

Grimstad Bolig- og Næringsutvikling AS
Torskeholmen AS

asplan
viak



Kvalitetsprogram

Torskeholmen

Planforslag PFA1



Torskeholmen

Prosjektdata

Oppdragsgiver:	Grimstad Bolig- og næringsutvikling AS / Torskeholmen AS
Rapporttittel:	Kvalitetsprogram - Torskeholmen
Utgave/dato:	13.03.2025
Arkivreferanse:	620783-03
Lagringsnavn:	620783-03_Kvalitetsprogram og illustrasjoner_Torskeholmen_2025-03-13
Versjon:	06-1
Oppdrag:	Torskeholmen reguleringstjenester
Fase:	Detaljregulering
Tema:	Byutvikling
Oppdragsleder:	Erling Ekerholt Sæveraas
Skrevet av:	Erling Ekerholt Sæveraas, Victoria Helene Haukøya Storemyr, Tellef Dannevig, Per Olav Røgler Ramstad, Kent Andre Ringstad
Kvalitetskontroll:	Sigrid Hellerdal Garthe
Asplan Viak AS	www.asplanviak.no



Helhetlig utvikling av Grimstads sjøfront

Grimstad er en spennende by. Det er en by med historie, en universitetsby, en by med karakteristisk plassering ved sjøen, og en by med utviklingspotensial.

Torskeholmen har i det siste århundret gjennomgått en transformasjonsprosess i størrelse, funksjon og utseende. Holmen har vært en attraksjon for byens befolkning med sitt badeanlegg, men etter hvert har den mistet sin offentlige funksjon til fordel for en havnevirksomhet med kaier, silo og industribygg på et betongdekke. I dag har området et industrielt preg, og bidrar lite til byliv langs Grimstads sjøfront.

Utviklingen av Grimstad sentrum er ved et spennende punkt. Nylig har Byhaven og biblioteket åpnet og Vesterbukt oppgraderes, det historiske sentrum med sine kvaliteter skal videreutvikles, Odden skal oppgraderes og bygges ut, og nå står også Torskeholmen foran en mulig utvikling.

De sjønære arealene i Grimstad har først og fremst vært bruksarealer til industri, parkering og logistikk. I framtida kan det skapes et sentrum der befolkningen inviteres til bruke arealene langs vannet. Et Grimstad som møter sjøen.

Dette kvalitetsprogrammet skal bidra til at utformingen av Torskeholmen treffer med ønsket kvalitet for området.

Torskeholmen

Et unikt og historisk område

Torskeholmen er svært sentralt plassert i Grimstad, med en unik beliggenhet. Med plasseringen midt i havnen rett utenfor byen, deler holmen havnebassenget i Østerbukt og Vesterbukt.

Torskeholmen er nært knyttet til Grimstads historiske utvikling. Badehus og industrivirksomhet er knyttet til ulike epoker i Grimstads økonomiske utvikling. Opprinnelig lå holmen uten landfast forbindelse midt i havnen. Men fremføringen av jernbanen gjorde holmen landfast i 1907.

Det siste århundret har holmen blitt endret med fylling, kaier og ulike bygg i flere omganger. Idag er det bare fiskemottaket igjen av industrivirksomhet.



asplan
viak



Dagens situasjon

Industriområde med behov for transformasjon

Fiskemottaket

Fiskemottaket ble etablert på 1950-tallet. Bygget er et karakteristisk bygg fra perioden, og er i teknisk god stand, men har oppgraderingsbehov. Fiskemottaket er viktig for identiteten til Grimstad, og er et positivt innslag i bybildet.

Sjøfronten

Idag er det ingen områder langs sjøfronten på Torskeholmen tilrettelagt for opphold, rekreasjon, bading, tur eller liknende. Hele kaien er tilpasset industrivirksomhet, båter og fiskevirksomhet.

Solrik og Østerøy

Skonnerten Solrik har liggekai ved Torskeholmen. Det er også et verksted til Solrik på holmen. Om sommeren har Badebåden Østerøy avganger fra holmen.



Fiskeutsalget



Fiskebåt



Atkomsten til holmen



Fiskemottaket sett fra holmen



Verksted til Solrik



Torskeholmen fra Smørsund



Fiskemottaket fra sjøen



Solrik mot Østerbukt

Byroms- og formingsveileder

For sjønære områder i Grimstad

Veilederen

Byroms- og formingsveilederen for Grimstad sjønære områder ble vedtatt i kommunestyret 23.05.2016.

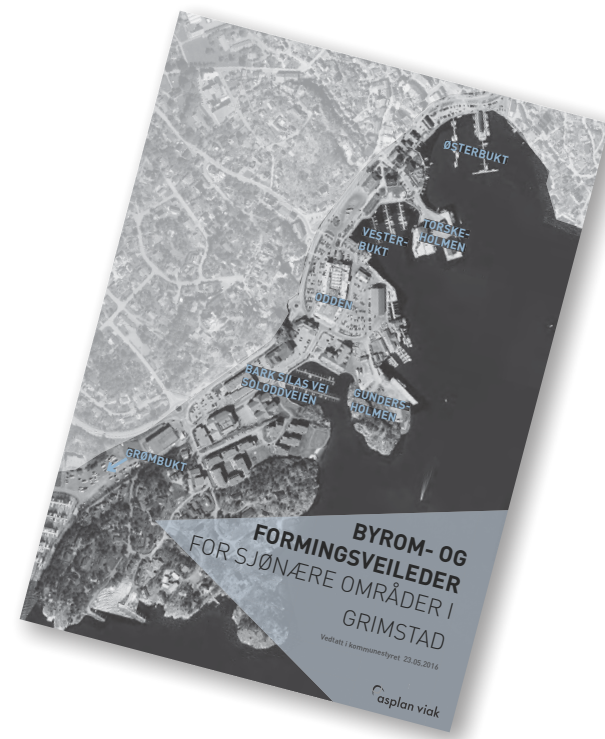
Målsettingen med veilederen er å sikre en brukervennlig og innbydende sjøfront med bevisst valgte løsninger. Veilederen skal legge føringer for materialbruk, møblering, belysning, vegetasjonsbruk m.m. for å sikre en helhetlig utforming av planområdet.

Veilederen skal ligge til grunn for videre planarbeid i planområdet, herunder Torskeholmen. Dette vil bidra til at det skapes forutsigbarhet i forhold til videre prosjektering og saksbehandling, og at det blir valgt løsninger som inngår i en sammenheng med byen forøvrig.

Byhaven

I arbeidet med utforming av biblioteket og Byhaven har veilederen vært retningsgivende, men det er også valgt en del løsninger som ikke er nevnt i veilederen.

I videre arbeid med Torskeholmen bør derfor både formingsveilederen, utforming av Byhaven og dette kvalitetsprogrammet være retningsgivende for videre utforming.



Naturstein i dekket utenfor Sørenskrivergården



"Svaberg" med store steinblokker



Naturstein brukt i "Byløperen"



Plantefelt med trekant til bed



Gresskleddede områder. Betong og gummi på lekeplass.



Tredekke på "Bryggeslengen"

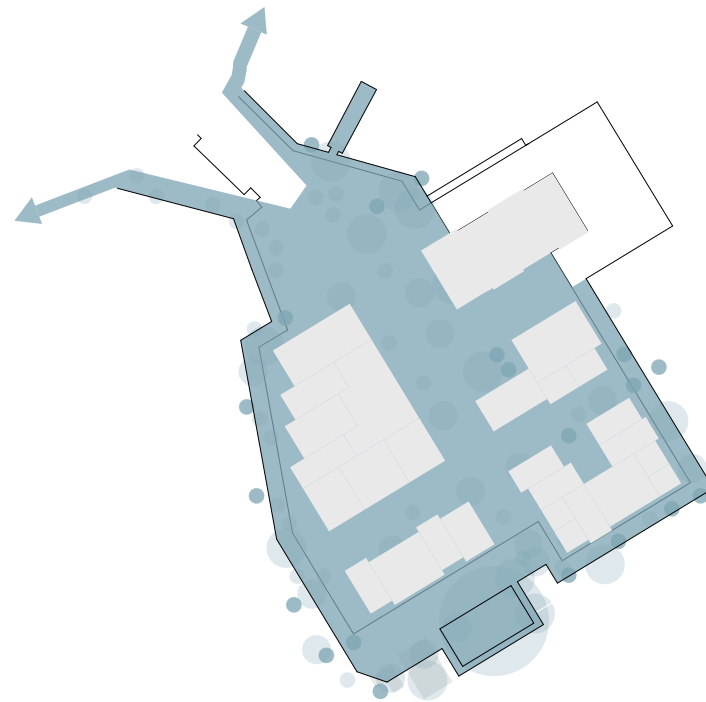
Hovedgrep

Planforslag PFA1



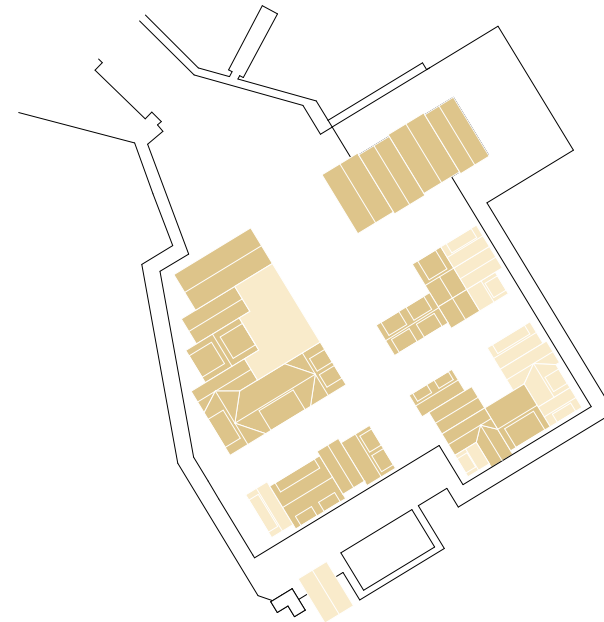
1. Legge til rette for byutvikling og aktivitet

Planforslaget legger til rette for næringsaktivitet, bevertning, uteservering og offentlige rom på bakkeplan.



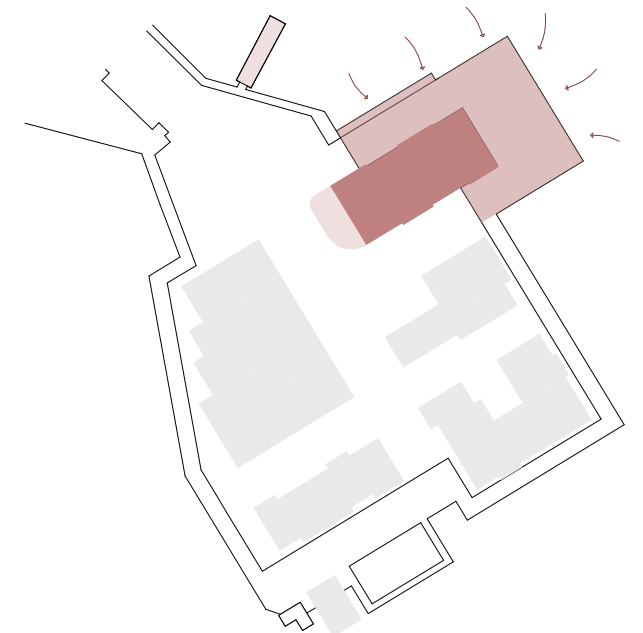
2. Åpne opp holmen for folk flest

Det etableres et nytt dekke med offentlige uterom som bryggesleng, sjøbad, torg, gågater og gatetun.



3. Tilpasset sentrumsbydel med særpreg

Planforslaget legger til rette for relativt høy tetthet i 2-3/2-4 etasjer, med variasjon, nedtrapping og uttrykk tilpasset Grimstad.



4. Beholde og videreutvikle fiskemottaket

En viktig del av utviklingen blir å beholde og videreutvikle fiskemottaket på holmen.

Formingsprinsipper for uterommene

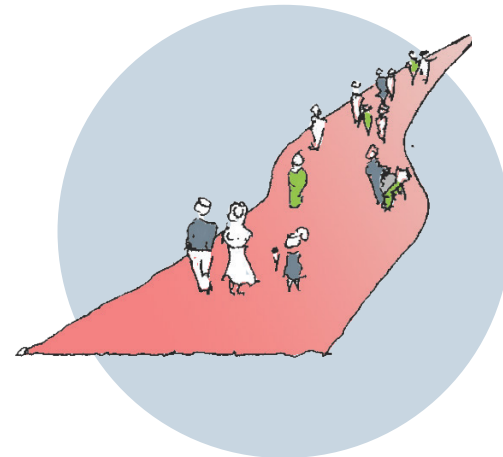
Veilederen

I veilederen er det vist 9 formingsprinsipper (illustrasjoner til høyre). Det står beskrevet at mennesket og gode møteplasser skal stå i sentrum for valg av løsninger, spesielt i de sentrale delene av områdereguleringen.

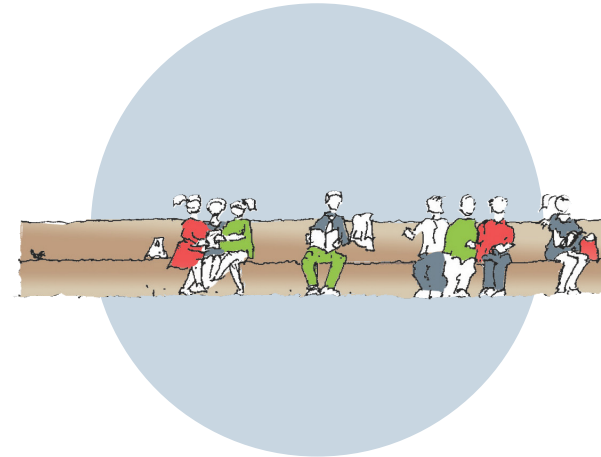
Planforslaget

Planforslaget har videreført de fleste prinsippene.

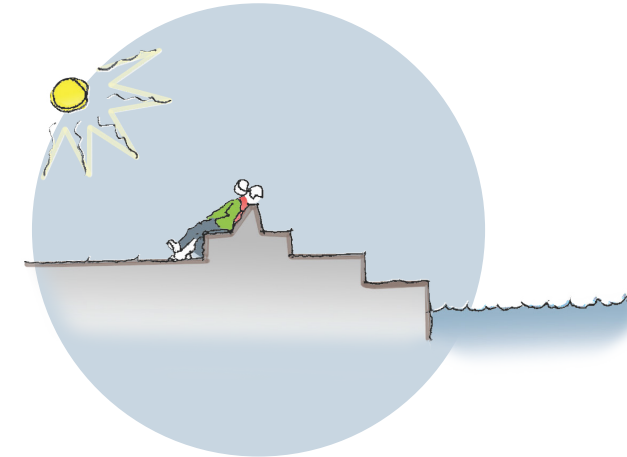
- Storgata inn på holmen blir en utvidelse av tanken om en "Byløper".
- Kantsoner er satt til å få inn grønne soner.
- Det er prioritert møteplass langs Vesterbukt og sjøbadet i vest og sør.
- Både uteservering og sjøbad har plass til mange.
- Det er generelt små, intime avstander for å fremme sosiale møter.
- Bryggeslengen sikrer sammenhengende kontakt med sjøen.
- Vest og sørsiden med de beste solforholdene er prioritert som oppholdssoner.
- Det er lagt inn aktiviteter som uteservering, sjøbad og lekeplass langs bryggeslengen.
- Kantsoner og vegetasjon brukes til å skjerme mot vind.



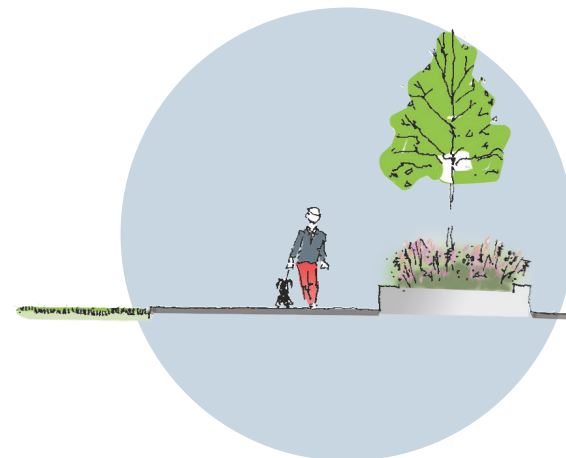
Promenade som "rød løper"



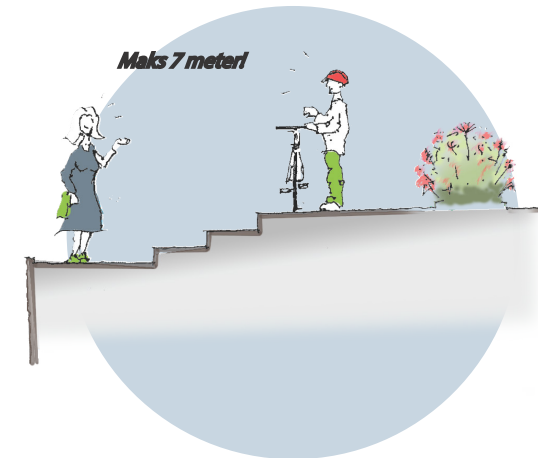
Plass til mange



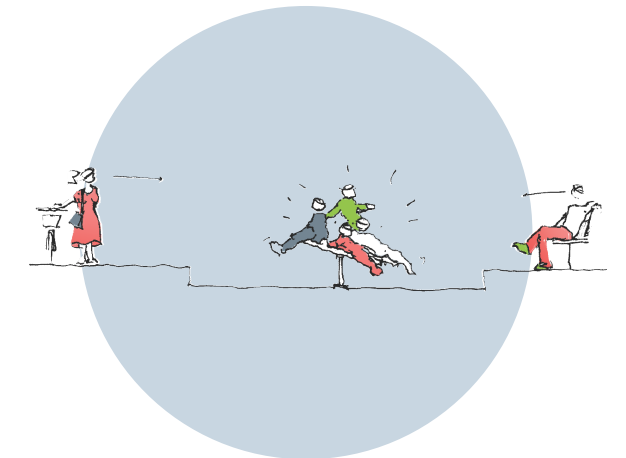
Solvendte plasser



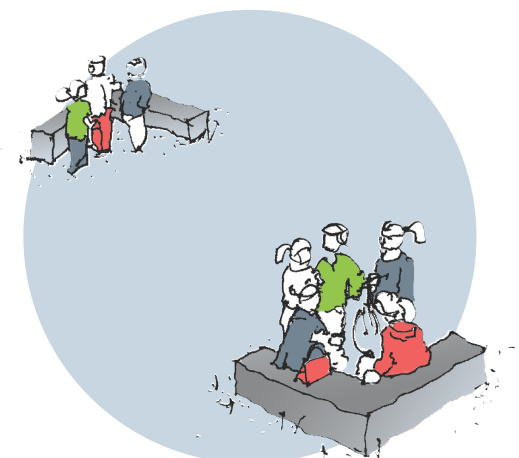
Frodig og grønt



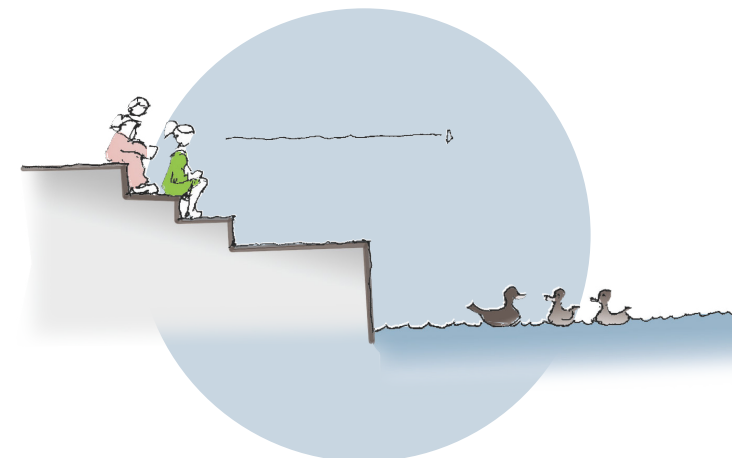
Sosiale avstander



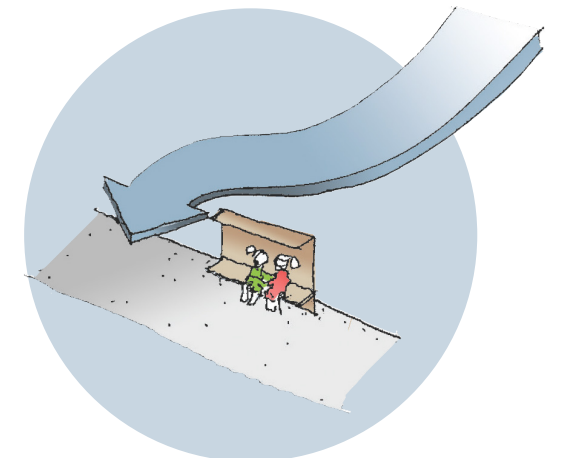
Aktiviteter langs promenaden



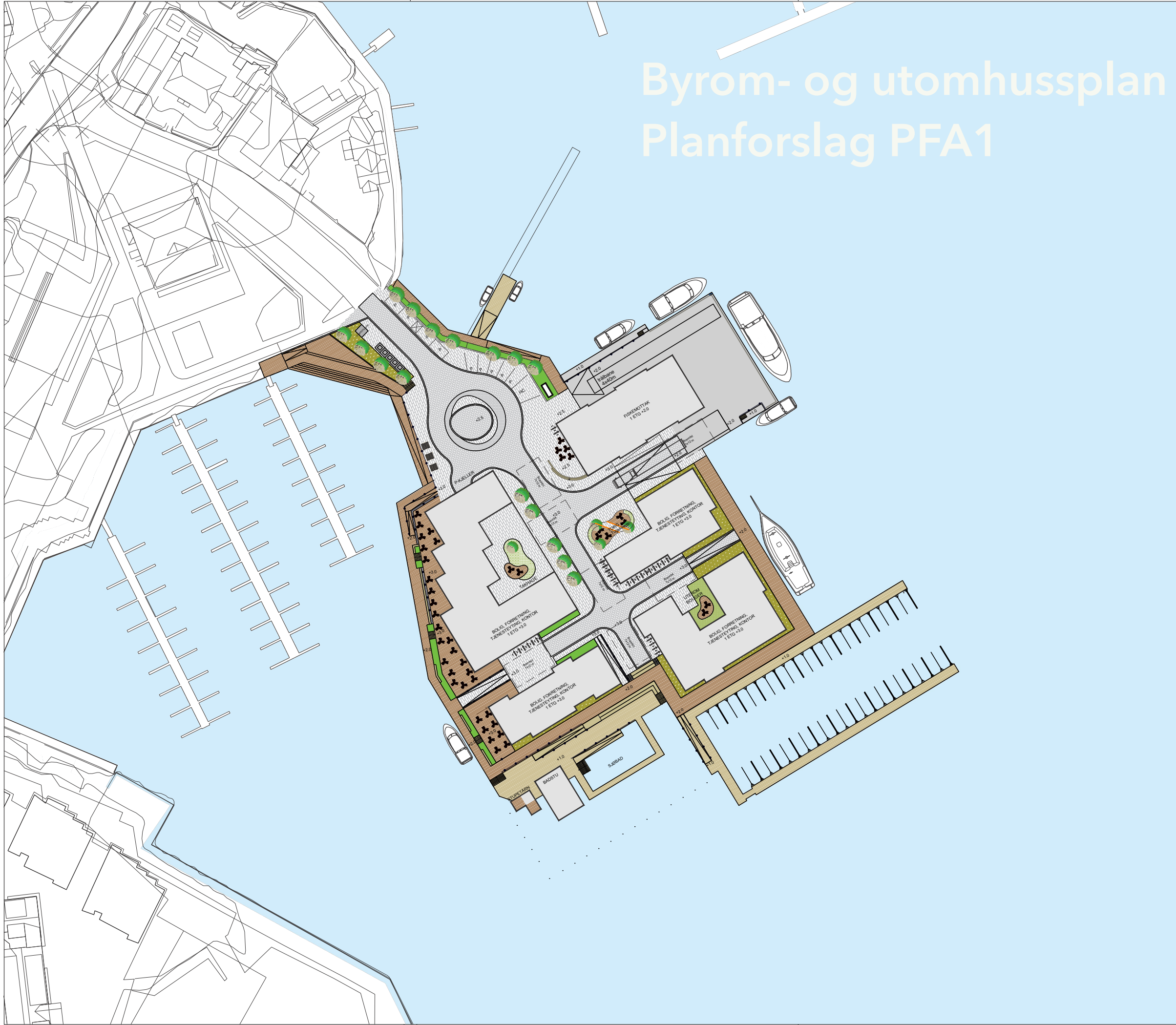
Få, men gode, møteplasser



Kontakt med sjøen



Skjerme mot vind og vær



Prosjekt

Torskeholmen

Gnr. / Bnr.

Oppdragsgiver

Torskeholmen AS

Oppdragstaker

Prosjektfase

Detaljregulering

Dato

18.02.22

Oppdragsnr. AV

620783-03

Koordinatsystem

UTM32

Høydereferanse

NN2000

Utført av

PR

Kontrollert av

EES

Godkjent av

EES

Målestokk

1:1000

Format

A3

Utomhusplan/Byromsplan

Detaljregulering

PFA1 - rev. O-06: 13/3-25

Tegningsnummer

L O 103

Revisjon

O-06

Fag

Type

El.

Løpenr.

TEGNFORKLARING

Bygg

Bygg

TERRENG

+2,3

Punkthøyder

Inngang

DEKKER

Betongdekke

Smågatestein

Gangbaneløper

Granittheller

Terrassedekke inkl. trapper

KANTER

Granitkantstein

Rekkverk/håndløper

VEGETASJON

Gress

Staupe/Prydgress

Busk

Hekk

Nytt tre

TEKNISK/BELYSNING

Nedgrave avfallsbeholdere

ELEMENTER

Trapp

Rampe

Sykkelparkering

Sittemulighet

Benk

Kran

Nedfelt togskinne

Utforming av uterommene

Inndeling og karakter

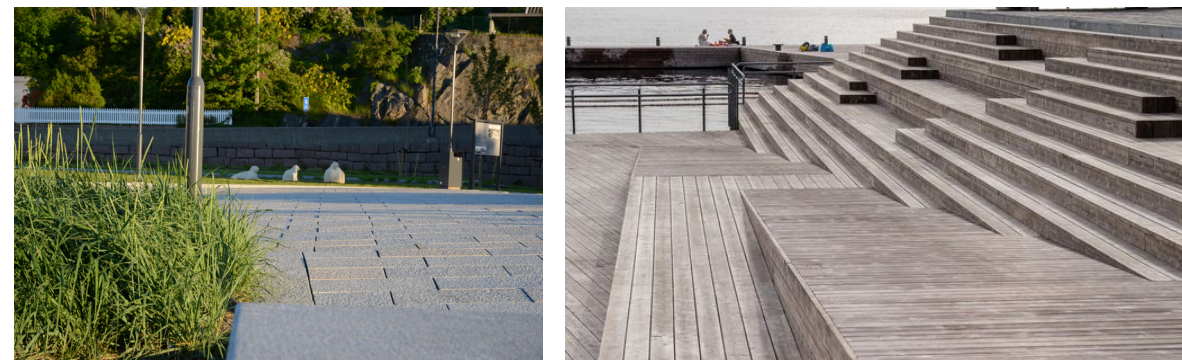
Uterommene på Torskeholmen vil få en bymessig karakter, med høyt innslag av naturstein og tredekke. Det blir viktig å dele opp uterommene og å skape ulike soner for opphold, ferdselslinjer, møteplasser og lekeområder ved bruk av kantsoner, belegning, vegetasjon og beplantning.



Inndeling og karakter: Ulike eksempler på hvordan kantsoner, belegning og vegetasjon benyttes til å skape ulike oppholdssoner, ferdselslinjer, og møteplasser.

Dekker og belegning

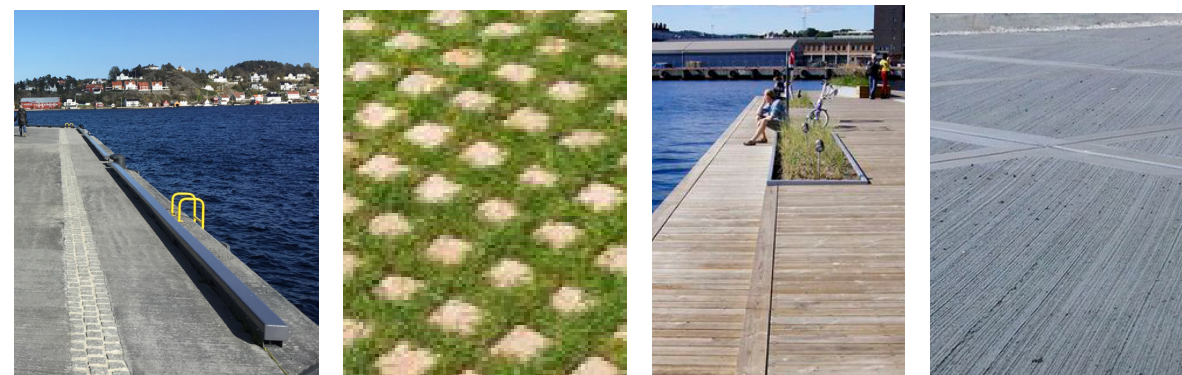
I gaterom skal det i hovedsak benyttes naturstein slik som forutsatt i formingsveilederen. Steinbruk fra byhaven bør videreføres i gaterommene. Bryggeslengen videreføres i tre. Sjøbadet integreres i utformingen av bryggeslengen. Fiskekaia kan utformes i betong.



Belegning: naturstein, heller, armert gress, børstet betong, tre

Vegetasjon og beplantning

Det legges opp til intime gaterom og gårdsrom. Plantefelt og kantsoner benyttes til å myke opp rommene. I høydeforskjeller etableres plantefelt og sitteplasser.



Togskinner

Idag er det togs Skinner på holmen som er et historisk spor fra en annen tid. Togskinner skal benyttes som et designelement i torg o_TO5 sentralt på holmen, og/eller i gaterommene for å knytte området til den historiske bruken av holmen.

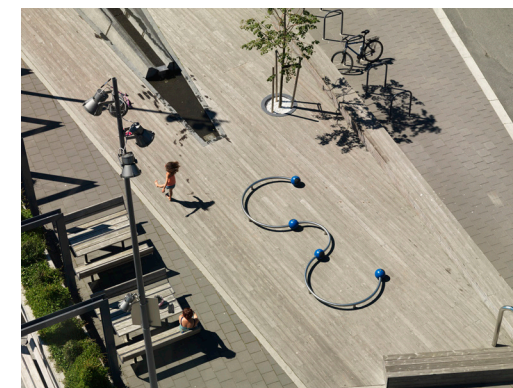


Vegetasjon og beplantning: Benyttes for å myke opp gårdsrom, og i høydeforskjeller

Utforming av uterommene

Torg og gatemiljø

Ved inngangstorget til holmen, langs gater og ved bryggeslengen etableres det torg tilpasset et aktivt byliv i sentrum. Det bør være kantsoner og sitteplasser som del av gatemiljøet. Gatemiljøet utformes med naturstein som hovedmateriale.



Torg og gatemiljø: eksempler på steinsatte torg og gatemiljø, med kantsoner og oppholdsarealer.

Lekeplass

For planforslag PFA1 benyttes lekeplass i Byhaven og ellers i byen. Det anlegges et sjøbad som gir et nytt tilbud for barn og unge i Grimstad.

Bryggeleng og uteservering

Langs vannkanten etableres en sammenhengende bryggeleng åpen for alle. Mot Vestbukt anlegges det uteservering langs bryggelengen. Uteserveringen skal være avgrenset fra bryggelengen. Bryggelengen skal ha tre som hovedmateriale.

Sjøbad

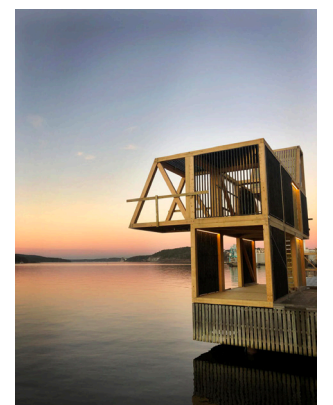
Mot sør etableres et offentlig sjøbad med oppholds- og bademuligheter for alle. Sjøbadet blir en utvidelse av bryggelengen med høy andel treoverflate.



Lekeplass: eksisterende lekeplass i Byhaven skal benyttes som lekeplass for barn i området. Eksempelene viser hvordan lek kan være del av park/byrom.



Bryggeleng og uteservering: langs bryggelengen legges det opp til ulike oppholdssoner og uteservering.



Sjøbad: oppholdssted og badeområde for hele byen.

Bygninger og arkitektur

Stedstilpasset arkitektur

Illustrasjonene til planforslaget viser overordnede arkitektoniske intensjoner hvor bebyggelsen er utformet med avstemt samspill i uttrykk og volumoppbygging. Detaljert utforming, farger og arealbruk må bearbeides og fastsettes i forbindelse med videreutvikling av de ulike byggetrinn.

Saltak, sprang og variasjon

Det er vist en variert bebyggelse med saltak som hovedform. Høydene varierer mellom 2-3 etasjer. Byggene er vist utformet med hovedsakelig trefasader, men med mindre innslag av andre materialer, større vindusfelt etc.

Det er ønskelig å skape en variert bebyggelse som tilpasser seg Grimstad by med sprang i både høyder og fasadeliv.



Torskeholmen sett fra Odden, planforslag PFA1

Utforming av bebyggelsen

Fargebruk

Det foreslås å benytte farger som tar utgangspunkt i lokal fargebruk i Grimstad. Nadia Haugen har laget en registrering av farger i Grimstad sentrum som bør danne utgangspunkt for videre fargebruk på Torskeholmen.

Selv om Sørlandsbyene ofte blir forbundet med å være helt hvite, så viser registreringen en ganske variert fargebruk i Grimstad sentrum.

For Torskeholmen foreslås det fargebruk med utgangspunkt i en lokal fargepalett med hvit som hovedfarge, og innslag av oker, rødt samt rødbrune farger.

Farger skal sees i sammenheng både for hvert enkelt utbyggingsfelt, og for hele holmen samlet.



Farger i ulike hvittoner



Farger basert på røde og gyldne rødbrune farger



Farger basert på oker.



Fargepalett fra Grimstad sentrum utviklet av Nadia Haugen.
Bildene viser hvordan fargene kan brukes inn i en ny palett for Torskeholmen.

Utforming av bebyggelsen

Materialbruk

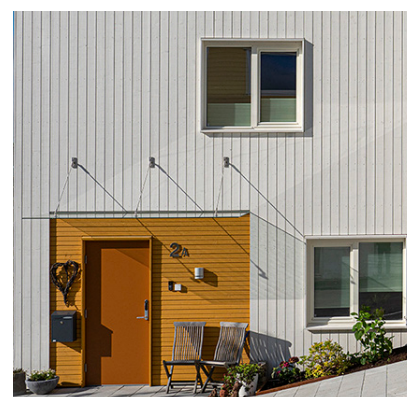
Hovedmaterialet for fasadene til bebyggelsen skal være trekledning. I første etasjer kan det være større variasjon i materialbruk tilpasset funksjonen. Inngangspartier kan gjerne artikuleres. Bygningsdeler som vinduer, karnapper, takterrasser, balkonger mv. skal harmonere med øvrig farge og materialbruk, og bidra til arkitektonisk variasjon i bebyggelsen. Bebyggelsen skal i hovedsak ha saltak, med sprang og skifter i møneretning. Takene skal vurderes som endel av det arkitektoniske uttrykket. Takene kan gjerne være i terracotta takstein, båndtekking eller tre.

Utforming

Reguleringsplanen legger opp til fire kvartaler og et fiskemottak. Innenfor hvert av kvartalene skal bebyggelsen brytes opp slik at den fremstår som ulike bygg som står ved siden av hverandre. Det skal være sprang i fasader og høyder.



Historiske referanser: Farge, form og materialvariasjon som kan være retningsgivende for ny bebyggelse



Moderne utbygninger tilpasset Sørlandet: eksemplene viser ulike måter å tilpasse seg, samtidig som det er moderne og funksjonelle bygg. Dette vil være den mest typiske delen av bebyggelsen.



Moderne utbygninger med referanser til det historiske: enkeltbygg kan vurderes å skilles ut i detaljering innenfor et liknende form og fargevalg.

Illustrasjoner

Sjøbadet, fra sørvest

Planforslag PFA1



Sjøbadet, ovenfra

Planforslag PFA1



Fra Odden, innerst i Vesterbukt

Eksisterende situasjon



Fra Odden, innerst i Vesterbukt

Planforslag PFA1



Fra Odden, ved liggekai

Eksisterende situasjon



Fra Odden, ved liggekai

Planforslag PFA1



Fra Rønnes

Eksisterende situasjon



Fra Rønnes

Planforslag PFA1



Fra Boddend

Eksisterende situasjon



Fra Biodden

Planforslag PFA1



Fra Byhaven

Eksisterende situasjon



Fra Byhaven

Planforslag PFA1



Fra gjestehavna

Eksisterende situasjon



Fra gjestehavna

Planforslag PFA1



Fra Kirkeheia

Eksisterende situasjon



Fra Kirkeheia

Planforslag PFA1



Fiskemottaket, fra nord

Planforslag PFA1



Bryggesleng og uteservering, mot vest

Planforslag PFA1



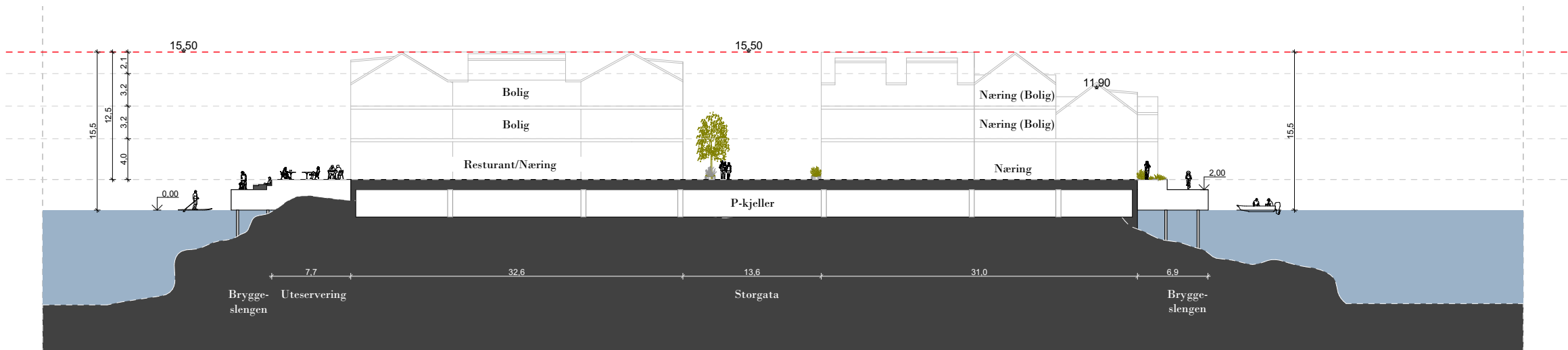
Atkomsttorg, fra nord

Planforslag PFA1



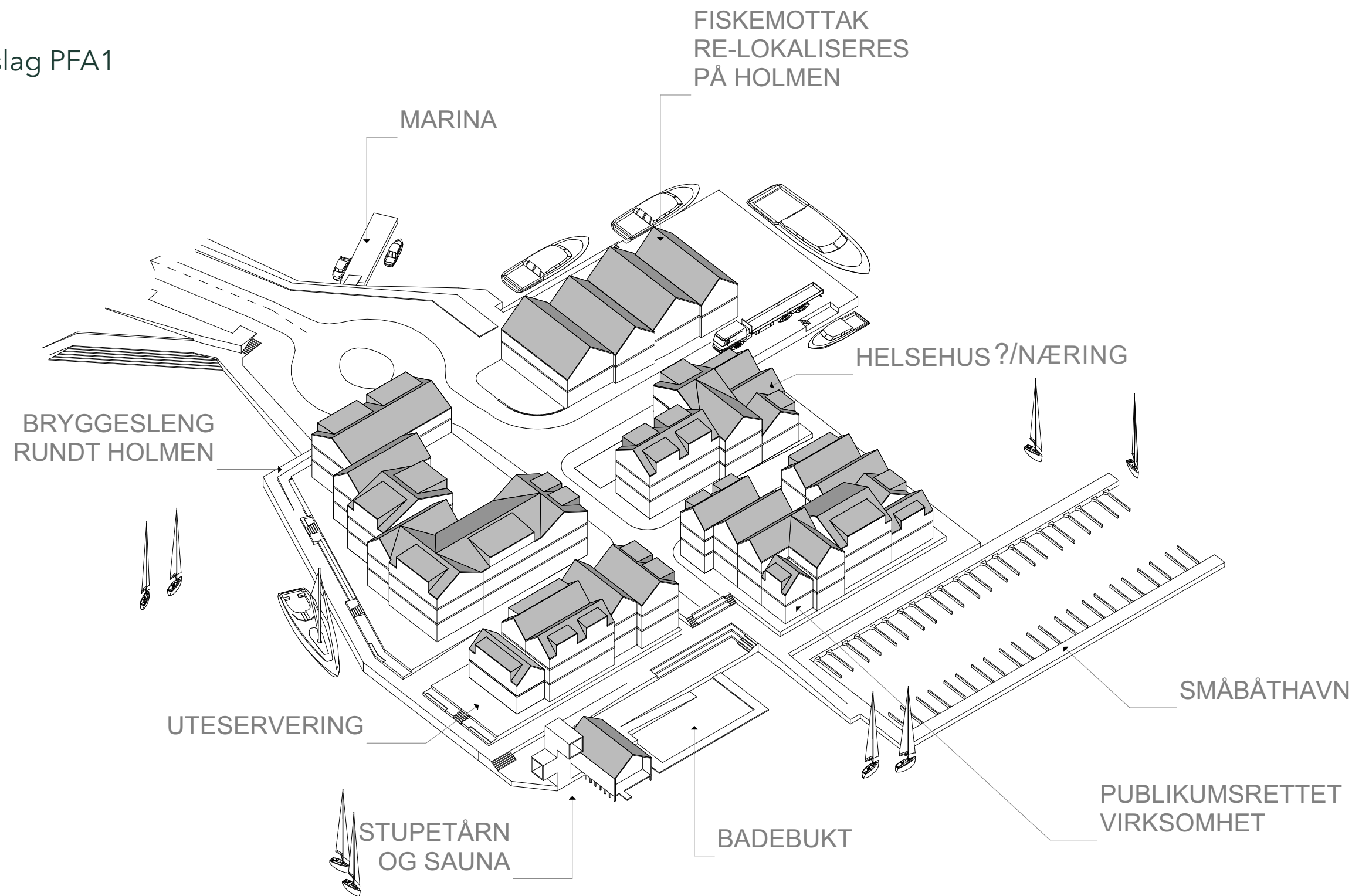
Tverrsnitt

Planforslag PFA1



Aksonometri

Planforslag PFA1



Oversiktperspektiv

Planforslag PFA1





Oversiktsperspektiv

Planforslag PFA1

Grimstad Bolig- og Næringsutvikling AS
Torskeholmen AS

asplan
viak

