

Grimstad kommune
Plan, miljø og landbruk

Kun sendt pr e-post: postmottak@grimstad.kommune.no

Kristiansand, 11. desember 2023
Vår. ref.: 190294

Ansvarlig advokat:
Kim-Robert Danielsen

INNSPILL TIL DETALJREGULERINGSFORSLAG TORSKEHOLMEN

1. Innledning

Det vises til revidert forslag til detaljregulering av Torskeholmen og høringsbrev fra Grimstad kommune av 31.oktober 2023 om offentlig ettersyn og høring av planforslaget jf. plan- og bygningsloven § 12-10 med frist 12. desember 2023.

Vi har på vegne av Tønnevold Brygge AS som eier av gnr. 200 bnr. 1277 (Storgata 4) i brev av 21. august 2019 og 7. november 2022 fremsatt merknader til planforslaget. Vi noterer oss at innspill herfra på planavgrensningen og båndleggelse av områder i sjø er hensyntatt. Tidligere innspill om planavgrensning mot Storgata 4 er også hensyntatt slik at denne eiendommen nå i sin helhet er utelatt fra planområdet.

2. Tiltak utenfor planområde – utomhusplan

I planforslagets utomhusplan LO104 går cirka 20 meter utover reguleringsgrensen for planen i Storgata jf vedlagte utsnitt av utomhusplanen. Her viser utomhusplanen en forlengelse av gangfeltet oppover i Storgata langs grensen til Storgata 4 hvor det i dag er 6 parkeringsplasser for biler på denne eiendommen. Disse parkeringsplassene disponeres i dag av kommunen etter avtale med eier av Storgata 4, men ligger i hovedsak inne på Storgata 4s eiendom.

Dersom intensjonen er å etablere fortau i dette område så vil det kreve en endring av områdets reguleringsformål fra «annet veiareal» til «fortau/gangvei». Vi kan ikke se at dette ligger inne i planforslaget pr i dag.

3. Sammenhengende fortau i Storgata

Det vises for øvrig til det som er fremhevet i våre tidligere innspill til planen i den forbindelse som kan oppsummeres i følgende punkter;

- Inngrep i etablerte privatrettslige rettigheter, her parkeringsplasser krever i utgangspunktet avtale med rettighetshaver Tønnevold Brygge AS.
- Sammenhengende fortau i Storgata fra Torskeholmen til lyskrysset bør legges på kommunes areal på andre siden av Storgata enn Storgata 4, hvor det er bedre plass etter flytting av taxi holdeplass og det også er etablert/oppgradert en lekeplass.

Vi oppfatter ikke planforslaget eller ROS analysen slik at det anbefales dobbeltsidig fortau langs Storgata.

4. Forholdet til etablerte parkeringsplasser på gnr 200 bnr 1277

Dersom det likevel planlegges inngrep i de etablerte parkeringsplasser på Storgata 4 sin eiendom som også går utover på kommunens eiendom, så legger vi til grunn at en så tidlig som mulig i prosessen kontakter Tønnevold Brygge AS og går i dialog om dette. Tønnevold Brygge AS har også 18 båtplasser hvor det i områdeplanen § 2.9.8 er krav om 0,3 parkeringsplasser pr båtplass. Utgangspunktet til Tønnevold Brygge AS er at de vil beholde eksisterende parkeringsplasser.

5. Forholdet til brygge og adkomst til brygge over gnr 200 bnr 1277

Reguleringsplanen for Torskeholmen legger opp til å heve Storgata frem til rundkjøringen på Torskeholmen som blir liggende cirka 1 meter høyere enn dagens cote for Storgata. Høyden skal tas opp over 45 meter fra rundkjøringen og oppover i Storgata. Dette vil påvirke både parkering langs veien i Storgata mot Torskeholmen og adkomst til bryggen på gnr 200 bnr 1277 fra Storgata 4, hvor kommunen på vegne av allmenheten har en tinglyst adkomstrett med tilhørende drift og vedlikeholdsplikt.

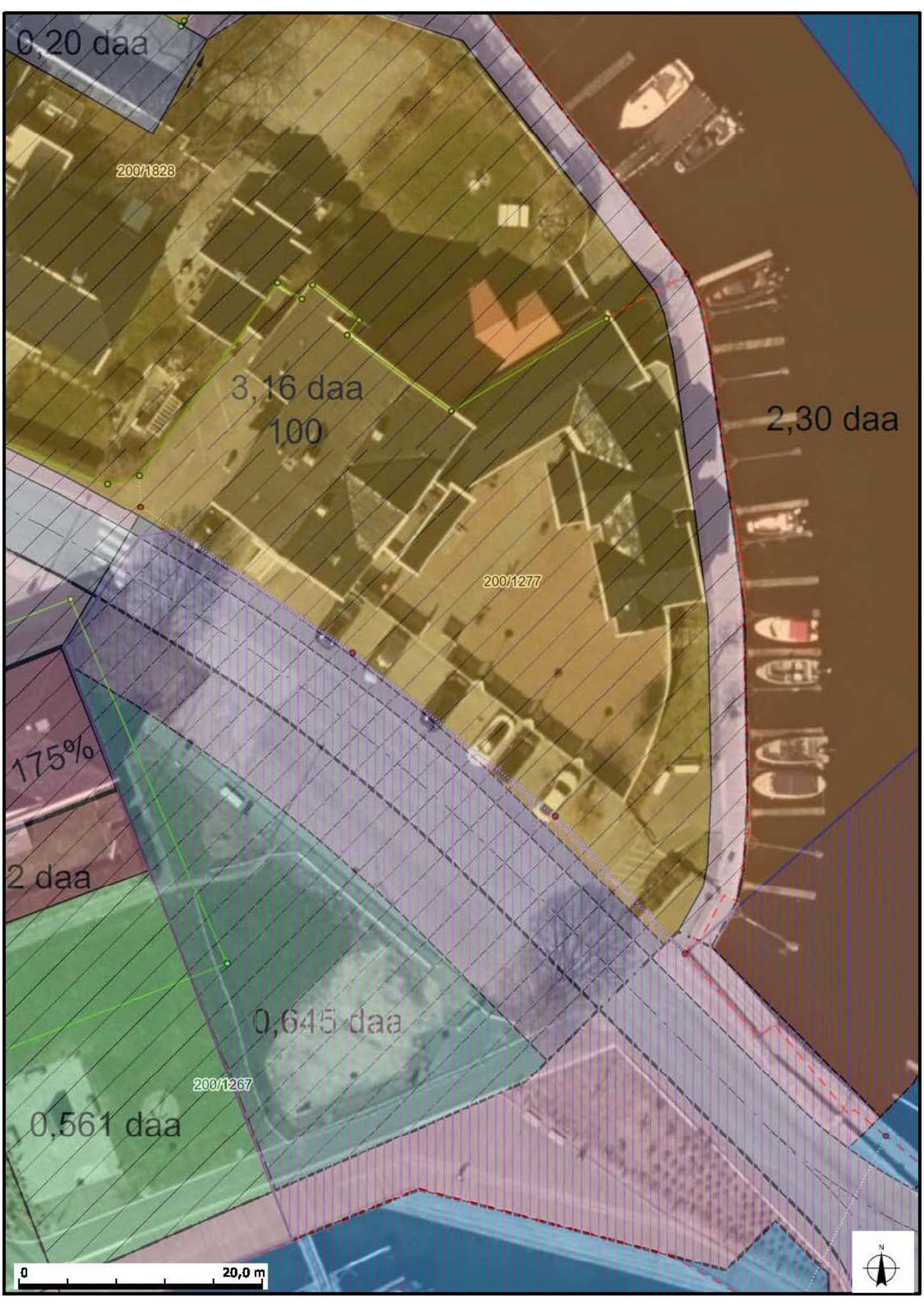
Veien vil da måtte heves rundt 44 cm i linjen som går langs enden av bryggen på Storgata 4. Her må bryggen heves i samme høyde som på vestsiden av Storgaten mot biblioteket og det må lages en rampe fra veien for å sikre universell utforming for allmenheten adkomst langs gangveien på bryggen. Tønnevold Brygge AS legger til grunn at dette er noe regulant eller kommunen tar ansvar for ved gjennomføring av planen (rekkefølgekrav).

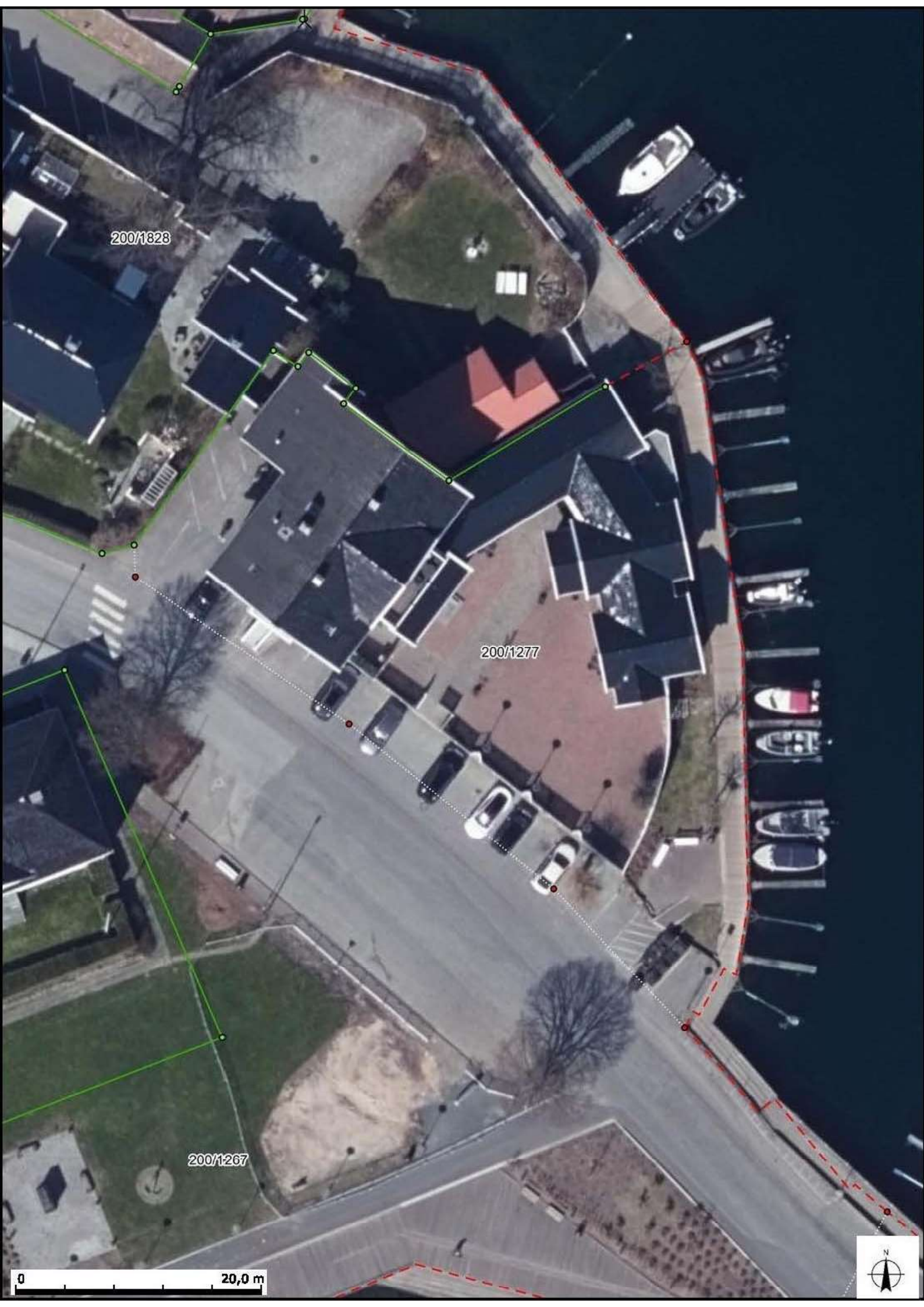
På vegne av eier av Storgata 4 ber vi om en tilbakemelding og avklaring på ovennevnte punkter i den videre planprosess.

Med vennlig hilsen
ADVOKATFIRMAET KJÆR DA



Kim-Robert Danielsen
advokat





200/1828

200/1277

200/1267

0 20,0 m



Merknader reguleringsplan Torskeholmen.

Østerbukt må ikke bygges ut.

Østerbukt ligger foran den gamle delen av Grimstad og gjestehavna.

Bygges det høye hus ut i havnen vil dette forringe den gamle delen av byen.

Gjestehavna og havna må utvikles, ikke reduseres.

Det gamle fryseriet må ikke rives.

Rives fryseriet, fjernes viktig kulturhistorie.

Det er ikke riktig å rive velfungerende og sterke bygg, som er relativt enkle og bygge om til tilfredsstillende standard.

Andre og tredje etasje må utvikles og brukes.

Torskeholmen må ikke fylles ut og heves.

Torskeholmen er stor nok.

Bryggene og kaifrontene bør bygges som brygger og kaifronter. Ikke som fundamenter for store hus.

Eventuelle nye hus, må bygges opp til kote tre, men holmen og veiene bør ligge på kote to.

Parkeringer til kontorer og eventuelle leiligheter kan kjøpes i arresten.

De gamle jernbane skinnene må få ligge og eventuelt gjenbrukes til noe fint.

Utviklingen av Torskeholmen

Må ikke stanses, men gjøres på nytt.

Med vennlig hilsen Anders Kvalø Pettersen.



From: "Andreas Aamodt" <andyaamodt@gmail.com>
Sent: Sun, 10 Dec 2023 14:39:07 +0100
To: "Postmottak Grimstad" <Postmottak@grimstad.kommune.no>
Subject: Utbygging på torskeholmen
Categories: AH

Vil gjerne at torskeholmen skal utvikles i tråd med havneplanen. Fikse opp det nødvendige på brygga samt la salgslaget få stå med de eventuelle nødvendige oppgraderingene som trengs. En videreutvikling av det som allerede er der.

Forslaget som er på høring nå blir vanvittig dominerende, og det vil ødelegge holmen for all fremtid. Det er ikke 40 boliger her ute som vil redde bylivet eller skape liv. Leiligheter langs sjøen har vi/får vi mer enn nok av uansett. Hele havna vår fylles opp med leilighetsbygg. Det er forståelig at leilighetene er med på å finansiere utbyggingen, men når det likevel vil koste kommunene (minimum?) 100 millioner, så blir det fullstendig urimelig. Og å sprengte vekk Holmen for å bygge parkeringshus der ute med arresten stående tom like ved? For meg helt uforståelig.

100 millioner er penger kommunen ikke har, med skole/helse/renseanlegg og andre grunnleggende nødvendige tjenester som må prioriteres. Det blir fullstendig feil bruk av penger.

En renovering av brygga vil koste en brøkdel, og badehus og ellers forskjønnning av Holmen kan taes litt etter litt.

Nei til storstilt utbygging - ja til utvikling av Holmen slik den er i dag.

Mvh
Andreas Yngvar Aamodt

From: "anita bjørke" <anitaub2010@hotmail.com>
Sent: Wed, 13 Dec 2023 06:44:39 +0100
To: "Postmottak Grimstad" <Postmottak@grimstad.kommune.no>
Subject: Fwd: Torskeholmen - planforslag offentlig høring
Categories: AH

Sendt fra min iPhone

Videresendt melding:

Fra: anita bjørke <anitaub2010@hotmail.com>
Dato: 12. desember 2023 kl. 20:59:25 CET
Til: postmottak@grimstad.kommune
Emne: Torskeholmen - planforslag offentlig høring

Viser til planforslaget for Torskeholmen og vil komme med følgende bemerkninger.

Holmen bør ikke utvides i areal.

Utfylling og peling vil utfordre det maritime biomangfoldet . Det er oppgitt at det ikke er nødvendig med konsekvensutredning for utfyllingen, utover dette er det lite som er oppgitt. Hva koster det for kommunen?

Det må overhodet ikke skytes ut parkeringsplasser under/ på holmen. Det er ikke forsvarlig ut fra et klima og miljøhensyn. Betongarbeid har ellers store co2 utslipp - antas å bidra til 7-8 prosent av klimagassutslippene på verdensbasis.

Hva koster det å lage denne parkeringskjelleren under vann?

Fiskemottaket og utsalget bør bli der det i dag er.

Hva blir de totale kostnadene for kommunen?

Det bør ikke være mer enn totalt 2 etasjer dersom kommunepolitikerne går for utbygging.

Det er tvilsomt om utbygging av holmen vil føre til mer liv i sentrum.

Eventuelt bør det satses stort på utebasseng, spa og velvære, eventuelt et lite bryggethotell!

Holmen bør utvikles gradvis.

Håper politikerne har mot til å ta egne avgjørelser, ikke la seg styre av utbyggerne, men lytte til innbyggerne og alle leserinnlegg i avisa.

Grimstad kommune har viktigere oppgaver å prioritere enn utbygging av holmen.

Mvh
Anita U Bjørke

Sendt fra min iPhone

From: "Anne Brita Thorød" <anne.b.thorod@gmail.com>
Sent: Mon, 11 Dec 2023 17:21:11 +0100
To: "Postmottak Grimstad" <Postmottak@grimstad.kommune.no>
Subject: Høring Torskeholmen
Categories: Janne P

Jeg vil gi følgende merknad vedr. Torskeholmen:

Det vil være en tragedie for byen å bygge ut Torskeholmen etter de planene som foreligger. Grimstads største verdi er nærheten til sjøen og muligheten for å bevege seg, og se både inn og ut av byen gjennom et åpent havneområde. Det er fullt mulig å utvikle holmen til et sted der folk oppholder seg. Den gamle bua kan restaureres og f.eks brukes av kunsthåndverkere ol. Kontorbygget må gjerne bygges om til serveringssted og leiligheter. På tomta der Dr. Berg sto vil det vel også være mulig å sette opp et bygg, kanskje med tilknytning til badeanlegg. En må dessuten ta hensyn til at byen får tilstrekkelig kapasitet på gjestehavna

Byhaven har blitt svært vellykket. En utvidelse av denne til en åpen Torskeholmen vil være det mest framtidsretta for byen.

Mvh
Anne Brita Thorød
Guldmand brygge 1.
4876 Grimstad

Merknad til planutkastet for utbygging/utfylling på Torskeholmen

Utfylling forflater sørlandsbyen Grimstad

"Estetisk veileder med retningslinjer for Grimstad kommune" ble lagt frem og vedtatt uten innsigelser i kommunestyresalen 4. mai 2009. Det gledet oss som hadde arbeidet frem dokumentet. Det ga håp om at kvalitetene og egenarten i den stedstypiske byggeskikken ble respektert og at 10 grunnprinsippene i teksten kunne fungere som supplerende styringsdokument i bygge og byutviklingssaker.

Det har bare skjedd i noen grad. Vi finner eksempler på at overambisiøse byggeprosjekter har blitt modifisert og redusert i omfang med henvisning til veilederen. Like ofte har vi registrert at grunnprinsippene blir provosert eller oversett. Det gjelder i boligfelt(- unngå bygging på topper og skrenter) og det gjelder nå særlig i forslag som nå legges frem om utfylling og bygging i havneområdet.

Veilederen (s.28) poengterer at "havneområdets tilgjengelighet og vannspeilets estetiske kvaliteter ikke skal forringes ved sprenging, utfylling og utbygging" .

Det som fortsatt gir byen vår og bebyggelsen egenart er en trearkitektur som omkranser havna og som klatrer og kliver innunder heiene. Det har blitt bygd på ujevn grunn og på små flater med hageflekker, trapper, innsmett og smug. Det meste vitner om kreativitet og vilje til å underordne seg og utnytte det som er gitt i terreng og tradisjon . Ubegrenset økonomi, privat posisjon og estetisk likegyldighet har ikke fått flatsprenging og monotonisere sørlandsbyene.

Flatsprenging og utfylling gir den mest effektive utslettelse av et steds egenart. Grimstad er bygd på fjell og på ujevn grunn, Ved å fylle ut i havna og bygge ut på flater, forflater vi hele havneområdet og det etablerte bybildet. Hus og folk på Biodden , under kirkeheia og i det gamle sentrum blir forskremte betraktere. Med respekt for de estetiske retningslinjene for Grimstad kommune bør en utbygging på Torskeholmen skje med forsiktighet basert på lave, enkle og godt begrunnede bygninger.

Om helt klare anbefalinger i den estetiske veilederen blir oversett eller ikke blir tatt hensyn til ved en eventuell utfylling og utbygging på Torskeholmen og i andre utbyggingssaker, bør kommunen begrunne dette. Estetisk veileder med retningslinjer for Grimstad kommune blir ellers, etter mitt skjønn, meningsløs.

Grimstad 12.12. 2023

hilsen

Arild Andresen

From: "Arne Kristian Skiftenes" <akskiftenes@gmail.com>
Sent: Tue, 12 Dec 2023 20:42:49 +0100
To: "Postmottak Grimstad" <Postmottak@grimstad.kommune.no>
Subject: Torskeholmen, meknad til forslag PFA1
Categories: AH

Ønsker med dette å gi følgende innspill:

1. Fiskemottaket blir der det er av 2 grunner: Besparelse for kommunen og bevaringsverdighet. Evt. oppgradering av fiskemottaket blir en sak mellom fiskerne og kommunen.
2. Det jobbes da videre med alternativ 3B som utgangspunkt.
3. Kommunen bør låse sitt økonomiske engasjement i prosjektet, ved å bestemme et maxbeløp, for eks. 30 millioner som bidrag i prosjektet. Dette indeksreguleres. I tillegg dekker kommunen egne kostnader for deltakelse i prosjektgruppen.
4. Utbygger prosjekter da en løsning med så mange av elementene som mulig fra PFA1. Areal i antall m2 for næring/bolig fristilles.
5. Utbygger må på dette grunnlag prosjektere og kalkulere hva som må til for å få prosjektet regningssvarende og presenterer dette inkl. forutsetninger/betingelser og byggetid.
6. Kommunen bestemmer om dette er interessant. Hvis ja, sendes ut på høring, hvis nei legges prosjektet dødt.



Mvh Arne Kristian Skiftenes

From: "awennes@online.no" <awennes@online.no>
Sent: Tue, 12 Dec 2023 20:15:55 +0100
To: "Postmottak Grimstad" <Postmottak@grimstad.kommune.no>
Cc: "kay.honnemyr@gotnorway.com" <kay.honnemyr@gotnorway.com>
Subject: FW: HØRIING - PLAN FOR TORSKEHOLMEN.
Categories: Janne P

Til Grimstad kommune

Jeg melder meg som styreleder i Foreningen Skonnerten Solrik.

Foreningen har leid kai og verksted av kommunen på samme sted på Torskeholmen siden 1998. På en skisse i kartgrunnlaget kan det se ut som det er satt av kaiplass til fartøyet SS Solrik på den nord-østlige kaia.

Det er imidlertid ikke satt av arealer til verksted og lager på land.

Prosjektet Solrik er en helårlig virksomhet. Vi pakker ned skipet i november. Det er imidlertid behov for løpende vedlikehold, både om bord, og i vårt verksted på land. Vi vedlikeholder der deler av masteriggen, samt seil og tauverk. Vi har en del maskiner og verktøy i verkstedet til dette formål. Vi har toalett, kjøkken og oppholdsrom for de ansatte, som også har vært i bruk som lokale for skoleungdom på kurs.

Foruten verkstedet, bruker foreningen loftet over verkstedet som lager for seil og annet utstyr.

Vi ser at de overordnede formål for arealene i planen ikke lar seg forene med foreningens virksomhet. Vi beklager dette, men aksepterer at utviklingens gang betyr en avvikling av virksomheten til foreningen Skonnerten Solrik på Torskeholmen.

Med hilsen

Asle Wennesland
Styrets leder.



Virusfri. www.avast.com

Fra: "Audun Igland" <audun.igland@gmail.com>
Sendt: 23. november 2023 09:29:23
Til: "Postmottak Grimstad" <Postmottak@grimstad.kommune.no>
Emne: Torskeholmen
Categories: SEBJ

Takk for god informasjon onsdag 22.11.23. På bibloteket.
Gode illustrasjoner og ryddig kommunikasjon om muligheter og ulemper for områder.

Mvh Audun Igland

Høringsinnspill Torskeholmen - 12.12.2023

Dette er første gang jeg skriver et høringsinnspill til kommunen men jeg kjenner at denne saken er for viktig for Grimstad til å ikke gjøre det. Mitt ønske er at Torskeholmen utvikles i henhold til havneplanen og at arealet som ikke allerede er solgt beholdes til allmenheten. Arealet som er solgt kan bygges ut etter de dimensjoner som er, eller var der tidligere.

Fiskerne bør bli i lokalene sine da jeg ikke kan se noe annet argument for flytting enn at tomten deres har bedre solforhold enn på andre siden av holmen. Argumentet med kotehøyde og tilpasning til resten av bebyggelsen faller igjennom da det nye salgslaget uansett skal bygges på en lavere kotehøyde enn resten av holmen. Argumenter imot flytting av fiskerne er det derimot mange av. Riving av et kulturminne, bærekraft, Co2 utslipp, mindre areal i gjestehavnen, mulige konflikter med beboere på Boddan, kaien til fiskerne i dag er i god stand, lokalene kan videre utvikles i 2. og 3. etasje og det er mulig å få et serveringssted.

Det er heller ikke mangel på leiligheter i sentrum og det er allerede planlagt mange flere på Pharos odde og Båtsenteret. Jeg kjøper heller ikke argumentet om at 40 boliger skaper mer liv i sentrum. Da lurer jeg på om de som påstår dette har vært på Guldmann Brygge? Beboerne trenger ikke en gang bevege seg ut i sentrum da de bare kan gå ned til bilen sin i parkeringshuset. Jeg mener hardnakket at det som vil skape mer liv i sentrum og på Torskeholmen er aktivitetstilbud, gjerne serveringssted over salgslaget, bademuligheter, stupetårn og flytende badstuer. Dette trenger ikke koste mye og vi trenger ikke at alt skjer på en gang. Prislappen på høringsforslaget er allerede oppe i 100 millioner for kommunen.

Næringslokaler i sentrum som kan huse serveringssteder og kontorer på, og i nærheten av, holmen er det også flere av. Lokalene til kompis står tomme, Sorenskrivergården og gamle Haven gjør det også, jeg kunne fortsatt. Det som mangler er noen flinke, driftige personer som kan drive. De er det dessverre ikke så mange av. Jeg har ikke troen på at de magisk dukker opp selv om det bygges flere næringslokaler på Torskeholmen.

Alle vil at det skal skje noe på Torskeholmen. Men vi må ikke tenke så kortsiktig. Det er mulig å lage en bedre, mer langsiktig plan som kommer innbyggerne i Grimstad til gode og som bevarer Grimstads identitet. Bjørn Barexstein hadde et godt poeng på paneldebatten til Fortidsminneforeningen: Er Grimstads identitet til salgs?

Jeg håper politikerne kan ta til fornuften i denne saken! Grimstads identitet står på spill. Muligheten til å skape et unikt tilbud til Grimstads beboere og turistene gjør også det! En kommer ikke til Grimstad for å se en urban bydel med kvartaler, en vil ha Grimstads småbysjarm.

Mvh Aurora Nilsen

12.12.2023.

1 Torskeholmen.

Det er stor interesse for å bygge ut Torskeholmen i Grimstad. Både kommunen og private har uttrykt stort engasjement.

Det er planer for å etablere både boliger og næringsareal samt parkering for boligene.

Videre er det flere andre prosjekter som venter på gjennomføringer i havneområdet. Boliger vil det alltid være behov for, og spesielt i nærheten av vann er det attraktivt å bo. Og det er viktig at området blir befolket slik at det er mulighet for liv i gatene.

Samtidig kan vi registrere at flere næringslokaler står ledige i samme område.

2 Generelt.

Å bo i en by, da forutsetter man at det er liv i byen. `Livet mellom husene` er noe man prøver å skape som en kvalitet for byboerne. Men den `myldringen` kommer ikke av seg selv. Den er avhengig av flere faktorer:

- 2.1 Det må være folk tilstede, de må enten bo der eller i nærheten, eller de kan komme fra steder lengre borte. Det bør ikke være langt til parkering eller til annen tilbringertjeneste.
- 2.2 Det må være noe som `drar` dem til stedet, noe attraktivt, en opplevelse, o.l. Helt avgjørende for `livet mellom husene` er at virksomheter tilknyttet utemiljøet har attraksjoner som interesserer de besøkende.
- 2.3 Oppholdsstedene må være `møblert` slik at de besøkende trives.
- 2.4 Det må være mulighet for bevegelse, rolig atferd og sitte stille, underholdning, lek osv. Å gå i butikker, handle, spise og drikke, samtale med venner osv. vil styrke opplevelsene.
- 2.5 Helst bør det være pent, varmt vær, eller det opprettes tempererte soner hvor det er behagelig å oppholde seg.

Disse kriteriene er avgjørende for at folk skal ha lyst til å gå ut i gatene våre, eller å besøke byen vår.

3 Havneplanen.

Torskeholmen og andre utbygginger i havneområdet ligger innenfor havneplanens bestemmelser. Hvilke muligheter for trivsel, som beskrevet, har man innenfor denne planen? Det er avgjørende at denne planen legger til rette for en heldig utvikling. Og hva er det?:

- 3.1 Flest mulig boliger i sentrum. Kort vei fra parkeringer til attraktivitetene.
- 3.2 Sammenhengende bebyggelse uten lange avstander mellom tilbudene.
- 3.3 Havneplanen må knytte bydelene sammen. I dag ser vi at både Oddensenteret og Torskeholmen ligger langt unna den gamle bebyggelsen i Grimstad. Oddenområdet blir etterhvert så stor og omfattende og attraktiv at folk samles der i stedet for å fordeles over hele sentrum. Torskeholmen er også et slikt `avsidet` sted, spesielt om det ikke kommer nok parkering i umiddelbar nærhet.
- 3.4 Havneplanen omfatter i dag også den eneste gjennomkjøringsveien i Grimstad utenom E 18. Skal du fra Rådhuset og til Odden, må du kjøre om E 18, om Smith Pettersens vei stenges. (Gamleveien gjennom sentrum er uaktuell).

- 3.5 For å få ro i havneområdet, og gi plass for den `myldring` som er ønskelig for trivselen i byen, må noe gjøres med trafikken forbi havneområdet. En ny omkjøringsvei.
- 3.6 Det bør etableres parkeringsanlegg på begge sider av byen, som Arresten`.
- 3.7 Avlastes gjennomgangstrafikken, kan det skiltes med rolig trafikk på fotgjengeres premisser gjennom havneområdet.
- 3.8 Fiskemottaket på Torskeholmen genererer større biler og tungtransport dit ut ,som er uønsket. Skal fiskemottaket flyttes bør den komme i utkanten av havneområdet, slik at den ikke forstyrrer en ellers rolig trafikk som ønskes.
- 3.9 Havneplanen bør være et redskap for myndighetene til å skape de ønskede forholdene i området der byen møter havna og de mulighetene som kan utvikles til byens beste.
- 3.10 Hvis ikke, bør den omarbeides før ytterligere utbygging vedtas i nedre del av byen..

4 Torskeholmen i dette bildet?

Det synes som om Torskeholmen er litt tidlig ute med sin utvikling.

- 4.1 Mye av den infrastrukturen som er nødvendig å tilpasse i havneområdet, er ikke ferdig utviklet. Adkomsten til området kommer fra krysset ved Storgaten / Smith Pettersens gate.
- 4.2 Dette er et sterkt belastet kryss som blir enda mer belastet med fortsatt tungtransport til fiskemottaket, større næringsareal og mange boliger. I stedet for å roe ned trafikken i havneområdet, vil den bare øke.
- 4.3 Dette er lite forenelig med ønsket om et miljø for gående, handlende, sittende og lekende barn og voksne som skal trives ute i gatene våre i dette området.
- 4.4 Fiskerne bør etableres et annet sted. (På land innenfor den restaurerte dampskipsbrygga?)
- 4.4 De store eksisterende byggene på brygga bygges om til boliger. Resten av arealet bebygges med flere boliger og et begrenset areal til næringsvirksomhet, restauranter og boder. Mye areal forbeholdes offentlig bruk og `bryggesleng`-bruk. Badearealet bør vendes mot syd-vest.
- 4.5 Parkering for boliger skjer i Arresten. Nødvendig areal til besøkende disponeres på veien ut til holmen.
- 4.6 Dette gir en moderat utbygging på holmen og kan skje i en `småskala` målestokk.

5 Torskeholmen i en framtid.

Det vil antakelig bli et framtidig press på en videre utvidelse og utbygging i havneområdet. Det vil ikke bli siste gang Havneplanen er oppe til revisjon. Neste etappe kan være når bilene blir selvkjørende, det er ikke så mange år til En konsedskvens vil bli at parkeringsarealene som er så attraktive og nødvendige i dag, vil bli overflødige i `morgen`. Da må vi `fylle på` med andre funksjoner.

- 5.1 Adkomst til Torskeholmen kan komme via Odden. Da løser vi trafikkproblemet i sentrum og bevarer `myldremuligheten` når havneområdet har status som gangareal med mulighet for kjøring på fotgjengeres premisser.
- 5.2 Østerbukt blir holdt fri for båtbrygger og blir `honnør`-havna i byen.
- 5.3 Vesterbukt blir aktivisert for lek og moro, bading og en aktiv del av den nye byhaven.
- 5.4 Pharos vei og vesterled før tunnelen utvikles til bygate med forretninger på begge sider. På den måten blir dette strøket en aktiv overgang mellom gamle Grimstad og den nye bydelen.

Torskeholmen i sammenheng med en utviklet Oddenområde.
Tanker om framtidige utviklingsmuligheter.



6 Andre tanker om Grimstads utvikling i årene som kommer.

6.1 For å aktivisere gaterom og -plasser, kan det være en idee å foreslå salgsboder på forskjellige steder i byen. Man kan tenke seg temaer på forskjellige steder og til forskjellige tider i året. Som, bondens marked, antikktorget, asiamat, osv.

6.2 Enkelte strøk i byen egner seg til å etablere tak som beskytter mot f.eks. nedbør. Man kan også lukke noen gater eller passasjer for å få et temperert klima. Eks. Juskestredet.

6.3 Flere slike gårdsrom og smau kan åpnes for aktiviteter og handel.

6.4 Slike tiltak inviterer mer folk til byen. Parkeringsplasser i fjellanlegg på begge sider av dalen.

6.5 Byen vokser og torget vårt er snart for lite for enkelte arrangement, som julegrantenning.

6.6 Kulturhuset med kino og storsal er trekkplaster i øvre bydel. Med tak over torget kan flere arrangementer holdes der. Eks. julemarked og andre sesongmarkeder.

6.7 Det er plass til en stor bebyggelse der tidligere 'Varehellen' lå. Der er det plass til et nytt handels- og kultursenter med boliger over.

6.8 E 18 forbi Grimstad er enda ikke ferdig planlagt. Det viktige er å plassere `Porten til Grimstad i forbindelse med et fullverdig kryss i Øygardsdalen. Her må langtrafikk og korttrafikk møtes. Kort av og på motorveien, og god plass til omlasting til lokaltrafikk.

6.9 Vi mangler en omkjøringsvei i byen, en forbindelse mellom Rådhuset, (Arendalsveien) og Odden utenom havneområdet. En tunnel fra Arendalsveien under Levermyr og fram til Tønnevoldsgate under Fuhr-bebyggelsen, hadde løst behovet.

Forslag: Foreslå for vegvesenet en deal der de er med å finansierer denne forbindelsen mot at nordgående trasee på E 18 følger nåværende E 18. De sparer penger på en kostbar tunnel under Frivold, og byen får sin omkjøringsvei.

Jeg kommer gjerne til et møte for å forklare nærmere noen av mine tanker for Torskeholmen, havneområdet, byutviklingen og de øvrige punktene som er nevnt.

Med vennlig hilsen,
Bergsvein Normann

From: "Bjørn Barexstein" <bjorn.barexstein@gmail.com>
Sent: Tue, 12 Dec 2023 22:29:24 +0100
To: "Postmottak Grimstad" <Postmottak@grimstad.kommune.no>
Subject: Innspill til reguleringsplan for Torskeholmen, frist 12.12.23.
Categories: AH

Mitt navn er Bjørn Barexstein. Jeg jobber som arkitekt og har vært aktiv med mindre og noe større prosjekter i Grimstad i 30 år. Jeg ser jo at det er flere gode intensjoner med planen, men mener at hovedproblemet er at man har kommet skjevt ut fra begynnelsen av.

1. Størrelsen på bygningsmassen og premissene.

Det ble tidlig lagt frem to alternativer, ett på 10.000 m² og et på 15.000. Etter min mening så er begge deler altfor mye, og dette blir på en måte å villedde de bestemmende myndigheter ved å presentere det slik fra starten av. Når man da velger det minste alternativet, så er det fremdeles altfor mye bygningsmasse på lite areal, som vil gi byen en ubalanse, spesielt i hvordan den oppleves fra sjøen. Høyden er også helt ute av skala i forhold til resten av den gamle byen. Hvor ble det av mottoet og plangrepet for sentrum om den toetasjes trehusbyen?

2. Det gamle fryseriet, dagens fiskemottak.

Nå har Fylkeskommunens seksjon for kulturvern ennå ikke gitt sin vurdering, men uavhengig av hva de mener, så er det åpenbart at dette er et spesielt bygg, både for Grimstads identitet og historie, men også som representant i stil og bygningstype fra denne tiden. I dag er det sterkt ombygd, men gamle bilder viser en arkitektur med trekk fra art deco (inngangspartiet med de vertikale vinduene på baksiden), og funksjonalisme blandet med mer nyklassiske detaljer, (vinduene), som man kan bringe tilbake ved å utvikle fryseriet videre. Bygget er svært solid, og det vil la seg gjøre å isolere det fra utsiden og utvikle fiskemottaket i 1 etg og få nye aktiviteter i etasjene oppover også.

Hva vinner man isolert sett ved å flytte fiskemottaket?

Det vil gi plass til kanskje 10-12 av de planlagte 40 nye leilighetene + en restaurant. Hvordan kan dette forsvares økonomisk?

3. Gjestehavnas muligheter for fremtiden.

En flytting av gjestehavna vil være en effektiv stopper for ALLTID i forhold til en utvikling av gjestehavna. Det vil bli kryssende linjer med fiskebåter og småbåter til gjestehavnene og de gjenværende båtplassene. Er dette vurdert?

4. Biodden og fiskebåttrafikk

Når fiskebåtene kommer inn, så må de ha en venstresving, da lastetidene er på styrbord side på båtene. Fiskebåtene må da komme inn langsmed Biodden og ta en U-sving innerst, sneie gjestehavna og komme inn riktig til den nye planlagte plasseringen av fiskemottaket.

Vedr pkt 3 og 4 ser jeg for meg fremtidige konflikter som ikke kan la seg løse ved enten å sende bort fiskerne etter hvert (og tape penger på investeringen i nytt fiskemottak), eller å akseptere at gjestehavna aldri kan utvikle seg, og at småbåthavna blir flyttet til et irriterende vindusatt sted rett imot sydvesten på utsiden av Torskeholmen.

Konklusjon:

Sats på Grimstads identitet og historie, som innebærer å beholde fryseriet, og også jernbanesporene. Torskeholmen må fremstå balansert i forhold til resten av byen. Det er ingen god ide å utvide øya, eller å trekke inn mer biltrafikk her. Vær tålmodig! Denne planen er ikke et være eller ikke være for Torskeholmen. Ved å la tomteierne utvikle sine egne tomter uten å snu opp ned på hele øya, så kan det gjerne bygges på Torskeholmen, men det må ikke være ikke i den massive skalaen som det her legges opp til. Det har vært nevnt at boliger er viktig for byen. Det er naturlig nok det, men noen områder er viktigere i forhold til allmennhetens interesser enn andre.

Torskeholmen med sin plassering er et slikt sted der man fortrinnsvis bør prioritere tiltak for allmennheten. Om det

ikke er tid eller økonomi for det i dag, så vil man være glad i fremtiden at man ikke «ga bort» indrefiletten i Grimstad for et moderat antall leiligheter, på bekostning av Grimstads identitet. I tillegg så tror jeg det vil innebære en stor byrde for Grimstad kommune rent økonomisk.

Mvh

Sivilarkitekt MNAL Bjørn Barcxstein

Sendt fra min iPad

Kommentar til detaljreguleringsplan av Torskeholmen.

Referanse til planer:

Planer utarbeidet av Grimstad Bolig- og Næringsutvikling AS har i samarbeid med Torskeholmen AS omarbeidet etter at planforslag for Torskeholmen ble behandlet i kommunestyret 20.06.2023, og vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn med 11 endringer/tilleggsforslag.

Prosess

Det var stort engasjement den gang «havneplanen» ble utarbeidet som endte ut med at området Odden, Torskeholmen, Gundersholmen skulle forbeholdes Næring og tjenester, ikke boliger.

Siden har Oddensenterutbygningen fått dispensasjon mhp boliger, «for å finansiere senterutbygningen».

For Torskeholment startet det med forutsetning at utbyggere skulle betale årevis forsømmelse fra Kommunens side på vedlikehold og utbedringer av kaifronten og tydeligvis innforstått at utbyggere skulle kunne få en reguleringsplan som ga en utbyggingsgrad som kunne gi en gevinst for utbyggerne. Dette har blitt omarbeidet mange ganger i prosessen.

Senere har det kommet en spørreundersøkelse blant Grimstads innbyggere hva som innbyggerne ønsket seg.

Undersøkelsen har ikke blitt tatt nevneverdig hensyn til og forsøkt vridd til noe som passet forslagsstillere av reguleringsplanen.

Fiskerene har fått den ene «gulroten» etter den andre for å gå med på å flytte virksomhet til østsiden av holmen. Forslagstillere av reguleringsplanen presenterer denne regningen for kommunen og har dermed ingen problemer med å tilby «gull og grønne skoger» siden de ikke har noe økonomisk ansvar for tilbudet.

Det virker som under hele prosessen, har politikerne blitt «ridd» av kløktige eiendomsutviklere. Samtidig har de stelt seg slik at innbyggere må spørre seg om det i det hele tatt har noe å si å engasjere seg i planer i denne byen. Forutsigbarheten i planer er borte.

Utbygningsgrad

Planen viser en utbygning som styres av boliger, tett og høyt og med liten avstand til kaikanten. De øvrige elementene er virkemidler for å få til dette.

Planarealet skal økes med ca 3500 kvm med utfylling sør og øst.

Dette passer ikke inn i havnebildet og jeg mener utfyllingen må ikke tillates.

Estetikk

Det henvises til Estetikkveileder i utforming. En slik «klump» i havnebassenget, tjener ikke Grimstad, bare utbyggere.

Ta veilederen på alvor og lag brede områder mellom bygg og bryggekant, så det står i stil med Odden og byhaven.

Skisserte arealer for «bryggesleng» tjener bare til «transportetapper» på vei til eller fra noe. Det inviterer ikke til å stoppe opp, sitte ned osv. for å få det livet som det beskrives i hensikten med planen.

Kulturminner

Det blir fortalt at bygget til fiskerens salgslag er det siste av de 31 byggene som ble oppført etter krigen for fryse/fiskemottak fra 1947-48.

Det rapporteres om en prosess for i fylkesadministrasjonens kulturavdeling om vurdering av bygget.

Om ikke noen slike bygg får bestå, stygge eller pene (avhengig av den som ser) mister Grimstad historielinjer.

Kaianlegg

År tilbake i tid, fikk Grimstad lov til å avvikle havnekapitalen og overføre ansvar til teknisk etat mot å opprettholde og holde kaianleggene ved like. Dette synes gjemt og glemt. Det er prisverdig tatt tak i Dampskipskaia. Trafikkaia på Gundersholmen er nedlagt til fordel for utbyggere som ønsker å etablere boliger for å finansiere et utstilling- og salgsløkal for båter.

Planforslaget vil flytte fiskemottaket til Østerbukt og med tilhørende kaianlegg. Småbåtbrygge er lagt på det mest værharde plassen på holmen og blokkerer for anløp av større båter.

I sommer var Sørlandet på besøk og la til på Torskeholmen og med fortsatt god plass til Solrik. Dette er en kai-kvalitet som Grimstad må opprettholde og beholde.

Kaianlegget til fiskerne i Vesterbukt, er av nyere dato og ble bygget med Statlige tilskudd og er svært solid bygget. Å flytte fiskerne bort fra dette kaianlegget og bygge nytt for de, er direkte sløsing med felleskapets kapital og må ikke gjennomføres.

Rydd opp i forsømt kai-vedlikehold på østsiden og behold den lange kaifronten som en mulighet for fremtiden.

Konsekvenser for omgivelser

Utfylling og flytting av fiskemottaket til Østerbukt kommer i konflikt med gjestehavn og blokkerer for mulig utvidelse av denne.

Anløp av fiskebåter, til alle døgnets tider, gi en økt, negativ miljøpåvirkning for Boddan i form av lys og støy.

Havnearealene i Grimstad får en gedigen «vorte» som stenger for inn og ut-syn på en svært uheldig måte og som ikke står i forhold til øvrig bebyggelse.

Grimstad mister historisk identitet ved riving av fiskemottak/butikk og fryseri.

Sluttsats/konklusjon

Planforslaget løper utbygges ærend slik at de kan tjene penger på felleskapets kapital og identitet. Det møter ikke intensjonen om å skape liv og boliger blir dyre ferieileiligheter og som vanlige folk ikke har råd til å kjøpe. På Odden er det vel 5-6 boliger som det er folk i, resten står tomme. Det blir sannsynligvis ikke noe bedre på Torskeholmen.

Jeg mener «Havneplanen» bør følges og detaljplanen bør omarbeides i henhold til denne. Fiskerene må bli der de er og så får en ruste opp bygningen tilsvarende det som er gjort på det gamle fiskemottaket i Arendal. Det må gjerne bygges på gamle «dr. Berg»-tomta. Solrik og Østerøy bør få ha sin kaiplass og verkstedlokaler/møterom.

Kaianlegget må utbedres på østsiden og sikres med redningsstiger.

Pengene kommunen sparer på å la fiskerene bli der de er, kan finansiere store deler av kai-utbedring og utbedringer av bygninger.

Grimstad 12.12.2023

Bjørn Lindemann

Lauvstøveien 9

Grimstad kommune
Samfunns-og miljøsektor
Pb 123
4891 Grimstad

Grimstad 10 desember 2023

Ad høring Torskeholmen.

Er meget negativ til større utbygging av Torskeholmen med boliger.

-Synes det er utrolig trist at Grimstad kommune vurderer fylle ut i sjøen.

-Trist med båtplasser som forsvinner og ikke er planlagt erstattet!

Skulle ønske dere heller så til andre sørlandskommuner som legger til rette for byens befolkning og tilreisende.

-Hvordan kan det være mulig at en kommune som Grimstad -som ikke har økonomi til lovpålagte oppgaver overfor de svakeste i samfunnet, - kan tillate seg å ha en vidåpen pengebok -overfor fiskerne i prisklasse opp mot 100 millioner ++ for at bygget flyttes over på andre siden mot Boddan?

-
Er det laget noen konsekvens analyse over ulemper av en eventuell flytting av fiskemottaket? Med hensyn til:

- støy
- lys
- lukt, måker (som det er mye av allerede grunnet dårlig renovasjon)
- trafikk

Vil det ikke medføre fare for senere søksmål mot kommunen?

Med hilsen

Cathrine Foldvik
Boddgaten 28
Grimstad

Grimstad kommune

Postboks 123

4891 Grimstad

- **Høringssvar - Forslag til detaljregulering for Torskeholmen.**

Jeg vises til detaljregulering for Torskeholmen og vil med dette gi et høringsinnspill til saken.

Holmens plassering tilsier at den må utvikles med stor respekt for omkringliggende områder. Den ligger som et svært synlig felleområde midt i havnebassenget. Få byer kan smykke seg med et slikt anheng på bryggeslengen. Holmen kan både billedlig og reelt beskrives som «en potensiell oase på bryggeslengen».

Alle overordnede planer, veiledere og nasjonale føringer knyttet til kulturmiljøer og NB!-register gir entydige føringer som tilsier at en utvikling av Torskeholmen må foretas med hensyn til byens skala og historie.

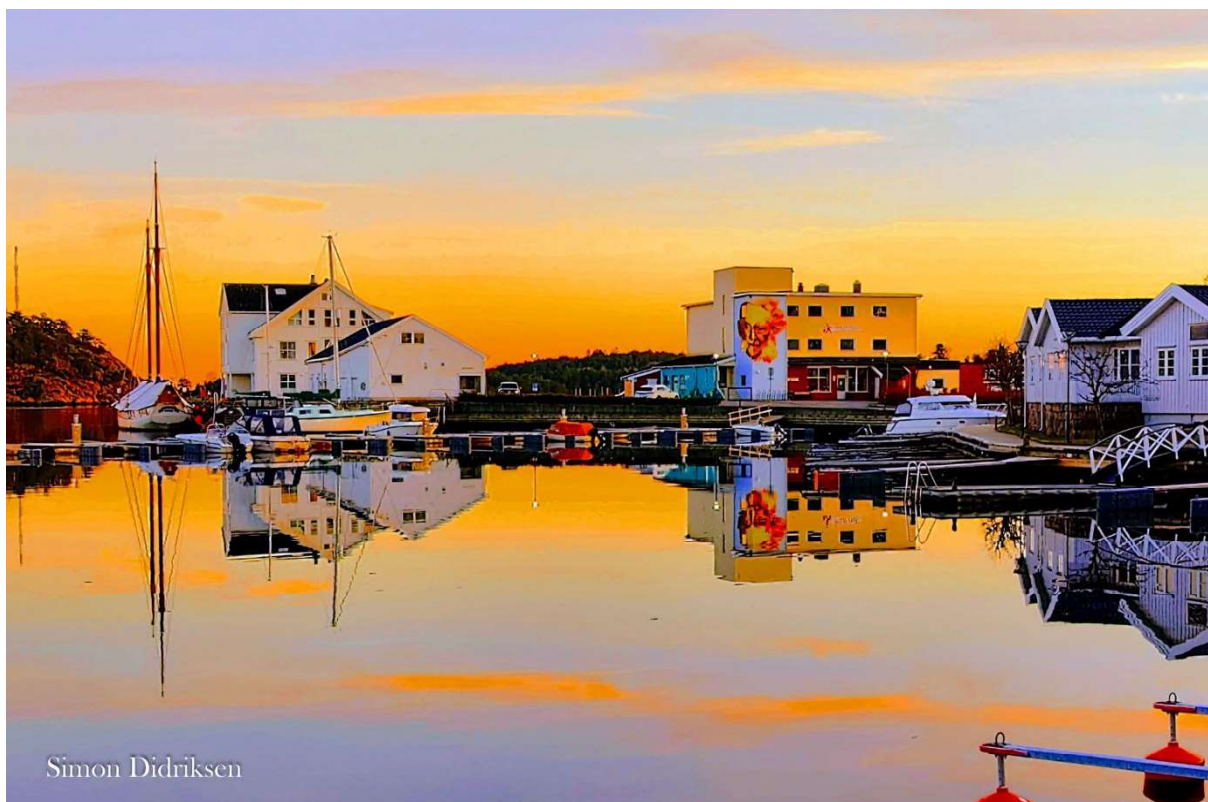
Konklusjon:

- Høringsforslaget tar ikke tilstrekkelig hensyn til det kulturmiljøet Torskeholmen representerer. Konsekvensene for holmens egne kulturminner og omkringliggende områder er svært store, men beskrives slik: **Ubetydelig endring.**
- Høringsforslaget tar ikke tilstrekkelig hensyn til de krav som foreligger i NB! Registerets beskrivelser for tiltak i randsonen av NB! Området.

Derfor er konklusjonen at havneplanens bestemmelser og muligheter må legges til grunn for holmens utvikling. **Høringsforslaget må avvises.**

Begrunnelse:

Reguleringsområdet dekker hele eksisterende havn, både Vesterbukt og Østerbukt, samt byhaven. Det sammenfaller med hele det området som både i gammel og ny tid må regnes som det mest sentrale og som har vært byens viktigste i forhold til industriell framvekst av byen. Området er svært sårbart.



I 2012 ble områdeplanen for Grimstad sjønære områder (Havneplanen) vedtatt. Det er sagt om planen at dette er den mest gjennomarbeide plan for Grimstad – noensinne.

GEU ble etablert i 2014 med mandat å gjennomføre planen.

I mars 2016, bare 4 år etter at Havneplanen var vedtatt gjorde formannskapet et omfattende vedtak i 8 punkter som i 7,5 år har vært førende for planarbeidet. Arbeidet har munnet ut i et høringsforslag som på svært mange områder avviker fra de forutsetninger som ligger i havneplanen.

Det blir for langt å gå inn på alle forhold, Jeg vil kort kommentere følgende hovedpunkt ytterligere:

- a) Manglende drøfting av holmens betydning i et historisk perspektiv - og spesielt fryseriet.
- b) Kommunens manglende bevissthet i forbindelse med kulturverdier – herunder respekt for NB!-området (Riksantikvarens kulturmiljø og landskap av nasjonal verdi).
- c) Kommunens manglende fokus på kulturminner. Grimstad er en av 2 kommuner på Agder som IKKE har utarbeidet en kulturminneplann. På tross av at arbeidet fikk støtte fra Riksantikvaren ved oppstart i 2015/2016.

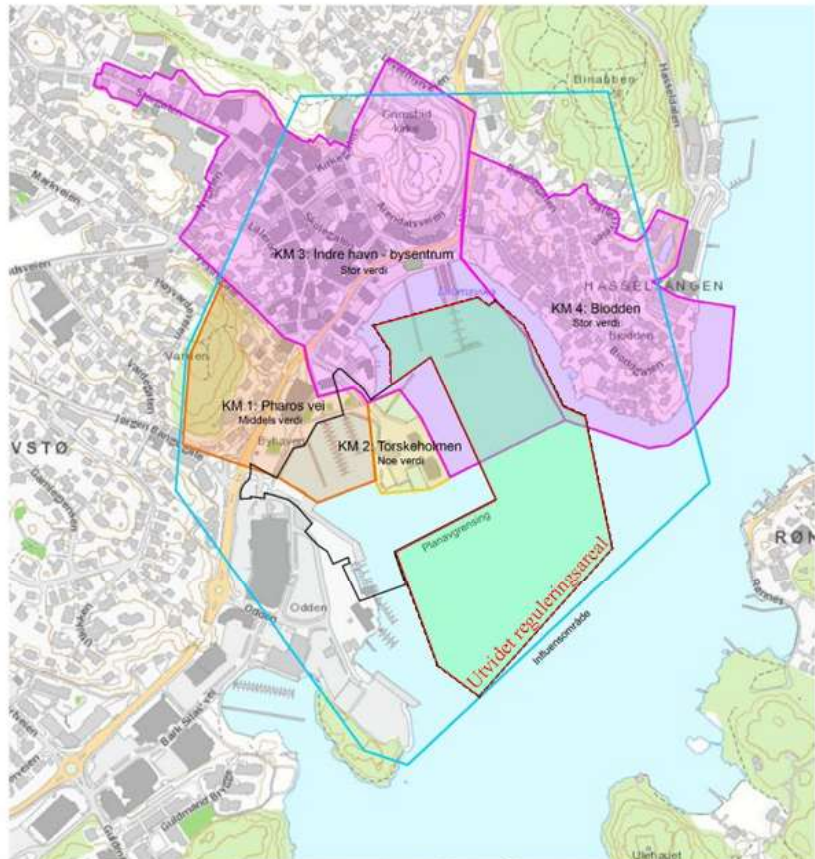
Dette får en direkte innvirkning på forslagsstillers vurdering av kulturmiljøet på Torskeholmen og konsekvensene for omkringliggende områder.

Det er god grunn til å henvise til følgende kart. Det er vist i **temarapport kulturmiljø**.

Blå linje viser influens-området. Grønn skravur viser hvordan reguleringsområdet ble utvidet høsten 2022. Det grønne området på kartet er ikke vist på kartet som følger temarapport kulturmiljø. Grønt området er lagt til av undertegnede, men er identisk med det utvidede reguleringsområdet.

Kartet forteller hvor stor innvirkning høringsforslaget har for hele Grimstad sentrum. Lilla området er av forslagsstiller beskrevet som et område av stor verdi i forhold til påvirkning. Dette

samsvarer godt med det definerte område av Nasjonal Betydning (NB!-området).



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

Høringsforslaget i forhold til NB!-området.

Planområdet (reguleringsområdet) berører /overlapper NB! Området.

Da NB!-Området, «Kulturmiljø og landskap av nasjonalinteresse», ble innført i 2009 foreslo Fylkes-kommunen at Torskeholmen skulle ligge innenfor området.

Slik: →

Det er ikke kjent hvorfor Torskeholmen ble utelatt i den endelige område-avgrensningen, men **det er åpenbart og Torskeholmens kvaliteter i forhold til kulturmiljø/kulturminner var kjent og vurdert som viktige allerede da.**

Riksantikvaren: Grimstad Sentrum (K31), Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse



Områdebeskrivelsen for NB! Område K-31

Under Faglige råd for forvaltning står følgende:

Landskapsnivå:

- *Utbygging og utfylling av sjø- og havneområder som visuelt og funksjonelt skiller den historiske byen fra sjøen skal unngås.*
- *Siktlinjer skal ivaretas.*

Kulturmiljønivå:

- *Tilstøtende randområder skal nye tiltak ikke redusere opplevelses- eller bruksverdien knyttet til det historiske bymiljøet.*
- *Utfylling av tomtearealer anses som uheldig tiltak som svekker lesbarheten og opplevelsen av det historiske bebyggelsesmønsteret.*
- *I området skal historiske bygningshøyder og gesimshøyder være førende for eventuelle nybygg. Den historiske bebyggelsens karakteristiske volum med skala og proporsjoner, samt plassering av bygninger skal videreføres ved nye tiltak*
- *Eksisterende bebyggelsesmønster skal opprettholdes.*

Kartet viser at reguleringsområdet har stor betydning og påvirkning for NB! Området. Holmen ligger som et Origo i Havna. Den er synlig fra alle byens karakteristiske heier og fra hele havna. Siktlinjer blir vesentlig berørt.

Da NB! Området ble revidert i 2021, kom Fylkeskommunen med et svært godt høringsinnspill.

Behandling i fylkeskommunen

Den 10.mars 2021 anbefalte fylkesrådmann at fylkesutvalget gav tilslutning til fylkesrådmannens forslag til høringsuttalelse. Herunder følgende: (mine uthevinger)

- *Sammen med Riksantikvarens bystrategi og rundskriv om innsigelse har dette lagt til grunn for forvaltningen av områdene. Fylkesrådmannen mener det er et godt grep å innføre konkrete råd og anbefalinger for forvaltningen. De faglige rådene som er tatt med ivaretar stort sett de verdiene som er i områdene, men det bør også vurderes å ta med konkrete retningslinjer for å unngå landskapsinngrep og få til god landskapstilpasning innenfor NB! – områdenes randsoner. **Randsonene er av stor betydning for opplevelsen av NB! -områdene.***
- *For flere av NB! områdene på Agder er det innført en retningslinje om at trehus ikke skal rives. Områdene kjennetegnes riktignok av trehusmiljøer, men innenfor disse finnes det også verdifulle mur- og betongbygninger. **Retningslinjene bør gjenspeile dette og det bør vurderes et eget punkt som omfatter mur og betong bygninger at disse ikke bør rives.***
- *Avklaringen av sjøarealet som ligger i randsonen og/eller omfattes av NB! – områdene vurderes som uklar. **En tydeligere og mere forståelig avgrensning av***

sjøarealer bør vurderes for alle havneområdene.

- *I tillegg til de utvidelsene Riksantikvaren har med i høringen foreslår fylkesrådmannen ytterligere utvidelser av NB! - områdene i Risør, Tvedestrand, Arendal, **Grimstad**, Lillesand, Kristiansand, Farsund og Flekkefjord. De foreslåtte utvidelsene vil sikre at bygningsmiljøer av nasjonal verdi gis en helhetlig forvaltning som ivaretar de kulturminneverdier som NB! – registeret er etablert for å ivareta.*

Behandling i Grimstad kommune

Da revisjonen ble behandlet i Teknisk utvalg i Grimstad den 2.mars 2021 var fylkeskommunens innspill ikke med i saksgrunnlaget.

I Grimstad kommunes høringsuttalelse kan vi lese følgende:

- *Områdeavgrensingen til Grimstad sentrum i NB! - registeret er omfattet av flere **reguleringsplaner som også legger føringer for bevaring og utvikling**. Gjeldene planverk og hvordan de faglige rådene skal fungere i samspill bør dermed inkluderes i teksten/beskrivelsen for Grimstad sentrum.*
- *Videre mener Grimstad kommune at det ikke nødvendigvis skaper forutsigbarhet når man har et faglig råd med skal - formuleringer. Spesielt når man samtidig har et gjeldende planverk som også gir føringer om det samme. Eksempelvis så gir de faglige rådene følgende føringer angående høyder innenfor området; «I området skal (vår understrekning) historiske bygningshøyder og gesimshøyder være førende for eventuelle nybygg.» Samtidig har vi **gjeldende planer som gir føringer for høyder**. I stor grad er dette samsvarende, men **det er også noen unntak**. Det bør derfor redegjøres for hvordan de faglige rådene forholder seg til gjeldende reguleringsplaner.*

En av disse planene er på dette tidspunkt Reguleringsplanen for Torskeholmen. Det synes som at Grimstad kommune forsøker å få lokale bestemmelser inn i beskrivelsen for NB! Område K31. Det vil være å snu ordningen på hodet.

Fylkeskommunens innspill om utvidelse av område samt konkrete forslag f.eks. om murhus ble ikke innlemmet i den reviderte beskrivelsen av NB! Området K31. Det var synd!

Det er allikevel god grunn til å merke seg at fylkeskommunens råd ikke er vedlagt sakspapirene da TU behandlet saken.

Etter mitt skjønn må nasjonale overordnede føringer tillegges vekt når høringsforslaget for Torskeholmen behandles.

Det regulerte området overlapper NB! Området ved Sorenskrivergården, langs Tønnevolds brygge og i store deler av Østerbukt.

Selve holmen ligger i randsonene av NB!-området og vil føre til stor påvirkning. Det være seg lys og støy pga at fiskerne er foreslått flyttet fra Vesterbukt til Østerbukt og i forhold til en

betydelig bygningsmasse og utvidelse av holmen – spesielt mot øst pga nytt fiskemottak. Eksisterende siktlinjer fra Biodden og indre havn mot Syd og Vest blir brutt.

At en by eller et delområde er registrert i Riksantikvarens base for kulturminner medfører ikke formelt vern, men at nasjonale kulturminneinteresser foreligger, og at områdene bør forvaltes og utvikles med hensyn til dette, slik at kulturminneinteressene ikke svekkes eller forsvinner. De nasjonale interessene kan knytte seg til byen som helhet, til enkeltmiljøer og/eller strukturer.

Høringsforslaget i forhold til Kulturminner.

I oktober 2005 skrev daværende saksbehandler i fylkeskulturetaten følgende:

Det er et offentlig krav at hver kommune skal ha sin egen kulturminneplan.

Riksantikvaren beskriver kommunale kulturminneplaner som "kommunen sin oversikt over viktige kulturminner og kulturmiljøer og inneholder en plan for forvaltningen av disse. Planen gir kunnskap om fortida og avklarer hvilke kulturminner en vil ta vare på i framtida."

Grimstad kommune begynte sitt arbeid med kulturminneplanen i 2015. Da skrev enhetsleder for kultur, Karin Glomsaker følgende:

- Vi har sett gjennom flere år at vi virkelig har bruk for det. Grimstad er en vekstkommune, med mye utbygging, og det er jo selvsagt en trussel for endel kulturminner. Da kan de forsvinne bevisst eller ubevisst., og det ønsker vi jo ikke at skal skje, Derfor ønsker vi å få til denne planen, samtidig som intensjonen i tillegg til å få bedre oversikt selv er å formidle kultur og lokalkunnskap til resten av befolkningen, og besøkende som er innom Grimstad."

Arbeidet ble påbegynt, men planen er aldri gjort ferdig!

Dette har stor betydning når vi nå omtaler Torskeholmen som et viktig kulturmiljø. Det er ikke foretatt registreringer på Torskeholmen. Det foreligger ingen oversikt som kan gi føringer for en utvikling. Dette påvirker naturligvis planarbeidet og de konklusjoner som er satt.

I temarapport kulturmiljø er det konkludert med at høringsforslaget s påvirkning på Torskeholmen gir: UBETYDELIG ENDRING.

Dette er en oppsiktsvekkende koklusjon all den tid hele holmen blir sanert. Det blir INGENTING igjen av det eksisterende.

Jeg forutsetter at historien for holmen i stor grad er kjent, men ønsker å vektlegge følgende:

- Da holmen etterhvert ble flatsprengt og landfast ble den svært viktig i forhold til hvordan byen utviklet seg videre. Først kom det et offentlig bad, eller en badeanstalt, som de kalte det. Grimstad Bad ble viden kjent for sine ulike former for innendørs karbad, og for sjøbadet. Badet var svært viktig i forhold til hygiene tidlige på 1900 tallet. De første årene var holmen knyttet til land via en bro.
- Deretter ble holmen landfast og koblet sammen med byens jernbane. Den fikk ny dypvannskai og var byens lesse og losse plass i mange år da utskipning av trelast var svært viktig for Grimstad.
- Senere (1921) ble det bygget et stort havnelager på holmen. Det står den dag i dag ytterst på holmen, men ble noe ombygget på '80 tallet.
- I 1948, i vanskelig år etter krigen, ble det bygget et fryseri på holmen. Dette er holmens viktigste kulturminne. Fryseriet var et av 31 fryserier som ble bygget med statsstøtte etter krigen. Bygget stor ferdig sommeren 1948, og ble beskrevet som landets flotteste. I dag er det svært få igjen av disse, som i utseende og bruk fortsatt inneholder fiskeindustri.
- Tilstanden for fryseriet er vurdert av takstmann Roy A. Andersen, 5. juni 2020, hvor det blant annet stod:
 - **Selve grunnkonstruksjonen til bygget fremstår solid og taktekkingen på flate tak fremstår i god stand.** Butikk og kjøkken til fiskemottaket er nylig pusset opp og fremstår i en normal god teknisk stand. Øvrige rom i bygget fremstår som slitte og disse trenger renovering og oppussing. Bygget må utvendig kles og tileggsisoleres. Vinduer og dører, samt porter, der disse ikke er skiftet, må skiftes. Toalett som er tilbygd butikken, har setninger i grunne under tilbygget. Dette sees som sprekker mellom tilbygd toalett rom og vegg på butikken. Tak som er tekket med takstein, bør få nye takstein og nye takrenner og beslag.
- . Bygget er i høringsforslaget foreslått revet.



Fryseriet på Torskeholmen, foto ca 1950.

Å rive dette bygget vil være et overgrep i forhold til:

Bærekraft, krav til ombruk, stedsidentitet, kulturminnevern, NB!-registeret og alle byens overordnede planer.

Bygningen representerer en 75 år lang fiskeindustri i hjerte av Grimstad havn.

Det er grunn til å vise til Riksantikvarens strategier i forhold til vern av kulturområder med Industrielle kvaliteter.

I Grimstad havn har de vært mellom 20 og 30 industribygg, store og små, som alle har vært svært sentrale i forhold til byens framvekst. I dag er alle borte, bortsett fra Hasseldalen, som er vernet, og kulturmiljøet på Torskeholmen.

Det finnes ingen andre spor tilbake. Alle andre er revet i takt med byens utvikling og erstattet av parkeringsplasser og leilighetsbygg. Derfor er det så viktig at Fryseriet på Torskeholmen blir stående.

Næringsliv og infrastruktur langs kystlinjen i Indre havn

1	Vesøen båtbyggeri	revet	leiligheter
2	Aabelvigen - løkens verksted	revet	løkengården
3	Scandia	revet	leiligheter
4	Odden båtbyggeri	revet	kjøpesenter / Leiligheter
	Odden Dampsag & Høvleri	revet	Parkeringsplass/Kjøpesenter
5	Odden skipsopphugging	revet	næring / leiligheter
6	Godsterminal	revet	parkeringsplass
7	Jernbanestasjon	revet	bibliotek
8	bro til holmen	revet	ylling/vei
9	Fryseriet/fiskernes salgslag	består	foreslått revet
10	Havnelageret	består	foreslått revet
11	Skrettingslager	består	foreslått revet
12	Jenbaneskiner	består	foreslått fjernet
13	Grimstad bad	revet	parkeringsplass
14	Filétfabrikken	revet	parkeringsplass
15	Lauras Buer	delvis revet	næring/leiligheter
16	Hans Hansens trelast	revet	parkeringsplass
17	Vitoria Hotell	revet	bensinstasjon
18	tollboden	revet	vei
19	pakkboden	revet	vei
20	Dramsvika- Smie/ Mekanisk verksted	revet	leiligheter
21	Grimstad støperi & Mek Verksted	revet	leiligheter
22	Hasseldalen båtbyggeri	består	vernet
23	Sand Mølle, Treskofabrikken	revet	leiligheter

I tillegg har det vært ca 20 skibsverft, små og store, innover i Vikkilen. Ref. Anne Tone Aanbys bok om Skibsbygging i Vikkilen. Omtrent alle spor er borte

Grimstad kommune har lang vei å gå i forhold til bevisstgjøring rundt kulturminnebegrepet. Arbeide med kulturminneplan (2016) og revisjon av NB!-området (2021) har vært behandlet i kommunen parallelt med planarbeidet for Torskeholmen. Jeg kan ikke annet enn å tenke at dette henger sammen. Høringsforslaget for Torskeholmen er den største inngripen i Grimstad havn gjennom alle tider.



Martha Myhrslø 1922

Revisjon av NB!-området

RIKSANTIKVARENS STRATEGI OG FAGLIGE ANBEFALINGER FOR BYUTVIKLING OG STEDSUTVIKLING:

Kulturmiljø er en ressurs

Kulturmiljø er en ressurs i samfunns-utviklingen. Ikke minst er ombruk og gjenbruk av eksisterende bygninger – gamle og ikke fullt så gamle – et viktig ledd i arbeidet med å få ned klimagass-utslippene raskt. Gjennom Paris-avtalen har vi forpliktet oss til å bli et lavutslipps-samfunn innen 2050, og det er påvist at miljøpåvirkningen fra eksisterende bygninger kun er rundt halvparten av den fra nybygg. Når man legger til de kvalitetene eldre bygninger og historiske bymiljøer har for trivsel og attraktivitet, er utgangspunktet det beste for å ta historien med inn i fremtiden.

Dette overordnede mål for byutvikling er relevant for Torskeholmen. Det er naturlig at holmens kulturminner er kartlagt og beskrevet i plandokumentet.

Når Torskeholmen med sitt kulturmiljø og sentrale plassering betyr så mye for så mange, og når estetisk veileder, gjeldende reguleringsplan og Plan- og Bygningsloven (pbl) ikke er nok til å få et knapt flertall i KS til å forstå konsekvensene av høringsforslaget, da er det å håpe at Statlige føringer og bevaringsstrategier fra Riksantikvaren kan bidra til å få utviklingen inn i et nytt spor. Det foreligger tydelige krav og nasjonale mål for bærekraftig bruk av kulturmiljøer som også Grimstad må forholde seg til. Ref. st.mld nr 16. *Nye mål i kulturpolitikken.*

Klima- og miljødepartementet, Riksantikvar og fylkeskommune har, med store bokstaver og ambisiøse bevaringsstrategier, lagt rammer med særlig vekt på målet om å ta vare på landets viktige kulturmiljøer.

Fire av disse har særlig innvirkning på forholdene i Grimstad generelt og holmen spesielt:

1) Bevaringsstrategi for kulturmiljøers bidrag til sirkulærøkonomi og ombruk:

Fryseriet (fiskernes salgslag) stod ferdig sommeren 1948. Bygget representerer et kulturmiljø som både har vært, og fortsatt er, viktig for Grimstad. Oppført med statlige tilskudd like etter krigen da statlige satsninger på matauk, konservering og fiskeri førte til mange slike bygg langs norskekysten. Fryseriet er i god stand og med et utseende nesten som da det ble bygget. Det er det aller siste industribygget i havna som fortsatt står.

2) Bevaringsstrategi for kystens kulturmiljøer:

I dag har vi havnelageret ytterst på Torskeholmen, bygget for 100 år siden (1921). Det ble ombygget i 1988 men har enda form og størrelse omtrent som saltebua til Thue Johnsen som stod der bensinpumpa er nå, og som ble revet og flyttet til Strandsvingen da badet skulle bygges i 1904. Havnelageret er vesentlig for historien i Grimstad havn.

3) Bevaringsstrategi for kulturmiljøer i byer og steder.

Torskeholmen bidrar til Grimstads identitet. En innseiling uten Torskeholmen vil være en annerledes innseiling. En utbygging slik vi har sett vil ikke bare føre til at et kjent landemerke forsvinner, men også til at Sorenskrivergården, byens eneste signalbygg fra Seilskutetiden, blir skjult fra store deler av innseilingen.

4) Bevaringsstrategi for kulturmiljøer for næring, handel, industri og infrastruktur.

Det har vært mange næringsbygg i Grimstad havn og i Vikkilen for øvrig. De fleste er revet og erstattet av nye leilighetsbygg. I Indre havn er det kun havnelageret og fryseriet som i form og plassering har en stolt hundreårig næringshistorie å vise til. Det er de to aller siste! I tillegg har holmen fortsatt et svært viktig kulturminne i form av intakte jernbanespor. Honnørbygga med trappene der tømmer ble dratt på land. Lillesand har togstasjonen og maler skinnegang på asfalten for å skape synlig spor fra et viktig «tidsvindu». Vi har sporene ønsker å få de bort.. Vi både kan og bør løfte frem de spor som fortsatt eksisterer og som har bidratt til byens vekst. Holmen var dekket av malm, kvarts, props og øvrig trelast i store mengder den gang da Torskeholmen var stedet der tog og skip møttes.

Jeg har forhåpninger om også dagens folkevalgte vil fronte ansvaret og løfte frem de verdiene som Riksantikvarens bevaringsstrategier belyser. Grimstad har en unik posisjon med sin unike sjølgrodde bystruktur, autentisk arkitektur, verdenskjente diktere, høyteknologiske næringsliv og frodige jordbruk. Folk flytter til Grimstad fordi både by og næringsliv frister. De definerte bevaringsstrategier er ikke en motpol til det vi allerede har. Det er snarere et supplement som kan bidra positivt til byens utvikling. Men da må vi se og ta konsekvensen av dette før alle **spor** er borte.

Mitt håp er at mange forstår verdien av nasjonale bevaringsstrategier når det skrives innspill til høringen. Strategiene gir klare signal som ikke er forenelige med det høringsforslaget som ligger ute nå.

AVSLUTNING:

Birger Morholt var en av de som foreviget disse i Grimstad Adressetidende, 20. desember 1947:

«Torskeholmen ja, - den har en egen tiltrekningskraft på folk som er født og båret her, dog til dels på andre, og merkelig må den mann være som ikke tar seg en tur der ned en kveldstund eller en søndag i sommermånedene. Og godt er det at det ennå fins mennesker som setter tradisjonen høyt, og som liker å dvele i minner fra fordums dager, uten derfor å glemme at en også må ha noe å leve av. For der er koselig på Torskeholmen, og en får håpe at det fortsatt blir plan til en luten grønn benk på den side som vender mot vest og Bangs verft, for det er i den retning det er sjanse for å se en av de gamle treskutene under kjølhaling, hvis en lukker øynene på rette måte og tar fantasien til hjelp. Det er utrolig hva en kan oppleve av herlige barndomsminner».

Forøvrig består bygningsmassen på holmen av «Skrettings lager» og «Havnelageret», som var Grimstadbanens endestasjon. Lageret som stod ferdig i 1921 og ble på 1980-tallet kraftig

renovert, tilstanden er ukjent. På 1930- og 1960- tallet ble det gjort utfyllinger, som har gitt holmens størrelse slik den er i dag.

Kulturminneloven

Kulturminnelovens §1 tredje ledd som sier at:

Når det etter annen lov treffes vedtak som påvirker kulturminneressursene, skal det legges vekt på denne lovs formål.

Lovens formålsparagraf pålegger altså offentlige myndigheter å ta hensyn til kulturminnevern når de treffer vedtak etter andre lover. Kulturminnevern er ikke bare en forpliktelse for miljøforvaltningen, men påhviler som et *sektorovergripende ansvar* fra alle statlige, fylkeskommunale og kommunale myndigheter.

Kulturminneloven setter ikke begrensninger til hvilke kulturminner som omfattes av loven, og formålsparagrafen har et videre virkeområde enn fredete bygg. Omsøkt planinitiativ med Torskeholmen består av flere kulturminner og grenser til Riksantikvarens kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse, og må derfor definitivt anses som et kulturminne/-miljø etter loven.

O-alternativet slik forslagsstiller har illustrert:

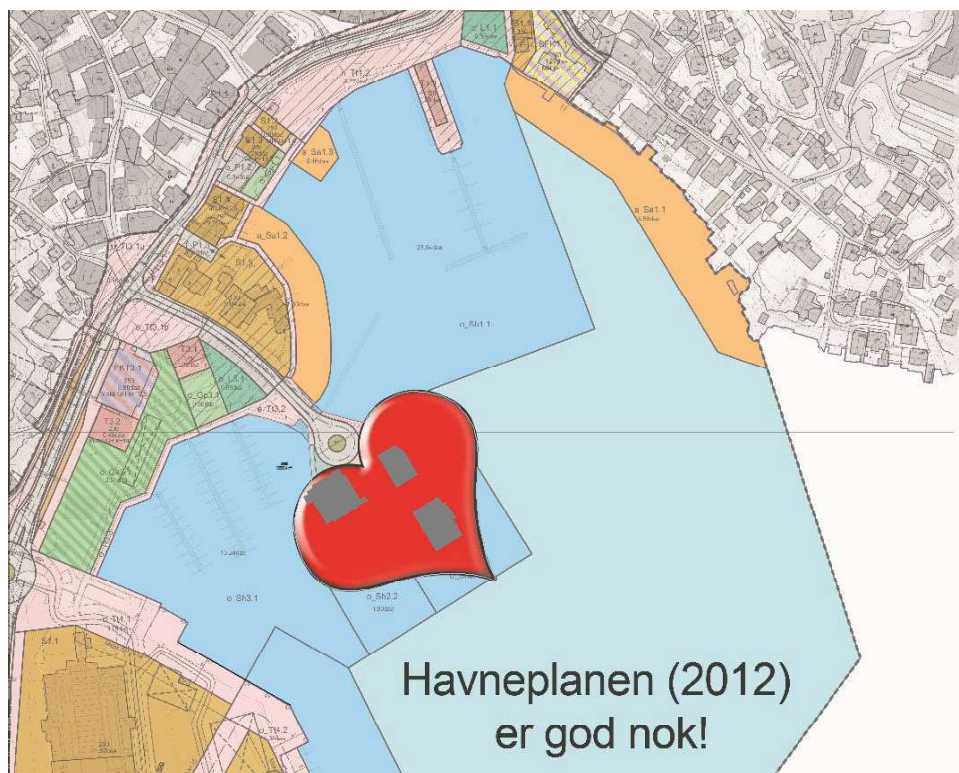


Fryseriet ligger der det er, holmen er ikke utvidet, nye bygningsmasse i henhold til de muligheter som ligger i eksisterende reguleringsplan.

Det finnes også andre alternativ som har kvaliteter som vil styrke havneområdet og ivareta holmens kulturmiljø.



forslag basert på 0-alternativet (Havneplanen). Utarbeidet av Dag Wirak.



Med vennlig hilsen.

Dag Wirak

Dag Wirak

Telefon 90884573

Mail dwirak@online.no

Ytterligere informasjon:

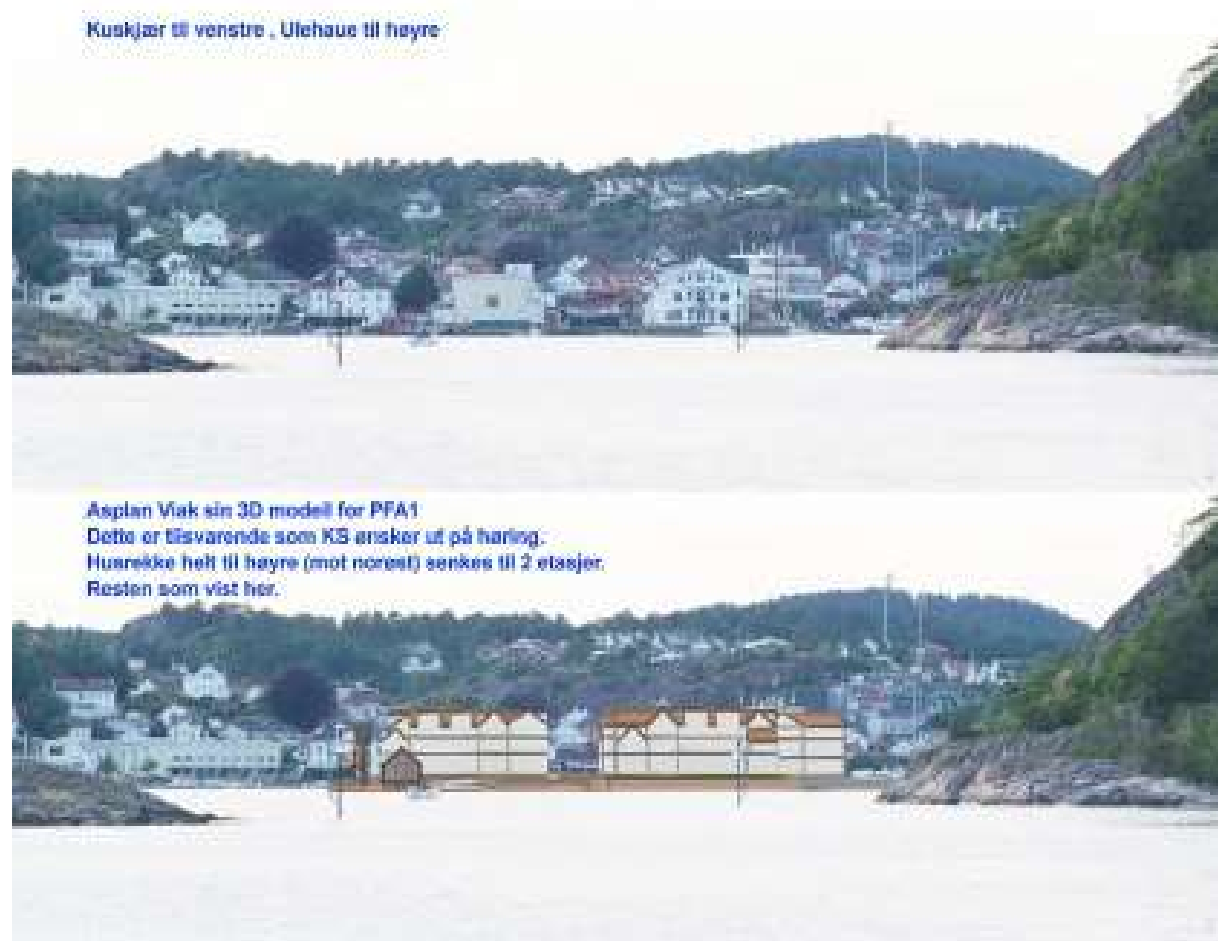
Historisk om fryseriet: <https://www.epaper.dk/darak/grimstad-fryseri-v3/>

Om håndtering av kulturminner: <https://www.epaper.dk/darak/kulturminner/>

Historien om Torskeholmen: <https://www.epaper.dk/darak/torskeholmen/>

Avslutningsvis viser jeg hvordan innseilingen til grimstad vil bli dersom høringsforslaget blir gjennomført.

Havnelager, Fryseri og Sørenskrivergården sees midt i bilde.



From: "Erik Aslaksen" <erik.aslaksen@gmail.com>
Sent: Tue, 12 Dec 2023 11:26:57 +0100
To: "Postmottak Grimstad" <Postmottak@grimstad.kommune.no>
Subject: Høringsinnspill fra Erik Aslaksen ang. utbygging av Torskeholmen
Attachments: Høringsinnspill fra Erik Aslaksen ang. utbygging av Torskeholmen.pdf
Categories: Janne P

Jeg, Erik Aslaksen, synes det er prinsipielt uheldig at kommunen vikler seg inn i en stor utbygging av Torskeholmen med en ukjent kostnad på kommunen. Det beste for byen, mener jeg, er at man skrinlegger foreslått utbygging og holder seg til havneplanen. Man kan med en moderat investering (24,5 mNOK) sikre kaianlegg, samt restaurere og verne fiskemottaket. Over tid kan kommersielle interesser være med på å sikre finansiering for restauranter, badebrygge, etc.

DERSOM MAN LIKEVEL VELGER Å BYGGE UT ETTER FORESLÅTT PLAN opplever jeg følgende svikt i planen:

- Fiskemottaket er foreslått flyttet til indre del av Østerbukt. Dette får følgende konsekvenser:
 - Økt støy og nattlys for beboere på Boddan.
 - Et stort problem for gjestehavnen som er veldig viktig for Grimstad som en sommerby for båtfolket. Gjesteavna må bli mindre og vil bli utsatt for bølger, lukt, måker, støy og nattlys fra fiskebåtene.
 - Lukt og måker kommer tettere på byen, gjestehavn, bryggesleng, Boddan mm
 - Den kommunale småbåtbryggen i Østerbukt må flyttes med tilhørende kostnader. Det er antydning i planen at båtplassene kan flyttes til ytterst på Torskeholmen mot østre bukt. For det første er jeg spent om dette faktisk kommer til å skje eller om disse plassene blir solgt sammen med leilighetene for å få opp prisen. Det er jo bare «antydning» i planen at disse skal disponeres som kommunale plasser. For det andre er yttersiden av Torskeholmen totalt uegnet som småbåthavn. Alle som har hatt båt i Grimstad noen år vil kunne skrive under på at været er alt for hardt der ute for småbåter. En levende småbåthavn er viktig for å skape liv i bybildet og bør absolutt ligge der den er.
- I stedet for å flytte fiskemottaket til indre del av Østerbukt, vil jeg foreslå å legge den ytterst på Torskeholmen mot sør-øst (der ny småbåthavn er foreslått) med følgende argumenter.
 - De store fiskebåtene tåler fint været man kan få yttersiden av Torskeholmen.
 - Mye enklere tillegging for fiskebåtene og de slipper å gå så nærme Boddan så de dermed slipper støy og nattlys.
 - Gjesteavnen blir upåvirket og kan fortsette å være et stort aktivum for Grimstad.
 - Lukt og måker blir holdt lengst ut mot havet i stedet for i en lun vik.

- Man slipper å flytte småbåthavnen med tilhørende store kostnader.
- Et fiskemottak med mye fast trafikk av handlende mennesker vil trekke folk gjennom hele holmen så de også blir eksponert for de andre butikkene/restaurantene som måtte være der.

Innspillet er også vedlagt som PDF.

mvh Erik Aslaksen

Høringsuttalelse på vegne av "Vi som er positive til utbyggingen av Torskeholmen"

Grimstad, 11. desember 2023

Høringsuttalelse på vegne av facebookgruppen «vi som er positive til utbygging på Torskeholmen», som i skrivende stund har 1619 medlemmer. Uttalelsen er skrevet av Theodor Henriksen og Alexander Gorman.

Facebookgruppen ble startet på initiativ etter en lang og intens offentlig debatt om utbyggingen av Torskeholmen i november 2022.

Gruppen har ikke i fellesskap tatt stilling til hvilket utbyggingsalternativ som støttes, men det store engasjementet da gruppen ble opprettet og frem til i dag viser allikevel en stor oppslutning omkring ønsket om at holmen bør utvikles. Denne uttalelsen bør derfor anses som en støtte til at planen bør vedtas.

I henhold til spørreundersøkelsen som Grimstad kommune sendte ut i 2020 gir over 75% av respondentene uttrykk for at man ønsker et utbyggingsalternativ. Det er ikke vanskelig å forstå at alternativer som offentlig sjøbad og restauranter troner over alternativet leiligheter på manges ønskeliste, men det er viktig å påpeke at dette ikke automatisk betyr at man er negativ til boliger på holmen. Undersøkelsen kan med andre ord ikke tolkes på noen annen måte enn at et flertall - og særlig blant kommunens yngre befolkning - ønsker en utbygging, også med boliger. Vi i gruppen «Vi som er positive til utbyggingen av Torskeholmen» har en felles holdning om at en by der det bor folk er en levende by. Slik vi ser det er ikke boliger en «pris man betaler», men et gode for sentrum.

Ved forrige lokalvalg stod Torskholmen fram som et av de mest betydningsfulle temaene. Det er bemerkelsesverdig at et overveldende flertall av stemmene ble avgitt til de som støttet planene for Torskholmen. Dette indikerer en tydelig folkelig støtte til prosjektet og dets potensielle innvirkning på lokalsamfunnet. Lokalsamfunnets vilje blir best representert gjennom valgresultatene, og det faktum at flertallet støttet Torskholmen-prosjektet bør tas som en tydelig indikasjon på samfunnets ønsker og prioriteringer.

Vi oppfordrer med dette beslutningstagerne til å legge korrekt datagrunnlag til grunn for beslutningen om holmens fremtid, og ta inn over seg at de som roper høyest og oftest ikke nødvendigvis sitter på fasiten over hva et flertall av Grimstads befolkning ønsker.

Med vennlig hilsen
Theodor Henriksen og Alexander Gorman

Fra: "Finn Ljosne" <fljosne@gmail.com>
Sendt: 28. november 2023 22:11:22
Til: "Postmottak Grimstad" <Postmottak@grimstad.kommune.no>; "Finn Ljosne" <Finn.Ljosne@nyeveier.no>
Emne: Kommentar til utbygging på Torskeholmen
Categories: JA

Som Grimstadborger siste 35 år, og over snitt arkitektur/byutvikling-interressert har jeg fulgt informasjon/diskusjonen om Torskeholmen via aviser og nettside.

Jeg har nå også sett på 3D-modellen og kart som ligger på biblioteket.

På denne bakgrunn vil jeg komme med mine meninger:

1. Alle alternativene må følges opp med budsjetter på inntekter og kostnader, og tidsplan. Hvor skal inntektene komme fra/hvem skal betale? Hva vil 0-alternativet koste? Hva med nødvendig forsterkning av eksisterende konstruksjon? Økonomiske rammer må ligge til grunn før videre plan om eventuelle utvidelser. Hva skal kommunen forskuttere, og dekke? Både i form av kapitaltilskudd, og tomteareal.
2. Hvem skal være byggherre? Grimstad Kommune har beskjedent med erfarne prosjektgjennomførere.
3. Estetisk veileder bør legges til grunn for alle fasadeløsninger. Denne er dessverre neglisjert av politikere i de siste 25 år, men beskriver hvordan man skal hensynta mange av kvalitetene vi har hatt i byen, men som stadig forringes.
4. Jeg mener at holmen ikke bør utvides. Men må sees i sammenheng med pkt 1. Holmen kan med dagens størrelse godt dekke behov for byen.
5. Jeg mener det ikke bør etableres parkering under sjønivå, dette vil koste mye, og fordyre prosjektet unødvendig. 500'-1.000' pr plass?
6. Det bør informeres om at eventuelle leiligheter vil få en pris på antatt 80'-100.000 kr/m2. Ingen billig inngang for unge boligsøkere her.
7. Det bør innføres boplikt for eventuelle leiligheter for å unngå vinter-sorter vinduer.
8. Fiskemottak/butikk bør ligge der det ligger. Jeg har snakket med fiskere i butikken, og på fiskebåter, og de er ikke opptatt å flytte til østsiden. De har uttrykt ønske kun "om å forbli på Torskeholmen, gjerne der de er"!
9. Eventuell flytting av fiskemottak/kai til østside vil redusere bruksrom for gjestehavn, men aller mest alvorlig gir en flytting stor mulighet for konflikt med byens beboere på Biodden. Båtrafikk fra fiskebåtene om natten vil ikke forgå lydløst og vil være ødeleggende byplanlegging!
10. I flere arrangementer i de siste somrene har det vært vellykkede arrangementer på østsiden, og mot syd, og solforholdene har vært utmerkede for utelivet her. Det er ikke nødvendig å fjerne eksisterende fiskemottak/bygg for å tilrettelegge for opphold/spisested eller annet mot vest. Alt har fungert veldig bra som det har vært for oss brukere. Det kan eventuelt benyttes eksisterende bygg i etasjene over fiskemottak til uteareal/restaurant osv. for å få sikt mot vest og direkte kveldssol.
11. Det er ikke nødvendig å integrere badeanlegg her. Det er fordyrende. Det finnes badebrygge på Biodden, og bystrand utenfor Guldmann brygge, og her er alltid god plass for brukere begge steder. Det kan eventuelt, slik mange svenske byer har, lages flytende

- badehus/sauna som kan flyttes fra Groos, og legges utenfor Torskeholmen sommerstid. Dette kan bygges/finansieres på et senere tidspunkt.
12. På modellen kan man se mye trafikkareal. Antakelig for å tilrettelegge for brannbil/tilkomst. Vei og torv bør ligge i samme plan, men kan eventuelt merkes opp med stein/helle-legging for markering plass til uttrykningskjøretøy, men ved å holde ett nivå er det lettere å "møblere", og hindre snublekanter ved store folkeansamliger/konsserter el.a.
 13. Byggene ligger veldig tett og vil skape dårlige lysforhold inn vinduer i mange enheter. Dette medfører mye mørke leiligheter/bruksenheter.
 14. Midt på holmen er markert "Torg". Dette fremstår som alt for lite areal! Nærmeset bygg "Bolig, forretning, tjenesteyting, kontor" bør redusere sitt fotavtrykk og snues med langside mot østsiden. En av kvalitetene som bør ivaretas er store utearealer, gjerne med værbeskyttende bygningsmasse mot sør/vest, men med åpninger mellom byggene for sikt ut.
 15. Avmerket fiskemottak og tilhørende kaianlegg bør som sagt i pkt 8, ikke flyttes til østside!
 16. I animasjoner er det vist bygg i dagens arkitektur. Utforming kan med hell jobbes mer med, og i hvert fall bør den "moderne" takløsning uten takutstikk, som gir dårlig kvalitet, fjernes helt! Se pkt 3
 17. Hvis videre planer ivaretar kommentarer fra tilhengere av utbygging, og lytter til andre som har innspill, tror jeg prosjektet kan landes og gjennomføres i en periode fremover.

Lykke til!

mvh

Finn Ljøsne, Grømheia 38, 4877 Grimstad

mob 458-30 681

Mail fljosne@gmail.com

From: "Fortidsminneforeningen Aust-Agder lokallag" <aust-agder@fortidsminneforeningen.no>
Sent: Mon, 11 Dec 2023 20:52:13 +0100
To: "Postmottak Grimstad" <Postmottak@grimstad.kommune.no>
Cc: "AFK.Postmottak" <postmottak@agderfk.no>; "postmottak@ra.no" <postmottak@ra.no>; "Fortidsminneforeningen Agder" <agder@fortidsminneforeningen.no>
Subject: Høringssvar - Oppstart av detaljregulering for Torskeholmen (Planid 305)
Attachments: Høringssvar fra Fortidsminneforeningen - Varsel om oppstart av planarbeid for Torskeholmen, 11122023 - Endelig.pdf
Categories: Janne P

Hei 😊

Håper dere har en god uke og førjulstid i Grimstad.

Vedlagt følger vårt høringssvar i forbindelse med oppstart av detaljregulering for Torskeholmen i Grimstad havn. Fortidsminneforeningen takker for muligheten til å medvirke i denne plansaken.

Planområdet grenser til og ligger i deler av planområdet innenfor Riksantikvarens kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Store deler av Grimstad sentrum er regulert for bevaring, mens planområdet i sin helhet allerede er regulert i eksisterende «Havneplan».

Holmen er et viktig element i landskapsbildet og en viktig del av innseilingen og opplevelsen av Grimstad by, den bør derfor ikke utvides mer enn den allerede er.

Selv om kulturminnene på Torskeholmen ikke er registrerte, har de allikevel en verneverdi. Spesielt mener vi Fryseriet/Fiskernes Salgslag har stor verneverdi og må bevares. Det ligger store miljøgevinster i å gjenbruke kulturminner som dette.

Grunnet prosjektets store utnyttelsesgrad som påvirker landskapsvirkninger, siktlinjer, utvidelse av holmen, og tap av viktige kulturminner, er det derfor umulig å kunne støtte planinitiativet.

Vi ber om at initiativet avvises og at en videre utvikling skjer innenfor den allerede regulerte «Havneplanen» som gir rom for utvikling, samtidig som at holmen ikke utvides og viktige kulturmiljøverdier går tapt.

Ha en god dag!

Beste hilsen,
Torgrim Landsverk
Styreleder

Fortidsminneforeningen, Aust-Agder lokallag

Gamle Tollboden (Ikke betjent),
Nedre Tyholmsvei 7
4836 Arendal

aust-agder@fortidsminneforeningen.no
www.fmfaustagder.no



Fortidsminneforeningen
National Trust of Norway

Fortidsminneforeningen er en frivillig organisasjon som kjemper for at verdifulle kulturminner og kulturmiljøer skal tas vare på, slik at kommende generasjoner også skal kunne glede seg over dem. [Støtt oss](#), [bli medlem](#) og [bli grasrotgiver](#)!



Fortidsminneforeningen
Aust-Agder lokallag

Grimstad kommune

Postboks 123
4891 Grimstad

postmottak@grimstad.kommune.no

Dato: 11. desember 2023

Deres sak: 18/10398-76

Høringssvar - Forslag til detaljregulering for Torskeholmen, Grimstad.

Det vises til deres varsel av 31. oktober 2023 med forslag til detaljregulering for Torskeholmen (deres sak 18/10398), med høringsfrist 12. desember 2023. Vi i Fortidsminneforeningen ønsker med dette å komme med innspill i saken.

Fortidsminneforeningen har som formål å arbeide for bevaring av vårt lands verneverdige kulturminner og kulturmiljøer, samt å skape allmenn forståelse for verdien av disse. Vi skal være den ledende frivillige organisasjonen i det norske kulturmiljøvernet. Våre hovedoppgaver er blant annet å arbeide for god stedsutvikling, styrke tradisjonshåndverket og bygningsvernet, engasjere oss i lokale vernesaker og påvirke kulturminnepolitikken i Norge.

Vår konklusjon: Fortidsminneforeningen takker for muligheten til å medvirke i denne plansaken. Planområdet grenser til og ligger i deler av planområdet innenfor Riksantikvarens kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Store deler av Grimstad sentrum er regulert for bevaring, mens planområdet i sin helhet allerede er regulert i eksisterende «Havneplan». Holmen er et viktig element i landskapsbildet og en viktig del av innseilingen og opplevelsen av Grimstad by, den bør derfor ikke utvides mer enn den allerede er. Selv om kulturminnene på Torskeholmen ikke er registrerte, har de allikevel en verneverdi. Spesielt mener vi Fryseriet/Fiskernes Salgslag har stor verneverdi og må bevares. Det ligger store miljøgevinster i å gjenbruke kulturminner som dette. Grunnet prosjektets store utnyttelsesgrad som påvirker landskapsvirkninger, siktlinjer, utvidelse av holmen, og tap av viktige kulturminner, er det derfor umulig å kunne støtte planinitiativet. Vi ber om at initiativet avvises og at en videre utvikling skjer innenfor den allerede regulerede «Havneplanen» som gir rom for utvikling, samtidig som at holmen ikke utvides og viktige kulturmiljøverdier går tapt.

PROSESS & PLANDOKUMENTER

Tiltakshaver er Torskeholmen AS / Grimstad Bolig- og Næringsutvikling og Asplan Viak ved Erling Ekerholt Sæveraas står som ansvarlig for planleggingen.

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for en transformering av dagens holme til et område med bolig, forretning, kontor og tjenesteyting, og mange gode oppholdsarealer for allmennheten. Det er sies i forslaget at det er lagt vekt på å gi tilgjengelighet rundt holmen, tilrettelegge for serveringssteder og ivareta fiskerne med nytt fiskemottak.

I planbeskrivelsen går det frem at det i planprogrammet stilles krav til utredning av blant annet kulturminnevern.

Planbeskrivelsen setter også føringer for oppfølging av St.meld. 16, 2019-2020 (Nye mål i kulturmiljøpolitikken), St.meld. 21-2012 (Norsk klimapolitikk), Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling (2021), Riksantikvarens anbefalinger for kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse (tidligere NBI-områdene), og Kulturminneloven. Videre på regionalt og lokalt nivå, Regionplan Agder 2030, Kommunedelplan for Grimstad byområde «Byplanen» 27. oktober 2008, Stedsanalyse for Grimstad sentrum (2007), Estetisk veileder 4. mai 2009, Områderegulering for Grimstad sjønære områder «Havneplanen» 29. oktober 2012.

Vi ber om at også Riksantikvarens «Klimastrategi for kulturmiljøforvaltningen 2021-2030» legges til i planbeskrivelsen om planarbeidet fortsetter.

Kulturminner i planområdet:

Planforslaget legger opp til at eksisterende bygg, brygger og dekker saneres. Disse mener tiltakshaver ikke å ha særlige kulturminneverdier, det er vi uenige i. Dokumentasjonen som er benyttet i utredningen er kun basert på tilgjengelige kilder, deriblant Riksantikvarens kulturminnedatabase Askeladden og SEFRAK-registeret.

Selv om bygningene på Torskeholmen er fra etter 1900, vil de allikevel kunne sies å ha kulturminne- og miljøverdier.

Grimstad har gjennom tidene vært en viktig by innen næring, og ser man på næringsliv og infrastruktur langs kystlinjen i Indre havn har det i nyere tid vært 23 industrielle kulturmiljø:

- Vesøen båtbyggeri (Revet - Er i dag: Leiligheter)
- Aabelvigen - Løkens verksted (Revet - Er i dag: Løkengården)
- Scandia (Revet - Er i dag: Leiligheter)
- Odden båtbyggeri (Revet - Er i dag: Kjøpesenter/leiligheter)
- Godsterminalen (Revet - Er i dag: Parkeringsplass)
- Jernbanestasjonen (Revet - Er i dag: Bibliotek)

- Bro til Torskeholmen (Revet - Er i dag fylling/vei)
- Fryseriet / Fiskernes salgslag (Ikke revet, men foreslått revet)
- Havnelageret (Ikke revet, men foreslått revet)
- Skrettingslager (Ikke revet, men foreslått revet)
- Jernbaneskiner (Ikke fjernet, men foreslått fjernet)
- Grimstad bad (Revet - Er i dag parkeringsplass)
- Filétfabrikken (Revet - Er i dag parkeringsplass)
- Lauras buer (Delvis revet - Er i dag næring/leiligheter)
- Hans Hansens trelast (Revet - Er i dag parkeringsplass)
- Victoria Hotell (Revet - Er i dag bensinstasjon)
- Tollboden (Revet - Er i dag vei)
- Pakkboden (Revet - Er i dag vei)
- Jørgensen & Vik's buer (Revet - Er i dag leiligheter)
- Grimstad støperi & mekaniske verksted (Revet - Er i dag leiligheter)
- Hasseldalen båtbyggeri (Ikke revet - Er i dag vernet og gitt ny bruk)
- Sand mølle / Treskofabrikken (Revet - Er i dag leiligheter)

I tillegg har det vært cirka 20 små og store skipsverft innover i Vikkilen, omtrent alle spor er borte. Fjernes de tre gjenstående kulturminnene på Torskeholmen, vil Grimstad kun ha ett industrielt kulturminne igjen i indre havn.

De tre gjenstående industrielle kulturminnene på Torskeholmen mener vi derfor har stor verneverdi, spesielt Fryseriet/Fiskernes salgslag.

Grimstad by og det helhetlige kulturmiljøet:

Det er utarbeidet en egen temarapport for kulturmiljø som del av planforslaget (Apan Viak, 2. oktober 2023). Rapporten vurderer 0-alternativet opp mot planforslagets alternativ (PFA1).

Man har vurdert fire kulturmiljøområder (KM1 Pharos vei - Middels verdi, KM2 Torskeholmen - Noe verdi, KM3 Indre havn - Stor verdi, og KM4 Boddan - Stor verdi), der to av områdene har stor verdi. Torskeholmen er vurdert til å få ubetydelig miljøskade pga. lav verneverdi, dette er vi uenige i.

Planforslaget vurderes allikevel som helhet å gi noe miljøskade, dette skyldes at det svært sårbare kulturmiljøet Indre havn/bysentrum ansees å bli noe forringet som følge av utbyggingen.

Vi er enige i at planforslaget vil påvirke kulturmiljøet som helhet, men siden Grimstad i den store sammenheng er en liten by vil nye prosjekter av denne størrelse etter vår mening i større grad påvirke byens kvaliteter og muligheten for å fragmentere og svekke det bestående om det ikke vises særlig varsomhet.

Grunnet graden av utvidelse av holmen og den høye utnyttelsen med nybygg som står gruppert i flere store volum med høyder over to etasjer, mener vi derfor at planforslaget i vesentlig grad vil påvirke kulturmiljøet som helhet i større grad enn det planforslaget foreslår.

En kan ikke se det lille planområdet som en liten «boble for seg selv», hele området må etter vårt syn sees i sammenheng, der opplevelsene fra innfartsårer, utsiktspunkt rundt bykjernen/havneområdet, og ikke minst fra innseilingen må vises stor respekt.

HISTORIKK

Grimstad kommune har et bysentrum og et stort omland. Her er det viktige jordbruksområder og ikke minst produksjon innenfor den grønne sektor. Man har også en del industri og offentlig og private servicenæringer. Kommunen er en betydelig skole- og universitetsby, noe som innebærer forskningsmiljøer på viktige områder. Det åpner for en spennende utvikling. Selve bysenteret er service- og handelssenter for omtrent 25 000 mennesker. Kommunen har gode friluftsområder og en fantastisk skjærgård. Verdikonservative forfedre så betydningen av denne skjærgården og ved systematisk oppkjøp sikret den for oss alle.

Grimstad er først og fremst en kystby med lange tradisjoner innenfor alt som har med båter og skip å gjøre. Byen er også attraktiv for turister. Om sommeren er den vertskap for båtturister og mange utenbys som har hytte i området.

Man smykker seg med å være dikternes by. Knut Hamsun satt sitt preg på byen på flere måter og Henrik Ibsen, som var her i viktige ungdomsår, skrev her sitt første skuespill «Catilina». Det var i Grimstad Ibsen ble bevisst sin diktergjerning og som han selv senere skrev om «Catilina» «... det arbeide, hvormed jeg betrådte forfatterbanen».

Grimstads bysenter var - og er - orientert mot havnen. Det er en god havn beskyttet av skjærgård og med flere innseilingsmuligheter. Historisk har indre havn vært særdeles viktig og er i dag også sentral og identitetsskapende. Og midt i indre havn ligger Torskeholmen. En holme som deler havnen i to bukter. Østerbukt som den sentrale del av den gamle havnen med noen gjenværende historiske bygg, dampskipsbrygge og Dramsviga. Vesterbukt med Sorenskriversgården og nå med Byhaven. Historisk var Vesterbukt viktig som havn med utskipning fra og - innskipning til - Frolands jernverk samt skutebygging og senere dampsg ved Odden.

Torskeholmen var opprinnelig en så og si rund holme med en diameter på kun ca. 55 meter med en «tunge» på vestsiden som pekte sydover. På det høyeste var holmen ca. 8 meter over normal vannstand. Sundet mellom holmen og fastlandet var ca. 30 meter bredt og var navigerbart med en dybde på 7 meter.

Forenklet kan man si at holmens videre historie er preget av sjøverts transport og næringsvirksomhet, men stort sett lavmælt når det gjelder bygninger.

Holmen tilhørte eiendommen Skaregrøm og allerede midt på 1700-tallet er en lagerbod på Torskeholmen nevnt. Går vi raskt frem til 1816 da Sorenskrivergården ble bygd, tilhørte Torskeholmen denne eiendommen. En større sjøbod eller lagerbod var da oppført ytterst på holmens vestsida. Det finnes maleri og fotografi som viser denne lagerboden.

I 1893 viser et kart en tenkt forbindelse til holmen og mulighet for dypvannskai på holmens østside. Grimstad by ønsket en slik utvikling i havnen og Sorenskrivergården med Torskeholmen ble solgt til kommunen og Havnevesenet i 1903. Holmen ble etter hvert flatsprengt og utfylling foretatt i sundet slik at holmen ble landfast. Det kom først bro og siden ble det helt utfyllt og fast forbindelse. Det ble bygd badehus for hygiene og sunnhet allerede i 1905. Det anlegget ble etablert ytterst på holmen og etter hvert kom selvsagt kaianlegg og havnelager.

I 1907 kom det jernbane til Grimstad og man fikk etablert kai på sjøsiden ved den nåværende Byhaven. Men det var ønskelig å få forbindelse til kaianlegget på Torskeholmen og det ble så laget jernbanespor helt ut på dypvannskaien. Et detaljert kart fra 1920 viser skinnegangen til jernbanestasjonen og sidesporet ut til Torskeholmen. Dette muliggjorde lasting og lossing mellom skip og godstog.

Grimstadbanen ble nedlagt i 1961, men ute på holmen kan man fremdeles se rester et jernbaneskinne, et viktig kulturminne i seg selv. Dypvannskaien ble selvsagt fortsatt viktig for byen og kan også i fremtiden få stor betydning sett i en nærings- og beredskapssammenheng.

Fryseriet / Fiskernes salgslag:

Grimstad bad stod ferdig i 1905 etter iherdig innsats av mange, ledet av Dr. Berg. Bestemmelsen om å gjøre holmen landfast og planere den ut var også en naturlig utvikling, skjønt noen også var imot. Mulighetene for jernbane og utvidet havnevirkksomhet var til byens beste og havnelager kom som en naturlig følge av dette. En fellesnevner var at holmen ble utviklet i tråd med byens behov og for byens innbyggere. Det har vært tjenesteyting, næring og tilbud til alle.

Allerede i 1937 så 20 fiskere behovet for å være organisert. De meldte seg inn i Østlandske Fiskeriselskap. 10 år senere i 1946, opprettet 45 fiskere Fiskernes salgslag. Etter krigen var det økende behov for fryseanlegg for fisk, grønnsaker og frukt. Næringslivet trengte det og privathusholdningene likeså. Allerede i september 1947 ble det inngått kontrakt om oppføring av fryseriet, K.E. Løken fikk ansvaret for selve bygget, Mosvoll & Co for det elektriske og Grimstad støperi & Mek. Verksted for rørleggerarbeidet.

Fiskernes salgslag flyttet til Grimstad fryseri den 17. januar 1948 og fryseriet tok imot varer for fryselagring fra 13. juli 1948. Dette ble starten på et eventyr for Grimstad og fryseriet har siden vært til stor glede for mange. Da utsalget stod ferdig var dette det fineste i hele Norge ble det sagt, helt moderne på alle områder med fliser på veggene, marmorerte gulvbelegg, synlige fiskehummer og vannoverrissing over vinduene på sommerstid for å holde luften kjølig og fluene borte. Lovordene var mange og Birger Morholt var en av de som forevige disse i Grimstad-Adressetidende, 20. desember 1947:

Torskeholmen ja, - den har en egen tiltrekningskraft på folk som er født og båret her, dog til dels på andre, og merkelig må den mann være som ikke tar seg en tur der ned en

kveldstund eller en søndag i sommermånedene. Og godt er det at det ennå fins mennesker som setter tradisjonen høyt, og som liker å dvele i minner fra fordums dager, uten derfor å glemme at en også må ha noe å leve av. For der er koselig på Torskeholmen, og en får håpe at det fortsatt blir plan til en luten grønn benk på den side som vender mot vest og Bangs verft, for det er i den retning det er sjanse for å se en av de gamle treskutene under kjølhaling, hvis en lukker øynene på rette måte og tar fantasien til hjelp. Det er utrolig hva en kan oppleve av herlige barndomsminner».

I august 1952 stod filetfabrikken til Skagerrakfisk AS ferdig. Anlegget på Torskeholmen ble med dette komplett. Suksessen og anleggets fortrefelighet ble også kjent langt utover landets grenser. I august 1960 fikk byen besøk av den gang Prins Ahmed Hussein av Pakistan, som fikk omvisning i fryseriet og fabrikken. Han ble svært begeistret og sa til avisen at «Jeg skulle gjerne bygget noe lignende hjemme».

Fryseriet er bygget i funksjonalisme, en stil som var dominerende i Norge fra ca. 1930 til utpå 1940-tallet. I Grimstad er det få bygg fra denne perioden med utpreget funkis stil, men man har noen gode eksempler fra mellomkrigstiden og årene like etter. Med få unntak er dette næringsbygg i betong som Bema-bygget, bensinstasjonen i Smith-Petersens gate og Grimstad fryseri/Fiskernes salgslag på Torskeholmen. Felles for alle disse er at de er bygget i betong, har store rette flater og geometriske former. I Grimstad var dette i sterk kontrast til byens trehus og spesielt sveitserhusene som Heinecke med flere stod for fra 1860 og fremover.

Hvem som var arkitekten bak fryseriet er ukjent, men bygget har en form som er gjenkjennbar fra funkisperioden. Bygget ble reist i en tid da det ble bygget fryserier i nær sagt alle kystbyer. Det spesielle i Grimstad er at bygget fortsatt brukes i forbindelse med fiskeindustri.

Fryseriet er et bygg som representerer sin tid hva gjelder volum og arkitektur. Samtidig representerer byggets formål en industri som fortsatt lever i beste velgående. Tilstanden er vurdert av takstmann Roy A. Andersen, 5. juni 2020, hvor det blant annet stod:

Selve grunnkonstruksjonen til bygget fremstår solid og taktekkingen på flate tak fremstår i god stand. Butikk og kjøkken til fiskemottaket er nylig pusset opp og fremstår i en normal god teknisk stand. Øvrige rom i bygget fremstår som slitte og disse trenger renovering og oppussing. Bygget må utvendig kles og tileggsisoleres. Vinduer og dører, samt porter, der disse ikke er skiftet, må skiftes. Toalett som er tilbygd butikken, har setninger i grunne under tilbygget. Dette sees som sprekker mellom tilbygd toalett rom og vegg på butikken. Tak som er tekket med takstein, bør få nye takstein og nye takrenner og beslag.

Forøvrig består bygningsmassen på holmen av «Verkstedet» og «Havnelageret», som var Grimstadbanens endestasjon. Lageret som stod ferdig i 1921 og ble på 1980-tallet kraftig renovert, tilstanden er ukjent. På 1930- og 1960- tallet ble det gjort utfyllinger, som har gitt holmens størrelse slik den er i dag.

FORPLIKTENDE RAMMEVERK

Kommuneplan - Samfunnsdel:

Kommuneplanen sier noe om kommunens overordnede ønsker og mål. I gjeldende kommuneplan fra august 2015 synes det til å være et overordnet fokus på å nå FN's Bærekraftsmål, selv om det kun er klima som nevnes. Under mål 11.4 sies det noe om å styrke innsatsen for å verne om og sikre kultur- og naturarven, og mål 12 går på bærekraftig forbruk og produksjon som handler om å gjøre mer med mindre ressurser, slik som for eksempel gjenbruk av bygningsmasse der bygningsmassen står.

I punktet under «Næringsutvikling» står det på side 26 og 27 noe om Grimstad sentrum sitt attraktive særpreg og kommunens særegne kvaliteter. Blant annet sier kommuneplanen her følgende:

Store deler av den eldre delen er på Riksantikvarens NBI-register, som er en database over byer og tettsteder i Norge med kulturmiljøer av nasjonal interesse.

Slik vil Grimstad kommune lykkes:

- Bevare bygningsmiljøene i det historiske sentrum som identitet og konkurransefortrinn*
- Skape god kontakt mellom byen og sjøen som legger til rette for folkeliv i de sjønære områdene.*
- Sikre god tilgjengelighet for alle gående og syklistene til og gjennom sentrum.*

Grimstad har særegne, lokale kvaliteter med historiske røtter som både har betydning for innbyggernes identitet og livskvalitet og for næringsutviklingen i kommunen.

Kommuneplan - Arealplan:

Eiendommen ligger innenfor område avsatt for sentrumsformål, innenfor bestemmelsesområde soner, sone A.

I kommuneplanbestemmelsene står blant annet følgende:

§1.2 a) - Vedtatte reguleringsplaner [...] gjelder foran kommuneplanen. Likevel skal følgende bestemmelser i denne kommuneplanen, som ikke er vurdert i planprosessen med de gitte krav, gjelde foran manglende eller motstridende bestemmelser i reguleringsplaner: [...] §2.5 Byggegrenser, §2.12. Estetikk, [...].

§1.2 b) - Kommuneplanen gjelder uansett ikke foran kommunedelplan for Grimstad byområde (Byplanen) vedtatt 27.10.08. Likevel skal følgende bestemmelser i denne kommuneplanen, som ikke er vurdert i planprosessen med de gitte krav, gjelde foran

manglende eller motstridende bestemmelser i reguleringsplaner:[...] §2.5 Byggegrenser, §2.12. Estetikk, [...].

§2.12 - Estetikk: Tiltak etter pbl. §§20-1, 20-4 og 20-5 skal følge estetisk veileder med retningslinjer for Grimstad kommune. Eventuelle avvik skal ha en saklig begrunnelse.

Kommuneplanbestemmelsene har ikke et eget punkt for hensynssone bevaring H_570, men det vises det sies ovenfor til estetisk veileder med retningslinjer for Grimstad kommune.

Områderegulering - Havneplanen:

Omsøkt tiltak ligger allerede i eksisterende områderegulering for de sjønære areal, kalt «Havneplanen». Havneplanen vedtatt 29. oktober 2012 sier blant annet følgende i sine bestemmelser og retningslinjer:

§3.1 - Fellesbestemmelser -Estetikk:

Estetisk veileder gjelder som retningslinje for utforming av tiltak etter pbl. §20-1.

Ved søknad om tiltak kan kommunen kreve at det utarbeides illustrasjoner, fotomontasjer og/eller 3D modell som viser tiltaket sett i forhold til omkringliggende bebyggelse, fremtredende siktlinjer og bakkeplanstandpunkt.

Det er ikke noe som tyder på at det ble begått store feil da denne planen ble laget. Hvorfor man allerede fire år etter at Havneplanen ble vedtatt startet opp arbeidet med en egen plan for Torskeholmen synes noe uforståelig. Har beslutningstakerne ikke sett mulighetene som ligger i Havneplanen?

Alternativ «0» i gjeldene plansak innebærer at holmen utvikles omtrent som i dag, men med noe mer næringsvirksomhet i tråd med gjeldende regler.

Gjeldende reguleringsplan (Havneplanen) vil, med mindre reguleringsendringer for å sikre gode siktlinjer og bedre stedstilpasning, etter vår vurdering være god nok. Den gir frihet til å utvikle, bygge nytt og skape en fantastisk holme som hensyntar folkets behov, nyskapning og respekt for holmens plassering midt i bukta.

Stedsanalyse for Grimstad sentrum:

Grimstad kommune utarbeidet i 2007 en stedsanalyse for Grimstad sentrum. Analysen var en fagrapport som ga anbefalinger og faglige føringer i arbeidet med Sentrumsplanen (kommunedelplan for sentrum). Relevant for Torskeholmen er blant annet å;

Unngå at ny bebyggelse kommer i silhuett og at viktige siktlinjer ikke bør brytes. Det skal etableres sammenhengende ferdsel langs sjøen fra Biodden til Grømbukta. Flere manglende siktlinjer mener vi er underkommunisert i plandokumentene, slik som for eksempel fra Storgata

mellom Tønnevold bygg (Haven) og Sørenskrivergården mot sjøen, og mot land fra innløpet til Kalven, hvor viktige siktelinjer synes å bli sterkt forringet med planen som er på høring.

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

Planinitiativet viser svært høy utnyttelsesgrad, langt ut over det vi mener er tålegrensen for holmen.

Estetisk veileder for Grimstad kommune:

Omsøkt tiltak er som vist i de andre planverkene ovenfor også underlagt estetisk veileder for Grimstad kommune vedtatt 4. mai 2009. Her står det blant annet:

Mange har etterlyst rammebetingelser og estetiske grunnprinsipper som kan innarbeides i kommuneplanen og sikre at byens vekst skjer på en harmonisk måte.

Retningslinje 2 - Estetisk redegjørelse: Alle plan og byggesaker skal tilfredstille rimelige skjønnhetshensyn i forhold til seg selv, til nære omgivelser og fjernvirkning. Kommunen kan kreve særskilt estetisk redegjørelse for alle type saker, dersom en finner grunn til det.

Retningslinje 5 - Fortetning: [...]. Som hovedregel skal forretningsprosjekter underordnes eksisterende byggelinjer, volum, takform, gesims og mønehøyder. De skal heller ikke ødelegge eksisterende områder for rekreasjon og lek.

Retningslinje 8 - Havneområdet: Havneområdet har spesielle, særegne og verdifulle estetiske kvaliteter knyttet til vannspeilet, byggeskikken, båttrafikken og folkelivet. Dette bestemmer byens identitet som sørlandsby. Planlegging av promenader, bygg, båthavner og gjestehavner skal bevare og forsterke disse kvalitetene. Planene skal dokumenteres med modeller, ulike illustrasjoner/fotomontasjer sett i forhold til omkringliggende bebyggelse, fremtredende siktlinjer og bakkeplanstandpunkt. Ved tiltak i havneområdet skal det tas hensyn til etablerte siktlinjer fra heier, gater, kaier og boliger omkring havnen.

Reguleringsbestemmelser for Grimstad sentrum:

Omsøkt tiltak ligger innenfor område som er underlagt reguleringsplan for Grimstad sentrum, vedtatt 11.11.1991, sist endret 05.04.2005, og eiendommen er avmerket som område O8. Her står det blant annet følgende:

Fellesbestemmelser - 3.0, Målsetting - Punkt 1: Å bevare og bedre de historiske og antikvariske, kulturelle og miljømessige verdier og muligheter i planområdet.

Fellesbestemmelser - 3.16 Bygning og gatebilde/hjørnebygninger: Endret bygning eller nybygg, skal med sitt eget uttrykk positivt bidra til, og samtidig underordne seg, karakteren i gatebildet og evt. gårdsrom. Særlig gjelder dette for bygninger ved kvartalshjørner og gatekryss, som særlig preger bybildet.

Fellesbestemmelser 3.17 Bygningsvolum/fasadelengde: Bygningsvolum, herunder fasadelengde mot gate eller gårdsrom/passasje, skal tilpasses de dimensjoner som preger området.

Fellesbestemmelser 3.21 Takvinkler: Takvinkelen skal være mellom 35 og 45 grader, og skal være den samme innenfor et område.

Område O8 - Bruk: Hurtigbåthavn, fiskerihavn, sjørorienterte kulturaktiviteter, sjøbad og en del handel, service- og kontorvirksomhet.

Kommunedelplan for kulturmiljø

Grimstad kommune har ikke vedtatt en kulturminneplan som sier hvilke kulturminner og kulturmiljø som ønskes særlig beskyttelse. Det er allikevel grunn til å tro at Torskeholmen med kulturminner ville vært lagt til i en slik plan. Kommunen har derfor en større oppfordring til å gjøre grundige vurderinger av kulturminnets kvaliteter og lytte til råd fra fagkompetansen på regionalt og nasjonalt nivå.

Riksantikvarens «Kulturmiljø og landskap av nasjonal verdi»

Planområdet ligger i sjø delvis innenfor Riksantikvarens eksklusive liste over kulturmiljø og landskap av nasjonal verdi, og forøvrig grenser planområdet på land til dette område. Dette setter store føringer til ekstra varsomhet da der er nasjonale interesser i planområdet.

Under Askeladden/Kulturminnesøk for område «K31, Grimstad sentrum, Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse» står det blant annet:

Kulturmiljøet Grimstad sentrum ligger ved kysten av Skagerrak. Området ligger mellom Vardeheia og Knibeheia på vestsiden, og Møllerheia og Kirkeheia på østsiden. Kulturmiljøet omfatter store deler av Grimstad sentrum.

For alle Sørlandsbyene har sjøen vært den opprinnelige kommunikasjonsveien, så også for Grimstad som ligger åpent mot sjøen og lukker seg mot landsiden.

Kulturmiljøet Grimstad sentrum er av nasjonal interesse på grunn av byens arkitekturhistorie og næringshistoriske rolle som sjøfartsby i seilskutetiden. I tillegg har Grimstad næringshistorisk interesse som handelssted for områdets rike jordbruksdistrikt. Kulturmiljøet har opplevels- og kunnskapsverdier som formidles gjennom bystrukturen, bebyggelsen og kontakten med sjøen. I kulturmiljøet er det bevart

et helhetlig område med trehus fra 1700- og 1800-tallet. Det organiske gatenettet med smale krokete gater og småhusbebyggelsen i tre, er karakteristisk for Grimstad.

I tilstøtende randområder bør nye tiltak ikke redusere opplevelses- eller bruksverdien knyttet til det historiske bymiljøet.

Siden Riksantikvaren er så tydelig som de kan rundt at tilstøtende områder ikke bør redusere opplevelses- eller bruksverdien knyttet til det historiske bymiljøet, er det grunn til å se hva de ellers anbefaler på landskapsnivå, kulturmiljønivå og objektnivå:

Utbygging og utfylling av sjø- og havneområder som visuelt og funksjonelt skiller den historiske byen fra sjøen bør unngås.

Siktlinjer skal ivaretas. Landemerker som er karakteriserende for bysilhuetten, som Grimstad kirke, bør ivaretas.

Ved brann eller annen uopprettelig skade bør ny bebyggelse gjenoppbygges som rekonstruksjoner på dokumentert grunnlag.

Utfylling av tomtearealer anses som uheldig tiltak som svekker lesbarheten og opplevelsen av det historiske bebyggelsesmønsteret.

I området bør historiske bygningshøyder og gesimshøyden være førende for eventuelle nybygg. Den historiske bebyggelsens karakteristiske volum med skala og proporsjoner, samt plassering av bygninger bør videreføres ved nye tiltak.

Ved vedlikehold og utbedring bør kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til de historiske byggenes detaljer bevares, derav material- og fargebruk, dør- og vindusutforming og øvrige bygningsdetaljer. Originale bygningsdeler bør bevares, dersom disse er tapt skal de rekonstrueres etter historiske forbilder.

Stedegen byggeskikk og håndverkstradisjon bør opprettholdes og videreføres ved eventuelle nye tiltak, herunder endringer, til-, på- og nybygg.

Karakteriserende elementer som kaifronter og kraner bør ivaretas.

Stortingsmeldinger

St.meld. nr. 17 (2019-2020) Nye mål i kulturmiljøpolitikken vektlegger forvaltning av historiske bymiljøer og inkluderer historisk bebyggelse i by- og stedsutviklingen. Dette kan bidra til levbare byer og steder, og gi økt livskvalitet. Det er derfor store nasjonale interesser knyttet til byene.

Kulturminneloven

Kulturminnelovens §1 tredje ledd som sier at:

Når det etter annen lov treffes vedtak som påvirker kulturminneressursene, skal det legges vekt på denne lovs formål.

Lovens formålsparagraf pålegger altså offentlige myndigheter å ta hensyn til kulturminnevern når de treffer vedtak etter andre lover. Kulturminnevern er altså ikke bare en forpliktelse for miljøforvaltningen, men påhviler som et sektorovergripende ansvar fra alle statlige, fylkeskommunale og kommunale myndigheter.

Loven har også en verdinøytral definisjon av hva som er kulturminner/kulturmiljøer (§2 første og andre ledd) (Kulturminneloven med kommentarer, Holme 2020:16). Kulturminneloven setter altså ikke begrensninger til hvilke kulturminner som omfattes av loven, og formålsparagrafen har et videre virkeområde enn fredete bygg. Omsøkt planinitiativ med Torskeholmen består av flere kulturminner og grenser til Riksantikvarens kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse, og må derfor definitivt anses som et kulturminne/-miljø etter loven.

BÆREKRAFT & GJENBRUK

Nasjonale føringer:

Riksantikvaren har som øverste organ for kulturmiljøer og kulturminner utarbeidet ulike strategier, samt gjort undersøkelser rundt dette med bevaring istedenfor riving og nybygging.

I Riksantikvarens «Klimastrategi for kulturmiljøforvaltningen 2021-2030» står det blant annet:

Kommunene har hovedansvaret for å identifisere, verdsette og forvalte vernete og verneverdige kulturmiljø i tråd med nasjonale mål. De har ansvaret for å sikre ivaretagelse og å legge tilrette for bruk av kulturmiljø gjennom arealplanlegging, byggesaksbehandlingen og den langsiktige samfunnsplanleggingen. [...]

Kommunene anbefales å følge opp arbeidet med reduksjon av klimagassutslipp ved å [...].

- ha kompetanse i energieffektivisering, rehabilitering og ombruk av eksisterende bygninger.
- fremme og formidle kunnskap til sine innbyggere om betydningen av energieffektivisering, rehabilitering og ombruk av bygninger og kulturmiljø.
- ta i bruk helhetlige og sammenlignbare klimagassberegninger ved avveininger mellom ombruk og riving/nybygging.

Kommunene anbefales å følge opp arbeidet med klimatilpasning ved å [...]

- gi retningslinjer og bestemmelser i arealplanleggingen for klimatilpasningstiltak som kan forebygge tap av kulturmiljø og skade på kulturmiljø.

Blant målene og satsingsområdene lister Riksantikvaren opp blant annet følgende:

Mål 1: Kulturmiljø forvaltes gjennom samordnet arealbruk og arealplanlegging, slik at klimagassutslipp reduseres og kulturhistoriske verdier og interesser ivaretas.

Mål 2: Bygninger bevares og brukes, slik at klimagassutslipp reduseres og kulturmiljø ivaretas.

På oppdrag fra Riksantikvaren har SINTEF analysert en rekke casestudier og gjort systematisk gjennomgang av norske og internasjonale publikasjoner om livssyklusanalyse. Rapporten fra 2021 viser tydelig at det mest bærekraftige bygget er det som allerede er bygd. Analysen viser at rehabilitering er et bedre alternativ enn å rive i en 30-årshorisont mot 2050, da det kan ta opptil 80 år før et nybygg utligner klimagassutslippet fra byggeprosessen. SINTEF-rapporten konkluderer derfor med at rehabilitering av eksisterende bygninger vil være miljømessig fordelaktig på kort og mellomlangt sikt.

Selv om kulturminnene som ønskes revet ikke er registrerte kulturminner, så har de allikevel en verdi og ligger i et større helhetlig kulturmiljø av høy regional og nasjonal verdi. Derfor anbefaler vi å bruke Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling. Her står det blant annet:

Selv om strategien fokuserer på kulturmiljøer av nasjonal interesse, bør anbefalingene også legges til grunn for kulturmiljøer av lokal eller regional interesse, da prinsippene for forvaltning av disse ikke i vesentlig grad skiller seg fra forvaltningen av kulturmiljøer av nasjonal interesse.

Mål 3 - Byens mangfold og kulturhistoriske særpreg er bevart og videreført ved nye tiltak. Den historiske byggeskikken, mangfoldet av bygninger, de karakteristiske trekkene ved bebyggelsen og bebyggelsesstrukturen er sammen med byens topograf og landskap med på å gi byer og steder særpreg og egenart. I forvaltningen av kulturmiljøene er det viktig at særpreget og mangfoldet ivaretas og videreføres ved nye tiltak. I by- og stedsutvikling er det viktig at kulturmiljø ikke behandles som en samling av enkeltbygninger, men som en helhet som sees i sammenheng med omgivelsene.

Mål 6 - Kulturmiljø brukes som utgangspunkt for utvikling av lesbare og attraktive byer og steder. [...] egenart og særpreg bør ivaretas ved at lokal og regional byggeskikk danner utgangspunkt for ny arkitektur i kulturmiljøer. Nybygg bør være varierte og gjenkjennelige og ikke anonyme og fremmedgjørende.

TEK17:

Ofte ser vi at tiltakshavere generelt legger stort fokus på at TEK17 ikke tillater gjenbruk og rehabilitering av dagens kulturminne. Dette er vi ikke enige i.

For å øke omfanget av ombruk av bygninger og bygningsdeler må mulighetene som ligger i lovverk og forskrifter benyttes fullt ut. Det er også aktuelt å vurdere muligheter for å forenkle og tilpasse dagens lovverk, som i stor grad er basert på nybygg. Videre vil økt bruk av miljøsertifiseringer og å tilpasse og utvikle tilskuddsordninger være viktig.

Plan- og bygningsloven er delt i en plandel og en byggesaksdel. Byggesaksdelen omhandler bestemmelser om søknadsplikt, kontroll og godkjenning av bygge- og anleggsarbeider med videre. Teknisk forskrift er av særlig betydning i byggesakshåndtering.

Byggteknisk forskrift (TEK17) skal sikre at tiltak planlegges, prosjekteres og utføres ut fra hensyn til god visuell kvalitet, universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til sikkerhet, miljø, helse og energi (TEK17 § 1-1). Kravene til dokumentasjon av byggevarers egenskaper støtter opp under dette ved å kreve dokumentasjon av egenskaper til byggevarer. TEK17 § 3-1 andre ledd slår fast at det skal dokumenteres at produktene har de egenskapene som er nødvendig for at det ferdige byggverket skal tilfredsstille kravene i forskriften.

Dagens regelverk er i stor grad tilpasset riving og nybygging, og flere har tatt til orde for at det må lages en byggteknisk forskrift som i større grad tar hensyn til ombruk og rehabilitering. Tolkningen og praktiseringen av dagens regelverk ivaretar heller ikke alltid intensjonene. Dersom § 9-1 Generelle krav til ytre miljø i TEK17 hadde blitt fulgt (*Byggverk skal prosjekteres, oppføres, driftes og rives på en måte som medfører minst mulig belastning på natur-ressurser og det ytre miljøet. Byggavfallet skal håndteres tilsvarende.*), ville mye vært oppnådd, særlig hvis man samtidig tar hensyn til EUs strategi for sirkulær økonomi. TEK17 § 9-5 Byggavfall kan også bidra til å sikre at bygg får en lengre levetid (Byggverket skal sikres en forsvarlig og tilsiktet levetid slik at avfallsmengden over byggverkets livsløp begrenses til et minimum. Det skal velges produkter som er egnet for ombruk og materialgjenvinning.).

Krav til klimagassberegninger og livssyklusanalyser: TEK17 § 9-1 Generelle krav til ytre miljø gir kommunene hjemmel til å stille krav til klimagassvurderinger. Klimagassberegninger av bygninger i Norge utføres i dag iht. NS 3720:2018 Metode for klimagassberegninger for bygninger. Standarden kan anvendes for både nye bygninger og i forbindelse med ombygging av eksisterende bygninger.

Standard Norge har utarbeidet en veileder til NS 3720. Målet med veilederen er primært å få byggherrer til å bruke NS 3720 for å identifisere klimagassutslipp i byggeprosjekter, og danne beslutningsgrunnlag for tiltak som reduserer disse.

Plan- og bygningsloven §31-4 gir kommunen adgang til helt eller delvis gi unntak fra tekniske krav. Blant annet skal man legge vekt på byggets alder og vernestatus, samt forhold som kan redusere negative konsekvenser og fordeler som oppnås ved tiltaket. Det vil etter vår oppfatning være positivt at miljøkonsekvensene reduseres og det vil være positivt at kulturminnene bevares og gjenbrukes.

Tilskuddsordninger og andre økonomiske virkemidler er viktig for å øke viljen og engasjementet for sikring, bevaring og ombruk av bygninger. Vi mener der i dette tilfellet ville vært mulig å få tilskudd til istandsetting og kunne gjøre tiltak som kunne endret på blant annet innvendige takhøyder i dagens bygg. For å se disse mulighetene er man også avhengig av å få kontakt med kyndige håndverkere som kan gamle bygg, vi har forslag til flere i dette distriktet som vi mener ville kunne bidratt til gode løsninger for tiltakshaver, slik at både kulturminner bevares og man innvendig får et særegent men moderne nytt lokale.

SAMMENDRAG

Grimstad sentrum med havnebassenget ligger klemt inn mellom heiene Vardeheia og Knibeheia på vestsiden og Møllerheia, Kirkeheia og Binabben på østsiden. Heiene rundt sentrum definerer, virker beskyttende og forsterker fattbarheten av sentrum. Havnebassenget med Torskeholmen i sentrum, sees fra store deler av bebyggelsen som klatrer oppover heiene, og fra utsiktspunkter på toppene som omkranser byen. I tillegg ligger Torskeholmen godt synlig fra innseilingen inn Groosefjorden og delvis Smørsund, samt fra Rønnes og Indre Maløya på østsiden av fjorden.

Planområdet grenser til og i områder ligger planområdet innenfor Riksantikvarens liste over kulturmiljøer og landskap av nasjonal interesse. Store deler av Grimstad sentrum er regulert for bevaring, mens planområdet i sin helhet allerede er regulert i eksisterende «Havneplanen». Intensjonene er klare for dette helhetlige kulturmiljøet av høy regional og nasjonal verdi, her har lokaldemokratiet over flere tiår besluttet at det ønskes bevaring og at det kreves betydelig varsomhet, samtidig som at mulighetene for utvikling og nye tiltak allerede ligger godt til rette i eksisterende planer.

Torskeholmen har de siste 120 år gradvis blitt mer og mer utfylt og er større enn noen gang før, ønsket nå er å gjøre holmen enda større. Det er tre bygg igjen; Fryseriet/Fiskernes salgslag, Havnelageret og Verkstedet. Mestparten av industrien som en gang var her er borte, men fiskeindustrien fra 1948 frem til i dag består fortsatt i Fryseriet/Fiskernes salgslag.

Tiltakshaver har brukt mye tid i planleggingen og vi er enige i at om prosjektet hadde ligget godt utenfor et slikt kulturmiljø som her, kan en si at prosjektet hadde vært akseptabelt, men Torskeholmen og Grimstad sentrum er ikke et hvilket som helst sted.

Riksantikvaren har blant annet klare anbefalinger om at utfylling av sjø- og havneområdet må unngås i og nær kulturmiljø av nasjonal verdi. Havnebassenget kan ikke utvides, og fylles det igjen - litt etter litt, vil byen miste en viktig del av sin identitet og kvalitet, samt begrense fremtidige muligheter i havnebassenget.

Selv om prosjektet er nedskalert er det fortsatt svært høy utnyttelsesgrad med en større holme, noe som vil påvirke viktige siktlinjer og opplevelsesverdien av Grimstad sentrum, særlig fra innseilingen til denne viktige sjøfartsbyen. Selv om planlagt ny bygningsmasse varierer i høyder og fargevalg, er den allikevel i stor grad bygget sammen (5 volum), noe som skaper opplevelsen av flere svært store volum og ikke opplevelsen av en selvvekst by med rom for flere viktige siktlinjer.

Dagens bygninger på holmen er alle kulturminner selv om de ikke er registrerte kulturminner. Autentisiteten er varierende, og det er etter vår vurdering spesielt Fryseriet/Fiskernes salgslag som skiller seg ut med høy bevaringsverdi (høy regional til nasjonal verdi), spesielt grunnet viktigheten bygget har hatt gjennom tidene - ikke kun for Grimstad by, men også regionen rundt og at det i dag nasjonalt er få slike bygg igjen.

Fryseriet er bygget i funksjonalisme, en stil som var dominerende i Norge fra ca. 1930 til utpå 1940-tallet. I Grimstad er det få bygg fra denne perioden med utpreget funkis stil. Bygget ble

reist i en tid da det ble bygget fryserier i nær sagt alle kystbyer. Det spesielle i Grimstad er at bygget fortsatt brukes i forbindelse med fiskeindustri.

Fryseriet er et bygg som representerer sin tid hva gjelder volum og arkitektur. Samtidig representerer byggets formål en industri som fortsatt lever i beste velgående. Byggets tilstand er vurdert til å være god, men med istandsettingsbehov.

Bevaringsverdien til fryseriet/fiskernes salgslag er også høy fordi bygningsmassen er et industrielt kulturminne som det er svært få igjen av i og rundt havnebassenget i Grimstad by. Av 23 industrielle bygg i dette området gjennom tidene, er det i dag kun fire igjen, og kun ett igjen om bygningsmassen som helhet rives på Torskeholmen. Dette er en dramatisk fjerning av en viktig del av Grimstad sin industri- og næringshistorikk, eller Grimstads identitet og sjel.

I 2023 er vi som nasjon godt kjent med FN's bærekraftsmål og viktigheten av å nå disse raskest mulig for å stanse den globale oppvarmingen. Sløsing med våre ressurser må ned, og det mange ikke er klar over er hvor store miljøgevinster det ligger i å bevare eksisterende bebyggelse på stedet der de står fremfor å bygge nytt. En rekke forskningsprosjekt er tydelige på dette, og i tillegg er mulighetene til å få fritak fra TEK17 kravene store ved renovering av eldre bygningsmasse av kulturhistorisk verdi.

I 2020 svarte 1500 innbyggere (derav overrepresentert av unge respondenter) i Grimstad på kommunens spørsmål; «Hva er viktigst for deg i utviklingen av Torskeholmen?». Den viste at de fem viktigste ønskene var, 1. Uteservering, kafeer og restauranter, 2. Torg, møteplasser og Bryggeslengen, 3. Offentlig sjøbad, badstue, stupetårn og vannlek, 4. Fiskemottak/fiskeutsalg, og 5. Båtplasser. Undersøkelsen viste at innbyggerne ikke ønsket boliger på Torskeholmen, men fellesskap og opplevelser og ivaretagelse av tradisjoner. Ønskene er mulige innenfor den eksisterende Havneplanen.

Den 7. desember 2023 holdt vi i Fortidsminneforeningen en paneldebatt, hvor flere representanter med ulike syn fikk delta. Debatten ble fulgt av en full sal på Grimstad bibliotek, og samtidig strømmet direkte ut på Youtube. Opptaket kan fortsatt sees - [klikk her for å se hele debatten](#).

Som en følge av alt dette, mener vi derfor at det er nettopp 0-alternativet eller gjeldende Havneplan som bør følges opp, der viktige kulturmiljøverdier bevares, istandsettes og gis en ny bruk der dette mangler. Vi oppfordrer derfor sterkt til at hele planinitiativet avsluttes og at man går videre med alle mulighetene som allerede ligger i Havneplanen. Vi vil måtte vurdere å påklage et vedtak som utvider holmen og ikke sikrer gjenbruk av viktige kulturminner på holmen.

Følger man opp dette, er vi sikre på at mange vil bidra med sin frivillighet for å sikre en bærekraftig og god videre utvikling av Torskeholmen.

Ta gjerne kontakt om dere har spørsmål i forbindelse med vårt høringssvar.

Beste hilsen,
Fortidsminneforeningen, Aust-Agder lokallag
Styret v/Torgrim Landsverk
Styreleder

KOPI:

- Agder Fylkeskommune v/Seksjon for kulturminnevern og kulturturisme
- Riksantikvaren
- Fortidsminneforeningen, Agder avdeling



Forslag fra FrP: Høringsuttalelse Torskeholmen.

FrP fremmer forslag om å flytte fiskernes salgslag fra Torskeholmen til en industrihavn i Vikkilen eller annet sted. Den nåværende plasseringen på Torskeholmen krever betydelig infrastruktur, inkludert snuplasser for lastebiler og fiskebåter, og dette tar opp store deler av holmen. Å flytte denne industrien til Vikkilen vil være mer bærekraftig for Grimstads befolkning.

Det er viktig å vurdere støy- og bråkproblematikken ved lossing av fangst fra fiskebåtene, spesielt med tanke på den nye foreslåtte plasseringen. Flyttingen til nord-nordøst siden av holmen vil medføre økt støy og potensielle forstyrrelser for eksisterende og kommende boliger i nærområdet.

En flytting til Vikkilen, et etablert industrihavnområde, vil fjerne industri fra sentrum og redusere belastningen på bykjernen. I tillegg er Vikkilen allerede tilknyttet E18, noe som gir enklere tilgang.

Fiskernes salgslag trenger kun butikklokale på holmen, og varer kan enkelt fraktes med små varebiler fra mottaket i Vikkilen til butikken på Torskeholmen. Dette vil redusere tungtransport/lastebiltrafikk i sentrumsområdet og frigjøre betydelig plass på holmen.

Selv om det kan være noen ulemper, som økt avstand for fiskebåtene og frakt av varer mellom Vikkilen og Torskeholmen, er fordelene betydelige:

- Reduserte støy- og luktproblemer
- Lavere risiko knyttet til tungtransport/lastebiler i sentrum
- Frigjøring av plass på Torskeholmen.
- Frigjøring av plass til større gjestehavn.
- Ikke behov for snuplass på Torskeholmen for tungtransporten. Gir muligheten til og føre tilbake tilkomsten med bru så man får bedre gjennomstrømning.
- Mulig å bygge 2/5 fler leiligheter enn dagens forslag.
- Mindre fare for konflikter mellom myke trafikanter og tungtransport
- Reduksjon av miljøbelastningen

Samlet sett mener vi at tungtransport og industri ikke hører hjemme midt i bykjernen, og vi vil derfor anbefale en flytting av fiskernes salgslag til et mer egnet område som Vikkilen.

FrP mener at slik tungtransport/industri ikke hører til midt i bykjernen og sentrum.

Samtidig ønsker vi ikke næring i første etasje mot Biodden. Første etasje mot biodden bør bestå av leiligheter.

Butikken kan bli et opplevelse senter gjerne i kombinasjon med resturanet alle fiskebrygga i Krs og andre steder.

From: "Gerd Gulstad" <gerd@gulstad.nu>
Sent: Thu, 7 Dec 2023 19:41:48 +0100
To: "Postmottak Grimstad" <Postmottak@grimstad.kommune.no>
Subject: Merknader planforslag Torskeholmen
Categories: AH

Vi synes at planforslaget viser en utbygging som blir for stor og dominerende i havneområdet. Tilgjengelig areal bør derfor reduseres til max halvparten av det som er foreslått. Fiskesalgslagets bygning bør bevares og Øutnyttes til restaurant.

Sendt fra min iPad

From: "Per Arne Gulstad" <perarne@gulstad.nu>
Sent: Sat, 2 Dec 2023 14:47:04 +0100
To: "Postmottak Grimstad" <Postmottak@grimstad.kommune.no>
Subject: Merknader til planforslaget for Torskeholmen
Categories: AH

Vi synes at planforslaget viser en utbygging som blir for stor og dominerende i havneområdet.

Tilgjengelig areal på holmen bør derfor reduseres til max halvparten av økningen som er foreslått. Fiskesalgslagets bygning kan gjerne bevares og utnyttes til restaurant i tillegg til dagens bruk. Antall boliger reduseres og 2 1/2 etasje bør være maksimal høyde på bygningene. Redusert areal og utbygging vil gi mindre biltrafikk til holmen. Badeanlegget kan gjerne sløyfes, fordi det er nok av flotte badeplasser ellers i kommunen.

Vi ønsker derfor at Torskeholmen skal ha mindre areal med mer moderat utbygging av boliger. Fiskesalgslaget bør bevares og gi muligheter for noe av restaurant-tilbudet på holmen. Romslige uteområder må være tilgjengelig for publikum.

Mvh
Gerd og Per Arne Gulstad

Sendt fra min iPad

Positive til Torskeholmen-planen!

I forbindelse med Torskeholmen-planen med høringsfrist den 12. desember, kommer GNF Ung med en felles uttalelse. Folkemøtet vedrørende utbyggsplanene for Torskeholmen den 22. november hadde godt oppmøte, men den yngre generasjon var underrepresentert. Grimstad Næringsforening får stadige henvendelser fra mennesker og næringsaktører som ønsker utvikling på Torskeholmen, men som ikke er komfortable med å delta i debatten via kommentarfelt i sosiale medier eller uttale seg offentlig.

I innbyggerundersøkelsen vedrørende utviklingen på torskeholmen med 3 437 svar viste at 68 % av respondentene var under femti år. Hele 76,17 % ønsker at Torskeholmen utvikles mer og tettere enn nullalternativet, med restauranter og uteservering som noe av det mest etterspurte. Dette viser at mange (majoriteten) er positive til en større utvikling av Torskeholmen.

I media belyses derimot saken majoritetsmessig fra nei-siden. Dette kan skyldes at mange ikke ønsker å uttale seg offentlig, fordi de er bekymret for den eldre gardes eventuelle represalier.

Det er nå med optimisme og velvilje at GNF Ung står frem som talerør for de mange yngre som stiller seg positive til utvikling av Torskeholmen!

GNF Ung ønsker positiv samfunns-, kultur- og næringsutvikling i vår kjære hjemby, og mener at en utvikling av Torskeholmen bidrar til å styrke byens attraktivitet, til økt liv utover sommermånedene, til at flere kan bo i sentrum, skape flere arbeidsplasser og allmenne fellesgoder, og dermed styrke attraktiviteten i Grimstad sentrum.

«Vi har tro på at Torskeholmen kan bli en fremtidsrettet og samfunnsnyttig investering dersom vi jobber sammen, på tvers av interessenter.» uttalte næringslivet i en felles artikkel i Grimstad Adressetidene (GAT), og vi stiller oss enige.

Planforslaget for Torskeholmen gjør holmen mer innbydende estetisk sett. Ved kombinasjon av kulturtilbud, offentlige rom, arbeidsplasser og bomiljø på holmen vitaliseres også både holmen og Grimstad sentrum. GNF Ung mener at planen vil styrke et levende sentrum, bidra til økt trivsel og bokvalitet, samt fasilitere for næringsvekst.

Torskeholmen-utviklingen er en følelsesladet sak som engasjerer. Bypatriot Kjetil Røyset Jørgensen stilte noen gode spørsmål til refleksjon vedrørende Torskeholmen i ett av sine leserinnlegg i GAT:

«Byen, hva skjer med byen? Nesten alle byer sliter med det samme. Det er for få folk i sentrum. 10 måneder i året. Mandag til fredag. Vi har fått nye sentrum på Bergemoen og på Fevik. Folk bor nå i store eneboliger i Myråsen og på Støle osv., osv. Hva er fremtiden for sentrum? Hva må gjøres? Hvem har svaret?» spør Røyset Jørgensen.

Beate Haugen

GNF Ung mener at planforslaget gir et velutviklet Torskeholmen som kan bidra til å **styrke gamlebyen** og gjøre **byen** (ikke bare Torskeholmen) mer **attraktiv for flere alders- og folkegrupper hele året**.

Det ble nylig avholdt en workshop på UiA angående utviklingen av universitetsbyen Grimstad, hvor studentrepresentanter, næringsliv, turisme, politikere og akademika var tilstede. Fokusområdet var blant annet hvordan man kan øke Grimstads attraktivitet som Universitetsby/Kompetanseby for å tiltrekke seg nye studenter, hvordan styrke studenters tilknytning til Grimstad og få flere til å bli etter endt studie, altså bevare verdifull kompetanse.

Svarene som gikk igjen blant studentrepresentantene for de nærmere 4000 studentene ved UiA Campus Grimstad, var et **ønske om bedre aktivitetstilbud, møterom og boligtilbud i sentrum**.

Studentene er fremtidens arbeidstakere. Ved også å lytte til deres behov investerer Grimstad i både tiltrekking- og bevaring av kompetent arbeidskraft!

De positive ringvirkningene ved utvikling av Torskeholmen kan bidra til færre fraflyttere og gi økt tilgang på kompetent arbeidskraft, både ved at vi beholder ressursene våre og tiltrekker nye.

Dagens Torskeholmen med sitt nedslitte- og industrielt utdaterte preg er verken i forsvarlig forfatning, ei heller besøksattraktiv. Holmen var en gang, før tusenårsskiftet, en attraksjon for byens befolkning med sitt badeanlegg, men mistet etter hvert sin allmenne funksjon til fordel for en havnevirksomhet med kaier, silo og industribygg. Tidene forandrer seg! Nå er det på tide at folket får holmen tilbake.

Kjennetegnet på en velfungerende by er blant annet omstillingsevne og en bærekraftig visjon kombinert med handlekraft. Torskeholmenplanen gir muligheten til både å forbedre kårerne for- og beholde fiskernes salgslag samt realisere gode allmenne fellesskapstilbud. **Nye lokaler for fiskerne vil både øke besøksattraktiviteten på holmen, arbeidshverdagen og logistikken for fiskerne.** Gjenskaping av badekulturen i moderne form, innbydende fellesarealer både innen- og utendørs, attraktive nyetableringer og en mer estetisk utforming av holmen lar oss ta vare på gamle verdier og spor av historien samtidig som vi stimulerer til nytt liv og vekst som imøtekommer dagens og fremtidens behov!

Det er vel ikke bare i de yngre sin interesse å være pådrivere for en kommune som legger til rette for by- og næringsutvikling, økt aktivitet, fellesgoder, offentlige rom hvor mangfoldet kan møtes og et revitalisert Torskeholmen som samtidig ivaretar Grimstads særpreg?

Hvem har ansvaret? Vi mener god byutvikling skjer i samarbeid mellom flere aktører, deriblant både politikere, planleggere, utbyggere og næringsliv. I Kommuneplanens Samfunnsdel er næring vedtatt som ett av fire satsningsområder, hvor reiselivsnæring står som et viktig underpunkt. GNF Ung mener at planforslaget for Torskeholmen nå

Beate Haugen

imøtekommer dagens og fremtidens behov og kommer innbyggere, gjester og næringsdrivende til gode hele året, ikke bare for en mindre gruppe i sommermånedene.

Nå er ikke dette innlegget ment som en oppfordring til at våre beslutningstakere skal foreta et paradigmeskifte i grandios og hensynsløs skala med visjoner om Grimstads svar på Barcode på vår kjære holme, men et insentiv om å adaptere noe av positiviteten som mange av Grimstads innbyggere har til utvikling av Torskeholmen, da dagens mediebilde preges av opposisjonelle holdninger, som ikke er representativt for de **hele 76%** i spørreundersøkelsen som er positive til utvikling av holmen.

Byliv skapes i en harmoni av næring, bolig og opplevelsestilbud, og Torskeholmens store uforløste potensiale kan være en nøkkelfaktor for vitalisering av vår alles kjære Grimstad.

GNF Ung vet at realisering krever handlekraft og kapital. Vi oppfordrer derfor politikere, planleggere, utbyggere og næringslivet til å jobbe sammen for å skape et folkekjært Torskeholmen som gir positive synergier og vital kapital - for både by, næringsliv og fellesskapet!

Skrevet av
Beate Haugen
For GNF Ung

Med vennlig hilsen Ressursgruppen GNF Ung:

Beate Haugen, Grimstad Næringsforening & GNF Ung
William T. Svendsen, nestleder STA, stedfortreder kommunikasjon, bærekraft & miljø
Tonje Pettersen, eier og driver Galleri Grimstad og Odden Herreklær
Ingrid Gardal Rahd, markedskoordinator Egde
Julie Brogestad, salgssjef Morrow
Kristine Waage, bedriftsrådgiver Sparebanken Sør
Marius Ramselien, prosjektleder Lagerseksjoner AS
Theodor Henriksen, tjenstedesigner Sparebanken Sør

Om GNF Ung:

GNF Ung er en ny nettverkssatsing i Grimstad Næringsforening for engasjerte og ambisiøse unge voksne med karriereambisjoner møtes for å bygge nettverk, få faglig påfyll, bli inspirert og heie hverandre fram. GNF Ung skal bidra til å trekke unge til regionen og beholde kompetent arbeidskraft, bidra til å skape bolyst.

Beate Haugen

Hva ville 30-tallets fremsynte Grimstad-patrioter ment om Torskeholmen-planene?

Forslag til detaljreguleringsplan for Torskeholmen, fremlagt av Grimstad Bolig- og Næringsutvikling AS og Torskeholmen AS - Høringsuttalelse fra Selskapet for Grimstad Bys Vel.

Hvem trodde i 1930-tallets Grimstad at Byselskapets oppkjøp av holmer og skjær skulle få så stor betydning nesten 100 år senere?

I dag gleder vi oss over bevisstheten og handlekraften grunnleggerne av Selskapet for Grimstad Bys Vel viste på 1930-tallet. Tilgangen til strandsonen og skjærgården trues av privatisering. I Grimstad kan vi alle nyte natur og vakre skuer fra sentrumsnære utsiktspunkter, og hoppe i land nær sagt hvor vi måtte ønske i vår praktfulle skjærgård.

Sikringen av disse naturperlene for allmennheten innebar ganske sikkert noen tapte muligheter for enkeltpersoner. Uegennyttig prioriterte likevel 1930-tallets Grimstad-patrioter å gjøre den bynære skjærgården og viktige sentrumsnære områder til tur- og rekreasjonsområder tilgjengelig for oss alle.

Torskeholmens fremtid skal nå avgjøres, og det kan bli historiens største endring av Grimstads ansikt utad. Da kan det være et spennende tankeeksperiment å spørre seg hva de fremsynte grunnleggerne av Byselskapet ville ment om utbyggingsplanene.

Slett ikke alle var like fremsynte i 1930-tallets Grimstad; ikke senere heller, for den saks skyld. Mange hus i den unike bebyggelsen langs sjøen i Grimstad sentrum måtte gi tapt for de økonomiske interessene da byen den gang trengte en gjennomfartsvei. Flere historiske bygninger forsvant på 60- og 70-tallet da trafikken økte og behovet for større kontorbygg vokste frem.

Vi som er medlemmer og styrerepresentanter i Byselskapet i dag, er stolte over våre forgjengeres fremsynthet og innsats. Vi forsøker å respektere og følge opp deres intensjoner. Byens «forskjønnelse», allmennhetens tilgang, og hvordan vi gjør Grimstad til et «godt sted å bo», har i 100 år vært rettesnoren for Byselskapets virksomhet. Denne visjonen mister aldri sin aktualitet.

Hva som er «forskjønnelse» og hva som bidrar til at Grimstad er «et godt sted å bo», vil det være delte meninger om. For at Byselskapets holdning skal være forutsigbar, er det derfor viktig for oss å forankre våre standpunkter i sentrale rettesnorer som historie og kultur. «Selskapets formål er utelukkende kulturelt», heter det som kjent i vedtektene. Derfor anser vi at Byselskapets oppgave i mange sammenhenger er å være vaktbikkje, uavhengig av både private, politiske og økonomiske interesser.

Et viktig og enda mer konkret styringsdokument for Byselskapet er «Estetisk veileder med retningslinjer for Grimstad kommune». Byselskapet deltok sammen med kommunens estetikkutvalg i utarbeidelsen av dette sentrale dokumentet gjennom flere år før det ble enstemmig vedtatt av kommunestyret 4. mai 2009.

Den estetiske veilederen er også en påminnelse til oss i Byselskapets styre om den rollen Byselskapet skal og vil spille i Grimstad. Vårt formål vil alltid være å arbeide «til byens forskjønnelse». Vi følger veilederens anbefalinger i de saker vi engasjerer oss i, også som høringsinstans for utbyggingsprosjekter, gjerne i dialog med utbyggere og myndigheter.

For å løfte disse idealene, har vi en lang historie og dypt forankret tradisjon for å forsøke å hindre at vårt alles kjære historiske sentrum blir ødelagt av massiv og dominerende utbygging som kveler byens særpreg og vår stedsidentitet.

Vi er glade for at Grimstad Bolig- og Næringsutvikling AS og Torskeholmen AS har tatt hensyn til «Estetisk veileder» i forslaget til reguleringsplan som nå er ute til høring.

Torskeholmen er en del av havneområdet, som omtales slik i veilederen:

«Havneområdet har spesielle, særegne og verdifulle estetiske kvaliteter knyttet til vannspeilet, byggeskikken, båttrafikken og folkelivet. Dette bestemmer byens identitet som sørlandsby. Planleggingen av promenader, bygg, båthavner og gjestehavner skal bevare og forsterke disse kvalitetene. ... Ved tiltak i havneområdet skal det tas hensyn til etablerte siktlinjer fra heier, gater, og boliger omkring havnen.»

Utbyggerne skal ha ros for at de har lagt vekt på både arkitektur, saltak, variasjon, farge- og materialbruk i det siste planforslaget. Likevel blir det veldig tydelig for oss at også *dimensjoner* burde vært nevnt i veilederen som en spesiell kvalitet i havneområdet. Størrelse er umulig å se bort fra dersom havneområdet fortsatt skal spille på lag med andre sentrale deler av Grimstads historiske bysentrum.

Vi ønsker fortsatt å se Binabben fra Odden, og Kuskjær og Smørsund fra Smith Petersens brygge. Når vi stevner inn Grimstadfjorden, eller ser byen fra Rønnes, vil vi fortsatt se den stedstypiske småhusbebyggelsen i nedre del av Vestregate og Lillerore. Det er det som er Grimstad.

Proporsjonene er avgjørende for at Boddend og nedre del av sentrum fortsatt skal stå i et riktig og harmonisk forhold til hverandre og til resten av havneområdet. Ingen elementer i havneområdet eller sentrum må få overskygge andre, slik Torskeholmen nå står i fare for.

«Havnefronten tåler ikke en rekke konkurrerende «signalbygg»», som det heter i Estetisk veileder.

En ytterligere utfylling i havnebassenget vil etter vår oppfatning skape disharmoni i forholdet mellom havneområdet og andre deler av sentrum.

«Havneområdets tilgjengelighet og vannspeilets estetiske kvaliteter skal ikke forringes ved sprenging, utfylling og utbygging.», er det tydelige budskapet i Estetisk veileder.

Å lede mer biltrafikk til Torskeholmen og sprengte ut et undersjøisk parkeringshus, fremstår etter vår mening ikke bare i sterk motstrid til de estetiske retningslinjene, men også lite fremtidsrettet og bærekraftig.

Torskeholmen har i mange generasjoner hatt en sentral plass i Grimstad-folks oppfatning av sin egen by, som en viktig del av Grimstad sentrums identitet. Det tyder engasjementet på. Vi har alle et eierforhold til sentrum, og bryr oss når noe endres.

Siden holmen ble sprengt flat og det ble etablert forbindelse til land for vel 100 år siden, har Torskeholmen vært en litt eksotisk bydel som deler havnebassenget i Øster- og Vesterbukt, med et tradisjonsrikt fiskemottak og -utsalg, og ikke minst rike muligheter for folkeliv. Her har Grimstad-folk og turister i flere generasjoner hatt glede av sjøbad, restaurantvirksomhet, bryggedans, fiskebrygga, bryggesleng, «Solrik» og også noen arbeidsplasser, knyttet til høyst ulike næringer. Holmen har også alltid vært den fremskutte delen av byens ansikt for de sjøfarende.

Jernbanespooret som fortsatt er synlig på Torskeholmen minner oss om næringslivets historie, fra den gang havneområdet var byens livsnerve, og trelast ble skipet ut til britiske gruver. Jernbaneskinnene er et kulturminne som ifølge «Estetisk veileder» bør «sikres og tydeliggjøres.»

Veilederen nevner også spesielt fiskebrygga. Få byer har et slikt fiskemottak med utsalg.

«Fiskebrygga minner oss om at estetikk ikke bare handler om det vakre, men om tilknytning til det levende og det som stimulerer hele det menneskelige sanseapparat.», heter det om Torskeholmen i «Estetisk veileder».

Fiskernes Salgslag, eller «Fryseriet» som mange husker det som, er dessuten det siste minnet vi har om fordums næringsvirksomhet i indre del av sentrum. I tillegg til historien og bevaringsverdien, er det andre meget gode grunner til at bygget bør få stå. Det står trygt på en flatsprengt holme, klimaavtrykket ved en riving vil være stort, og det vil bli svært kostbart å bygge nytt fiskemottak og utsalg på den andre siden av holmen.

Riving og flytting av fiskebrygga vil dessuten medføre en uønsket utfylling og en redusering av Østerbukt, som igjen fører til at båtplasser må flyttes og gjestehavna reduseres. Siktlinjer mellom sentrum og Smørsund vil bli brutt, og den historiske bebyggelsen på Biodden vil bli satt i skyggen og bli påført betydelige ulemper.

Torskeholmen er uløselig knyttet til Grimstads historiske sentrum, som ifølge Riksantikvaren har kulturmiljø og landskap «av nasjonal interesse» og derfor er en del av Riksantikvarens NB!-register.

Kanskje er det lettere å se sentrums historiske og kulturelle kvaliteter og verdi utenfra, slik Riksantikvaren gjør. Det har også fylkeskommunen gjort ved flere anledninger, blant annet gjennom tidligere forsøk på å få Torskeholmen omfattet av NB!-registeret.

Vi som er så heldige å bo her, blir kanskje litt blind for idyllen som vi daglig beveger oss i.

Et godt bevart historisk sentrum og tilgjengelig havneområde, er også en økonomisk mulighet for utvikling av bærekraftig turisme og tilpasset næringsvirksomhet. Som turister selv, vet vi at det autentiske er mest attraktivt. «Gamlebyen» er det vi helst vil oppleve, uansett hvilken by vi befinner oss i.

I dette perspektivet, tror vi at «bevaring av Torskeholmen for allmennheten» og respekt for historien ville vært viktigst for Grimstad-patrioter anno 1930, om de hadde levd i dag. Det betyr et Torskeholmen med uteservering, sjøbad, torg/park, scene, lekeplass, bryggepromenade og andre tenkelige aktiviteter, tilgjengelig for alle.

En bygningsmessig opprustning ville kanskje også våre fremsynte forgjengere sett positivt på. Men neppe en privatisering og utvidelse av holmen. Selv om det vil bety tapte muligheter for noen.

Uten respekt for historie og kultur mister vi et viktig perspektiv i planlegging av fremtiden for byens utvikling.

Grimstad 11.12.2023

Styret

Selskapet for Grimstad Bys Vel