fra Dampskipsbrygga.



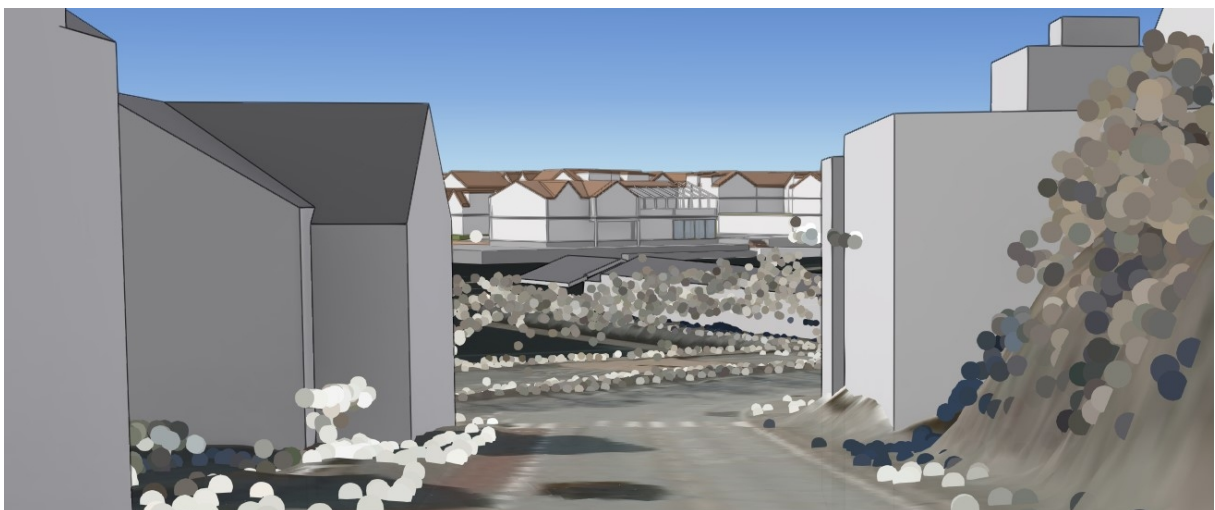
Figur 79: **Planforslag PFA1** sett fra Dampskipsbrygga.



Figur 80: **Dagens situasjon** sett ned Vossgate mot Torskeholmen (se også foto i figur 13).



Figur 81: **Alternativ 0** sett ned Vossgate mot Torskeholmen.



Figur 82: **Planforslag PFA1** sett ned Vossgate mot Torskeholmen.



Figur 83: **Dagens situasjon** sett fra Rønnes. Torskeholmen sees i midten. Foto: Asplan Viak.



Figur 84: **Planforslag PFA1** sett fra Rønnes. Ny bebyggelse på Torskeholmen underordner seg silhuetten til Vardeheia. Det historiske bysentrum og Biikken sees til høyre. Illustrasjon: Asplan Viak.



Figur 85: Visualisering av mulig utbygging av det nye torget og fiskemottaket i tråd med **planforslag PFA1**. Illustrasjon: Asplan Viak

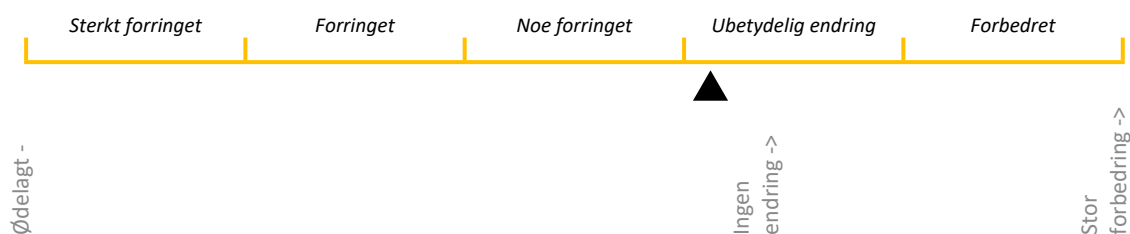
7.5. Kulturmiljø 4: Boddend

7.5.1. Planforslag PFA1:

I dette alternativet endres Torskeholmens visuelle uttrykk med hensyn på volum i forhold til alternativ 0. Bebyggelsens høyde ivaretar en grønn silhuett, der trekronene og landskapet i bakgrunnen er synlig over takene sett fra Boddend (se Figur 88). Foreslått bebyggelse, vendt mot Indre havn og Boddend er trappet ned til 2 etasjer. Bebyggelsen har saltak og en variasjon med veksling mellom gavler og langfasader mot sjøen. Det er foreslått en utfylling på hjørnet mot nord-øst for å gi plass for kaianlegg til det nye fiskemottaket.

Fiskemottaket, slik det er vist i planforslaget, framstår med sin brede gavl og slake takvinkel mot nord-øst som et avvikende bygningsvolum i forhold til den øvrige foreslåtte mer oppbrutte bebyggelsen på holmen.

*Planforslag PFA1 påvirkning kulturmiljø Boddend: **Ubetydelig endring.***



Ut fra at delområdet KM 4, Boddend, er vurdert å ha *stor verdi*, og påvirkning vurdert til *ubetydelig endring*, vil konsekvensgraden være (0), **ubetydelig miljøskade** for KM 4 Boddend.



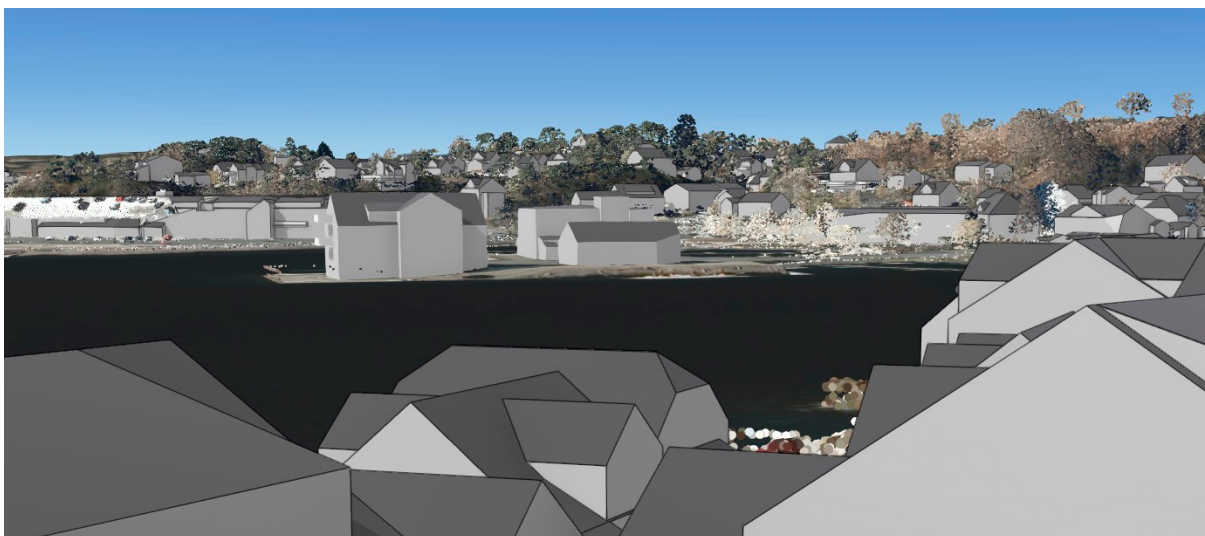
Figur 86: **Dagens situasjon** sett fra brygge på Boddend.



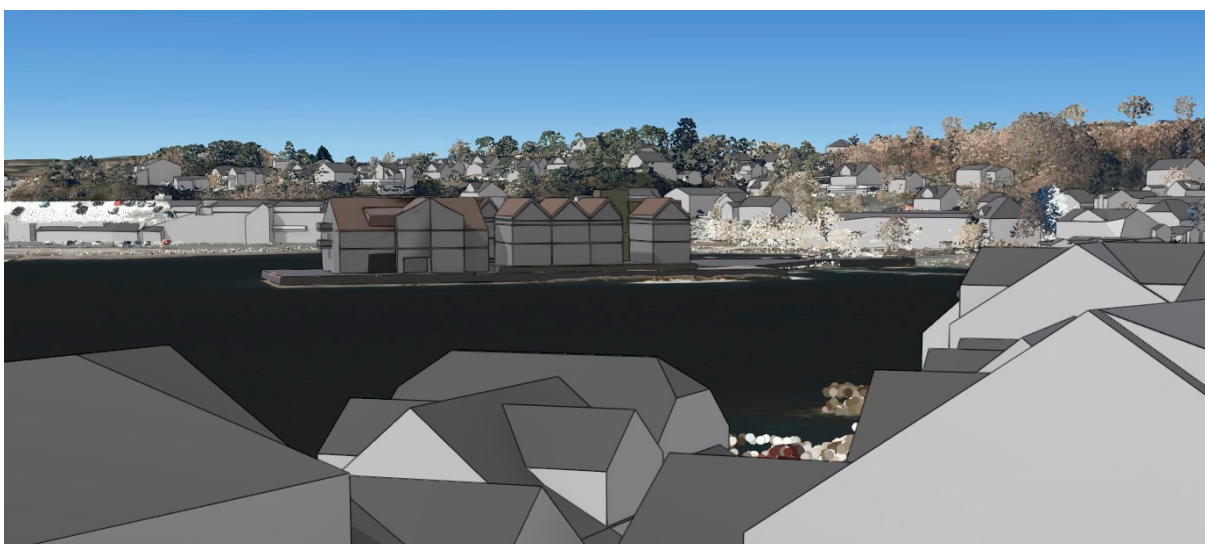
Figur 87: **Alternativ 0** sett fra brygge på Boddend.



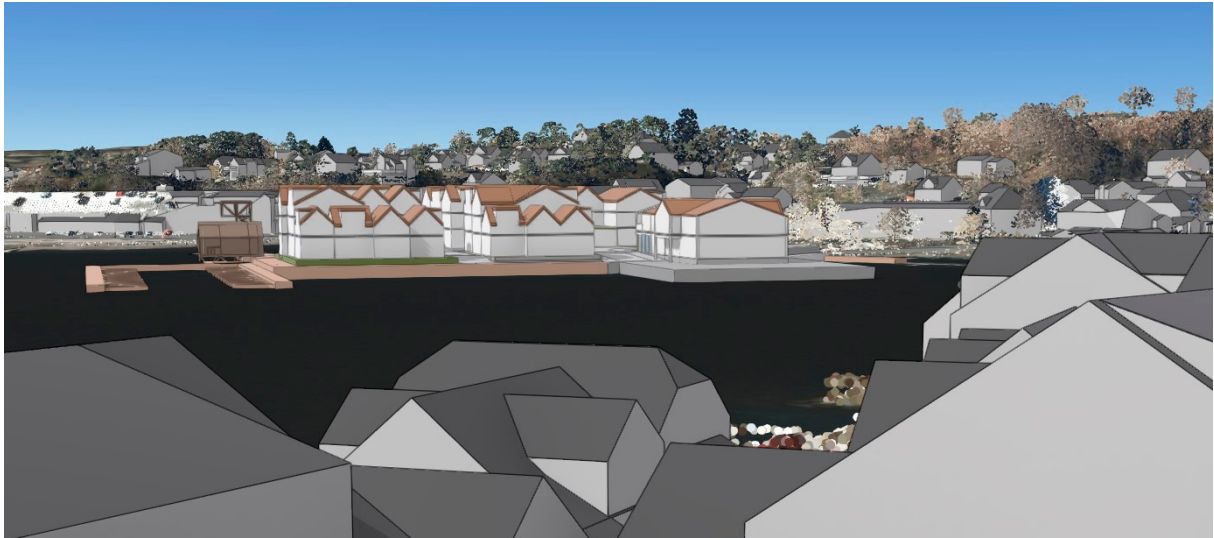
Figur 88: **Planforslaget alternativ 1** med mulig bebyggelse i tråd planforslaget sett fra brygge på Boddan. III. Asplan Viak



Figur 89: **Dagens situasjon** sett fra Boddan mot Torskeholmen.



Figur 90: **Alternativ 0** sett fra Boddan mot Torskeholmen.



*Figur 91: **Planforslag PFA1** sett fra Boddan mot Torskeholmen. Sett fra litt høyere opp i bebyggelsen, føyer takene på foreslått bebyggelse på Torskeholmen seg inn i eksisterende taklandskap.*

8. SAMMENSTILLING AV KONSEKVENSER FOR VURDERTE ALTERNATIVER

ID	Navn	Verdi	Sårbarhet	Alternativ 1A m/høyhus	Alternativ 1B	Alternativ 2A m/høyhus	Alternativ 2B	Planforslag PFA1	
KM 1	Pharos vei	Middels	Middels	Noe forringet	Noe forringet	Noe forringet	Noe forringet	Noe forringet	Påvirkning
				Noe miljøskade -	Noe miljøskade -	Noe miljøskade -	Noe miljøskade -	Ubetydelig miljøskade 0	Konsekvens
KM 2	Torskeholmen	Noe	Liten	Ubetydelig endring	Ubetydelig endring	Ubetydelig endring	Ubetydelig endring	Ubetydelig endring	Påvirkning
				Ubetydelig miljøskade 0	Ubetydelig miljøskade 0	Ubetydelig miljøskade 0	Ubetydelig miljøskade 0	Ubetydelig miljøskade 0	Konsekvens
KM 3	Indre havn/bysentrum	Stor	Svært sårbart	Sterkt forringet	Noe forringet	Sterkt forringet	Sterkt forringet	Noe forringet	Påvirkning
				Alvorlig miljøskade - -	Betydelig miljøskade - -	Alvorlig miljøskade - -	Alvorlig miljøskade - -	Noe miljøskade -	Konsekvens
KM 4	Biodden	Stor	Sårbart	Sterkt forringet	Noe forringet	Sterkt forringet	Forringet	Ubetydelig endring	Påvirkning
				Alvorlig miljøskade - -	Noe miljøskade -	Alvorlig miljøskade - -	Betydelig miljøskade - -	Ubetydelig miljøskade 0	Konsekvens
	Samlet vurdering			Alvorlig miljøskade - -	Noe miljøskade -	Alvorlig miljøskade - -	Alvorlig miljøskade - -	Noe miljøskade -	Konsekvens

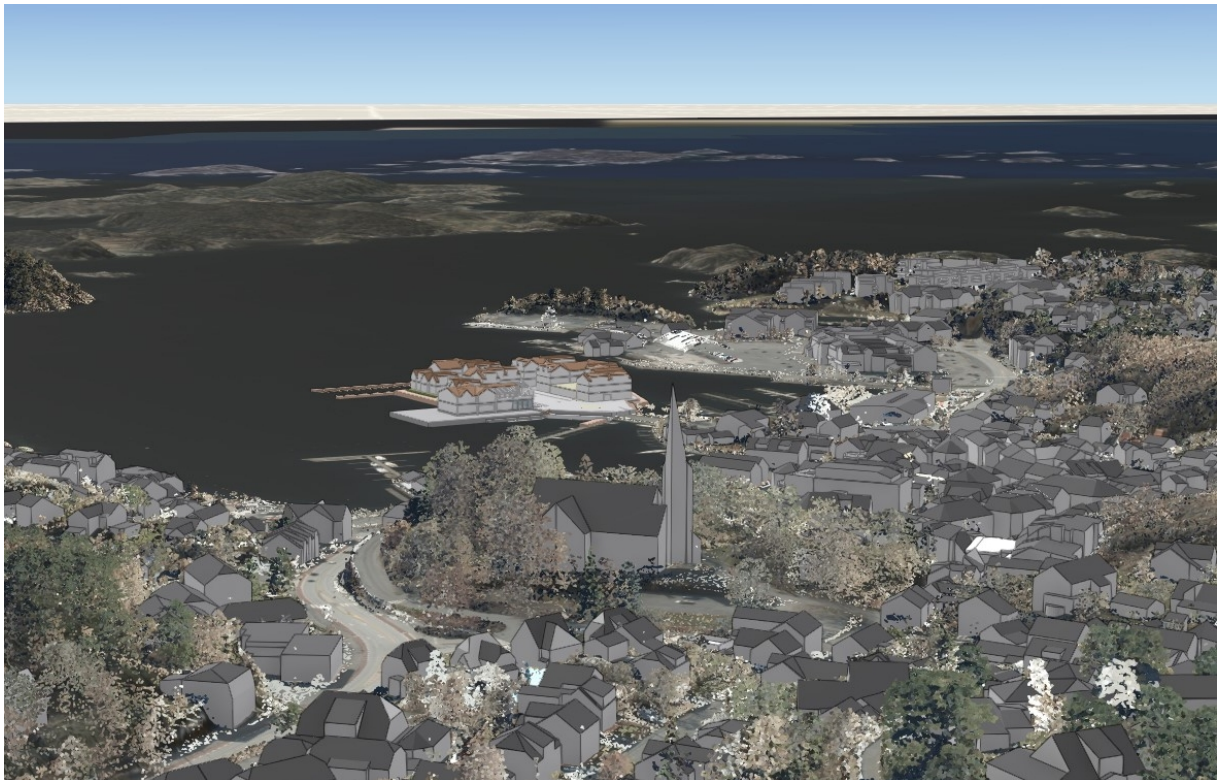
Tabell 1: Tabell med sammenstilling av påvirkning og konsekvenser for alle de vurderte alternativene. For sammenhengen mellom verdi og påvirkning, se konsekvensvifta i figur 1.

Oppsummeringen viser at det planforslaget PF1 har minst konflikt i forhold til tema kulturmiljø sammenlignet med de 4 utredningsalternativene. Planforslaget vurderes som helhet å gi **noe miljøskade**. Dette skyldes at det svært sårbare kulturmiljøet Indre havn/bysentrum ansees for å bli noe forringet som følge av utbyggingen. Det er positivt at fiskemottaket er redusert til 2 etasjer, men den tverrstilte plasseringen og utfyllingen i Indre havn gir dessverre en uheldig barrierevirkning i et bymiljø som av Riksantikvaren er utpekt å ha nasjonal interesse og dermed stor verdi.

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

- Nytt fiskemottak er plassert på Torskeholmen og ikke på Odden. Plassering på Odden ville medført redusert utsyn (og innsyn) til Groosefjorden fra Byhaven, biblioteket og Sorenskrivergården.
- Nytt fiskemottak er trukket lengre utover Torskeholmen og vekk fra den historiske bykjernen.
- Fiskemottaket får saltak og maks 2 etg, høyde som er bedre tilpasset lokal byggeskikk.

- *Alle bebyggelse på Torskeholmen får saltak med oppdeling i mindre volumer og varierende høyde.*
- *Randbebyggelsen mot Indre havn og Boddan er redusert til 2 etasjer.*



Figur 86: Planforslag PFA1 sett mot sør med kirken og bysentrum til høyre og Boddan til venstre. Etasjehøyden mot Indre havn er 2 etasjer.

KILDER

- Anne-Tone Aanby, 2012: «Skipsbyggmesterens tid – Skipsbygging i Vikkilen 1750-1920»
- Riksantikvaren: «Bystrategi 2017»
- Riksantikvaren: NB-registreret
- Amund Helland, 1904: «Norges land og folk: Topografisk beskrevet Nedenes amt mm.»
- «Grimstad bys historie», 1927
- Oddvar Lavold, 1999: «Til bondens beste gjennom hundre år»
- Grimstad kommune, 2007: «På leting etter det ekte og særegne - Stedsanalyse for Grimstad sentrum»
- Grimstad kommune, 2009: «Når vi ser nærmere etter... - Estetisk veileder med retningslinjer for Grimstad kommune»
- Hans Olav Myhre, Aust-Agder Arv 2016: «Rønnes i billedkunsten»