

TORSKEHOLMEN

UTREDNINGSSALTERNATIVER



UTREDNINGSSALTERNATIV 0



UTREDNINGSSALTERNATIV 1A



UTREDNINGSSALTERNATIV 1B



UTREDNINGSSALTERNATIV 2A



UTREDNINGSSALTERNATIV 2B



REV. ALTERNATIV 3A



REV. ALTERNATIV 3B



PLANFORSLAG PFA1

PROSJEKTOPPLYSNINGER

Oppdragsgiver: Torskeholmen AS/Grimstad Bolig- og Næringsutvikling AS
Rapporttittel: Utbyggingsalternativer Torskeholmen
Utgave/dato: 02.10.2023
Arkivreferanse: 620783-03
Lagringsnavn: 620783-03_Utbyggingsalternativer Torskeholmen_2023-10-02
Versjon: 03

Oppdrag: Torskeholmen reguleringstjenester
Fase: Detaljregulering
Tiltak: Byutvikling
Tema: Konsekvensutredning
Oppdragsleder: Erling Ekerholt Sæveraas
Skrevet av: Erling Ekerholt Sæveraas, Tellef Dannevig,
Victoria Helene Haukøya Storemyr
Kvalitetskontroll: Sigrid Hellerdal Garthe

Asplan Viak AS www.asplanviak.no

INNHold

SIDE	KAPITTEL	
5	1.	INNLEDNING
5	1.1	Bakgrunn
5	1.2	Planprogram
5	1.3	Parallelloppdraget
6	2.	TORSKEHOLMEN IDAG
6	2.1	Dagens situasjon
6	2.2	Bygg
6	2.3	Transport
7	3.	UTVIKLING AV SJØFRONTEN
7	3.1	Utviklingen av Grimstad sjønære områder
7	3.2	Rolle i byen
7	3.3	Torskeholmen som del av sjøfronten
7	3.4	Byromsforbindelser
8	4.	BYPLANGREP
8	4.1	Utgangspunkt
8	4.2	Plangrep
8	4.3	Fiskemottaket
9	5.	BYLIV
9	5.1	Opplevelser og attraksjoner
10	6.	ALTERNATIVER
10	6.1	Alternativvurdering
13	7.	UTREDNINGSSALTERNATIV 0
13	7.1	Beskrivelse
13	7.2	Sentrale problemstillinger
19	8.	UTREDNINGSSALTERNATIV 1
19	8.1	Beskrivelse
19	8.2	Sentrale problemstillinger
26	9.	UTREDNINGSSALTERNATIV 2
26	9.1	Beskrivelse
26	9.2	Sentrale problemstillinger
29	10.	SAMMENLIKNING UTREDNINGSSALTERNATIV 0, 1, 2
31	11.	MEDVIRKNING
31	11.1	Spørreundersøkelse
32	12.	GJENNOMFØRING
32	12.1	Konstruksjoner og Kostnadsberegning
33	13.	OPPSUMMERING SAMMENLIKNING UTREDNINGSSALTERNATIV 0,1,2
33	13.1	Anbefalinger

SIDE	KAPITTEL	
34	14.	REVIDERT ALTERNATIV
34	14.1	Alt.3A og 3B (Bearbeidet alt. 1B)
37	15.	PROSESS MED FISKERNE
37	15.1	Vurdering ulike alternativer FISK
41	16.	PLANFORSLAG, PFA1
41	16.1	Beskrivelse
41	16.2	Sentrale problemstillinger
43	17.	SAMMENLIKNING ALTERNATIVER OG PLANFORSLAGET
45	18.	VURDERING AV PLANFORSLAGET
45	18.1	Balansering av ulike hensyn





TORSKEHOLMEN

1. INNLEDNING

1.1 BAKGRUNN

Idag benyttes Torskeholmen til fiskemottak og kontorvirksomhet. Det er igangsatt arbeid med detaljregulering for området. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en attraktiv og urban utvikling av området, både med bolig- og næringsbebyggelse samtidig som området blir tilgjengelig for allmennheten.

1.2 PLANPROGRAM

Grimstad kommune har vurdert at planen utløser krav til planprogram og konsekvensutredning for Torskeholmen. Planprogrammet for området ble fastsatt 10.12.2019. I planprogrammet beskrives blant annet sentrale problemstillinger for planarbeidet, hvilke utredningsalternativer som skal vurderes, utredninger som skal utarbeides og gjennomføring av planprosessen.

I kap 6.1 beskrives det at det skal utarbeides en fagrapport for "Utbyggingsalternativer". Videre står det:

"Utredningen skal vise og sammenlikne 0-alternativ, alternativ 1 og alternativ 2.

- *Det skal utarbeides 3D-modell og illustrasjonsplan for hvert alternativ.*
- *Utredningen skal drøfte de sentrale problemstillingene byutvikling, formål, bolig-, areal- og transportplanlegging, trafikkavvikling, utvikling av sjøfronten, og bruk av sjøarealer (se kap 4)*
- *Som del av prosessen med å utarbeide utredningen skal det gjennomføres en medvirkningsprosess for å få innspill til utbyggingsalternativene (se kap 6)"*

Planprogrammet danner altså grunnlaget for denne rapporten. Rapporten tar utgangspunkt i alternativene beskrevet i planprogrammet i kapittel 5:

- *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.*
- *Utbyggingsalternativ 1: Utbyggingsalternativ 1 er at*

området utvikles til variert bolig- og næringsområde med noen mindre utfyllinger og justeringer av dagens sjølinje. Det legges opp til økt utnyttelse på totalt ca 10.000 m2 BRA og høyder på opptil ca 5 etasjer. Innenfor området legges det opp til offentlig tilgjengelige møteplasser og havnepromenade mv. Fiskemottaket skal vurderes innenfor området eller med ny plassering utenfor planområdet.

- *Utbyggingsalternativ 2: Utbyggingsalternativ 2 er at området utvikles til variert bolig- og næringsområde med større utfyllinger og justeringer av dagens sjølinje med bro over til Odden. Det legges opp til økt utnyttelse på inntil 15.000 m2 BRA og høyder på opptil ca 5 etasjer. Innenfor området legges det opp til offentlig tilgjengelige møteplasser og havnepromenade*

I tråd med planprogrammet skal alternativene drøftes mot de sentrale problemstillingene. Som beskrevet i det siste punktet i utredningskravet har det blitt gjennomført en medvirkningsprosess knyttet til alternativene. På grunn av koronasituasjonen ble det gjennomført en digital spørreundersøkelse i stedet for verksted.

På bakgrunn av gjennomgang av alternativer og spørreundersøkelse ble det oppsummert en rekke anbefalinger for det videre arbeidet. Etter spørreundersøkelsen har det vært en lengre prosess med fiskerne, kommunen, kulturminneinteresser mv for å utarbeide det endelige planforslaget. Dette er omtalt til slutt i rapporten og er også sammenliknet med 0-alternativet, alternativ 1 og alternativ 2.

1.3 PARALLELLOPPDRAGET

Høsten 2019 ble det gjennomført et parallelloppdrag. Det ble levert fire ulike alternativer (se skisser til høyre). Forslagene viste ulik grad av utnyttelse, ca. 9.000-18.500 m2 BRA. Spennet i utnyttelsen i parallelloppdraget danner grunnlaget for utnyttelsen som har blitt vurdert i denne utredningen.

Bedømmelseskomiteen anbefalte at Vill urbanisme sitt forslag burde være utgangspunkt for videre arbeid. Dette forslaget har derfor vært utgangspunkt for utbyggingsalternativene, men elementer fra de andre forslagene har blitt vurdert.



ARK NET



BMG



ASPLAN VIAK



VILL URBANISME

2. TORSKEHOLMEN IDAG

2.1 DAGENS SITUASJON

Torskeholmen har en karakteristisk plassering som deler sjøarealet i Grimstad i Vesterbukt og Østerbukt. Ved at den ligger på utsiden av den naturlige sjølinjen får området en eksponert plassering i bybildet.

Fra å være en naturlig holme utenfor Grimstad har Torskeholmen det siste århundret gjennomgått en transformasjonsprosess i størrelse, funksjon og utseende. Holmen har vært en attraksjon for byens befolkning med Grimstad bad, men etter hvert har den mistet sin offentlige funksjon til fordel for en havnevirksomhet med kaier, silo og industribygg på et betongdekke.

På 50-tallet ble fiskemottaket bygget, og idag benyttes planområdet fortsatt til fiskekai, fiskemottak og fiskeutsalg, kontor- og næringsvirksomhet og verksted til Solrik. Området har en industrimessig opparbeiding med industrikai og asfalt. Området er forbundet med fastlandet med en utfylling. I både Vesterbukt og Østerbukt er det småbåthavner som ligger opp mot planområdet.

2.2 BYGG

Det er tre bygninger på Torskeholmen. Fiskemottaket (Gnr/Bnr 200/1272) mot nordvest som inneholder funksjoner knyttet til Fiskernes salgslag. Bygget er i tre etasjer, med utbygg på sidene.

Mot øst fra fiskemottaket ligger det et verksted på en etasje (Gnr/Bnr 200/1270) som i dag benyttes i forbindelse med vedlikehold av Solrik. Ytterst mot sørøst ligger det et kontorbygg (Gnr/Bnr 200/1282) i tre etasjer (3.etg i saltak).

Bebyggelsen er plassert for få en hensiktsmessig industridrift, blant annet knyttet til jernbanen som tidligere gikk ut til Torskholmen. Bygningene har en enkel standard og arkitektur. Takstmann Roy A. Andersen har utarbeidet en tilstandsvurdering for fiskemottaket. Selve grunnkonstruksjonen fremstår solid, men mye av bygget fremstår slitt og har behov for renovering og oppussing. Bryggene er i varierende stand. Noen brygger som med renovering kan holde i lang tid, til brygger som er kondemnabile.

2.3 TRANSPORT

Torskeholmen er knyttet til land gjennom en utfylling. Her kommer Storgata ned fra det historiske sentrum og Fv 420. Storgata gir bilforbindelse, men er i dag ikke sammenhengende tilrettelagt for fotgjengere og/eller syklister. Det er ca 5900 ÅDT på Fv 420 (ifølge Vegkart, Statens vegvesen). I dag er det lite trafikk som skal til Torskeholmen (i områdeplanen ble det anslått 500 ÅDT), men det er noe varetransport, handlende og taxiholdplasser langs gaten.

Fiskemottaket har behov for varelevering og for å få inn en "svenskebil" som skal inn for å hente fisk. Idag er det omlag 70 p-plasser på holmen, og stort sett alt bakkeareal brukes til logistikk og parkering. Marinaen ytterst på holmen får drivstoffleveranser 2-3 ganger i uka i høysesongen om sommeren.

Krysningen av Fv420 fra sentrum mot Torskeholmen er et utfordrende krysningspunkt. Fra holmen til sentrum er det omlag 200 meter.

Mot Vesterbukt har kommunen bygget et nytt bibliotek og Byhaven med promenade langs vannet som gir fotgjengerforbindelse mellom sentrum, Odden og Torskeholmen. Det er bussholdeplasser i Fv 420 ved Odden ca 250-300 meter unna med forbindelser til Arendal (Eydehavn), Kristiansand, Grimstad sør/nord.



Torskeholmen idag sett fra nordøst

3. UTVIKLING AV SJØFRONTEN

3.1 UTVIKLINGEN AV GRIMSTAD SJØNÆRE OMRÅDER

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 å bruke arealene langs vannet. Et Grimstad som møter sjøen.

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.

3.2 ROLLE I BYEN

Med alle disse endringene mener vi det er viktig å se prosjektene i sammenheng med et felles mål om å skape attraktive offentlige arealer, som er tilrettelagt for opphold og aktivitet.

Torskeholmen vil kunne tilby noe annet enn sentrum og Odden, og utfylle Grimstad med å tilby sjønære serveringsteder, restauranter eller liknende. Her kan det også tilbys nye offentlige arealer og funksjoner som gir et mer mangfoldig tilbud til Grimstad.

3.3 TORSKEHOLMEN SOM DEL AV SJØFRONTEN

Torskeholmen ligger mellom Vesterbukt og Østerbukt. Bydelene har etter endringene med Byhaven og biblioteket fått litt ulike roller. Vesterbukt har fått de store offentlige programmene mens Østerbukt er litt mer tilbaketrukket. Dette gjør det naturlig å legge offentlige rom mot vest der en vil få gode solforhold på ettermiddag og kveld. I Østerbukt er det roligere med f.eks gjestehavna, og mindre aktuelt med offentlige funksjoner.

Utformingen av Torskeholmen bør spille videre på rollene til Østerbukt og Vesterbukt, og etablere Vesterbukt som det offentlige byrommet med mest publikumsaktiviteter, mens Østerbukt kan få en litt mer tilbaketrukket rolle.

Langs sjøfronten bør det legges til rette for et mangfold av attraksjoner, aktiviteter, handel, park, bibliotek, servering, bading, korttidsparkering med båt, gjestehavn etc.

3.4 BYROMSFORBINDELSER

I byromsveilederen for Grimstad sjønære områder er det anbefalt en forbindelse mellom Oddensenteret og det historiske sentrum kalt "byløperen", og en forbindelse langs vannet gjennom Vesterbukt og Østerbukt kalt "bryggeslengen".

Når Torskeholmen utvikles bør disse forbindelsene suppleres med en forbindelse fra Storgata og ut på Torskeholmen, og en forlengelse av "bryggeslengen" med en offentlig forbindelse rundt Torskeholmen.



Byrom- og formingsveileder for sjønære områder i Grimstad



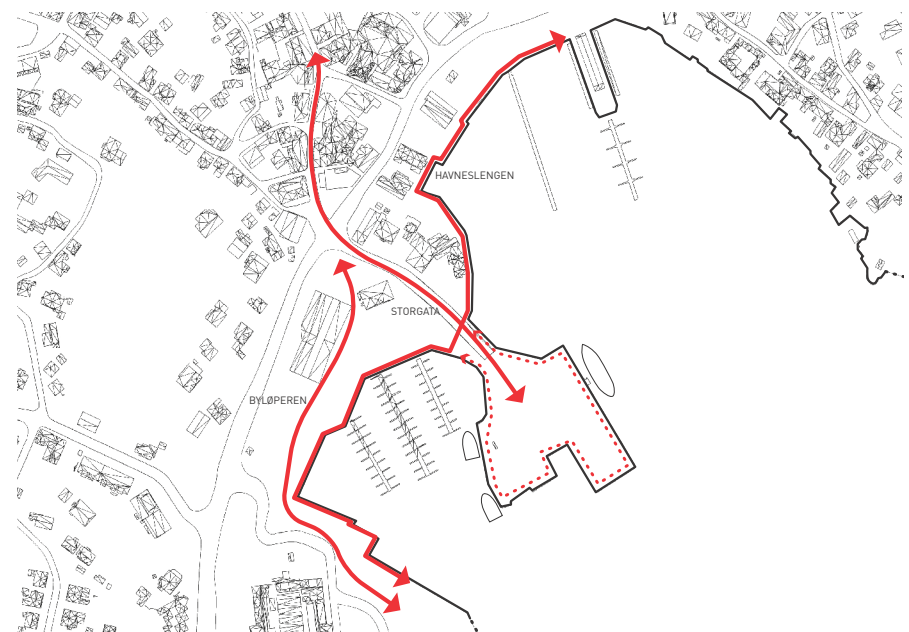
ROLLE I BYEN

Vesterbukt kobler sentrum, Odden og Torskeholmen



TORSKEHOLMEN SOM DEL AV SJØFRONTEN

Ulik henvendelse til Østerbukt og Vesterbukt



BYROMSFORBINDELSER

Bygge videre på og forsterke forbindelse i formingsveilederen

4. BYPLANGREP

4.1 UTGANGSPUNKT

Etter parallelloppdraget anbefalte bedømmelseskomiteen at Vill urbanisme sitt forslag burde være utgangspunkt for videre arbeid. Som beskrevet i planprogrammet har derfor dette alternativet vært utgangspunkt for utbyggingsalternativene, men det har også vært ønskelig å vurdere elementer fra de andre forslagene.

4.2 PLANGREP

Under er plangrepene fra konkurranseforslagene til Vill og Asplan Viak vist. Det er mange likhetstrekk i grepene selv om det arkitektoniske svaret ble litt forskjellig. Vi tenker at dette viser at flere av grepene er verdt å bygge videre på.

I de nye alternativene har derfor grepene med å åpne kanalen, todelingen av holmen/forlengelsen av Storgata, bygningsstruktur mv blitt vurdert videreført. Det som har blitt endret fra parallelloppdraget er at fiskemottaket vurderes revet, og det har blitt vurdert å utvide holmen mer i det største alternativet. Det har også blitt vurdert om det skal etableres et høyhus som et signalbygg, og det er lagt til flere attraksjoner og funksjoner.

4.3 FISKEMOTTAKET

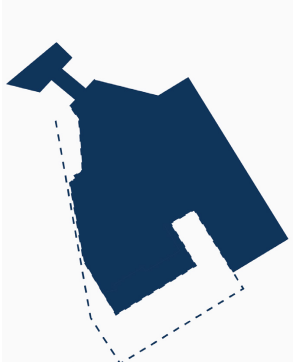
Som del av prosessen med utbyggingsalternativer har det blitt gjennomført en prosess med fiskerne for å diskutere fremtidig behov, plassering og utforming av fiskemottaket. Flere ulike lokaliseringer både på Torskeholmen og Oddensiden har blitt vurdert.

I spørreundersøkelsen ble det derfor vist to muligheter. Det ene nordvest på Torskeholmen, og det andre på Oddensiden. Det ble også vurdert om det var mulig å knytte et fiskemottak på Odden til en evt bro.

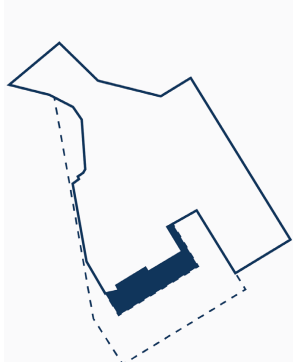
Senere i prosessen har det vist seg at plassering på Odden er uaktuelt. Og en sto derfor igjen med to alternativer; bevare dagens anlegg med bearbeiding, eller bygge nytt nordøst på holmen.

VILL ARKITEKTER
KONSEPTER

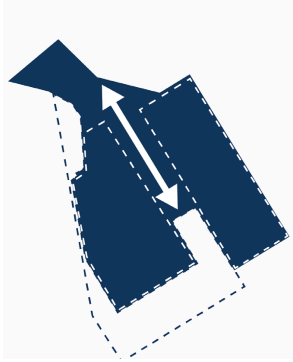
ÅPNE KANALEN



UTVIDE HOLMEN



TODELING



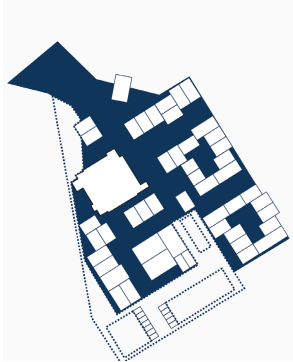
SONER



IDENTITETSBÆRER

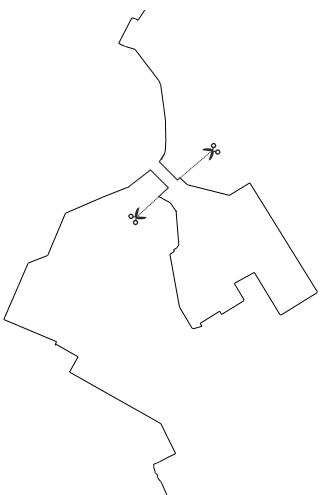


STRUKTUR

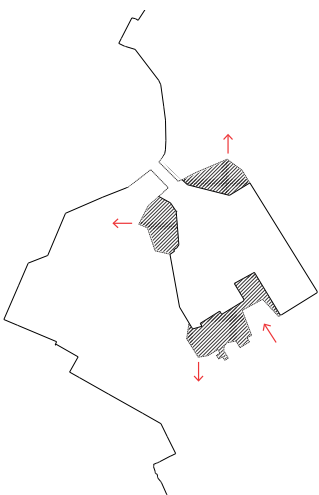


ASPLAN VIAK
KONSEPTER

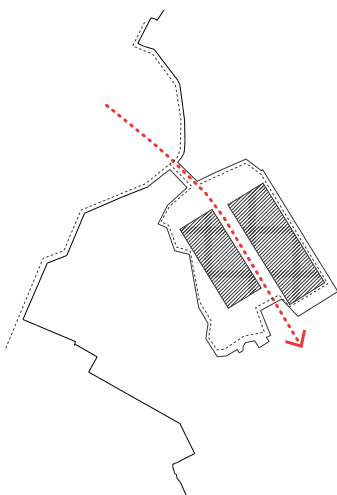
ÅPNE KANALEN



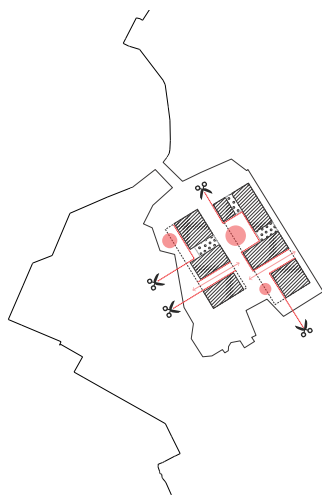
UTVIDE HOLMEN



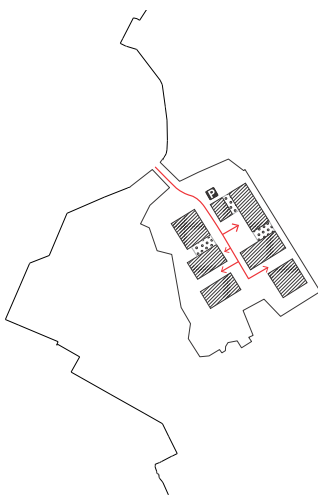
FORLENGE STORGATA



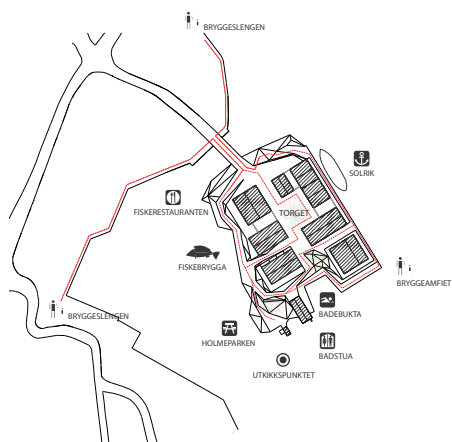
SONER



INNGANGER



MØTEPlassER OG
ATTRAKSJONER



5. BYLIV

5.1 OPLEVELSER OG ATTRAKSJONER

Torskeholmen representerer en unik mulighet for å gi Grimstad et sentrumsnært nabolag med spennende opplevelser og attraksjoner.

Et godt bysentrum er avhengig av en god funksjonsmiks. I alternativene er det derfor lagt opp til handel, bevertning og næringsvirksomhet mot de viktigste gate- og byrommene; "bryggeslengen" og Storgata.

I utviklingen av Torskeholmen er det viktig å legge til rette for å skape offentlige byrom på noen av arealene med den beste beliggenheten mot vest og sør. Dette er viktig for at holmen skal oppleves som en integrert del av Grimstad sentrum, og ikke en privatisert holme for de få. I alternativene er det derfor tatt utgangspunkt i de samme prinsippene for fremtidig utvikling:

- "Bryggeslengen" bør forlenges rundt hele holmen som en sammenhengende turveiforbindelse uavhengig av alternativ. Hvis fiskemottaket flyttes kan det etableres vestvendte og solrike arealer for opphold og bevertning mot Vesterbukt. Det legges opp til en variasjon der forbindelsen noen steder er smal og intim, og andre steder poser seg ut for å gi rom til offentlige byrom.
- Mot sørvest foreslås det et offentlig bad i området med tomtens mest spektakulære utsikt. I alternativ 1 og 2 er det vist muligheten for et offentlig badeanlegg med helårs bad, badstu, dusj og skiftemuligheter. Som del av badeanlegget foreslås et stupetårn som også fungerer som utsiktstårn.
- I alternativ 1 og 2, der dagens fiskemottak rives, foreslås det et nytt signalbygg der dagens fiskemottak står. Et annet alternativ kan være å gjenbruke fiskemottaket på en spenstig måte.
- I forlengelsen av Storgata etableres, i alle alternativ, et byrom som viderefører Grimstads intime og småskalerte størrelser.
- Mot øst forelås det opplærings- og verkstedsarealer til Solrik, gjerne sammen med f.eks et maritimt kultursenter. Dette kan etableres i alle alternativ.

Forslag til aktiviteter i alternativene:

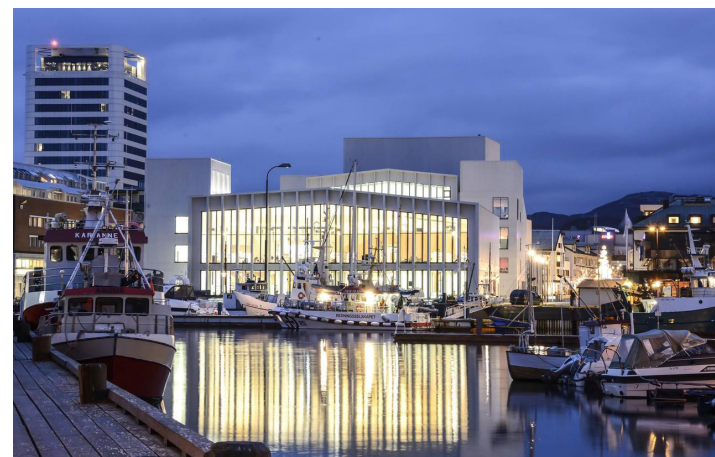
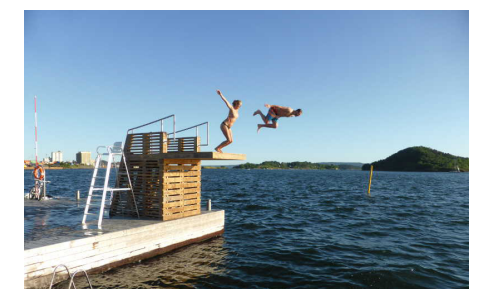
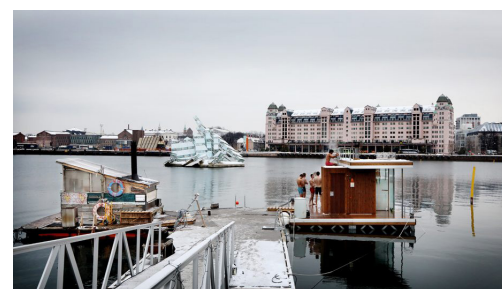
- Liggekai og verksted til Solrik
- Liggekai til Badebåden
- Fiskeutsalg
- Fiskemottak (på Torskeholmen eller Odden)
- Fiskebrygge
- Restauranter
- Konsert og arrangementsområde
- Fiske- og krabbefiskeplass
- Offentlig bryggesleng
- Undervannsattraksjon
- Trebåtbrygge
- Sjøbad
- Helårs oppvarmet basseng
- Stupetårn
- Vannlek for barn
- Badstue
- Bro mellom Odden og Torskeholmen



HISTORISKE ATTRAKSJONER
Grimstad bad og Pussycats-konsert



DAGENS ATTRAKSJONER
Badebåden, Solrik og fiskemottaket



FREMTIDIGE ATTRAKSJONER?
Fiskebrygge, servering, trebåtbrygge, badstue, bading, signalbygg?

6. ALTERNATIVER

6.1 ALTERNATIVVURDERING

I tråd med planprogrammet har det blitt utarbeidet to utredningsalternativer basert på maks 10.000 m2 og 15.000 m2, som skulle vurderes mot referansealternativet (0-alternativet). Alternativene er drøftet opp mot planprogrammets sentrale problemstillinger; byutvikling, formål, bolig-, areal- og transportplanlegging, trafikkavvikling, utvikling av sjøfronten, og bruk av sjøarealer.



UTREDNINGSLTERNATIV 0



UTREDNINGSLTERNATIV 1A



UTREDNINGSLTERNATIV 1B



UTREDNINGSLTERNATIV 2A



UTREDNINGSLTERNATIV 2B



UTREDNINGSSALTERNATIV 0



7. UTREDNINGSALTERNATIV 0

7.1 BESKRIVELSE

Alternativ 0 - referansealternativet innebærer at holmen utvikles omtrent som i dag, men med noe mer næringsvirksomhet i tråd med gjeldende regulering. I 0-alternativet er det forutsatt at fiskemottaket blir liggende da områdereguleringen åpner for dette, og siden dette er det reelle alternativet pt. Næringsbygget til Torskeholmen ANS (Gnr/Bnr 200/1282) er også forutsatt å bli liggende, siden det er lite aktuelt for grunneier å rive sitt bygg uten utvikling av holmen.

7.2 SENTRALE PROBLEMSTILLINGER

BYUTVIKLING
Gjennom gjeldende regulering er det potensiale for å bygge noe mer. Områdereguleringen legger opp til en utnyttelse på 150% innenfor felt NT2.1. Dette innebærer omlag 4590 BRA. Hele holmen er idag omlag 6550 m2, slik at utnyttelsen på holmen vil bli 70 % BRA. I illustrasjonen av 0-alternativet er dette vist ved å rive og bygge et nytt bygg der verkstedet til Solrik er idag, og ved å bygge et nytt bygg sørvest for fiskemottaket. Høydene er i tråd med områderegulering for Grimstad sjønære områder, der maks kote er satt til +15,5. I områdereguleringen var det forutsatt etasjehøyder på 3,0 meter, dette innebar at bygg kunne være fire etasjer med flatt tak eller tre etasjer med saltak. Bevaring av fiskemottaket kan fungere som en identitetsbærer, og kan være med på å fortelle historien om det som har foregått på Torskeholmen.

I områdereguleringen er det vist mulighetene for en sammenhengende bryggesleng rundt holmen under forutsetningen av at fiskemottaket flyttes. Siden fiskemottaket i 0-alternativet er forutsatt å bli liggende, vil det ligge og sperre for passasje mot nordvest slik at det blir vanskelig å komme forbi. Dette gjør at det ikke blir en sammenhengende bryggesleng rundt hele holmen, men at den viktigste forbindelsen inn på holmen må gå inn i Storgata. Mellom de fire byggene kan det etableres en torgsituasjon, hvor det kan bli publikumsrettet virksomhet og servering. Det blir viktig å lage denne så attraktiv som mulig. I tillegg kan det etableres f.eks servering mot sør. Torget som er vist i områdereguleringen mot nordøst, vil i stor grad måtte være overkjørbart for å snu lastebiler til fiskemottaket, og for evt nedkjøring til parkeringsanlegg.

UTVIKLING AV SJØFRONTEN
I tråd med områdereguleringen baserer 0-alternativet seg på at sjølinjen beholdes som idag og at høydene holdes under høydene på fiskemottaket. Dette gjør at

silhuetten mot sentrum og påvirkningen av bebyggelsen fra havnebassenget endres i relativt liten grad. Samtidig vil de nye byggene gjøre at holmen får et litt annet uttrykk. I skissene er det vist næringsbygg på 3 etasjer (to høye etasjer og øverste med skråtak) med referanser til Sørlandsestetikk med skråtak og en fargepalett basert på lokal byggeskikk. Med denne utformingen vil bebyggelsen underordne seg bebyggelsen ellers i Grimstad, og føye seg inn i bysilhuetten. Dette vil gi et mer helhetlig inntrykk enn idag av sjøfronten, samtidig er det en fare for at arkitektur som forsøker å ta opp i seg det historiske, kan bli mindre autentisk, og bli en dårlig kopi.

Når det gjelder å legge til rette for en helhetlig oppgradering av sjøfronten, slik at folk kan bevege seg i havneområdet, vil plasseringen av fiskemottaket legge sterke begrensninger på muligheten for å få til en sammenhengende promenade rundt holmen, og begrense bruken av de fineste arealene mot vest. Det bør vurderes å utvide kaia forbi fiskemottaket, og åpne fiskernes areal for gående som del av havneslengen. En vesentlig utfordring blir kotehøyden på bakkenivå, hvor holmen idag ligger på ca. kote +1,5-2,0m, mens kommuneplanen/områdeplanen stiller krav til at ny bebyggelse skal legges på kote +3,0 for å være flomsikkert.

FORMÅL
I tråd med områdereguleringsplanen blir hele området utviklet med næring og tjenesteyting. Fiskemottaket blir stående. Torskeholmen ANS sitt bygg vil fortsatt være kontorer, og kan evt suppleres med servering i 1.etg. I de nye byggene kan det f.eks være servering og publikumsrettet virksomhet i 1.etg og kontorer i etasjene over. I de nye byggene bør det være mulig å tilrettelegge for funksjoner som gir et mer attraktivt byliv enn i dag. De eksisterende byggene har behov for betydelige investeringer for å få en standard som står i stil til målsetningene for området.

BOLIG-, AREAL- OG TRANSPORTPLANLEGGING
I 0-alternativet videreføres formålet næring og tjenesteyting fra områdeplanen, hvor det står at "NT2.1 kan omfatte sjørettet næringsvirksomhet, kontor, hotell/overnatting, bevertning, kulturinstitusjoner og/eller annen offentlig eller privat tjenesteyting." Altså ikke bolig. I områdeplanen er det lagt opp til en forsiktig næringsutvikling på Torskeholmen innenfor dagens høyder.

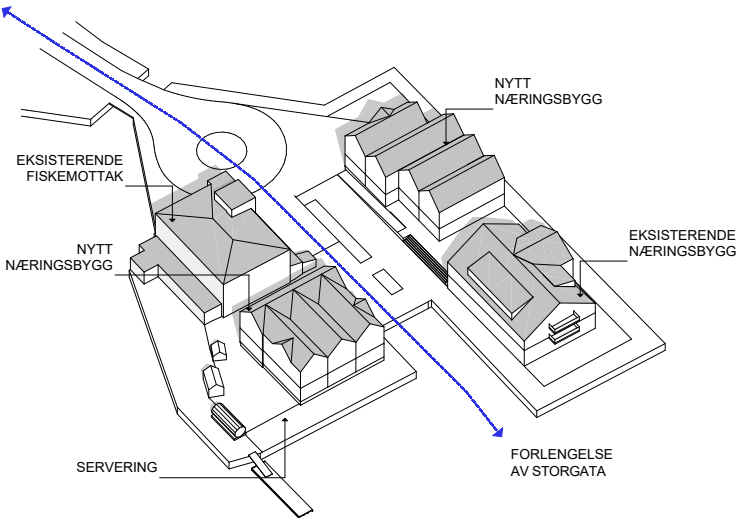
I nasjonale strategier, ATP-for Arendalsregionen (utarbeidet etter områdeplanen) og kommuneplanen er en viktig føring at bolig- og arealintensiv næringsutvikling i høy grad skal konsentreres rundt dagens eksisterende bysentrum.

UTREDNINGSALTERNATIV 0

eksisterende holme: 6530m²
utvidelse:45m²
ny holme: 6575m²

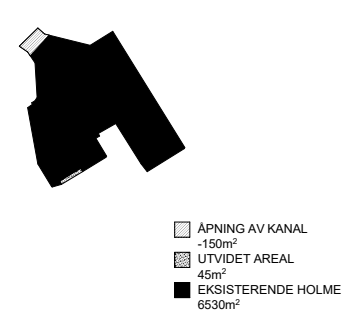
utnyttelse (BRA):4120m2
fotavtrykk bygg (BTA):4600m2

NÆRING	4.590
BOLIG	0
TOTALT	4.590



UTREDNINGSALTERNATIV 0

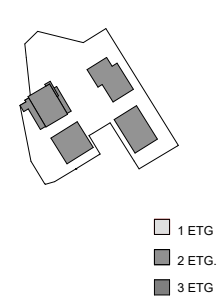
UTFYLLING



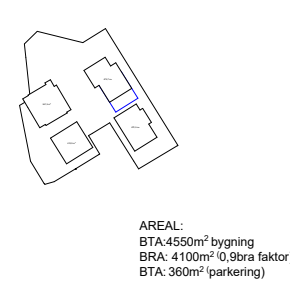
AREALBRUK



HØYDER



AREAL



Denne strategien handler i stor grad om å redusere transportbehovet, herunder behovet for å kjøre bil. Men det handler også om å skape et kundegrunnlag for næringslivet i sentrum, og møteplasser der hvor tilstrekkelig mange møtes. Det har vært stadig økt fokus på dette de senere årene. I og med at Torskeholmen ligger så sentrumsnært, vil en fortetting/utbygging av Torskeholmen uansett være i tråd med overordnet politikk.

Boligbygging på Torskeholmen har vært mye diskutert, og da særlig fordi en høy andel boliger kan føre til en privatisering av området. Med 0-alternativet, med bare næringsvirksomhet, vil ikke dette bli et problem. På den andre siden så er det også mye som tyder på at gode byområder ofte inneholder en miks mellom bolig og næring. Dette handler f.eks om sosial kontroll, og at området brukes gjennom hele døgnet. Det er også utfordringer knyttet til rene næringsområder, og mange byer jobber idag med å få inn flere boliger i sentrum. Det optimale for et bysentrum er en miks av boliger og næring, og 1.etasjer med publikumsrettet virksomhet.

TRAFIKKAVVIKLING OG MOBILITET

I 0-alternativet er det tegnet inn en snuplass i henhold til kommunens krav for industriområder med 13 m radius (26 meter i diameter totalt). For å opprettholde muligheten til å rygge inn en større lastbil/vogntog til varemottaket til fiskemottaket blir det i tillegg behov for å bruke mye av det som er regulert til torg o_Tt2.1 og inn i mellom husene inne på holmen som kjøreareal. Dette vil bli en trang og ikke optimal situasjon når det gjelder trafiksikkerhet.

Idag er det om lag 70 p-plasser på Torskeholmen. Endel er merket opp, men det parkeres også på umerkede områder. I henhold til områdeplanen skal større parkeringsplasser avvikles, og plasseres i parkeringskjeller eller i Arresten. Parkering skal etableres i henhold til kommuneplanens bestemmelser.

I henhold til ny kommuneplan (2019-2031) er det makskrav for parkering i sone A (sentrum) på 0,7 p-plasser per 100 m2 BRA for kontor og arbeidsplassintensive virksomheter, mens kravet er maks 1,2 for kjøpesenter/detaljhandel. Hvis vi legger den første kategorien til grunn kan det ikke etableres mer enn maks 32 parkeringsplasser. For sykkel blir kravet minimum 2-plasser per 100 m2 og dermed tilsammen minimum 92 plasser.

Med bevaring av to av de eksisterende byggene blir det vanskelig å etablere en større p-kjeller under holmen. Det mest realistiske er å etablere en mindre kjeller under nybygget nordøst på holmen. Her vil en anslagsvis kunne få til 16 p-plasser. I tillegg er det vist 4 korttidsparkeringsplasser på bakkeplan, hvorav en til HC. Evt øvrig behov for parkering må løses i f.eks Arresten. For å tiltrekke seg næringsdrivende kan dette være uheldig, men med tanke på å legge til rette for miljøvennlig transport vil få p-plasser være positivt.

Ved å fjerne parkering fra bakkeplan vil framkommeligheten for gående og syklende bedres.

Samtidig beslaglegger atkomstløsning med stor snusirkel, kombinert med innkjøring til parkering og rygging av varebil til fiskemottaket mye av nordsiden av holmen og lager en problematisk overgang mellom Byhavnen og Bryggeslengen rundt holmen. Videre gjør plasseringen av fiskemottaket at en ikke kommer seg rundt bygget med bryggeslengen og det blir en lite logisk bevegelse rundt holmen. Derfor bør det vurderes å utvide kaien rundt fiskemottaket, og åpne kaien for allmenn ferdsel gjennom fiskernes virksomhet.

Utenfor selve holmen er koblingen mot Odden ferdigstilt gjennom Bryggeslengen gjennom Byhaven. Fra Torskeholmen til sentrum er idag Storgata lite tilrettelagt for gående med et svært smalt fortau, taxiparkering og privat parkering. Fotgjengere kan bruke gangveien innom Byhaven, men det burde vært en bedre forbindelse fra Fv 420.

På fylkesveien er det ÅDT ca 5900 (2019). I områdeplanen ble det anslått en ÅDT på ca 500 inn til Torskeholmen. Med mer bebyggelse kan en anta at det blir mer trafikk, men med færre parkeringsplasser så viser en enkel beregning at ÅDT til og fra holmen kan bli ca 370 turer. Med noe annen trafikk på Storgata kan 500 ÅDT totalt være realistisk.

SJØAREALER

I 0-alternativet beholdes i hovedsak dagens sjølinje og bruk av sjøarealene rundt holmen. Kaien til fiskemottaket beholdes som idag, rundt holmen vil kaiene brukes som idag, men det er lagt inn en ny flytebrygge til en marina/ salg av drivstoff i tråd med områdeplanen i sørvest. I tillegg er det lagt til rette for at dagens landforbindelse bygges om til en bro og at vannet igjen kan flyte mellom Østerbukt og Vesterbukt. Ifølge tilstandsrapporter knyttet til kaiene fra Dagfinn Skaar 18.02.2021 er enkelte av kaiene i svært dårlig stand, mens andre potensielt kan rustes opp.

Områdeplanen legger ikke opp til bro eller badeanlegg.

OPPSUMMERING

Samlet ville et alternativ 0 bety en vesentlig oppgradering av dagens situasjon, og det vil være positivt og få ryddet opp i dagens parkeringsarealer som preger store deler av holmen. Likevel vil det være uheldig at det ikke blir en mer bymessig utvikling på vestsiden av holmen som har de beste solforholdene, og som vil kunne bidra til å heve Vesterbukt som et helhetlig byrom. Hvis fiskemottaket skal bli liggende bør det derfor åpnes for allmenn ferdsel over kaia, og det bør jobbes med å integrere arealene i bystrukturen. Fiskemottaket kan fungere som en identietsbærer, og bidra til å fortelle historien om Torskeholmen. Atkomsten med en rundkjøring på vei inn til holmen er lite bymessig, og skaper en lite attraktiv inngang til holmen. Siden alternativ 0 legger opp til minst bebyggelse vil dette alternativet være mindre synlig enn alternativ 1 og 2, og på den måten påvirke NB-området i sentrum minst. Ved å legge opp til kun næring unngår en boligprivatisering, men oppnår heller ikke de positive effektene av boliger i sentrum i tråd med overordna målsetninger.



ALTERNATIV 0



UTREDNINGSSALTERNATIV 1A

CA.10.000M2



UTREDNINGSSALTERNATIV 1B

CA.10.000M2



bryggeslengen

(1) relokalisering av fiskemottak på holmen.

fiskerestaurant

mottak

400.0 m²

1. etg

700.0 m²

varmestue

utsalg + kjøkken

1. etg

700.0 m²

verksted til solrik 1. etg

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bryggeslengen

vannlek

kajakk og sup utleie

uteservering

Trebåt- brygge

ute-
servering

krabbefiske

stupetårn

badstu

oppvarmet
helårsbasseng

vannlek

fiske

undervanns-
opplevelse

signalbygg

bryggeslengen
overbygget
promenade

liggeplass for solrik og
badebåten

verksted til solrik 1. etg

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

bolig

(2) relokalisering av fiskemottak på Odden siden

UTREDNINGSALTERNATIV 1.A

CA.10.000M2



8. UTREDNINGSALTERNATIV 1

8.1 BESKRIVELSE

Alternativ 1 innebærer at holmen utvides til nesten det og dobbelte, og at utbyggingsarealet økes til omtrent det dobbelte av gjeldende regulering. Alle bygg på holmen rives, og det bygges en vanntett kjeller der parkering og tekniske installasjoner kan løses. Dette gjør at uhensiktsmessige kaikonstruksjoner kan byttes ut, og at bebyggelsen kan heves opp til flomsikkert nivå. Fiskemottaket er foreslått enten flyttet til Oddensiden, eller nordøst på holmen. Alternativet er vist i to varianter. Alternativ 1A har et høyhus med høyde med utgangspunkt i siloen som tidligere sto på holmen, mens alternativ 1B har maks 4 etasjer.

8.2 SENTRALE PROBLEMSTILLINGER

BYUTVIKLING
Dette alternativet gir potensial for å bygge omlag 5400 m2 mer enn idag. Samtidig økes bakkearealet også med ca 5400, slik at snittutnyttelsen på holmen totalt sett økes fra 70% til 86% BRA. Med andre ord legger ikke alternativet opp til en mye tettere bebyggelse enn i 0-alternativet. I både alternativ 1A og 1B er bebyggelsen i all hovedsak 2-4 etasjer, slik at de høyeste byggene vil bli ca 2 meter høyere enn i 0-alternativet. Som i områdeplanen ble det forutsatt etasjehøyder på 3 meter. Unntaket er et høyhus på ca 34 meter i alternativ 1A som spiller på høyden som siloen en gang hadde på holmen. Det er vist en finmasket bygningsstruktur som tar utgangspunkt i oppbrutte bygningsvolum tilpasset Grimstads skala.

Forslaget legger til grunn en sammenhengende bryggesleng rundt holmen og at fiskemottaket rives og flyttes. Dette muliggjør at vestsiden av holmen kan settes av med offentlige brygger, torg og serveringssteder, mens det mot sørvest er lagt inn et badeanlegg med helårsbasseng, stupetårn og badstue. Storgata blir forlenget i en forbindelse ut på holmen hvor bilene raskt ledes ned i en parkeringskjeller, og på denne måten blir holmen tilnærmet bilfri.

I alternativ 1 er det lagt opp til en sammenhengende promenade rundt holmen. Bredden varierer fra god plass i vest til mer intime rom og en overbygd situasjon mot øst. Overbygd promenade kan bli utfordrende, da det kan virke privatiserende. Fiskemottaket er foreslått flyttet til enten nordøstsiden av holmen, eller over på Oddensiden. Dette vil frigi areal for etablering av en sammenhengende promenade rundt hele holmen. I tillegg er det foreslått at Storgata forlenges ut gjennom bebyggelsen. Langs gata er bebyggelsen vist med en finmasket struktur, som skaper intime rom. I alternativet er de største og mest attraktive byrommene lagt mot Vesterbukt og et badeanlegg er lagt mot sørvest. Det er også vist et større kultur-/næringsbygg. Her vil det kunne anlegges

servering og oppholdssoner. Hvis fiskemottaket flyttes til nordøst på Torskeholmen kan varelevering skje ved å kjøre inn i Storgata og rygge tilbake inn i ny gate ved fiskemottaket.

Det er vist en bro over til Odden. Broa vil kunne gi nye forbindelseslinjer i havna, men vil også sette begrensninger for båter som skal kjøre inn og ut av Vesterbukt. Det kan også bli en utfordring at en sprer de få viktige ganglinjene som er i sentrum, og dermed også sprer aktiviteten.

UTVIKLING AV SJØFRONTEN
Alternativ 1 baserer seg på at alt av dagens brygger rives, og at det anlegges en ny overflate på holmen med byrom og brygger hvor byggene legges på kote +3,0. Med bebyggelse på opptil 4 etasjer vil gesimshøyden bli på ca kote +15,0m, og mønehøyden på ca kote +17,5 gitt etasjehøyder på 3m. I alternativet 1A med høyhus blir maks byggehøyde ca kote +39,0 for denne delen av holmen. De nye byggene vil gjøre at silhuetten mot sentrum og havnebassenget påvirkes, og gjøre at holmen får et annet uttrykk. I skissene er det vist bolig-, og næringsbygg på 2-4 etasjer med referanser til Sørlandsestetikk med skråtak og en fargepalett basert på lokal byggeskikk. Selv om utformingen tilpasser seg bebyggelsen ellers i Grimstad, så vil den nye bebyggelsen bli et tydelig nytt element i bysilhuetten. Den nye bebyggelsen vil gi et mer helhetlig inntrykk enn idag av sjøfronten. Et høyhus vil derimot skille seg kraftig ut og bryte med den historiske byggeskikken i byen, men bli en tydelig markering av holmen i bylandskapet.

En helhetlig oppgradering av sjøfronten, med ny plassering av fiskemottaket, vil gi muligheten for å få til en sammenhengende promenade rundt holmen, og gi muligheten for å la allmennheten bruke de fineste arealene mot vest.

FORMÅL
Til forskjell fra områdeplanen legger alternativ 1 opp til at området utvikles til en blanding av bolig, næring (kontorer), kultur og tjenesteyting. Alle bygg blir revet, og det er foreslått et nytt fiskemottak, enten nordøst på holmen eller på Oddensiden. I alternativet er det vist ca 3000 m2 næring og 7000 m2 bolig, anslagsvis 75-85 boliger.

I bebyggelsen mot vest foreslås kultur og næring, med servering og publikumsrettet virksomhet på bakkeplan. Dette vil kunne tilrettelegge for et langt mer variert og attraktivt byliv enn idag.

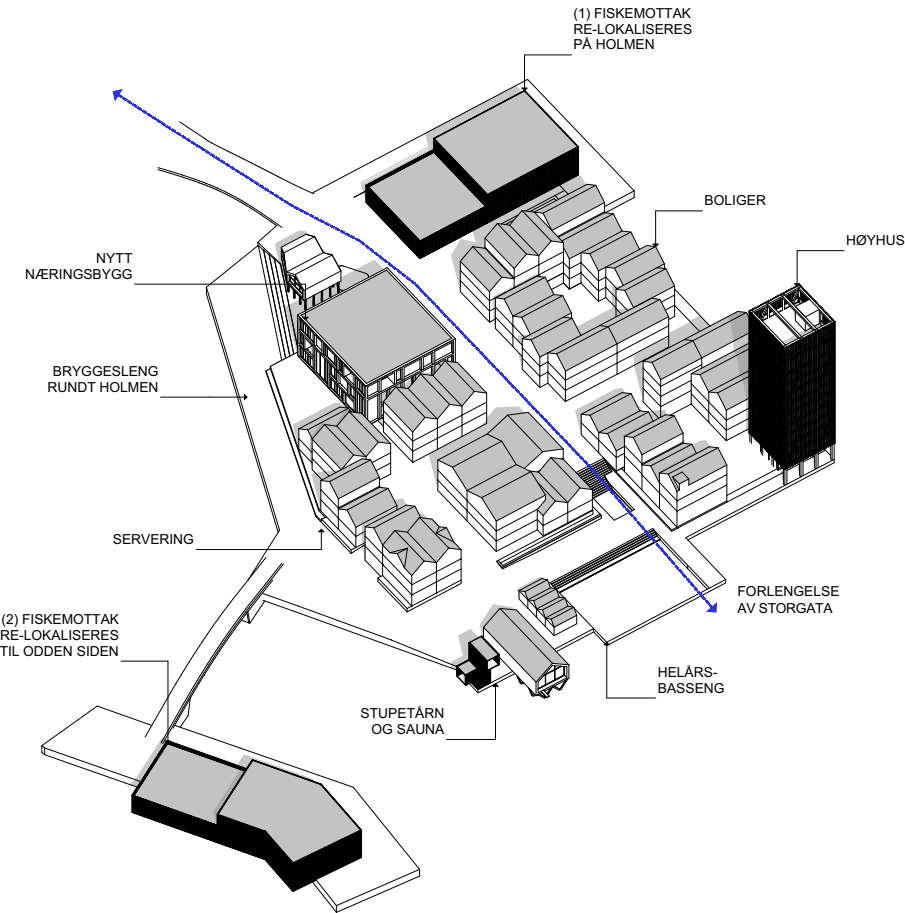
BOLIG-, AREAL- OG TRANSPORTPLANLEGGING
I alternativ 1 endres formålet til en blanding av bolig, næring, kultur, tjenesteyting mv, der boligdelen er i strid med arealformålet i områdeplan for Grimstad sjønære områder.

UTREDNINGSALTERNATIV 1A

eksisterende holme: 6530m²
utvidelse:5400m²
ny holme: 11780m²

utnyttelse (BRA):10500m2
fotavtrykk bygg (BTA):4350m2

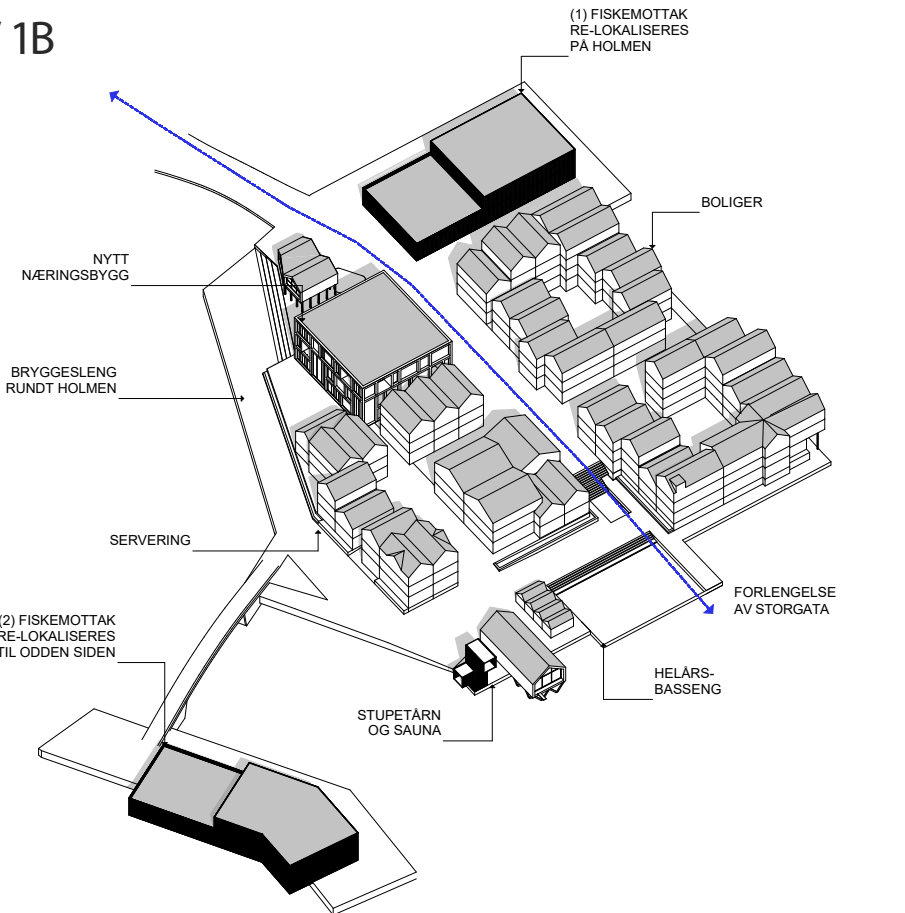
NÆRING	3.000
BOLIG	7.000
TOTALT	10.000



UTREDNINGSALTERNATIV 1B

eksisterende holme: 6530m²
utvidelse:5400m²
ny holme: 11780m²

utnyttelse (BRA):10100m2
fotavtrykk bygg (BTA):4400m2



Bolig er i derimot i tråd med nasjonale strategier, ATP-for Arendalsregionen og kommuneplanen. I disse nyere overordna planene er en viktig føring at bolig- og arbeidsplassintensiv næringsutvikling i høy grad skal konsentreres i og rundt dagens eksisterende bysentrum.

Flere som bor og jobber sentralt vil kunne redusere transportbehovet, herunder behovet for å kjøre bil. I tillegg vil flere beboere i sentrum bidra til et bedre kundegrunnlag for næringslivet i sentrum, og møteplasser som mange benytter. Det har vært stadig økt fokus på dette de senere årene. Fortetting inkludert bolig på Torskeholmen vil dermed være i tråd med overordnet politikk for bolig-, areal- og transportplanlegging.

En potensiell utfordring med å bygge boliger er å unngå privatisering av området og bygulvet. Det kan også bli utfordrende f.eks med støy fra fiskemottak og uteservering og ønske om ro i boliger. Mot vest er det vist 1.etg med publikumsrettede funksjoner som vil motvirke dette, men mot øst hvor det kan vurderes boliger også i 1.etg kan dette bli en diskusjon. Her blir det viktig med gode overgangssoner og tilstrekkelig plass mellom det private og det offentlige. Gjøres dette riktig vil en god miks mellom bolig og næring kunne gi positiv sosial kontroll, og føre til at området brukes gjennom hele døgnet. Det er også utfordringer knyttet til rene næringsområder. Og de fleste byer jobber idag med å få inn flere boliger i sentrum. Det optimale for et bysentrum er en miks av boliger og næring, og 1.etasjer med publikumsrettet virksomhet.

TRAFIKKAVVIKLING OG MOBILITET

I alternativ 1 er det tenkt at varelevering og større biler som har behov for å snu gjør dette gjennom en vendehammer i byrommene. Hvis fiskemottaket skal beholdes på holmen må større lastbil/vogntog til varemottaket rygge inn mellom det nye fiskemottaket og det nye byggeprosjektet. Dette vil bli en trang og ikke optimalisert situasjon når det gjelder trafiksikkerhet.

I henhold til ny kommuneplan (2019-2031) er det et makskrav for parkering i sone A (sentrum) på 1 p-plass per bolig, 0,7 p-plasser per 100 m2 BRA for kontor og arbeidsplassintensive virksomheter, mens kravet er maks 1,2 for kjøpesenter/detaljhandel. Totalt blir vil dette gi omlag maksimalt 100 p-plasser. For sykkel blir det minimumskrav om 1,5 plasser per bolig og 2-plasser per 100 m2 kontor og dermed tilsammen ca 175 plasser.

Ved at alle bygg rives kan det etableres en vanntett kjeller som fungerer som dekke for holmen. I en slik konstruksjon vil det være tilstrekkelig plass til å etablere parkeringsplassene i henhold til maks-kravet. Hvis det ikke skulle være ønskelig å etablere maks antall parkeringsplasser kan evt noen plasser leies i Arresten. For å tiltrekke seg næringsdrivende kan lav parkeringsdekning lokalt være uheldig, men med tanke å legge til rette for miljøvennlig transport vil få p-plasser være positivt.

Ved å fjerne parkering fra bakkeplan vil

framkommeligheten for gående og syklende bedres. Gjennom å rive fiskemottaket kan en få sammenhengende bryggesleng rundt holmen og en bedre overgang til Byhaven. Ny plassering av fiskemottaket gjør det lettere å etablere denne forbindelsen. Aller enklest hadde det vært å flytte fiskemottaket til Oddensiden for å unngå konflikter pga lite areal. Men dette avhenger av planene her.

Fra Torskeholmen til sentrum vil løsningen bli lik som i 0-alternativet, hvor Storgata er lite tilrettelagt for gående med et smalt fortau, taxiparkering og privat parkering. Fotgjengere kan bruke gangveien innom Byhaven, men det burde vært en bedre forbindelse fra Fv 420 med et bredere fortau forbi taxiholdeplassene.

På fylkesveien er det ÅDT ca 5900 (2019). I områdeplanen ble det anslått ca 500 ÅDT inn til Torskeholmen. Med mer bebyggelse kan en anta at det blir mer trafikk. En enkel beregning viser at ÅDT til og fra holmen kan bli ca 620 turer. Og dermed en økning på ca 260 turer.

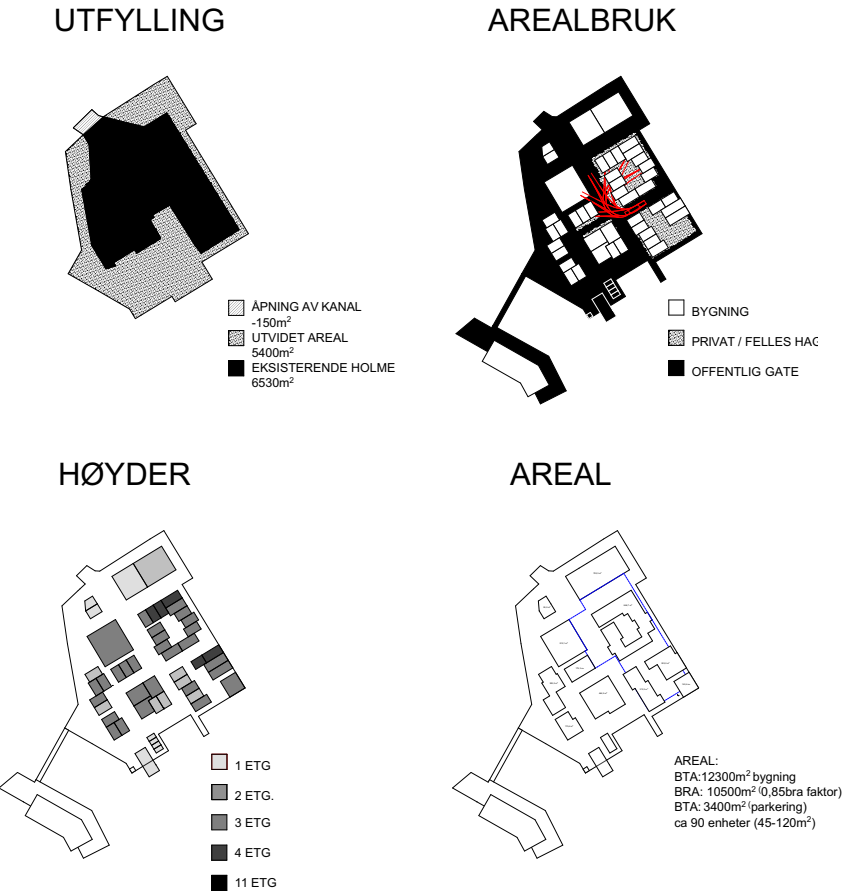
SJØAREALER

I alternativ 1 skapes en ny sjølinje hvor alle kaier rives og bruken av sjøarealene endres. Ved dagens fiskemottak legges det opp til å etablere en egen brygge kun for trebåter. I sørvest anlegges et badeanlegg med stupetårn, badstue og badeanlegg, mot øst gis det mulighet for at Solrik kan legge til. Mot nordøst anlegges et nytt fiskemottak inkludert marina. I Vesterbukt tas småbåthavn for faste plasser bort hvilket gir mulighet for et fritt vannspeil, og at båter kan legge til kai som i en poll med korttidsparkering, slik som f.eks i Arendal. Det er også lagt til rette for at dagens landforbindelse bygges om til en bro slik at vannet igjen kan flyte mellom Østerbukt og Vesterbukt. Dette vil gjenskape en historisk forbindelse mellom Østerbukt og Vesterbukt, og gi bedre vanngjennomstrømming.

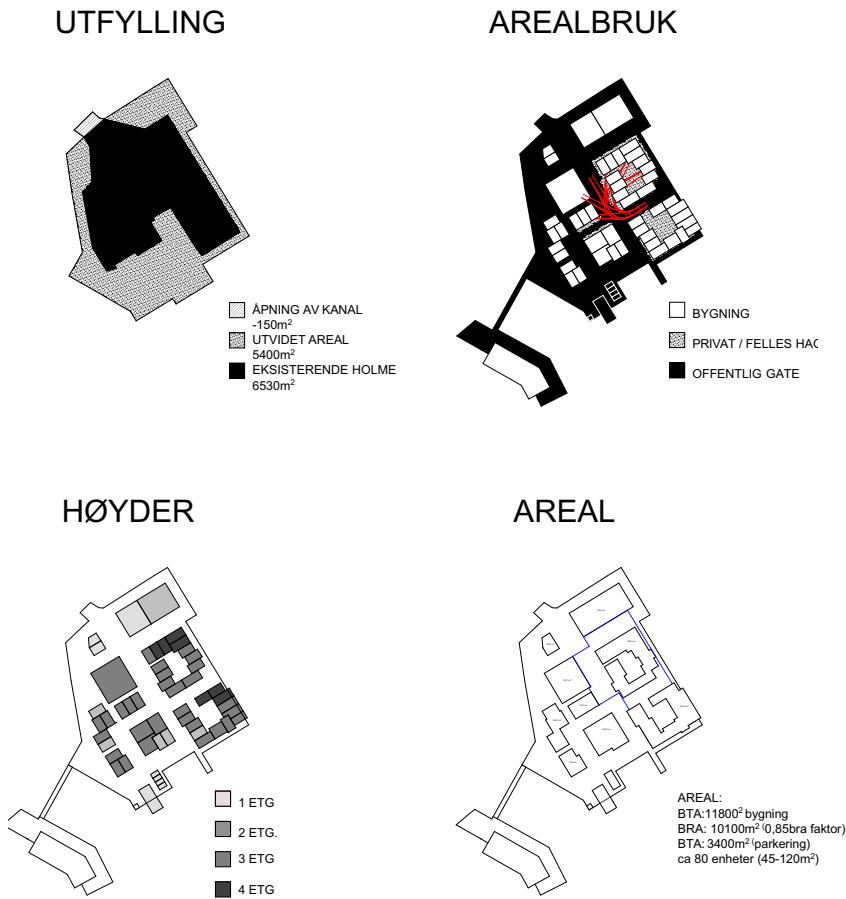
OPPSUMMERING

Alternativ 1 vil innebære dobbelt så mye utviklingsareal som alternativ 0. Samlet ville et slik alternativ bety en vesentlig oppgradering av dagens situasjon. Det vil være positivt og få ryddet opp i dagens grå parkeringsarealer, en innkjøring uten rundkjøring vil gi en betydelig bedre bymessig atkomst til holmen. Gjennom å flytte fiskemottaket vil det være mulig å legge til rette for en bymessig utvikling på vestsiden av holmen som har de beste solforholdene. Dette vil kunne bidra til å heve Vesterbukt som et helhetlig byrom. En riving av fiskemottaket vil gjøre at en mister en identitetsbærer som er med på å fortelle historien om Torskeholmen. Et nytt fiskemottak kan gi et nytt tidsmessig og funksjonelt bygg. Videre er det positivt med en sammenhengende bryggesleng, offentlig bad og en bilfri holme. Utbyggingen vil påvirke silhuetten til byen endel, og vil på den måten påvirke NB-området i sentrum. Et høyhus virker lite hensiktsmessig i Grimstad. Boliger kan være utfordrende med tanke på privatisering, men kan også gi positive effekter i tråd med overordna målsetninger.

UTREDNINGS-ALTERNATIV 1A



UTREDNINGS-ALTERNATIV 1B







UTREDNINGSSALTERNATIV 2A

CA.15.000M2



UTREDNINGSSALTERNATIV 2B

CA.15.000M2





(1) relokalisering av fiskemottak på holmen.

bryggeslengen

fiskerestaurant

utsalg + kjøkken

mottak

verksted til solrik i 1. etg

liggeplass for solrik og badebåten

bolig

bryggeslengen

overbygget promenade

bolig

signalbygg

undervanns-opplevelse

fiske

vannlek

oppvarmet helårsbasseng

badstu

stupetårn

krabbefiske

ute-servering

Trebåt- brygge

uteservering

kajakk og sup utleie

vannlek

bryggeslengen

havneamfi

innkjøring p-kjeller

kultur/ næring/ kontor-bygg

kultur/ næring/ kontor-bygg

(2) relokalisering av fiskemottak på Odden siden

UTREDNINGSALTERNATIV 2.B

CA.15.000M2

9. UTREDNINGSSALTERNATIV 2

9.1 BESKRIVELSE

Alternativ 2 innebærer at holmen utvides til over det dobbelte, og at utbyggingsarealet økes til omtrent det tre-dobbelte av gjeldende regulering. Alle bygg på holmen rives, og det bygges en vanntett kjeller der parkering og tekniske installasjoner kan løses. Dette gjør at uhensiktsmessige kaikonstruksjoner kan byttes ut, og at bebyggelsen kan heves opp til flomsikkert nivå. Fiskemottaket er foreslått enten flyttet til Oddensiden, eller nordøst på holmen. Alternativet er vist i to varianter. Alternativ 2A har et høyhus med høyde med utgangspunkt i siloen som tidligere sto på holmen, mens alternativ 2B har maks 4 etasjer.

9.2 SENTRALE PROBLEMSTILLINGER

BYUTVIKLING
Dette alternativet gir potensial for å bygge omlag 10400 m2 mer enn idag. Samtidig økes bakkearealet også med ca 8900, slik at snittutnyttelsen på holmen totalt sett økes fra 70% til ca 100% BRA. Alternativet legger dermed opp til både en større holme, og større tetthet enn i 0-alternativet. I både alternativ 2A og 2B er bebyggelsen i all hovedsak 2-4 etasjer. Som i områdeplanen ble det forutsatt etasjehøyder på 3 meter. På grunn av bredere bygningskropper enn i alternativ 1 vil mønehøyden bli høyere enn i alternativ 1, og ca 4 meter høyere enn maks mønehøyde i 0-alternativet. I tillegg kommer høyhuset på ca 34 meter i alternativ 2A, som spiller på høyden som siloen en gang hadde på holmen. Bygningsstrukturen i alternativ 2 har en mer bymessig kvartalsstruktur enn alternativ 1, men har samtidig forsøkt å videreføre oppbrutte bygningsvolum tilpasset Grimstads skala. Siden bebyggelsesstrukturen er mer romslig, gir den enklere plass til næringsbebyggelse, rasjonelle boliger, og gårdsrom som i mindre grad blir privatisert, enn i alternativ 1.

Som i alternativ 1, legger forslaget til grunn en sammenhengende bryggesleng rundt holmen og at fiskemottaket rives og flyttes. Dette muliggjør at vestsiden av holmen settes av med offentlige brygger, torg og serveringssteder, mens det mot sørvest er lagt inn et badeanlegg med helårsbasseng, stupetårn og badstue. Storgata blir forlenget i en forbindelse ut på holmen hvor bilene raskt ledes ned i en parkeringskjeller. På denne måten blir holmen tilnærmet bilfri.

I alternativ 2 er det lagt opp til en sammenhengende promenade rundt hele holmen. Bredden varierer fra god plass i vest til mer intime byrom og en overbygd situasjon mot øst. Overbygd promenade kan bli utfordrende, da det kan virke privatiserende. Fiskemottaket er foreslått flyttet til enten nordøstsiden av holmen, eller over på Oddensiden. Dette vil kunne gi en sammenhengende

promenade rundt hele holmen. I tillegg er det foreslått at Storgata forlenges ut gjennom bebyggelsen. Langs gata danner bebyggelsen byrom og møteplasser. I alternativet er de største og fineste byrommene lagt mot Vesterbukt og et badeanlegg er lagt mot sørvest. Det er også vist et større kultur-/næringsbygg. I tilknytning til disse funksjonene vil det kunne anlegges servering og oppholdssoner. Hvis fiskemottaket flyttes til nordøst på Torskeholmen, vil varelevering skje ved å kjøre inn i Storgata og rygge tilbake inn i ny gate ved fiskemottaket.

Det er vist en bro over til Odden. Broa vil kunne gi nye forbindelseslinjer i havna, men også kunne bli et problem for båter som skal inn i Vesterbukt. Det kan også bli en utfordring at en sprer de få viktige ganglinjene som er i sentrum, og dermed også sprer aktiviteten.

UTVIKLING AV SJØFRONTEN
Alternativ 2 baserer seg på at alt av dagens brygger rives, og at det anlegges en ny overflate på Torskeholmen med byrom og brygger hvor byggene legges på kote +3,0. Med bebyggelse på opptil 4 etasjer vil gesimshøyden bli på ca kote +15,0m, og mønehøyden på rundt kote +19,5. I alternativet 2A med høyhus blir maks byggehøyde kote ca +39,0. De nye byggene vil gjøre at silhouetten og sjøfronten mot sentrum påvirkes slik at holmen får et annet uttrykk. I skissene er det vist bolig-, og næringsbygg på 2-4 etasjer. Byggene er større enn tradisjonelle sørlandshus, men har et visst slektskap til de største sørlandshusene vi kjenner i form og farge, slik vi eksempelvis kjenner fra Tyholmen i Arendal. Fargepalett er basert på farger fra lokal byggeskikk. Den nye bebyggelsen vil bli et tydelig nytt element i bysilhouetten. Den nye bebyggelsen vil gi et mer helhetlig inntrykk enn idag av sjøfronten, men vil pga størrelsene skille seg ut fra det historiske sentrum. Et høyhus vil i tillegg bryte med skalaen til den historiske byen og bli en tydelig markering av holmen i bylandskapet.

En helhetlig oppgradering av sjøfronten med ny plassering av fiskemottaket vil gi muligheten for å få til en sammenhengende promenade rundt holmen, og gi muligheten for å la allmennheten bruke de fineste arealene mot vest.

FORMÅL
Til forskjell fra områdeplanen legger alternativ 2 opp til at området utvikles med bredere funksjonsblanding bestående av bolig, næring (kontorer), kultur og tjenesteyting. Alle bygg blir revet, og det er foreslått et nytt fiskemottak enten nordøst på holmen eller på Oddensiden. I alternativet er det vist ca 3500 m2 næring og 12000 m2 bolig, anslagsvis 125-140 boliger.

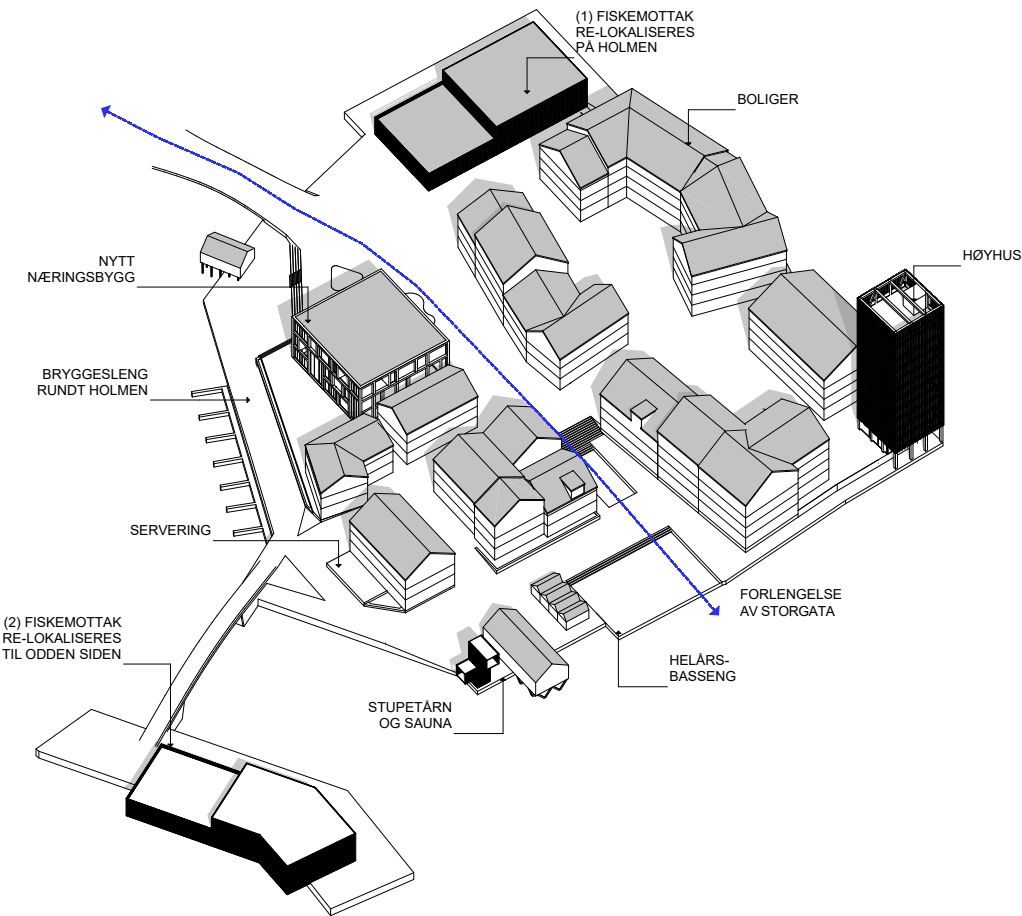
I bebyggelsen mot vest foreslås kultur og næring, med servering og publikumsrettet virksomhet på bakkeplan. Dette vil kunne tilrettelegge for et langt mer variert og attraktivt byliv enn idag.

UTREDNINGSSALTERNATIV 2A

eksisterende holme: 6530m²
utvidelse:8890m²
ny holme: 15420m²

utnyttelse (BRA):15300m2
fotavtrykk bygg (BTA):5450m2

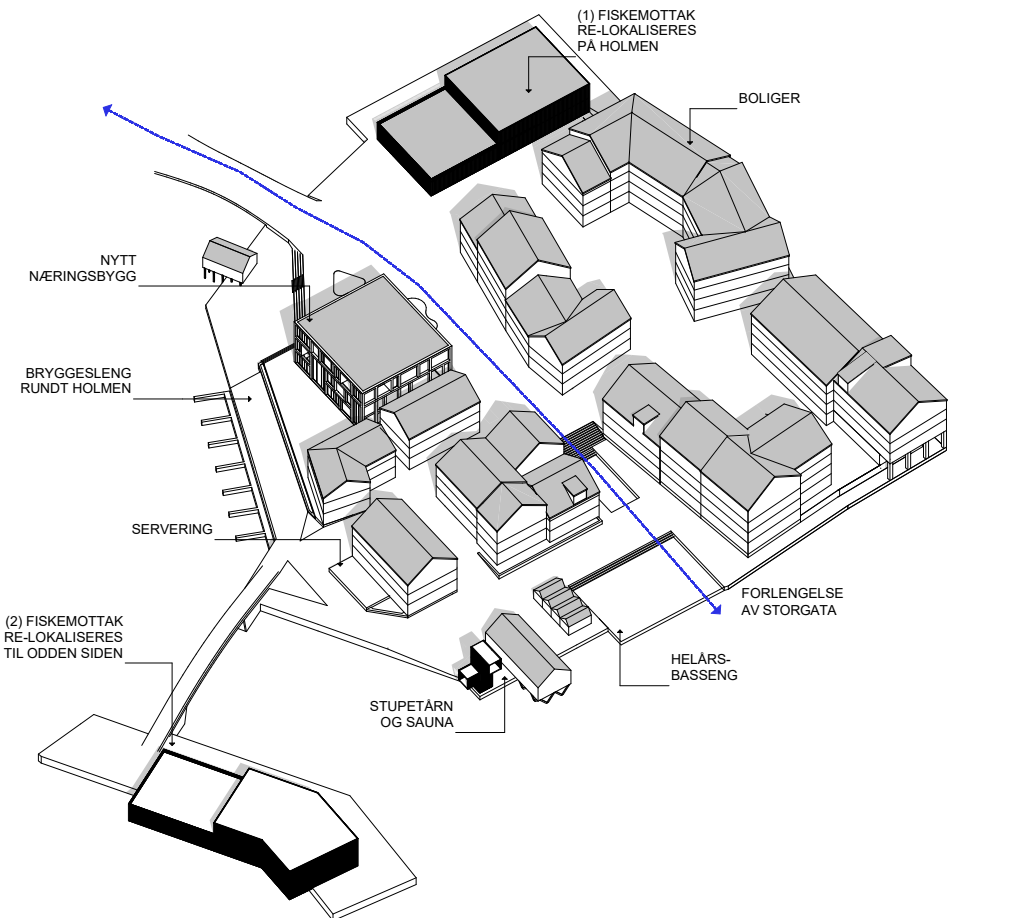
NÆRING	3.500
BOLIG	11.500
TOTALT	15.000



UTREDNINGSSALTERNATIV 2B

eksisterende holme: 6530m²
utvidelse:8890m²
ny holme: 15420m²

utnyttelse (BRA):15500m2
fotavtrykk bygg (BTA):5560m2



BOLIG-, AREAL- OG TRANSPORTPLANLEGGING
I alternativ 2 endres formålet til en blanding av bolig, næring, kultur, tjenesteyting mv der boligformålet er i strid med områdeplan for Grimstad sjønære områder.

Bolig er derimot i tråd med nasjonale strategier, ATP- for Arendalsregionen og kommuneplanen. I disse nyere overordna planene er en viktig føring at bolig- og arbeidsplassintensiv næringsutvikling i høy grad skal konsentreres i og rundt dagens eksisterende bysentrum.

Flere som bor og jobber sentralt vil kunne redusere transportbehovet, herunder behovet for å kjøre bil. I tillegg vil flere beboere i sentrum bidra til et bedre kundegrunnlag for næringslivet i sentrum, og for plasser og byrom der folk kan møtes. Fortetting inkludert bolig på Torskeholmen vil være i tråd med overordnet politikk for bolig-, areal- og transportplanlegging.

En potensiell utfordring med å bygge boliger er å unngå privatisering av området og bygulvet. Det kan også bli utfordrende f.eks med støy fra fiskemottak og uteservering og ønske om ro i boliger. Mot vest er det vist 1.etg med publikumsrettede funksjoner som vil motvirke dette. Men mot øst, hvor det kan vurderes boliger også i 1.etg, kan dette bli en diskusjon. Her blir det viktig med gode overgangssoner og tilstrekkelig plass mellom det private og det offentlige. Gjøres dette riktig, vil en god miks mellom bolig og næring kunne gi positiv sosial kontroll, og føre til at området brukes gjennom hele døgnet.

TRAFIKKAVVIKLING OG MOBILITET

I alternativ 2 er det tenkt at varelevering og større biler som har behov for å snu, gjør dette gjennom en vendehammer i byrommene. Hvis fiskemottaket skal beholdes på holmen, må større lastbil/vogntog til varemottaket rygge inn mellom det nye fiskemottaket og det nye byggeprosjektet. Dette vil bli en trang og ikke optimalisert situasjon når det gjelder trafiksikkerhet.

I henhold til ny kommuneplan (2019-2031) er det et makskrav for parkering i sone A (sentrum)på 1 p-plass per bolig, 0,7 p-plasser per 100 m2 BRA for kontor og arbeidsplassintensive virksomheter, mens kravet er maks 1,2 for kjøpesenter/detaljhandel. Totalt vil dette gi rom for omlag maks 150 p-plasser. For sykkel blir minimumskravet 1,5 per bolig og 2-plasser per 100 m2 kontor, tilsammen ca 260 plasser.

Ved at alle bygg rives kan det etableres en vanntett kjeller som samtidig vil fungere som dekke for holmen. I en slik konstruksjon vil det være tilstrekkelig plass til å oppnå parkering i henhold til maks-kravet. Hvis det ikke skulle være ønskelig å etablere maks antall parkeringsplasser kan evt noen plasser leies i Arresten. For å tiltrekke seg næringsdrivende kan lav parkeringsdekning lokalt være uheldig, men med tanke på å legge til rette for miljøvennlig transport vil få p-plasser være positivt.

Ved å fjerne parkering fra bakkeplan vil framkommeligheten for gående og syklende bedres. Gjennom å rive fiskemottaket kan en få sammenhengende

bryggesleng rundt holmen og en bedre overgang til Byhaven. Ny plassering av fiskemottaket gjør det lettere å etablere denne forbindelsen. Aller enklest hadde det vært å flytte fiskemottaket til Oddensiden for å unngå konflikter pga lite areal. Men dette avhenger av planene her.

Fra Torskeholmen til sentrum vil løsningen bli lik som i 0-alternativet, hvor Storgata er lite tilrettelagt for gående med et smalt fortau, taxiparkering og privat parkering. Fotgjengere kan bruke gangveien innom Byhaven, men det burde vært en bedre forbindelse fra Fv 420 med et bredere fortau forbi taxiholdeplassene.

På fylkesveien er det ÅDT ca 5900 (2019). I områdeplanen ble det anslått ca 500 ÅDT inn til Torskeholmen. Med mer bebyggelse kan en anta at det blir mer trafikk. En enkel beregning viser at ÅDT til og fra holmen kan bli ca 900 turer. Og dermed en økning på ca 540 turer.

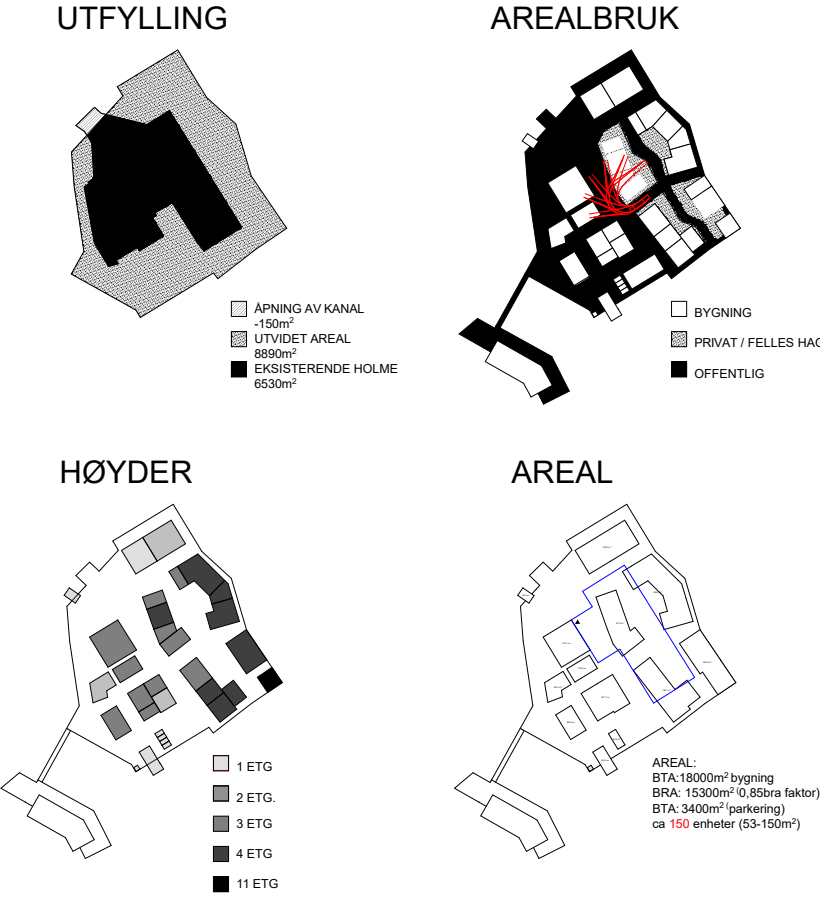
SJØAREALER

I alternativ 2 skapes en ny sjølinje hvor alle kaier rives og bruken av sjøarealene endres. Ved dagens fiskemottak legges det opp til en egen brygge reservert for trebåter. I sørvest anlegges et badeanlegg med stupetårn, badstue og badeanlegg. Mot øst gis det mulighet for at Solrik kan legge til, og mot nordøst anlegges et nytt fiskemottak inkludert marina. I Vesterbukt tas småbåthavn for faste plasser bort og gir mulighet for et fritt vannspeil, og at båter kan legge til kai som en poll med korttidsparkering slik som f.eks i Arendal. Det er også lagt til rette for at dagens landforbindelse bygges om til en bro slik at vannet igjen kan flyte mellom Østerbukt og Vesterbukt. Dette vil gjenskape en historisk forbindelse mellom Østerbukt og Vesterbukt, og gi bedre vanngjennomstrømming.

OPPSUMMERING

Alternativ 2 vil innebære tredobbelt så mye utviklingsareal som alternativ 0. Samlet ville et slik alternativ bety en vesentlig oppgradering av dagens situasjon. Det vil være positivt og få ryddet opp i dagens grå parkeringsarealer. Gjennom å flytte fiskemottaket vil det være mulig å legge til rette for en bymessig utvikling av vestsiden av holmen som har de beste solforholdene. Dette vil kunne bidra til å heve Vesterbukt som et helhetlig byrom. En riving av fiskemottaket vil gjøre at en mister en identitetsbærer som er med på å fortelle historien om Torskeholmen. Et nytt fiskemottak kan gi et nytt tidsmessig og funksjonelt bygg. Videre er det positivt med en sammenhengende bryggesleng, offentlig bad og en bilfri holme. Utbyggingen vil påvirke silhuetten til byen relativt mye, og innføre en høyere struktur enn det som en kjenner fra Grimstad sentrum, og vil på den måten påvirke NB-området. Et høyhus virker lite hensiktsmessig i Grimstad. Boliger kan være utfordrende med tanke på privatisering, men vil også gi positive effekter i tråd med overordna målsetninger.

UTREDNINGS-
ALTERNATIV 2A



UTREDNINGS-
ALTERNATIV 2B





10. SAMMENLIKNING UTREDNINGSALTERNATIV 0, 1, 2

	Utredningsalternativ 0: Gjeldende regulering	Utredningsalternativ 1a: 10.000 m2 + høyhus	Utredningsalternativ 1b: 10.000 m2	Utredningsalternativ 2a: 15.000 m2 + høyhus	Utredningsalternativ 2b: 15.000 m2
Byutvikling					
- Utnyttelse	4590 m2 BRA	10.000 m2 BRA	10.000 m2 BRA	15.000 m2 BRA	15.000 m2 BRA
- Høyder	4 etasjer flatt tak/3.etasjer + saltak. Etasjehøyder 3,0m. G=k+15,5, M=k+15,5	2-4 etasjer + saltak. Høyhus 12.etg. Etasjehøyder 3,0 meter. G=k+15,0, M=k+17,5 Høyhus G=k+39,0	2-4 etasjer + saltak. Etasjehøyder 3,0 meter. G=k+20,5, M=k+17,5	2-4 etasjer + saltak. Høyhus 12.etg. Etasjehøyder 3,0 meter. G=k+15,0, M=k+19,5 Høyhus G=k+39,0	2-4 etasjer + saltak. Etasjehøyder 3,0 meter. G=k+15,0, M=k+19,5
- Bygningsstruktur	4 bygg organisert rundt felles torg	3 (4) kvartaler med uteservering mot vest og sjøbad mot sørvest	3 (4) kvartaler med uteservering mot vest og sjøbad mot sørvest	3 (4) kvartaler med uteservering mot vest og sjøbad mot sørvest	3 (4) kvartaler med uteservering mot vest og sjøbad mot sørvest
- Stedstilpasning	Bevaring fiskemottak og næringsbygg. To nye bygg med saltak	Småskalert bebyggelse. Sprang i tak og fasader. Variasjon i volum, materialer og farger. Høyhus bryter med byggeskikk.	Småskalert bebyggelse. Sprang i tak og fasader. Variasjon i volum, materialer og farger.	Større bebyggelse og gårdsrom. Oppdelt i volum, materialer, farger. Høyhus bryter med byggeskikk.	Større bebyggelse og gårdsrom. Oppdelt i volum, materialer, farger.
- Bryggesleng	Vanskelig med dagens mottak. Avhengig av å kunne gå over fiskekai	Sammenhengende bryggesleng. Bro til Odden. Delvis overbygd mot sørøst. Lagt over fiskekai i nordøst, men kan unngå dette.	Sammenhengende bryggesleng. Bro til Odden. Delvis overbygd mot sørøst. Lagt over fiskekai i nordøst, men kan unngå dette.	Sammenhengende bryggesleng. Bro til Odden. Delvis overbygd mot sørøst. Lagt over fiskekai i nordøst, men kan unngå dette.	Sammenhengende bryggesleng. Bro til Odden. Delvis overbygd mot sørøst. Lagt over fiskekai i nordøst, men kan unngå dette.
- Torg, park	Sentralt torg og torg mot nordøst. Noe bevertning mot sør.	Torg, servering, bad mot vest og sør	Torg, servering, bad mot vest og sør	Torg, servering, bad mot vest og sør	Torg, servering, bad mot vest og sør
- Gatemiljø	Snusirkel som i områdeplan. Nedkjøring til parkering mot øst. Varelevering til fiskemottak på torg.	Intimt gatemiljø mellom kvartaler. Vendehammer til fiskemottak.	Intimt gatemiljø mellom kvartaler. Vendehammer til fiskemottak.	Intimt gatemiljø mellom kvartaler. Vendehammer til fiskemottak. Større kvartaler gir gater gjennom bebyggelse i øst.	Intimt gatemiljø mellom kvartaler. Vendehammer til fiskemottak. Større kvartaler gir gater gjennom bebyggelse i øst.
- Sjøbad	Ikke sjøbad	Sjøbad med badstue og stupetårn mot sørvest.	Sjøbad med badstue og stupetårn mot sørvest.	Sjøbad med badstue og stupetårn mot sørvest.	Sjøbad med badstue og stupetårn mot sørvest.
- Fiskemottak	Som idag mot Vesterbukt.	Mot nordøst eller på Oddensiden	Mot nordøst eller på Oddensiden	Mot nordøst eller på Oddensiden	Mot nordøst eller på Oddensiden
Utvikling av sjøfronten					
- Høyder og bysilhuett, innvirkning på overgang til sentrum	Ingenting høyere enn fiskemottaket. Relativt liten påvirkning.	Tydelig nytt element og påvirkning i bybildet. Høyere og større enn 0-alternativet.	Tydelig nytt element og påvirkning i bybildet. Høyere og større enn 0-alternativet.	Tydelig nytt element og påvirkning i bybildet. Høyere og større enn 0-alternativet. Bygningsstruktur med større bygg og kvartaler enn eksisterende by.	Tydelig nytt element og påvirkning i bybildet. Høyere og større enn 0-alternativet. Bygningsstruktur med større bygg og kvartaler enn eksisterende by.
- Formgiving, skala, innpassing og signalbygg	Bevaring av fiskemottak i moderne stil og kontorbygg i delvis sørlandsstil. Nye bygg med skråtak og farger tilpasset stedets byggeskikk.	Helhetlig utforming med småskalerte bygg, men enkelte moderne bygg. Høyhus bryter markant med bylandskapet.	Helhetlig utforming med småskalerte bygg, men enkelte moderne bygg.	Helhetlig utforming, men større skala enn ellers i byen og enkelte moderne bygg. Høyhus bryter markant med bylandskapet.	Helhetlig utforming, men større skala enn ellers i byen og enkelte moderne bygg.
- Bevaring vs transformasjon	Fiskemottak og næringsbygg mot sørøst bevares.	Alt rives og bygges nytt.	Alt rives og bygges nytt.	Alt rives og bygges nytt.	Alt rives og bygges nytt.
- Høyder ift krav stormflo	Fiskemottak og eksisterende næringsbygg ligger for lavt (k+1,6-2,0). Utfordrende å få ny bebyggelse på riktig høyde (k+3,0).	Høyder i tråd med krav; bygg k+3,0, vei k+2,5, øvrig uterom k+2,0.	Høyder i tråd med krav; bygg k+3,0, vei k+2,5, øvrig uterom k+2,0.	Høyder i tråd med krav; bygg k+3,0, vei k+2,5, øvrig uterom k+2,0.	Høyder i tråd med krav; bygg k+3,0, vei k+2,5, øvrig uterom k+2,0.
- Utvikling av kvaliteter i sjøfronten	Fiskemottak bevares, noe servering mot sørvest.	Nytt fiskemottak. Bro til Odden. Servering/uterom mot vest. Sjøbad mot sørvest. Sammenhengende bryggesleng.	Nytt fiskemottak. Bro til Odden. Servering/uterom mot vest. Sjøbad mot sørvest. Sammenhengende bryggesleng.	Nytt fiskemottak. Bro til Odden. Servering/uterom mot vest. Sjøbad mot sørvest. Sammenhengende bryggesleng.	Nytt fiskemottak. Bro til Odden. Servering/uterom mot vest. Sjøbad mot sørvest. Sammenhengende bryggesleng.

Formål					
- Blandet arealbruk	Sjørettet næringsvirksomhet, kontor, hotell/overnatting, bevertning, kulturinstitusjoner og/eller annen offentlig eller privat tjenesteyting. Ikke bolig.	Fiskemottak, bolig, forretning, kontor, tjenesteyting. Mulighet for større kultur- og næringsbygg. Bolig i enkelte 1.etasjer.	Fiskemottak, bolig, forretning, kontor, tjenesteyting. Mulighet for større kultur- og næringsbygg. Bolig i enkelte 1.etasjer.	Fiskemottak, bolig, forretning, kontor, tjenesteyting. Mulighet for større kultur- og næringsbygg. Bolig i enkelte 1.etasjer.	Fiskemottak, bolig, forretning, kontor, tjenesteyting. Mulighet for større kultur- og næringsbygg. Bolig i enkelte 1.etasjer.
- Publikumsrettet virksomhet	Fiskemottak som i dag. Mulighet for publikumsrettet virksomhet i to nybygg.	Nytt fiskemottak. Uteservering og forretning mot vest.	Nytt fiskemottak. Uteservering og forretning mot vest.	Nytt fiskemottak. Uteservering og forretning mot vest.	Nytt fiskemottak. Uteservering og forretning mot vest.
Bolig, areal og transportplanlegging					
- Fortetting i tråd med overordnede planer	Fortetting er i tråd med overodnede mål, men det er ønskelig med flere sentrumsnære boliger.	Fortetting er i tråd med overodnede mål. Positivt med flere sentrumsnære boliger.	Fortetting er i tråd med overodnede mål. Positivt med flere sentrumsnære boliger.	Fortetting er i tråd med overodnede mål. Positivt med flere sentrumsnære boliger.	Fortetting er i tråd med overodnede mål. Positivt med flere sentrumsnære boliger.
- Boliger og privatisering	Ingen boliger. Ikke en problemstilling.	Kan bli en utfordring med boliger tett på fiskemottak og bevertning. Boliger på bakkeplan hovedsakelig mot øst. Privatisering bør kunne unngås med gode overgangssoner.	Kan bli en utfordring med boliger tett på fiskemottak og bevertning. Boliger på bakkeplan hovedsakelig mot øst. Privatisering bør kunne unngås med gode overgangssoner.	Kan bli en utfordring med boliger tett på fiskemottak og bevertning. Boliger på bakkeplan hovedsakelig mot øst. Privatisering bør kunne unngås med gode overgangssoner.	Kan bli en utfordring med boliger tett på fiskemottak og bevertning. Boliger på bakkeplan hovedsakelig mot øst. Privatisering bør kunne unngås med gode overgangssoner.
Trafikkavvikling og mobilitet					
- Trafikk	Enkel beregning: ÅDT 220	Enkel beregning: ÅDT 620	Enkel beregning: ÅDT 620	Enkel beregning: ÅDT 900	Enkel beregning: ÅDT 900
- Varelevering, ink. fiskemottaket	Snusirkel som i områdeplan. Må rygges tilbake til dagens varemottak.	Vendehammer ved innkjøring. Må rygges til fiskemottak.	Vendehammer ved innkjøring. Må rygges til fiskemottak.	Vendehammer ved innkjøring. Må rygges til fiskemottak.	Vendehammer ved innkjøring. Må rygges til fiskemottak.
- Bilparkering	Maks ca.32 plasser. Utfordrende å få til p-kjeller pga eks. bygg og høyder. Vist 4 plasser på bakkeplan.	Maks ca.100 plasser. Løst i ny parkeringskjeller. Vist 4 plasser på bakkeplan.	Maks ca.100 plasser. Løst i ny parkeringskjeller. Vist 4 plasser på bakkeplan.	Maks ca.150 plasser. Løst i ny parkeringskjeller. Vist 4 plasser på bakkeplan.	Maks ca.150 plasser. Løst i ny parkeringskjeller. Vist 4 plasser på bakkeplan.
- Sykkelparkering	Min 92 plasser. Ikke løst i ill.plan.	Min 175 plasser. Vist i ill.plan.	Min 175 plasser. Vist i ill.plan.	Min 260 plasser. Vist ca 190 i ill.plan.	Min 260 plasser. Vist ca 190 i ill.plan.
Sjøarealer					
- Grad av utfylling	6.500 m2	6.500 m2+5.400 = 11.900m2	6.500 m2+5.400 = 11.900m2	6.500 m2+8.900m2=15.400m2	6.500 m2+8.900m2=15.400m2
- Fiskehavn/fiskemottak	Mot Vesterbukt	Mot Østerbukt, flyttes til Odden	Mot Østerbukt, flyttes til Odden	Mot Østerbukt, flyttes til Odden	Mot Østerbukt, flyttes til Odden
- Småbåthavn	Som idag. Småbåtkaier både i Vesterbukt og Østerbukt. Mulighet til å legge til langs holmen.	Småbåtkaier fjernes i både Vesterbukt og Østerbukt. Mulighet til å legge til langs holmen, og langs kaikanten i Vesterbukt. Plasser for trebåter.	Småbåtkaier fjernes i både Vesterbukt og Østerbukt. Mulighet til å legge til langs holmen, og langs kaikanten i Vesterbukt. Plasser for trebåter.	Småbåtkaier fjernes i både Vesterbukt og Østerbukt. Mulighet til å legge til langs holmen, og langs kaikanten i Vesterbukt. Plasser for trebåter.	Småbåtkaier fjernes i både Vesterbukt og Østerbukt. Mulighet til å legge til langs holmen, og langs kaikanten i Vesterbukt. Plasser for trebåter.
- Solrik og badebåden	Mot Østerbukt	Mot Østerbukt	Mot Østerbukt	Mot Østerbukt	Mot Østerbukt
- Dagsbesøk og korttidsplasser	Mot Østerbukt og/eller Vesterbukt	Mot Østerbukt og/eller Vesterbukt	Mot Østerbukt og/eller Vesterbukt	Mot Østerbukt og/eller Vesterbukt	Mot Østerbukt og/eller Vesterbukt
- Bro til Odden	Ikke bro	Bro til Odden	Bro til Odden	Bro til Odden	Bro til Odden
- Badeanlegg og vannlek	Ikke badeanlegg	Badeanlegg mot sørvest	Badeanlegg mot sørvest	Badeanlegg mot sørvest	Badeanlegg mot sørvest
Gjennomførbarhet					
- Fiskemottak og fiskekai	Bygg og kai i tilfredsstillende stand, men bør oppgraderes for å få et anlegg i hehold til dagens standard.	Må bygges nytt. Koster ca 50 mill NOK eks.mva	Må bygges nytt. Koster ca 50 mill NOK eks.mva	Må bygges nytt. Koster ca 50 mill NOK eks.mva	Må bygges nytt. Koster ca 50 mill NOK eks.mva
- Kaier	Dagens kaier må rehabiliteres/skiftes ut. Utfordrende å få bakkenivå opp til sikker høyde for stormflo.	Alt av kaier byttes. Anlegges nytt dekke på parkeringsanlegg. Mulig å få til høyder i tråd med krav til flomsikker utforming.	Alt av kaier byttes. Anlegges nytt dekke på parkeringsanlegg. Mulig å få til høyder i tråd med krav til flomsikker utforming.	Alt av kaier byttes. Anlegges nytt dekke på parkeringsanlegg. Mulig å få til høyder i tråd med krav til flomsikker utforming.	Alt av kaier byttes. Anlegges nytt dekke på parkeringsanlegg. Mulig å få til høyder i tråd med krav til flomsikker utforming.
- Investeringer i offentlige rom og teknisk infrastruktur	0-alterantivet vil i sannsynligvis gjøre at mye blir liggende som idag. Det er ikke planlagt omfattende nye tiltak.	Legger opp til omfattende investeringer i ny infrastruktur, offentlige rom, sjøbad, fiskekai mv.	Legger opp til omfattende investeringer i ny infrastruktur, offentlige rom, sjøbad, fiskekai mv.	Legger opp til omfattende investeringer i ny infrastruktur, offentlige rom, sjøbad, fiskekai mv.	Legger opp til omfattende investeringer i ny infrastruktur, offentlige rom, sjøbad, fiskekai mv.
- Inntekter	Med begrenset utbyggingspotensiale og ingen boliger, vil det være begrenset med salgsinntekter til å finansiere ulike felles tiltak.	Betydelig økt utbyggingspotensiale, inkludert boliger, vil kunne gi salgsinntekter til å finansiere ulike felles tiltak.	Betydelig økt utbyggingspotensiale, inkludert boliger, vil kunne gi salgsinntekter til å finansiere ulike felles tiltak.	Betydelig økt utbyggingspotensiale, inkludert boliger, vil kunne gi salgsinntekter til å finansiere ulike felles tiltak.	Betydelig økt utbyggingspotensiale, inkludert boliger, vil kunne gi salgsinntekter til å finansiere ulike felles tiltak.

11. MEDVIRKNING

11.1 SPØRREUNDERSØKELSE

På grunn av Koronapandemien ble medvirkningsopplegget for Torskeholmen endret fra et planlagt folkemøte til en digital spørreundersøkelse.

Undersøkelsen ble utført i perioden 25.09.2020-12.10.2020. SMS ble sendt, med link til spørreundersøkelse og nettside, til alle beboere med registret mobiltelefon i Grimstad 25.09.2020. SMS ble sendt ut via kommunens løsning, hvor SMS kan sendes ut til alle med folkeregistret adresse i Grimstad. SMS-en ble sendt ut til ca 16.000 telefonnummer.

Responsen i undersøkelsen ga hele 3474 svar. Dette er blant de best besvarte undersøkelsene Asplan Viak har laget for utbyggingsområder i Norge. Dette kan tyde på Torskeholmen og byutvikling er et tema som engasjerer svært bredt. Svarene gir et godt grunnlag for å få et innblikk i hva befolkningen tenker om utviklingen av Grimstad og Torskeholmen. I tillegg til spørreundersøkelsen var over 2000 besøk på nettsiden som beskriver prosjektet i perioden nettsiden ble lansert.

Spørreundersøkelsen ga interessante svar om hva folk vil med Grimstad. En positiv effekt av denne typen medvirkning er at langt flere unge voksne deltok enn det som er vanlig i slike prosesser. Utfra befolkningssammensetningen i Grimstad var det en noe lavere andel av de eldste som har deltatt, en gruppe som normalt stiller sterkt på folkemøter og liknende, men det er likevel mange i alle aldersgrupper som deltok.

Av resultatene kan en lese at svært mange ønsker en utvikling i en eller annen form på Torskeholmen, men det er mange og sterke meninger om hvordan området bør utvikles. Svært mange ønsker seg uteservering, cafe og restaurant, og svært mange ønsker seg også møteplasser, bryggesleng, park, bad og andre type funksjoner som skaper byliv og opplevelser.

Når det gjelder hvilke alternativ folk ønsket, og hvordan utviklingen skal se ut, er bildet mye mer sammensatt. Og det var også sterke meninger for ulike alternativ. Over 2/3 svarte at de foretrakk et av alternativene 1A, 1B, 2A og 2B, mens resten ønsker en annen utvikling og har svart at de foretrekker alternativ 0 eller «annet».

Det er mange, utenom de som har valgt Alternativ 1A og 2A, som ikke ønsket høyhuset.

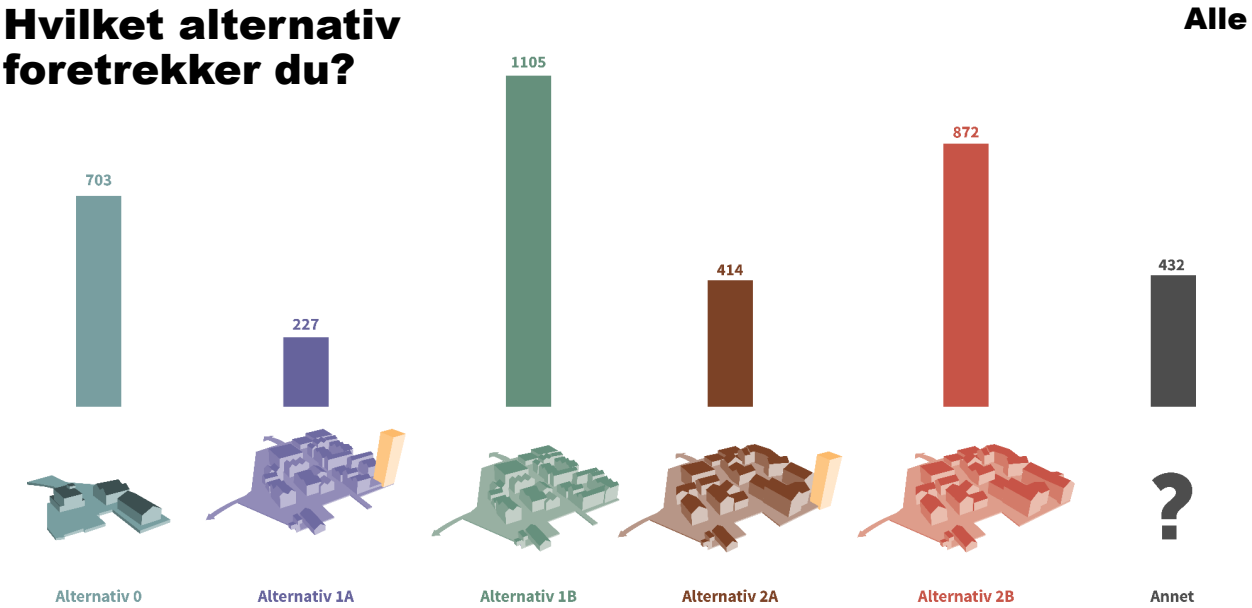
Blant de som har svart Alternativ 0 eller «annet», er en del skeptisk til bolig og privatisering. Men mange i disse gruppene ønsker likevel en utvikling med uteservering, møteplasser og bryggesleng.

Det er stor forskjell på foretrukne alternativ for de over og under 50 år, med flere som ønsker alternativ 0 eller "annet" blandt de eldre enn de yngre.

I etterkant av spørreundersøkelsen ble det gjennomført et nedskalert folkemøte som også ble overført digitalt. I møtet var det både positive og negative røster. Blant de positive ble det ønsket en utvikling av holmen. Blant de negative så mente enkelte 0-alternativet burde ha blitt utredet bedre, og enkelte mente en burde forholde seg bedre til den estetiske veilederen for sentrum. Det ble også diskutert forholdet til fiskerne og finansiering.

Det er utarbeidet et notat som oppsummerer spørreundersøkelsen nærmere. (Asplan Viak 05.11.2020)

Hvilket alternativ foretrekker du?



Hva er viktigst i utviklingen av Torskeholmen

12. GJENNOMFØRING

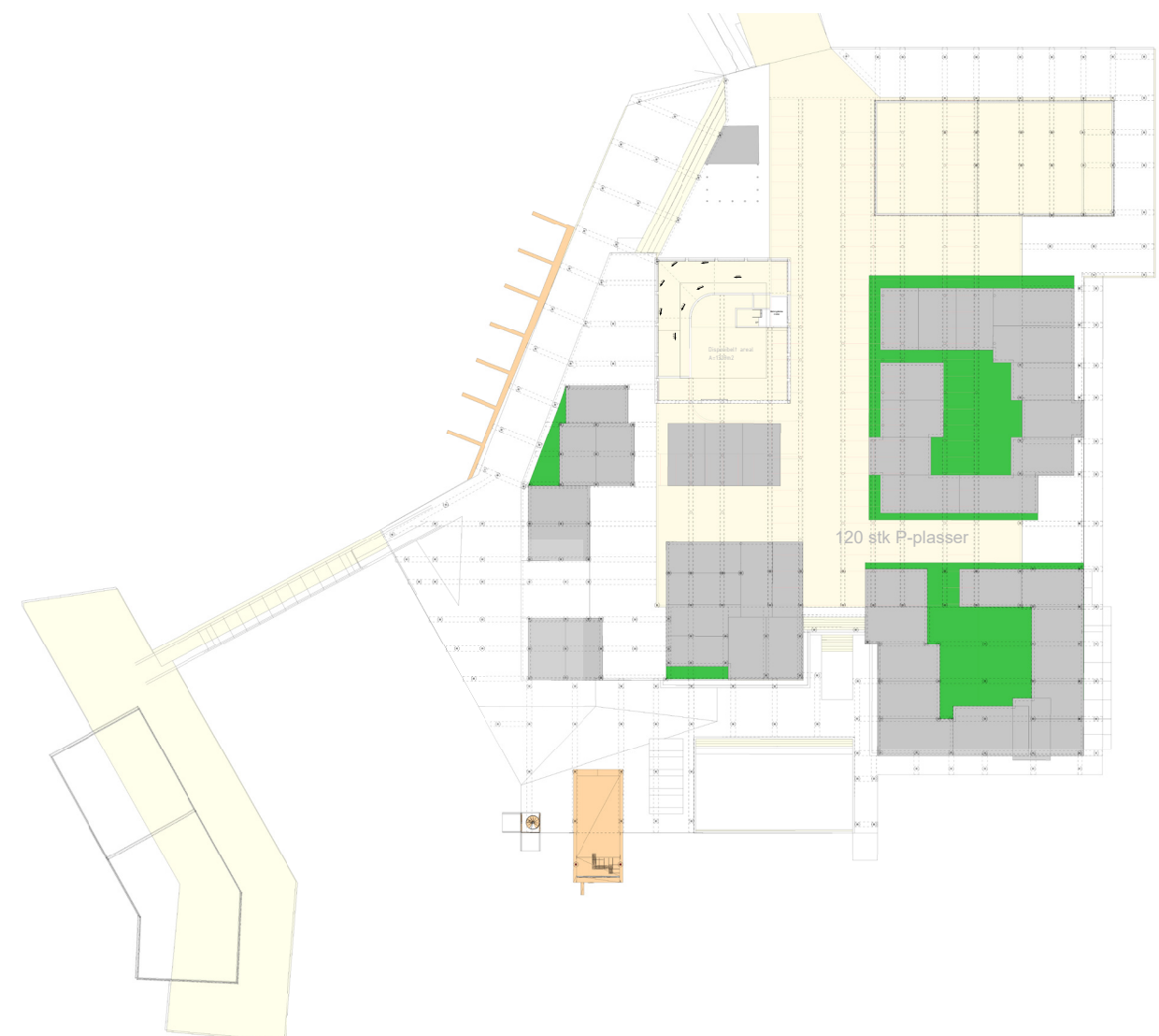
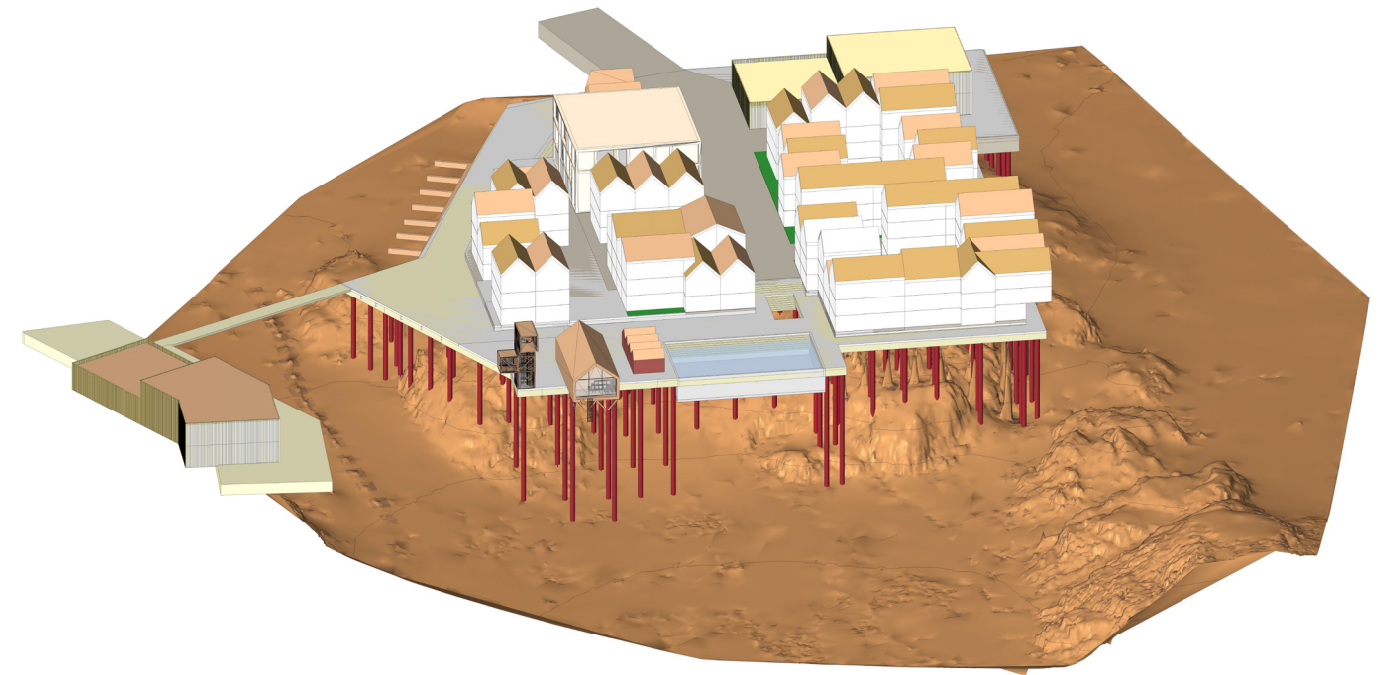
12.1 KONSTRUKSJONER OG KOSTNADSBEREGNING

For å kunne få et bedre beslutningsgrunnlag for videre bearbeiding og valg av alternativ, har Asplan Viak utarbeidet et konstruksjonsprinsipp for bygging av holmen som har dannet grunnlag for en grovmasket kostnadsberegning av alternativ 0, 1B og 2B. Kalkylene er senere videreutviklet for planforslaget.

Beregningene viser at utbyggingen av holmen, slik de er vist i forslagene, blir kostbare. Bygging i sjø er krevende, og dekker som skal peles er kostbart. Tilsvarende vil en parkeringskjeller under vann bli kostnadskrevende.

Dette gjør at det kan bli behov for å redusere kostnadene i prosjektet. Tiltakene som ble vurdert som aktuelle for å redusere kostnader var:

- Det enkleste var å ta ut gangbro (mulig besparelse 10,4 mill), gjøre svømmebassenget om fra oppvarmet bad til sjøbad (mulig besparelse 16 mill), og forenkle bilbroa (29,4 mill) til en enklere kanal. Dette ble vurdert å kunne gi en samlet besparelse på ca 50 mill NOK.
- Det neste blir å diskutere finansiering fiskerikai + fiskemottak på ca 45 mill eks.mva. Her ble det også vurdert om det kunne være aktuelt å beholde eksisterende fiskemottak/fiskekai.
- Videre så vil det være et potensiale for å optimalisere/ redusere parkeringskjelleren. For alternativ 1b ble den f.eks vurdert å koste 70 mill.
- Hvis broa tas ut, ble det vurdert at bryggeslengen kunne reduseres en del i vest.
- I senere faser bør en også jobbe med å optimalisere behovet for peler. Det vil kunne gi reduserte kostnader.
- Da kan en også se på om det er mulig å redusere m2-pris på konstruksjonene ved å redusere bæreevne. Dette bør gjøres når en har avklart bruken, brøyting, branntilkomst etc.
- En siste løsning, men som ikke er særlig aktuell, er å lappe på gamle kaier, og gjenbruke deler av disse.



13. OPPSUMMERING SAMMENLIKNING UTREDNINGSSALTERNATIV 0,1,2

13.1 ANBEFALINGER

På bakgrunn av drøfting av alternativ 0, 1, 2, innspill fra spørreundersøkelsen, vurderinger i kulturminnerapport og gjennomgang av kostnader ble det våren 2021 vurdert at følgende burde ligge til grunn for videre utvikling:

- Alternativ 1B vurderes som best utgangspunkt for videre utvikling. Alternativet kan tilpasses utfra framtidig plassering av fiskerne. Alternativet kan tilpasses med fiskerne i dagens bygg, eller i nytt bygg.
- De prioriterte offentlige arealene bør legges mot vest og sør. Her bør det legges til rette for møteplasser, bad, badstue mv.
- Det blir viktig å legge til rette for uteservering og publikumsrettet virksomhet i henhold til innspill i spørreundersøkelsen. Disse funksjonene bør plasseres mot vest/sør. Bad bør plasseres mot sør.
- Det bør være en miks av bolig og næring på holmen. Mot vest bør 1.etasjer i stor grad være publikumsrettet virksomhet, mens boliger bør plasseres mot øst. Det er trolig vanskelig å fylle alle 1.etasjer med næring. Det må jobbes med kantsoner og opparbeiding slik at holmen ikke privatiseres.
- Det bør sikres en offentlig bryggesleng rundt hele holmen. Bryggeslengen bør ikke være overbygd.
- I tråd med kulturminnevurderinger bør bebyggelsen justeres slik at den fremstår mindre massiv mot øst. Bebyggelse som krager over bryggeslengen bør trekkes inn. Det bør være en variasjon på 2-4 etg pluss loft i denne sonen, og noe høyere bebyggelse mot vest. I skala og form kan vestsiden av holmen forholde seg mer til "nybyen", mens østsiden forholder seg mer til "gamlebyen" og NB-området.
- Det bør ikke etableres høyhus.
- Det er usikkert hva som er den beste og mest praktiske plasseringen av fiskemottaket. Det bør vurderes å opprettholde dagens plassering, plassere fiskemottaket nordøst på holmen eller på Oddensiden/annet sted. Odden krever involvering av andre, og har vist seg lite aktuell. I prosessen med fiskerne har plasseringen i nordøst vist seg som den beste.
- Det aller meste av parkering bør flyttes ned i kjeller. Parkering i kjeller er kostbart, og konstruksjonen bør begrenses.
- Forslaget om bro til Odden bør tas ut. En bro bli kostbart og det blir komplisert for båter å komme inn i Vesterbukt.
- Det bør vurderes å "gjenskape" holmen ved å lage en kulvert under dagens forbindelse til land. Med hensyn til kostnader bør denne gjøres relativt smal.
- På lang sikt bør småbåthavn med faste plasser vurderes redusert/flyttet fra Vesterbukt for å åpne vannspeilet for andre aktiviteter/dagsbesøk og liknende. Dette er dog ikke nødvendig for planen. Ved å flytte de faste plassene kan Vesterbukt bli en havn med frie plasser som folk kan legge til i for korte besøke sentrum, slik som f.eks Pollen i Arendal.
- Det blir utfordrende med større biler inn på holmen. Hvis det er nødvendig med stor snusirkel på vei inn på holmen, bør denne utformes som del av et torgareal. Derfor bør en gå i dialog med brann og teknisk for å få til en snuløsning som ivaretar deres behov, men som samtidig er bymessig tilpasset.



ALTERNATIV 1B - ANBEFALT ALTERNATIV FOR VIDERE BEARBEIDING

14. REVIDERT ALTERNATIV

14.1 ALT.3A OG 3B (BEARBEIDET ALT. 1B)

Utfra anbefalingene i kap 13 ble det utarbeidet et revidert alternativ 3 (bearbeidet alt.1B) som søkte å innarbeide endringer etter anbefalingene i forrige runde. Endringene var:

- På dette tidspunktet var fiskerne lunkne til plassering nordøst på holmen, så denne ble tatt ut. Det ble derfor utarbeidet et alternativ med fiskemottaket flyttet til nordøst på Oddensiden.
- Utnyttelsen ble justert noe ned mot øst, for å tilpasse seg NB-området bedre, og noe opp mot vest/sentralt på holmen i tråd med anbefalinger i kulturminneevaluering.
- Det ble vurdert at det kunne være hensiktsmessig å skille tydeligere på bebyggelsen ved at volum og utforming mot Vesterbukt tilpasset seg mer til den "moderne byen", mens østsiden tilpasset seg den "historiske byen".
- Bro til Odden ble tatt ut, og havneslengarealene som var knyttet til denne ble redusert.
- Badet lå fortsatt inne som et oppvarmet basseng, men ble vurdert å kunne gjøres om til et sjøbad for å redusere kostnader.
- Broen til fastlandet ble redusert til en kulvert for å redusere kostnader.

For å ta opp i seg usikkerheten rundt fremtidig plassering av fiskemottaket, ble det utarbeidet to alternativ; et med fiskemottaket flyttet til Odden, og et med dagens fiskemottak.

<u>ALTERNATIV 3A</u>	
NÆRING	3.200
BOLIG	9.000
TOTALT	12.200

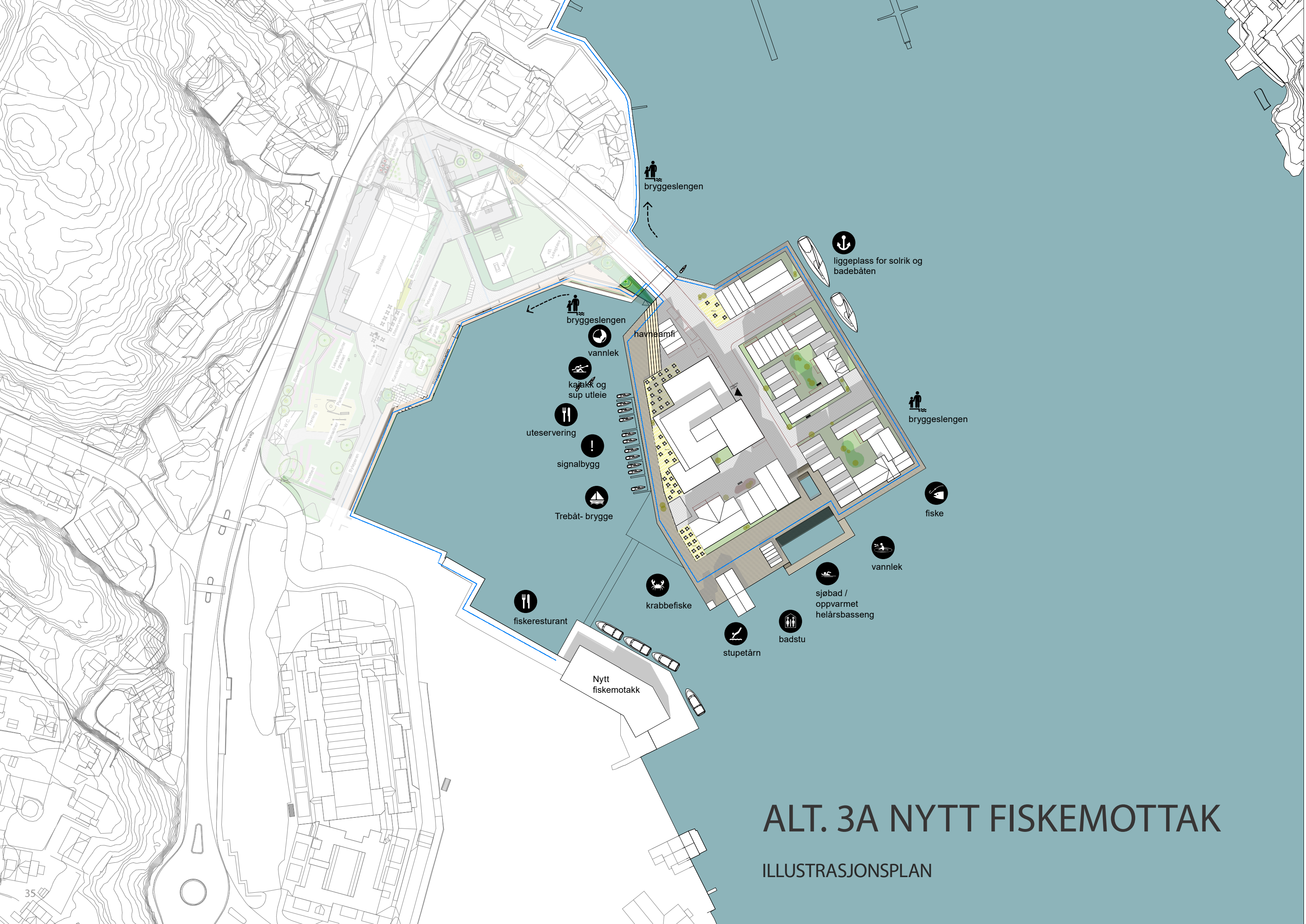


ALTERNATIV 3A - FORSLAG TIL BEARBEIDING MED NYTT FISKEMOTTAK

<u>ALTERNATIV 3B</u>	
NÆRING	1.750
BOLIG	6.500
TOTALT	8.250



ALTERNATIV 3B - FORSLAG TIL BEARBEIDING MED EKSISTERENDE FISKEMOTTAK



bryggeslengen

liggeplass for solrik og badebåten

bryggeslengen

vannlek

kajakk og sup utleie

uteservering

signalbygg

Trebåt- brygge

fiskerestaurant

Nytt fiskemottak

krabbefiske

stupetårn

badstu

sjøbad / oppvarmet helårsbasseng

vannlek

fiske

bryggeslengen

ALT. 3A NYTT FISKEMOTTAK

ILLUSTRASJONSPLAN



ALT. 3B EKS. FISKEMOTTAK

ILLUSTRASJONSPLAN

15. PROSESS MED FISKERNE

15.1 VURDERING ULIKE ALTERNATIVER FISK

I etterkant av presentasjonen av alternativer, spørreundersøkelse, videre bearbeiding mv har det blitt gjennomført en lang og grundig prosess med fiskerne, administrasjonen og GEU (idag GBN) for å vurdere ulike alternativer for fiskerne. Grunneier på Odden har også blitt involvert. Det har blant annet blitt utarbeidet et forslag til romprogram, avholdt en rekke møter, og tegnet ulike skisser av løsninger.

I denne prosessen har fire hovedretninger pekt seg ut:

- Alternativ FISK 0: Dagens plassering
- Alternativ FISK 1: Nytt anlegg i Vesterbukt
- Alternativ FISK 2: Nytt anlegg i Østerbukt
- Alternativ FISK 3: Nytt anlegg på Odden.

Noen fordeler og ulemper som har blitt diskutert i denne prosessen.

Alternativ FISK 0: Positivt å kunne gjenbruke anlegg, mindre investeringskostnader, og identitetsskapende. Negativt at det er vanskelig å få til sammenhengende bryggesleng og uteservering, flomfrie høyder, parkeringskjeller, og varelevering. Dagens bygg har også oppgraderingsbehov.

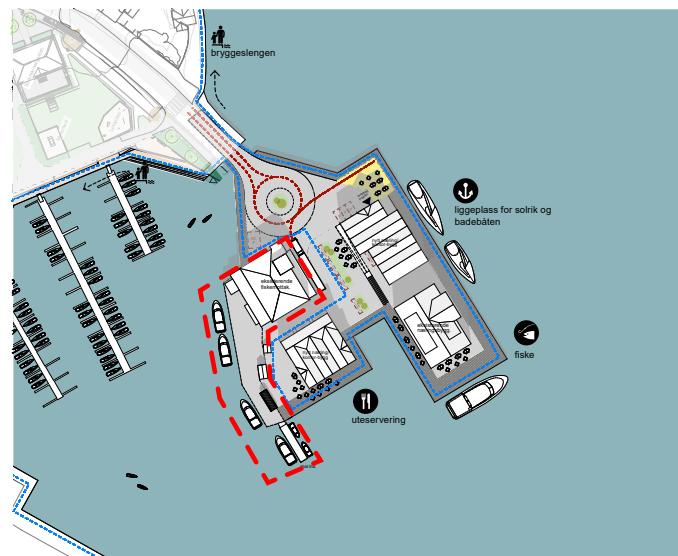
Alternativ FISK 1: Positivt å kunne gjenbruke anlegg, mindre investeringskostnader, og identitetsskapende. Negativt at det kommer i konflikt med småbåtkai og evt ny bruk av Vesterbukt, bryggesleng, uteservering, og varelevering. Ved bevaring også flomfrie høyder, parkeringskjeller, og oppgraderingsbehov.

Alternativ FISK 2: Positivt med nytt anlegg, sammenhengende bryggesleng og uteservering, flomfrie høyder, parkeringskjeller. Negativt å rive identitetsskapende bygg, store investeringskostnader, og delvis varelevering.

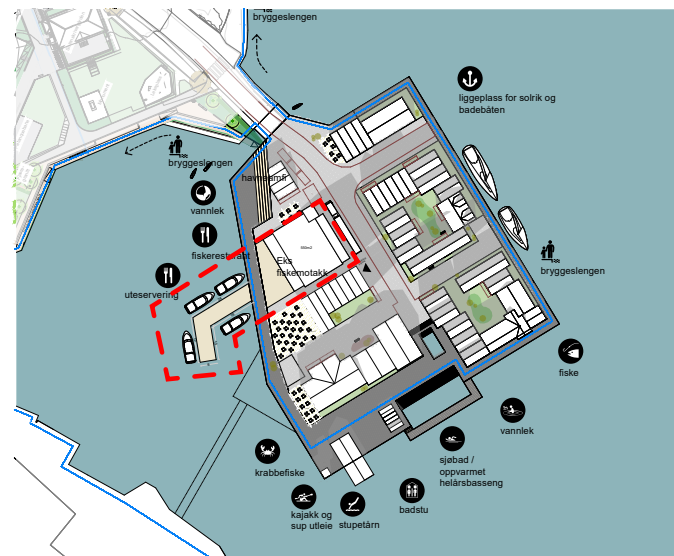
Alternativ FISK 3: Positivt med nytt anlegg, sammenhengende bryggesleng og uteservering, flomfrie høyder, parkeringskjeller. Negativt å rive identitetsskapende bygg, miste fiskemottaket som funksjon fra holmen, store investeringskostnader, og delvis varelevering. I tillegg er dette en tomt GEU, Torskeholmen AS og fiskerne ikke har kontroll på.

Gjennom prosessen har det vist seg at alternativ 2 (2.2 under) er en løsning som både gir en god utvikling av

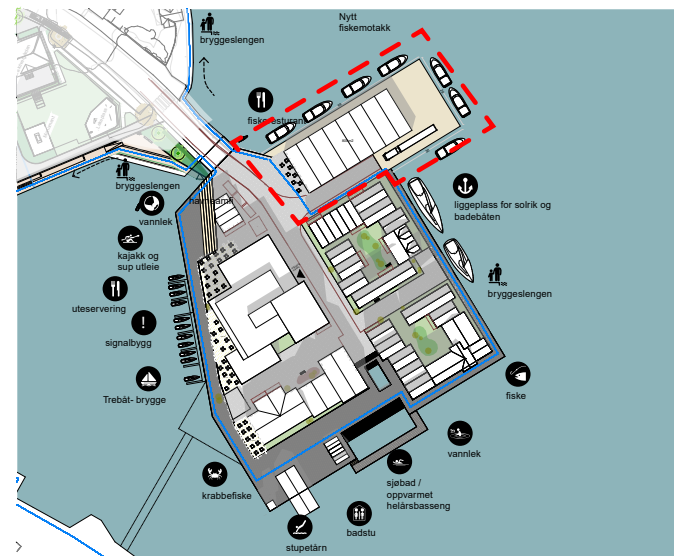
holmen, og som gir fiskerne et fremtidsrettet anlegg. Endelig løsning av plassering av fiskemottaket har gjort at en har kunne bearbeide alternativ 3 til et endelig planforslag.



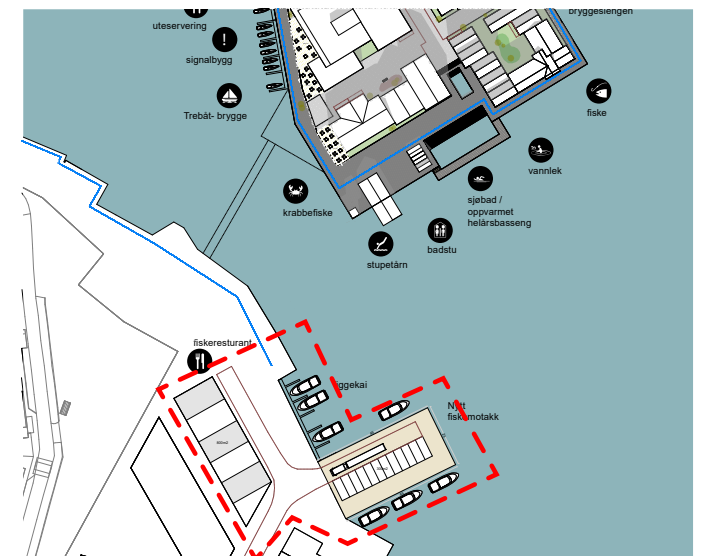
Alternativ FISK 0.1



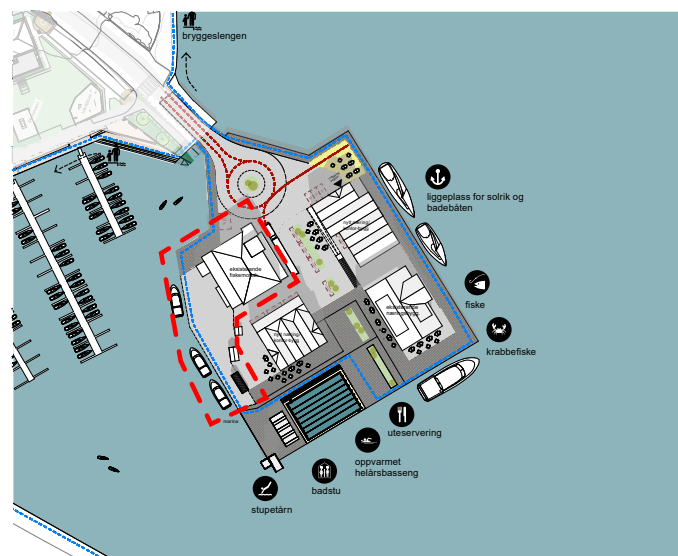
Alternativ FISK 1.1



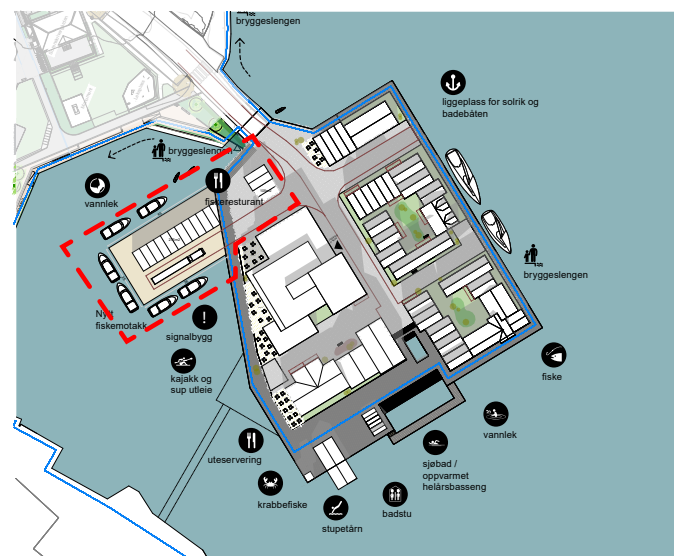
Alternativ FISK 2.1



Alternativ FISK 3.1



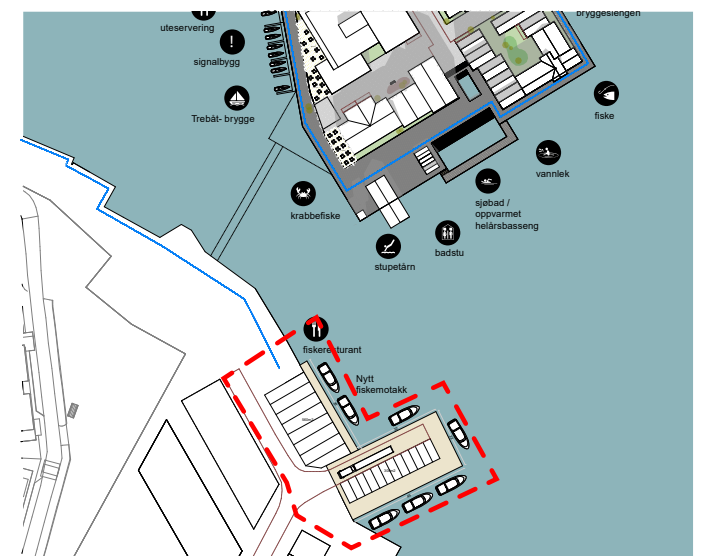
Alternativ FISK 0.2



Alternativ FISK 1.2



Alternativ FISK 2.2



Alternativ FISK 3.2

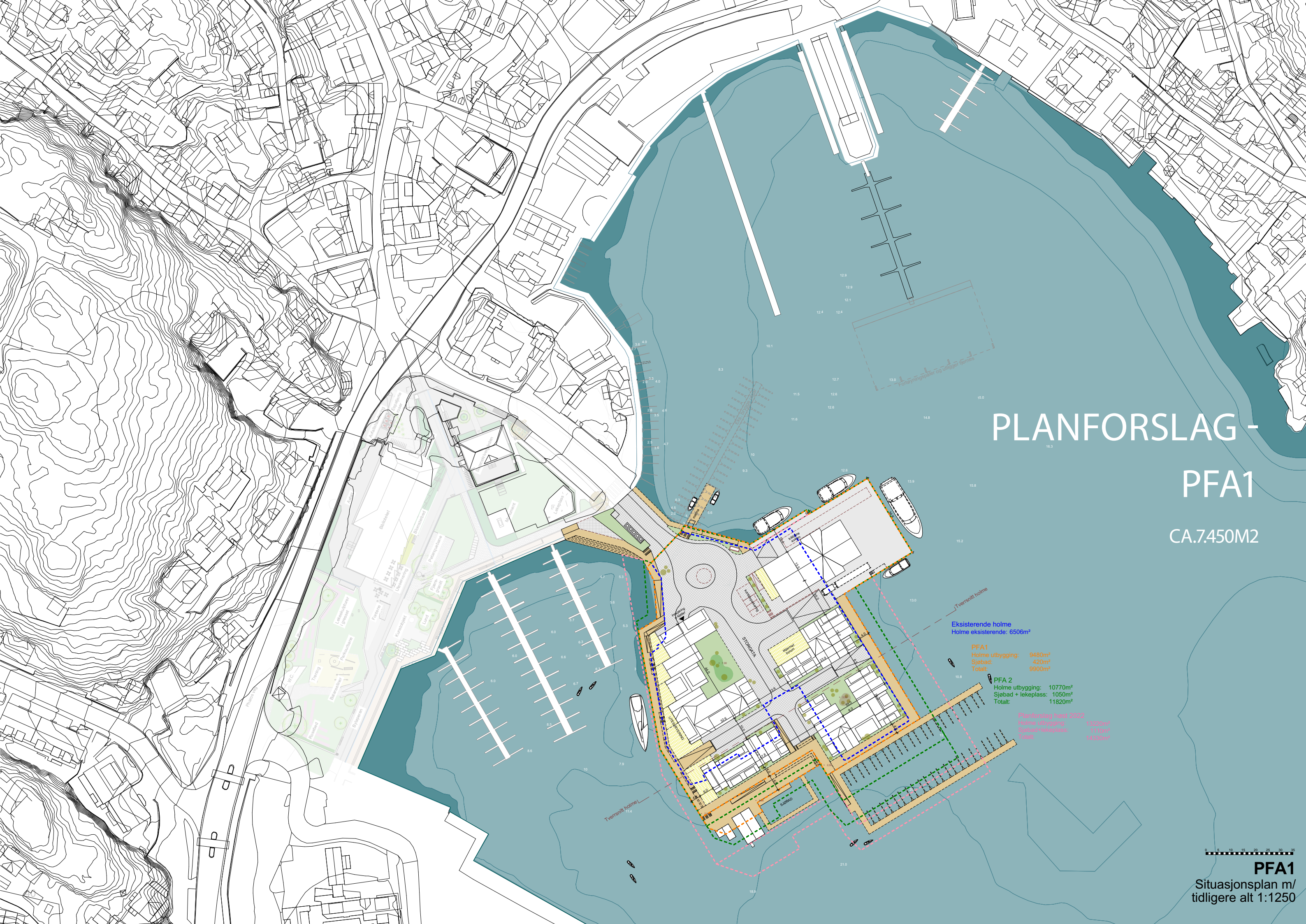
FORESLÅTT UTFORMING AV FISKEMOTTAKET





PLANFORSLAG - PFA1

CA.7.450M2



PLANFORSLAG - PFA1

CA.7.450M2

Eksisterende holme
Holme eksisterende: 6506m²

PFA1
Holme utbygging: 8480m²
Sjøbad: 420m²
Totalt: 8900m²

PFA 2
Holme utbygging: 10770m²
Sjøbad + lekeplass: 1050m²
Totalt: 11820m²

Planlagt høst 2022
Holme utbygging: 11220m²
Sjøbad + lekeplass: 1110m²
Totalt: 12330m²

0 5 10 15 20 25 30 35

PFA1

Situasjonsplan m/
tidligere alt 1:1250

16. PLANFORSLAG, PFA1

PLANFORSLAGET	
NÆRING	4.300
BOLIG	3.150
TOTALT	7.450

16.1 BESKRIVELSE

Planforslag PFA1 innebærer at bakkearealet til holmen utvides med ca 3400m2, og at utbyggingsarealet økes med ca. 2900m2 mer enn gjeldende regulering. Alle bygg på holmen rives, og det bygges en vanntett kjeller der parkering og tekniske installasjoner kan løses. Dette gjør at uhensiktsmessige kaikonstruksjoner kan byttes ut, og at bebyggelsen kan heves opp til flomsikkert nivå. Fiskemottaket er foreslått flyttet til nordøstre hjørnet av holmen. I planforslag PFA1 har bebyggelsen maks 3 etasjer.

16.2SENTRALE PROBLEMSTILLINGER

BYUTVIKLING
Planforslag PFA1 gir potensial for å bygge omlag 2900 m2 mer enn idag. Samtidig økes bakkearealet også med ca 3500, slik at snittutnyttelsen på holmen totalt sett økes fra 70% til ca 75% BRA. Alternativet legger dermed opp til både en større holme, og noe større tetthet enn i 0-alternativet. Utnyttelsen i BRA er lavere enn både utredningsalternativ 1 og 2. I planforslag PFA1 er bebyggelsen på 2-3 etasjer. Det lagt til grunn en etasjehøyde på 4,0 meter på bakkeplan og 3,2 meter i etasjene over. Dette er nødvendig for å gi utforming i henhold til dagens krav. Maks mønehøyde er satt til k+15,5 meter, som er det samme som maks gesims- og mønehøyde i 0-alternativet. Planforslag PFA1 har færre etasjer enn utredningsalternativ 1B og 2B, men har høyere etasjehøyde enn disse. Bygningsstrukturen i planforslag PFA1 er en mellomting mellom utredningsalternativ 1 og 2, med noe større kvartaler enn utredningsalternativ 1, men mer oppbrutte volum enn utredningsalternativ 2. Planforslag PFA1 legger til rette for en større utbygging enn 0-alternativet, men har samtidig forsøkt å videreføre oppbrutte bygningsvolum tilpasset Grimstads skala. På samme måte som i utredningsalternativ 1 blir det en intim bebyggelsesstrukturen som er mer romslig, gir enklere plass til næringsbebyggelse, rasjonelle boliger, og gårdsrom som i mindre grad blir privatisert, enn i utredningsalternativ 1.

Som i utredningsalternativ 1 og 2, legger planforslag PFA1 til grunn en sammenhengende bryggesleng rundt holmen og at fiskemottaket rives og flyttes. Dette muliggjør at vestsiden av holmen settes av med offentlige bryggesleng, og serveringssteder, mens det mot sørvest er lagt inn et badeanlegg med helårsbasseng, stupetårn og badstue. Storgata blir forlenget i en forbindelse ut på holmen hvor bilene raskt ledes ned i en parkeringskjeller. På denne måten blir holmen tilnærmet bilfri.

Bredden på den sammenhengende promenaden varierer fra god plass i vest til mer intime byrom og til minimum 4 meter

mot Østerbukt. En positiv forskjell fra utredningsalternativ 1 og 2 er at bryggeslengen ikke er overbygd. Fiskemottaket er foreslått flyttet til nordøstsiden av holmen. Dette vil kunne gi en sammenhengende promenade rundt holmen bortsett ved fiskekaia, hvor det er vist alternativ rute. I tillegg er det foreslått at Storgata forlenges ut gjennom bebyggelsen. Langs gata danner bebyggelsen gaterom og møteplasser. Det er lagt inn et torg sentralt på holmen, som kan fungere som et oppholdsrom i ly for vær og vind. I planforslag PFA1 er de største og fineste byrommene lagt mot Vesterbukt som serveringsområde, i det sentrale torget og et nytt sjøbad mot sørvest. Med bare 3 etasjer blir bebyggelsen relativt lik på hele holmen, men den blir i 2 etasjer mot øst der de største kulturminneverdiene er. I første etasje er det lagt opp til servering med uteservering mot vest. Når fiskemottaket flyttes til nordøst på Torskeholmen, vil varelevering skje ved å kjøre inn i Storgata og rygge tilbake inn i ny gate ved fiskemottaket. Eller ved å rygge inn fra snusirkel i innkjøringen på holmen. Til forskjell fra utredningsalternativ 1 og 2, men som 0-alternativet er det ikke foreslått bro til Odden. Dette gjør at man unngår konflikt med båter, og forsterker dagens forbindelseslinjer. Bygget nærmest fiskemottaket blir et næringsbygg.

UTVIKLING AV SJØFRONTEN
Planforslag PFA1 baserer seg på at alt av dagens brygger rives, og at det anlegges en ny overflate på Torskeholmen med byrom og brygger hvor byggene legges på kote +3,0. Med bebyggelse på opptil 3 etasjer vil gesimshøyden bli på ca kote +13,5m, og mønehøyden på rundt kote +15,5. Det er lagt til grunn høy 1.etasje (4m) og 3,2 m for etasjene over + tillegg for takkonstruksjon. Dette gjør at planforslag PFA1 er like høyt som 0-alternativet, og lavere enn utredningsalternativ 2A/2B/3A/3B, og betydelig lavere enn 2A/3A med høyhuset på maks kote ca +37,0. Byggene er vist småskalert og oppbrutte og har slektskap til tradisjonell sørlandsbebyggelse selv om de er tettere og høyere enn det historiske sentrum. Fargepalett er basert på farger fra lokal byggeskikk. Den nye bebyggelsen vil bli et tydelig nytt element i bysilhuetten. Planforslag PFA1 vil gjøre at silhuetten og sjøfronten mot sentrum påvirkes slik at holmen får et annet uttrykk. Den nye bebyggelsen vil gi et mer helhetlig inntrykk enn idag av sjøfronten, men vil pga størrelsene skille seg ut fra det historiske sentrum.

En helhetlig oppgradering av sjøfronten med ny plassering av fiskemottaket vil gi muligheten for å få til en sammenhengende promenade rundt holmen, og gi muligheten for å la allmennheten bruke de fineste arealene mot vest og sør.

FORMÅL
Til forskjell fra områdeplanen og 0-alternativet legger planforslag PFA1, slik som utredningsalternativ 1 og 2, opp til at området utvikles med bredere funksjonsblanding



PLANFORSLAG PFA1 - FORSLAG TIL UTBYGGING

bestående av bolig, næring (kontorer), kultur og tjenesteyting. Alle bygg blir revet, og det er foreslått et nytt fiskemottak nordøst på holmen. I planforslag PFA1 er det vist ca 4350 m2 næring og 3150 m2 bolig, anslagsvis 37 boliger.

I bebyggelsen mot vest foreslås publikumsrettet 1.etasje med servering og tjenesteyting. Dette vil kunne tilrettelegge for et langt mer variert og attraktivt byliv enn idag. Boliger i 1.etasje tillates ikke, og bygget nærmest fiskemottaket skal være et rent næringsbygg pga støyutfordringer.

BOLIG-, AREAL- OG TRANSPORTPLANLEGGING
I planforslag PFA1 endres formålet til en blanding av bolig, forretning, kontor, kultur, tjenesteyting mv der boligformålet er i strid med områdeplan for Grimstad sjønære områder.

Bolig er i derimot i tråd med nasjonale strategier, ATP-for Arendalsregionen og kommuneplanen. I disse nyere overordna planene er en viktig føring at bolig- og arbeidsplass intensiv næringsutvikling i høy grad skal konsentreres i og rundt dagens eksisterende bysentrum.

Flere som bor og jobber sentralt vil kunne redusere transportbehovet, herunder behovet for å kjøre bil. I tillegg vil flere beboere i sentrum bidra til et bedre kundegrunnlag for næringslivet i sentrum, og for plasser og byrom der folk kan møtes. Fortetting inkludert bolig på Torskeholmen vil være i tråd med overordnet politikk for bolig-, areal- og transportplanlegging.

En potensiell utfordring med å bygge boliger er å unngå privatisering av området og bygulvet. Mot vest er det vist 1.etg med publikumsrettede funksjoner som vil motvirke dette. I planforslag PFA1 er det foreslått at det ikke skal tillates bolig i alle 1.etasjer, noe som vil motvirke privatisering. Det vil dog kunne bli krevende å fylle alle 1.etasjer med næring. Støy fra fiskemottaket er undersøkt, og det nærmeste bygget skal være et næringsbygg for å unngå problematikk knyttet til boliger tett på. Det kan også bli en utfordring med uteservering og ønske om ro i boliger. Utformes området på en god måte, vil en miks mellom bolig og næring kunne gi positiv sosial kontroll, og føre til at området brukes gjennom hele døgnet.

TRAFIKKAVVIKLING OG MOBILITET

I planforslag PFA1 er det tenkt at varelevering og større biler som har behov for å snu, gjør dette gjennom en snusirkel i innkjøringen til holmen slik som 0-alternativet, kombinert med å bruke gaterommene som vendehammer slik som i utredningsalternativ 1 og 2. Dette gjør at en større lastbil/vogntog til fiskemottaket må rygge inn mellom det nye fiskemottaket og det nye byggeprosjektet, eller fra snusirkel i nord. Dette vil bli en trang og ikke optimalisert situasjon når det gjelder trafikkikkerhet, men hvis det ikke skal legges til rette for mer kjøring inne på holmen er det vanskelig å unngå rygging.

I henhold til kommuneplan (2019-2031) er det et makskrav for parkering i sone A (sentrum)på 1 p-plass per bolig, 0,7 p-plasser per 100 m2 BRA for kontor og arbeidsplassintensive virksomheter, mens kravet er maks 1,2 for kjøpesenter/ detaljhandel. I planforslaget er kravet satt lavere; maks 0,7 p-plasser per bolig, og 0,4 plasser per 100 m2 BRA kontor. Totalt vil dette gi rom for omlag maks 46 p-plasser. For sykkel blir minimumskravet 1,5 per bolig og 2-plasser per 100 m2 kontor, tilsammen ca 142 plasser.

Ved at alle bygg rives kan det etableres en vanntett kjeller som samtidig vil fungere som dekke for holmen. I en slik konstruksjon vil det være tilstrekkelig plass til å oppnå parkering i henhold til maks-kravet. Bygging av p-plasser i sjø er trolig svært kostbart, og hvis det ikke skulle være ønskelig å etablere maks antall parkeringsplasser kan evt noen plasser leies i Arresten. For å tiltrekke seg næringsdrivende kan lav parkeringsdekning lokalt være uheldig, men med tanke på å legge til rette for miljøvennlig transport vil få p-plasser være positivt. Det er satt av 4(+4) parkeringsplasser til fiskemottaket på bakkeplan.

Ved å fjerne parkering fra bakkeplan vil framkommeligheten for gående og syklende bedres. Gjennom å rive fiskemottaket kan en få sammenhengende bryggesleng rundt holmen og en bedre overgang til Byhavnen. Ny plassering av fiskemottaket gjør det lettere å etablere denne forbindelsen. Aller enklest hadde det vært å flytte fiskemottaket til Oddensiden for å unngå konflikter pga lite areal. Men dette vurderes nå som uaktuelt. I planforslag PFA1 er det lagt opp til en gangløsning som ikke kommer i konflikt med fiskemottaket.

Fra Torskeholmen til sentrum vil løsningen bli lik som i 0-alternativet, utredningsalternativ 1 og utredningsalternativ 2, hvor Storgata er lite tilrettelagt for gående med et smalt fortau, taxiparkering og privat parkering. Fotgjengere kan bruke gangveien innom Byhaven, men det burde vært en bedre forbindelse fra Fv 420 med et bredere fortau forbi taxiholdeplassene.

På fylkesveien er det ÅDT ca 5900 (2019). I områdeplanen ble det anslått ca 500 ÅDT inn til Torskeholmen. For planforslag PFA1 er det foretatt en meget enkelt beregning som tilsier omtrent 300-400 ÅDT. Med andre ord omtrent samme trafikk som i 0-alternativet. Men en må forvente noe mer trafikk en

idag med økt bruk. Anslaget fra områdeplanen virker noe høyt, og kanskje er dagens trafikk noe lavere.

SJØAREALER

I planforslag PFA1 skapes en ny sjølinje hvor alle kaier rives og bruken av sjøarealene endres. Ved dagens fiskemottak legges det opp til at båter kan legge til på korttidsplass. I sørvest anlegges et badeanlegg med stupetårn, badstue og badeanlegg. Mot øst gis det mulighet for at Solrik kan legge til, og mot nordøst anlegges et nytt fiskemottak inkludert marina. I Vesterbukt beholdes og evt utvides småbåthavn for faste plasser, mens småbåtkai i Østerbukt tas bort. I tillegg må 6 fortøyningsbøyer i gjestehavna fjernes. Til forskjell fra utredningsalternativ 1 og 2 er det ikke lagt opp til bro over til holmen, og kulvert som gjør at vannet igjen skal flyte mellom Østerbukt og Vesterbukt. Broløsningen og kulvert er svært kostbare, uten å tilføre viktige kvaliteter. Med fiskemottak i Østerbukt vil det være vanskelig å la båter passere igjennom her. En negativ konsekvens er at en ikke oppnår bedre vanngjennomstrømming.

OPPSUMMERING

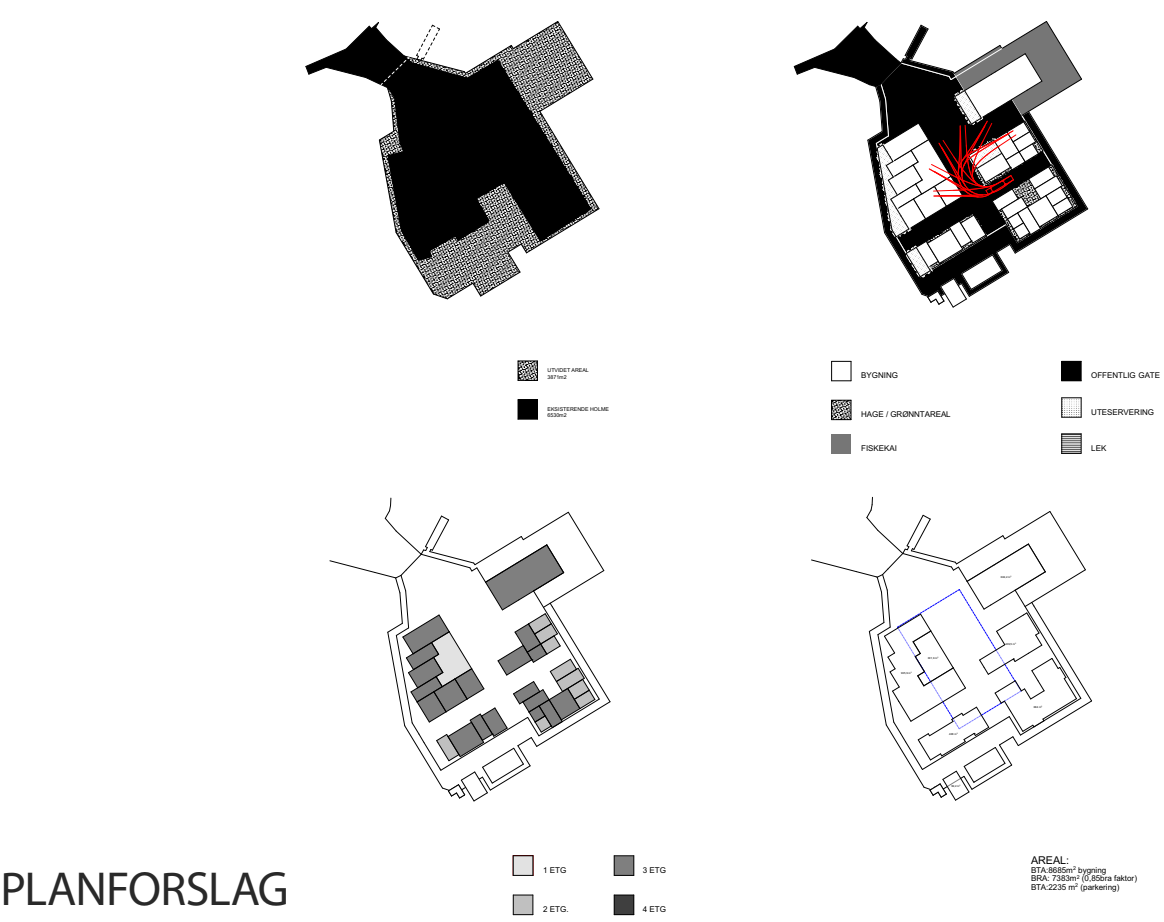
Planforslag PFA1 vil innebære omlag 2900 m2 BRA mer utviklingsareal enn 0-alternativet. Samlet vil et slik alternativ bety en vesentlig oppgradering av dagens situasjon. Det vil være positivt og få ryddet opp i dagens grå parkeringsarealer.

Gjennom å flytte fiskemottaket vil det være mulig å legge til rette for en bymessig utvikling av vestsiden av holmen som har de beste solforholdene. Dette vil kunne bidra til å heve Vesterbukt som et helhetlig byrom. En riving av fiskemottaket vil gjøre at en mister en identitetsbærer som er med på å fortelle historien om Torskeholmen. Et nytt fiskemottak kan gi et nytt tidsmessig og funksjonelt bygg.

Videre er det positivt med en sammenhengende bryggesleng, offentlig bad, torg sentralt på holmen og en bilfri holme. Utbyggingen vil påvirke silhuetten til byen, og vil på den måten påvirke NB-området. Høydene er i tråd med dagens regulering, og kjente høyder fra Grimstad sentrum.

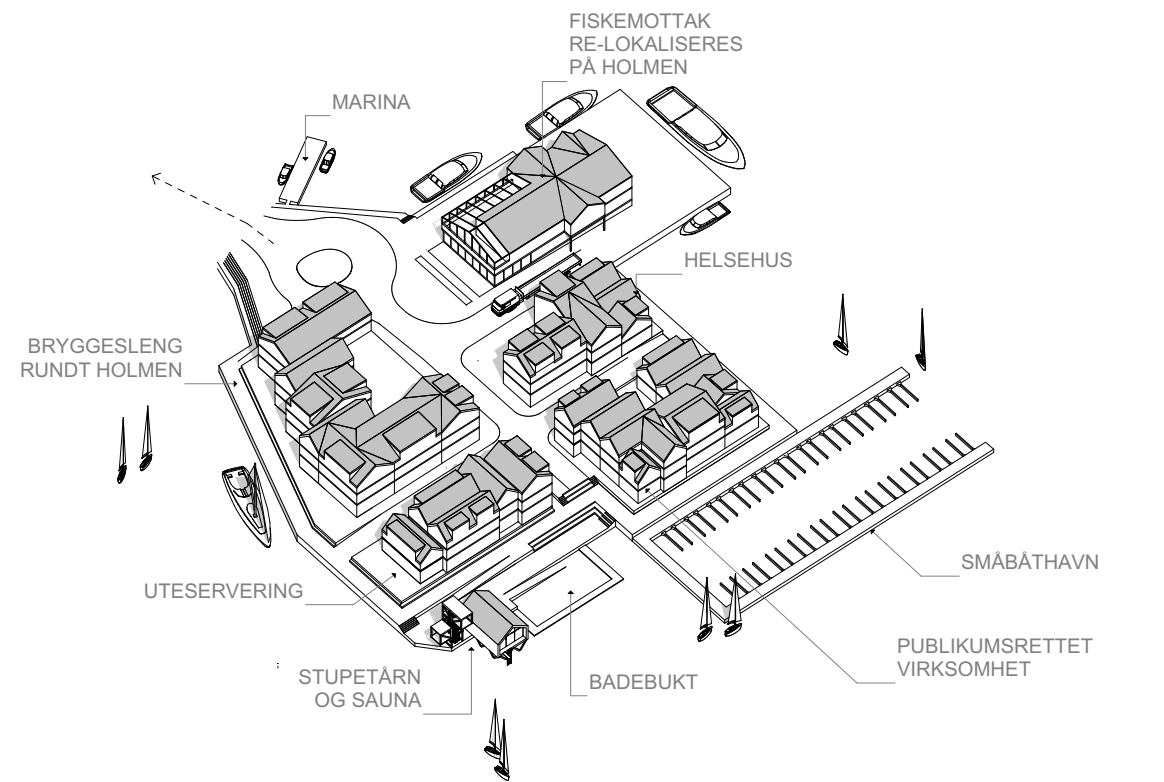
Boliger kan være utfordrende med tanke på privatisering, men vil også gi positive effekter i tråd med overordna målsetninger, f.eks at færre trenger å bruke bil til det daglige, og at flere kan bruke Grimstad sentrum. Gjennom at boliger ikke tillates på bakkeplan unngår man i stor grad privatisering. Det vil kunne bli utfordrende å fylle alle 1.etasjer med næring.

PLANFORSLAG PFA1



PLANFORSLAG PFA1

Eksisterende holme: 6530 m²
Utvidelse: 3370 m²
Ny holme: 9900 m²
Utnyttelse (BRA): 7450 m²
fotavtrykk bygg (BTA): 3600m²



17. SAMMENLIKNING ALTERNATIVER OG PLANFORSLAGET

	Alternativ 0: Gjeldende regulering	Alternativ 1a: 10.000 m2 + høyhus	Alternativ 1b: 10.000 m2	Alternativ 2a: 15.000 m2 + høyhus	Alternativ 2b: 15.000 m2	Planforslag, PFA1: 7.450 m2
Byutvikling						
- Utnyttelse	4590 m2 BRA	10.000 m2 BRA	10.000 m2 BRA	15.000 m2 BRA	15.000 m2 BRA	7.450 m2 BRA
- Høyder	4 etasjer flatt tak/3.etasjer + saltak. Etasjehøyder 3,0m. G=k+15,5, M=k+15,5	2-4 etasjer + saltak. Høyhus 12.etg. Etasjehøyder 3,0 meter. G=k+15,0, M=k+17,5 Høyhus G=k+39,0	2-4 etasjer + saltak. Etasjehøyder 3,0 meter. G=k+20,5, M=k+17,5	2-4 etasjer + saltak. Høyhus 12.etg. Etasjehøyder 3,0 meter. G=k+15,0, M=k+19,5 Høyhus G=k+39,0	2-4 etasjer + saltak. Etasjehøyder 3,0 meter. G=k+15,0, M=k+19,5	2-3 etasjer. 2 etasjer mot øst. Etasjehøyder 4,0 og 3,2 meter. G=k+13,5, M=k+15,5
- Bygningsstruktur	4 bygg organisert rundt felles torg	3 (4) kvartaler med uteservering mot vest og sjøbad mot sørvest	3 (4) kvartaler med uteservering mot vest og sjøbad mot sørvest	3 (4) kvartaler med uteservering mot vest og sjøbad mot sørvest	3 (4) kvartaler med uteservering mot vest og sjøbad mot sørvest	4 kvartaler med uteservering mot vest og sjøbad mot sør
- Stedstilpasning	Bevaring fiskemottak og næringsbygg. To nye bygg med saltak	Småskalert bebyggelse. Sprang i tak og fasader. Variasjon i volum, materialer og farger. Høyhus bryter med byggeskikk.	Småskalert bebyggelse. Sprang i tak og fasader. Variasjon i volum, materialer og farger.	Større bebyggelse og gårdsrom. Oppdelt i volum, materialer, farger. Høyhus bryter med byggeskikk.	Større bebyggelse og gårdsrom. Oppdelt i volum, materialer, farger.	Småskalert bebyggelse. Sprang i tak og fasader. Variasjon i volum, materialer og farger.
- Bryggesleng	Vanskelig med dagens mottak. Avhengig av å kunne gå over fiskekai	Sammenhengende bryggesleng. Bro til Odden. Delvis overbygd mot sørøst. Lagt over fiskekai i nordøst, men kan unngå dette.	Sammenhengende bryggesleng. Bro til Odden. Delvis overbygd mot sørøst. Lagt over fiskekai i nordøst, men kan unngå dette.	Sammenhengende bryggesleng. Bro til Odden. Delvis overbygd mot sørøst. Lagt over fiskekai i nordøst, men kan unngå dette.	Sammenhengende bryggesleng. Bro til Odden. Delvis overbygd mot sørøst. Lagt over fiskekai i nordøst, men kan unngå dette.	Sammenhengende bryggesleng. Ikke overbygd, minst 4m bredde. Lagt utenom fiskekai i nordøst.
- Torg, park	Sentralt torg og torg mot nordøst. Noe bevertning mot sør.	Torg, servering, bad mot vest og sør	Torg, servering, bad mot vest og sør	Torg, servering, bad mot vest og sør	Torg, servering, bad mot vest og sør	Atkomsttorg. Torg sentralt på holmen. Bevertning mot vest. Sjøbad mot sør. Ikke lekeplass.
- Gatemiljø	Snusirkel som i områdeplan. Nedkjøring til parkering mot øst. Varelevering til fiskemottak på torg.	Intimt gatemiljø mellom kvartaler. Vendehammer til fiskemottak.	Intimt gatemiljø mellom kvartaler. Vendehammer til fiskemottak.	Intimt gatemiljø mellom kvartaler. Vendehammer til fiskemottak. Større kvartaler gir gater gjennom bebyggelse i øst.	Intimt gatemiljø mellom kvartaler. Vendehammer til fiskemottak. Større kvartaler gir gater gjennom bebyggelse i øst.	Snusirkel som i områdeplan som atkomsttorg. Tydelig definerte gatetun/gågater mellom kvartaler.
- Sjøbad	Ikke sjøbad	Sjøbad med badstue og stupetårn mot sørvest.	Sjøbad med badstue og stupetårn mot sørvest.	Sjøbad med badstue og stupetårn mot sørvest.	Sjøbad med badstue og stupetårn mot sørvest.	Sjøbad med badstue og stupetårn mot sørvest og sørøst.
- Fiskemottak	Som idag mot Vesterbukt.	Mot nordøst eller på Oddensiden	Mot nordøst eller på Oddensiden	Mot nordøst eller på Oddensiden	Mot nordøst eller på Oddensiden	Mot nordøst
Utvikling av sjøfronten						
- Høyder og bysilhuett, innvirkning på overgang til sentrum	Ingenting høyere enn fiskemottaket. Relativt liten påvirkning.	Tydelig nytt element og påvirkning i bybildet. Høyere og større enn 0-alternativet.	Tydelig nytt element og påvirkning i bybildet. Høyere og større enn 0-alternativet.	Tydelig nytt element og påvirkning i bybildet. Høyere og større enn 0-alternativet. Bygningsstruktur med større bygg og kvartaler enn eksisterende by.	Tydelig nytt element og påvirkning i bybildet. Høyere og større enn 0-alternativet. Bygningsstruktur med større bygg og kvartaler enn eksisterende by.	Tydelig nytt element og påvirkning i bybildet. Samme høyde, men større enn 0-alternativet. Samtidig mindre enn alternativ 1 og 2.
- Formgiving, skala, innpassing og signalbygg	Bevaring av fiskemottak i moderne stil og kontorbygg i delvis sørlandsstil. Nye bygg med skråtak og farger tilpasset stedets byggeskikk.	Helhetlig utforming med småskalerte bygg, men enkelte moderne bygg. Høyhus bryter markant med bylandskapet.	Helhetlig utforming med småskalerte bygg, men enkelte moderne bygg.	Helhetlig utforming, men større skala enn ellers i byen og enkelte moderne bygg. Høyhus bryter markant med bylandskapet.	Helhetlig utforming, men større skala enn ellers i byen og enkelte moderne bygg.	Helhetlig utforming med skråtak og sprang på hele holmen. Skala tilpasset bylandskapet.
- Bevaring vs transformasjon	Fiskemottak og næringsbygg mot sørøst bevares.	Alt rives og bygges nytt.	Alt rives og bygges nytt.	Alt rives og bygges nytt.	Alt rives og bygges nytt.	Alt rives og bygges nytt.
- Høyder ift krav stormflo	Fiskemottak og eksisterende næringsbygg ligger for lavt (k+1,6-2,0). Utfordrende å få ny bebyggelse på riktig høyde (k+3,0).	Høyder i tråd med krav; bygg k+3,0, vei k+2,5, øvrig uterom k+2,0.	Høyder i tråd med krav; bygg k+3,0, vei k+2,5, øvrig uterom k+2,0.	Høyder i tråd med krav; bygg k+3,0, vei k+2,5, øvrig uterom k+2,0.	Høyder i tråd med krav; bygg k+3,0, vei k+2,5, øvrig uterom k+2,0.	Høyder i tråd med krav; bygg k+3,0, vei k+2,5, øvrig uterom k+2,0.
- Utvikling av kvaliteter i sjøfronten	Fiskemottak bevares, noe servering mot sørvest.	Nytt fiskemottak. Bro til Odden. Servering/uterom mot vest. Sjøbad mot sørvest. Sammenhengende bryggesleng.	Nytt fiskemottak. Bro til Odden. Servering/uterom mot vest. Sjøbad mot sørvest. Sammenhengende bryggesleng.	Nytt fiskemottak. Bro til Odden. Servering/uterom mot vest. Sjøbad mot sørvest. Sammenhengende bryggesleng.	Nytt fiskemottak. Bro til Odden. Servering/uterom mot vest. Sjøbad mot sørvest. Sammenhengende bryggesleng.	Nytt fiskemottak. Næringsbygg mot fiskemottak. Uteservering mot vest. Sjøbad mot sør. Sammenhengende bryggesleng. Ikke lekeplass.

Formål						
- Blandet arealbruk	Sjørettet næringsvirksomhet, kontor, hotell/overnatting, bevertning, kulturinstitusjoner og/eller annen offentlig eller privat tjenesteyting. Ikke bolig.	Fiskemottak, bolig, forretning, kontor, tjenesteyting. Mulighet for større kultur- og næringsbygg. Bolig i enkelte 1.etasjer.	Fiskemottak, bolig, forretning, kontor, tjenesteyting. Mulighet for større kultur- og næringsbygg. Bolig i enkelte 1.etasjer.	Fiskemottak, bolig, forretning, kontor, tjenesteyting. Mulighet for større kultur- og næringsbygg. Bolig i enkelte 1.etasjer.	Fiskemottak, bolig, forretning, kontor, tjenesteyting. Mulighet for større kultur- og næringsbygg. Bolig i enkelte 1.etasjer.	Fiskemottak, bolig, forretning, kontor, tjenesteyting. Ikke bolig i 1.etasjer.
- Publikumsrettet virksomhet	Fiskemottak som i dag. Mulighet for publikumsrettet virksomhet i to nybygg.	Nytt fiskemottak. Uteservering og forretning mot vest.	Nytt fiskemottak. Uteservering og forretning mot vest.	Nytt fiskemottak. Uteservering og forretning mot vest.	Nytt fiskemottak. Uteservering og forretning mot vest.	Nytt fiskemottak. Uteservering og forretning mot vest. Sentralt torg.
Bolig, areal og transportplanlegging						
- Fortetting i tråd med overordnede planer	Fortetting er i tråd med overodnede mål, men det er ønskelig med flere sentrumsnære boliger.	Fortetting er i tråd med overodnede mål. Positivt med flere sentrumsnære boliger.	Fortetting er i tråd med overodnede mål. Positivt med flere sentrumsnære boliger.	Fortetting er i tråd med overodnede mål. Positivt med flere sentrumsnære boliger.	Fortetting er i tråd med overodnede mål. Positivt med flere sentrumsnære boliger.	Fortetting er i tråd med overodnede mål. Positivt med flere sentrumsnære boliger.
- Boliger og privatisering	Ingen boliger. Ikke en problemstilling.	Kan bli en utfordring med boliger tett på fiskemottak og bevertning. Boliger på bakkeplan hovedsakelig mot øst. Privatisering bør kunne unngås med gode overgangssoner.	Kan bli en utfordring med boliger tett på fiskemottak og bevertning. Boliger på bakkeplan hovedsakelig mot øst. Privatisering bør kunne unngås med gode overgangssoner.	Kan bli en utfordring med boliger tett på fiskemottak og bevertning. Boliger på bakkeplan hovedsakelig mot øst. Privatisering bør kunne unngås med gode overgangssoner.	Kan bli en utfordring med boliger tett på fiskemottak og bevertning. Boliger på bakkeplan hovedsakelig mot øst. Privatisering bør kunne unngås med gode overgangssoner.	Kan bli en utfordring med boliger tett på fiskemottak og bevertning. Ikke boliger på bakkeplan. Privatisering bør kunne unngås med gode overgangssoner. Kan bli krevende å fylle alle 1.etasjer med næring.
Trafikkavvikling og mobilitet						
- Trafikk	Enkel beregning: ÅDT 220	Enkel beregning: ÅDT 620	Enkel beregning: ÅDT 620	Enkel beregning: ÅDT 900	Enkel beregning: ÅDT 900	Enkel beregning: ÅDT 350
- Varelevering, ink. fiskemottaket	Snusirkel som i områdeplan. Må rygges tilbake til dagens varemottak.	Vendehammer ved innkjøring. Må rygges til fiskemottak.	Vendehammer ved innkjøring. Må rygges til fiskemottak.	Vendehammer ved innkjøring. Må rygges til fiskemottak.	Vendehammer ved innkjøring. Må rygges til fiskemottak.	Snusirkel ved innkjøring i kombinasjon med vendehammer i gatetun og varelevering i gågate. Må rygges til fiskemottak.
- Bilparkering	Maks ca.32 plasser. Utfordrende å få til p-kjeller pga eks. bygg og høyder. Vist 4 plasser på bakkeplan.	Maks ca.100 plasser. Løst i ny parkeringskjeller. Vist 4 plasser på bakkeplan.	Maks ca.100 plasser. Løst i ny parkeringskjeller. Vist 4 plasser på bakkeplan.	Maks ca.150 plasser. Løst i ny parkeringskjeller. Vist 4 plasser på bakkeplan.	Maks ca.150 plasser. Løst i ny parkeringskjeller. Vist 4 plasser på bakkeplan.	Maks ca.46 plasser. Løst i ny parkeringskjeller. Vist 4 plasser på bakkeplan.
- Sykkelparkering	Min 92 plasser. Ikke løst i ill.plan.	Min 175 plasser. Vist i ill.plan.	Min 175 plasser. Vist i ill.plan.	Min 260 plasser. Vist ca 190 i ill.plan.	Min 260 plasser. Vist ca 190 i ill.plan.	Min 140 plasser. Ca 40 byroms- og utomhusplan.
Sjøarealer						
- Grad av utfylling	6.500 m2	6.500 m2+5.400 = 11.900m2	6.500 m2+5.400 = 11.900m2	6.500 m2+8.900m2=15.400m2	6.500 m2+8.900m2=15.400m2	6.500 m2+3.400m2=9.900m2
- Fiskehavn/fiskemottak	Mot Vesterbukt	Mot Østerbukt, flyttes til Odden	Mot Østerbukt, flyttes til Odden	Mot Østerbukt, flyttes til Odden	Mot Østerbukt, flyttes til Odden	Mot Østerbukt
- Småbåthavn	Som idag. Småbåtkaier både i Vesterbukt og Østerbukt. Mulighet til å legge til langs holmen.	Småbåtkaier fjernes i både Vesterbukt og Østerbukt. Mulighet til å legge til langs holmen, og langs kaikanten i Vesterbukt. Plasser for trebåter.	Småbåtkaier fjernes i både Vesterbukt og Østerbukt. Mulighet til å legge til langs holmen, og langs kaikanten i Vesterbukt. Plasser for trebåter.	Småbåtkaier fjernes i både Vesterbukt og Østerbukt. Mulighet til å legge til langs holmen, og langs kaikanten i Vesterbukt. Plasser for trebåter.	Småbåtkaier fjernes i både Vesterbukt og Østerbukt. Mulighet til å legge til langs holmen, og langs kaikanten i Vesterbukt. Plasser for trebåter.	Småbåtkai fjernes i både Østerbukt, men beholdes i Vesterbukt. Mulighet til å legge til langs holmen i sørøst. 6 fortøyningsbøyer må fjernes i gjestehavna.
- Solrik og badebåden	Mot Østerbukt	Mot Østerbukt	Mot Østerbukt	Mot Østerbukt	Mot Østerbukt	Mot Østerbukt og/eller Vesterbukt
- Dagsbesøk og korttidsplasser	Mot Østerbukt og/eller Vesterbukt	Mot Østerbukt og/eller Vesterbukt	Mot Østerbukt og/eller Vesterbukt	Mot Østerbukt og/eller Vesterbukt	Mot Østerbukt og/eller Vesterbukt	Mot Østerbukt og/eller Vesterbukt
- Bro til Odden	Ikke bro	Bro til Odden	Bro til Odden	Bro til Odden	Bro til Odden	Ikke bro
- Badeanlegg og vannlek	Ikke badeanlegg	Badeanlegg mot sørvest	Badeanlegg mot sørvest	Badeanlegg mot sørvest	Badeanlegg mot sørvest	Badeanlegg mot sørvest
Gjennomførbarhet						
- Fiskemottak og fiskekai	Bygg og kai i tilfredsstillende stand, men bør oppgraderes for å få et anlegg i hehold til dagens standard.	Må bygges nytt. Koster ca 50 mill NOK eks.mva	Må bygges nytt. Koster ca 50 mill NOK eks.mva	Må bygges nytt. Koster ca 50 mill NOK eks.mva	Må bygges nytt. Koster ca 50 mill NOK eks.mva	Må bygges nytt. Koster ca 50 mill NOK eks.mva
- Kaier	Dagens kaier må rehabiliteres/skiftes ut. Utfordrende å få bakkenivå opp til sikker høyde for stormflo. Oppgraderinger av kaier og fiskemottak anslått til 80 mill NOK.	Alt av kaier byttes. Anlegges nytt dekke på parkeringsanlegg. Mulig å få til høyder i tråd med krav til flomsikker utforming.	Alt av kaier byttes. Anlegges nytt dekke på parkeringsanlegg. Mulig å få til høyder i tråd med krav til flomsikker utforming.	Alt av kaier byttes. Anlegges nytt dekke på parkeringsanlegg. Mulig å få til høyder i tråd med krav til flomsikker utforming.	Alt av kaier byttes. Anlegges nytt dekke på parkeringsanlegg. Mulig å få til høyder i tråd med krav til flomsikker utforming.	Alt av kaier byttes. Anlegges nytt dekke på parkeringsanlegg. Byromsplan viser hvordan det er mulig å få til høyder i tråd med krav til flomsikker utforming.
- Investeringer i offentlige rom og teknisk infrastruktur	0-alterantivet vil i sannsynligvis gjøre at mye blir liggende som idag. Det er ikke planlagt omfattende nye tiltak.	Legger opp til omfattende investeringer i ny infrastruktur, offentlige rom, sjøbad, fiskekai mv.	Legger opp til omfattende investeringer i ny infrastruktur, offentlige rom, sjøbad, fiskekai mv.	Legger opp til omfattende investeringer i ny infrastruktur, offentlige rom, sjøbad, fiskekai mv.	Legger opp til omfattende investeringer i ny infrastruktur, offentlige rom, sjøbad, fiskekai mv.	Legger opp til omfattende investeringer i ny infrastruktur, offentlige rom, sjøbad, fiskekai mv.
- Inntekter	Med begrenset utbyggingspotensiale og ingen boliger, vil det være begrenset med salgsinntekter til å finansiere ulike felles tiltak.	Betydelig økt utbyggingspotensiale, inkludert boliger, vil kunne gi salgsinntekter til å finansiere ulike felles tiltak.	Betydelig økt utbyggingspotensiale, inkludert boliger, vil kunne gi salgsinntekter til å finansiere ulike felles tiltak.	Betydelig økt utbyggingspotensiale, inkludert boliger, vil kunne gi salgsinntekter til å finansiere ulike felles tiltak.	Betydelig økt utbyggingspotensiale, inkludert boliger, vil kunne gi salgsinntekter til å finansiere ulike felles tiltak.	Økt utbyggingspotensiale, inkludert boliger, vil kunne gi salgsinntekter til å finansiere ulike felles tiltak. Ingen boliger i 1.etg kan bli en utfordring å fylle.

18. VURDERING AV PLANFORSLAGET

18.1 BALANSERING AV ULIKE HENSYN

På bakgrunn av drøfting av utredningsalternativ 0, 1, 2, innspill fra spørreundersøkelsen, vurderinger i kulturminnerapport, gjennomgang av kostnader, prosess med fiskerne mv er det utarbeidet et planforslag som søker å balansere ulike hensyn:

- En fremtidig, langsiktig plassering av fiskerne. Plasseringen gir mulighet for sammenhengende drift når man flytter fra gammelt til nytt bygg.
- Fortetting i tråd med overordnede planer, men som samtidig tilpasser seg Grimstad sin skala og identitet som Sørlandsby. For planforslag PFA1 innebærer dette 2-3 etasjer med nedtrapping mot Østerbukt og NB-området.
- Et levende byområde med både boliger, uteservering, forretning, og annen næringsvirksomhet og tjenesteyting som tilfører sentrum funksjoner det er behov for. For planforslag PFA1 er det foreslått 1.etasjer uten boliger, selv om det vurderes utfordrende å fylle alle 1.etasjer mot Østerbukt med innhold.
- Gode uterom, uteservering, sjøbad, bryggesleng og gatemiljø som var etterspurte kvaliteter i spørreundersøkelsen. Uteservering er lagt mot vest, og stort sjøbad mot sør. Bryggeslengen er løst slik at den går utenom fiskekaia. For planforslag PFA1 er det ikke funnet rom til lekeplass, men det er lagt inn rekkefølgekrav om å bidra til finansiering av lekeplasser i sentrum, og det er lagt inn et sentralt torg.
- En fornuftig bygningsstruktur som ivaretar krav til brann, varelevering mv. Dette innebærer gatetun og gågater mellom kvartalene, og en større holme enn idag.
- En økonomisk gjennomførbar utbygging. Dette innebærer tilstrekkelig volum og utvidelse av holmen for å finansiere felles tiltak som er lagt inn. Økonomiske beregninger viser likevel at planforslag PFA1 blir krevende å gjennomføre som en selvfinansierende utbygging.

Planforslaget vurderes å følge opp anbefalingene som ble utarbeidet på bakgrunn av prosessen med å sammenlikne



Illustrasjon av det nye badet for planforslag PFA1

utredningsalternativ 0, 1 og 2, det gir en god løsning for fiskerne og svarer godt på sentrale problemstillinger som skal vurderes i henhold til planprogrammet.

Med ny utbygging vil det bli noe silhuettvirkning mv., men planforslaget vurderes å innpasse seg skalaen i Grimstad.

At det bygges flere boliger i Grimstad sentrum er i tråd

med overordna føringer, hvor det er ønsket fortetting av eksisterende byggesone og flere sentrumsnære boliger. Flere som bor tett på sentrum gir mer byliv, flere som kan benytte seg av handel og servicetilbud i det daglige, og mindre behov for å bruke bil.

I tillegg er det viktig å legge opp til planer som er gjennomførbare. Økonomiske vurderinger tilsier at PFA1 blir krevende å gjennomføre, så dette må det jobbes videre. Salg av boliger er en viktig del av å kunne finansiere andre fellestiltak.

TORSKEHOLMEN

UTBYGGINGSALTERNATIVER

| 02.OKTOBER 2023 |