

Mulighetsstudie Torskeholmen –bedømmelseskomiteens innstilling

Bakgrunn

Grimstad kommunestyre vedtok 29.10.2012 områdereguleringsplan for Grimstad sjønære arealer. Torskeholmen er her regulert til næring/tjenesteyting og det er krav om felles detaljreguleringsplan for hele Torskeholmen. Grimstad kommune er grunneier på hele Torskeholmen

Kommunen har etablert Grimstad Eiendomsutvikling AS (GEU) som skal ivareta kommunens interesser ved utvikling av området. GEU har tatt initiativ til et samarbeid med festerne for å nå målsettingen i vedtatt områdereguleringsplan om en helhetlig utvikling av området. På denne bakgrunn har Torskeholmen ANS, som fester bnr 1782 og Grimstad kommune etablert utviklingsselskapet Torskeholmen AS.

Torskeholmen tok initiativet til å få utarbeidet mulighetsstudier som skal vise hvordan en kan få til en helhetlig og attraktiv utvikling av Torskeholmen. Mulighetsstudiene skal danne grunnlaget for senere felles detaljreguleringsplan for hele Torskeholmen. Mulighetsstudiene vil bli presentert på et folkemøte 18. desember og stilt ut i biblioteket. Styret i Torskeholmen AS vil konkludere på hva som skal legges til grunn for videre detaljregulering, basert på bedømmelseskomiteens vurderinger og innspill vi mottar i forbindelse med offentliggjøring av forslagene.

Mulighetsstudiet ble gjennomført som et parallelloppdrag. 4 firma/team ble invitert til å delta:

1. Ark Net, Kristiansand
2. Asplan Viak, Arendal
3. BGM Arkitekter, Grimstad
4. Vill Urbanisme, Bergen

Forslagene er evaluert av en bedømmelseskomite som har følgende medlemmer:

1. Lin Skaufel, EVERYDAY Aps, København
2. Anna Elise Svennevig, daglig leder i Grimstad min by AS
3. Sverre Engebretsen, daglig leder i BA-Eiendom AS
4. Lars Ingeberg, styreleder Torskeholmen AS
5. Jan Sigurd Otterlei, styremedlem Torskeholmen AS
6. Robert Ruud, styremedlem Torskeholmen AS
7. Jan Willy Føreland, styremedlem Torskeholmen AS og sekretær for bedømmelseskomiteen

Det ble gjennomført felles oppstartsmøte 19. september 2018 og individuelle underveismøter med hvert av teamene 22. oktober. Forslagene ble innlevert 6. november.

Alle teamene har levert i samsvar med oppgaven og honorar anbefales derfor utbetalt.

I det etterfølgende presenteres hvert av forslagene og bedømmelseskomiteens vurderinger. Hvert av kriteriene for evalueringen er kommentert, og til slutt er gitt komiteens anbefalinger for det videre planarbeidet.

Ark Net

Forslaget



Forslaget ønsker å danne et nytt urbant knutepunkt i Grimstad. Med utgangspunkt i de stedspecifikke kvalitetene som definerer Grimstad i dag ønsker vi å skape en nyfortolkning av byen som viser Grimstad i dag og i fremtiden.

Holmen er utvidet. Det er nødvendig å ha en viss størrelse på holmen (en kritisk masse) for å skape/tiltrekke nok "liv" på holmen. Det er derfor viktig at Torskeholmen gir offentligheten tilgang til en bred vifte av forskjellige opplevelser både på torvet, mellom bygningene og langs vannkanten - det skal bli et nytt urbant miljø i Grimstad, en ny attraksjon å gå på oppdagelse i.

I forslaget er bygninger og funksjoner plassert etter sol- og vindforhold. Næring er hovedsakelig plassert mot nord/øst, mens boliger hovedsakelig er plassert mot sør/vest. Bygningenes plassering er vinklet for å skape le for vinden, samt optimere solforhold og utsyn. Deres form og plassering skaper varierte uterom. Det er fokusert på å skape forskjellige opplevelsesevenjer gjennom strukturen, hvor den gående ledes videre til neste opplevelse gjennom form, uttrykk eller retning.

Bevegelsen gjennom området er utformet for å skape spennende og varierte rom og forløp. Det er tatt utgangspunkt i Grimstad sentrum i dag, hvor gater, stier og plasser er skapt gjennom den måten bygninger er vinklet og plassert i forhold til hverandre. I forslaget ledes de gående gjennom området vha. diversitet i passasjer, opphold og forløp.

Kantene langs vannet holdes fri som en offentlig sone åpen for hele Grimstad. Promenaden byr på varierte forløp som gjør bevegelsen spennende og interessant. En del av kanten plasseres på kote 1, som medfører at denne til tider vil bli oversvømmet ved høyvann. Dette skaper en oppmerksomhet på naturens krefter og stedets plassering.

Hovedaksen gjennom området ligger i forlengelse av den historiske bygate. Her er der tiltenkt utadvendte funksjoner i første etasje, så som forretninger, fiskeutsalg, cafeer, marked etc, som vil bidra til å trekke folk ned mot Torskeholmen. I tillegg er det tenkt et hotell ytterst med fantastisk utsikt over sjøen, samt badeanstalt som vil knytte seg mot havnebadet og den historiske aktivitet som har eksistert på Torskeholmen.

Bygningene fremstår som en helhet bundet sammen med taket som kontinuerlig svever over og samler volumene til en helhet. Samtidig har det vært viktig å nedbryte skalaen og få en forståelse for de enkelte bygg. Dette skapes gjennom spalter og tekstur.

Langs vannkanten rundt hele Torskeholmen anlegges en gåtur med fine passasjer, opphold og forløp. Promenaden er anlagt i forskjellige nivåer ned mot vannet. I begynnelsen av promenaden kan det tenkes at der plasseres en vestvendt restaurant, som drar nytte av utsynet inn til parken/sentrum via vannspeilet.

Det sentrale torv, Sjøtorvet, og havnebadet er plassert i le med utsikt ut over havnegapet. De ligger dessuten i naturlig forlengelse av den historiske bygate, Storgaten, hvilket gjør at bylivet føres helt ned til sjøen. Sammen vil havnebadet og torvet danne rammene om både et uformell og formelt byliv, som skaper liv og røre i den nye bydel. Broen over havnebadet kan danne utgangspunkt for en flytende scene på vannet med Grimstad sentrum som bakgrunn.

Fiskemottaket plasseres på nordsiden av Torskeholmen, umiddelbart etter broen, hvilket gjør det mulig å begrense varetransport og biltrafikk til det nordligste hjørne av holmen og frigi resten av plassen utelukkende til fotgjengere.

Skonnerten Solrik er en forening med fokus på kystkultur og arbeid med ungdom. Denne har i dag tilholdssted på Torskeholmen og vil med dets tilhørende kontor og verksted fremme et aktivt miljø på Torskeholmen. Dette tenkes bevart i forslaget vårt.

Torskeholmens utvikling skal forsterke byens identitet og tilføre et nytt attraktivt og urbant område til Grimstad - både for innbyggere, tilflyttere og turister.

Bedømmelseskomiteens vurderinger

Overordnet konsept som sikrer attraktiv og bymessig og urban utvikling

Hovedgrepet er interessant med utbygging på vest- og østsiden av holmen og med en akse som knytter byen til sjøen. Vestsiden av området vil bli særlig attraktivt. Her er det skissert en bebyggelsesstruktur som har fine kikk og gode solforhold. Løsningen for nytt fiskerimottak er gjennomtenkt og godt, og bør vurderes i den videre detaljreguleringen.

Etter vår vurdering er det generelt lagt opp til for store høyder som ikke er tilpasset de stedsegne kvalitetene i Grimstad. Den store utfyllingen i sjøen vil fremstå voldsom og for dominerende i Vesterbukta. Bygningsmassen burde vært vridd slik at en fikk en siktakse fra byen gjennom området.

Vi frykter utformingen kan gi en del krevende vindforhold, særlig inn mot pollen. Hotellet vil her kunne trekke kalde vinder ned i byrommet, en downwash effekt. Hvis det skal plasseres en ny mer markant bygning på Torskeholmen vil stedet være godt egnet om huset designes for å optimere de mikroklimatiske forhold i byrommene rundt.

Hovedgrep som skaper størst mulig verdier og som er kostnadseffektivt å gjennomføre

Forslaget har et stort utbyggingsvolum som kan skape betydelige økonomiske verdier. Forslaget vurderes kostnadseffektivt å gjennomføre.

Tilrettelegging for allmennhetens bruk

Forslaget har en markant akse gjennom holmen, som ender i den nye pollen. Her vil det være godt kikk mot fjorden og fine solforhold. Forslaget skisserer et variert og sympatisk romforløp i vest. Her tas den besøkende gjennom et boligkvarter som vil ha fine kvaliteter. Det er i utgangspunktet lagt til rette for allmennhetens bruk både rundt holmen og særlig i pollen området. Vi er imidlertid usikre på om arealene for allmenheten er brede nok og inviterer tilstrekkelig til offentlig bruk i sitt program og sin utforming.

Asplan Viak

Forslag



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

Utviklingen av Grimstad sentrum er ved et viktig punkt. Det historiske sentrum med sine kvaliteter skal videreutvikles, Odden skal oppgraderes, Vesterbukt får park og bibliotek, og nå står også Torskeholmen foran en mulig utvikling. I framtida kan det skapes et sentrum der befolkningen inviteres til å bruke arealene langs vannet. Et Grimstad som møter sjøen.

I vårt forslag legges det til rette for at Vesterbukt kan bli et helhetlig byrom som vi har kalt "byspeilet", med et mangfold av attraksjoner. En slik utvikling innebærer at småbåthavnen i Vesterbukt bør skaleres ned. I den nye holmebyen, Torskeholmen, etableres det offentlige vestvendte og solrike arealer for opphold og bevertning mot «byspeilet».

Mot sørvest i holmebyen foreslår vi et lite offentlig badeanlegg med badstue, dusj, skiftemuligheter og stupetårn. Her er tomtens beste solforhold og mest spektakulære utsikt. I forlengelsen av Storgata etableres et byrom som viderefører Grimstads intime og småskalerte størrelser, mens det langs sjøen foreslås en offentlig tilgjengelig turvei rundt hele holmen.

Torskeholmen representerer en unik mulighet for å gi Grimstad et sentrumsnært nabolag med både næringsfunksjoner og boligbebyggelse. Flere beboere og arbeidsplasser i sentrum gir grunnlag for handel og kollektivtrafikk. Siden Grimstad har et begrenset areal til å bygge byen på, bør holmebyen utvikles med en relativ høy arealutnyttelse.

Fiskemottaket kan integreres i utformingen, og utvikles på en ny og spennende måte med utsalg og restaurant. Det legges også opp til et næringsareal med publikumsrettet virksomhet, som f.eks. kan inneholde opplærings- og verkstedsarealer til Solrik, et maritimt kultursenter, eller arealer universitet kan benytte til undervisning og konferanser.

For at folk skal ønske å bo i Grimstad sentrum er det viktig å tilrettelegge for gode boliger. I prosjektet har alle leiligheter gode sol- og utsiktsforhold. Prosjektet er organisert slik at boligene både får tilgang til byrommet i forlengelsen av Storgata, og tilgang mot sjøen med de ulike byrommene der.

Torskeholmen har en karakteristisk plassering som deler sjøarealet i Grimstad i Vesterbukt og Østerbukt. Vi mener at en gjenåpning med en kanal mellom de to buktene vil kunne gi en tydeliggjøring av sjøarealet i Grimstad, samtidig som det vil gi en bedre sammenheng langs vannet.

Tilstanden på kaianlegget er dårlig. Vårt forslag er derfor å reetablere bryggene med konstruksjoner som danner en moderne holme. Gjennom å behandle landskapet som et "svaberg" med ulike soner, kan det ta opp i seg beplantning, lekearealer, nedtrapping mot vannet, mulighet for å legge til båt, opphold, bading osv.

Det er utfordrende å bygge moderne prosjekter i de historiske Sørlandsbyene. Hvis en går for langt i å kopiere tidligere tiders arkitektur, blir resultatet ofte ikke særlig bra når det skal oversettes i en annen skala. På den andre siden kan fort prosjekter som ikke tar innover seg Sørlandsbyenes skala, variasjon og formspråk virke fremmed. Siden Torskeholmen har en så eksponert beliggenhet har vi valgt å utvikle et «holmespråk» med klare referanser til byggeskikken på Sørlandet. Målet er å skape en moderne holmeby med sørlandsdialekt.

Derfor er bebyggelsen foreslått med utgangspunkt i saltaket som grunnform. Dette er en kjent hustype som gir en variasjon og lekenhet som vi mener Torskeholmen har behov for. Prosjektet er høyere og tettere enn de tradisjonelle Sørlandsbyene, og derfor mener vi den tradisjonelle detaljeringen med småruta vinduer, panel og takstein ikke egner seg for prosjektet. Vi foreslår i stedet at grunnformene brytes ned gjennom plassering av større åpningsfelt og inntrukne balkonger. Innslag av en limtrekonstruksjon gir assosiasjoner til det tradisjonelle båtbyggeriet og bruksbygningene på Sørlandet.

Bedømmelseskomiteens vurderinger

Overordnet konsept som sikrer attraktiv og bymessig og urban utvikling

Forslaget er meget godt belyst og innskriver sin fortelling om den nye Torskeholmen meget godt i Grimstad, på pedagogisk og innlevet vis.

Et nytt byspeil foreslås i Vesterbukt og gir denne bukta en viktig rolle å spille for å samle alle de nye byutviklingsinitiativer langs vannet. Forslaget etablerer byromsekvenser som legges i forlengelse av byens eksisterende byromsforløp og vil naturlig inngå i byens struktur og rom.

Forslaget kommer med nye interessante forslag til, med Holmespråket, hvordan Torskeholmen kan utfolde ny arkitektur, generert og vokst på skuldrene av den eksisterende arkitektur, uten å bli romantiserende.

Inngangen til området, som aksentuerer og fremhever Torskeholmen som en holme, med en ny bro framstår attraktiv. Dette vil antagelig forbedre vannkvaliteten i fjorden og skape muligheter for å ta sjøveien rundt Torskeholmen, både i båt og som svømmer.

Forslaget skisserer et markant landskap, som elaborere ytterligere frem en holmekarakter med et geometrisk og generøst svabergslandskap. Ovenpå dette legges en storskala bebyggelse i opp til seks etasjer. Skalaen framstår bymessig og urbant. Vi er svært usikre på løsningen med 1. etasje som oppfattes å stå på søyler. Det er derfor uklart hva som blir kvaliteten og funksjonaliteten i 1. etasje.

Løsningen for stupe- og badeanlegget er spennende og bør vurderes i den videre detaljreguleringen. Den vestlige delen av området framstår særlig attraktivt. Parkeringsløsningen oppfattes delvis nedsenket og et opphøyet lokk gjør at bygningsvolumet oppfattes relativt høyt.

Hovedgrep som skaper størst mulig verdier og som er kostnadseffektivt å gjennomføre

Løsningen med 1. etasje framstår som teknisk krevende å gjennomføre.

Tilrettelegging for allmennhetens bruk

Skalaen på landskapet vil gjøre at det er lagt godt til rette for allmennhetens bruk. Særlig framstår området i vest og stupe- og badeanlegget i sør som attraktivt for allmennheten. De store helninger mot vest, med utsikt både mot fjord og by har gode kvaliteter. Inne i bebyggelsen er det etablert et mindre byrom i le, som vil skape en helt annen karakter enn de sjøorienterte rom og vil kunne ha fine kvaliteter en vindfylt dag.



Torskeholmen skal oppleves som en sømløs fortsettelse av byen. «Byhaven» med ny kanal og broer blir det den skal være: Grimstad by sin hage og sted for promenader og folkeliv. Dette byrommet som også er inngangsport til Grimstad vil knytte historisk bykjerne sammen med framtidig utvikling på Torskeholmen og Gundersholmen.

Vi er opptatt av plassene, smauene og gatene som danner frampek og lovnad om interessante byrom og steder, opplevelse og attraksjoner.

Vi ønsker å ta med oss disse kvalitetene videre i utviklingen av Torskeholmen som en urban bydel. **Storgata fortsetter ut og ender i et byrom med utsikt til sjø i alle retninger. Byrommet innbyr til allmenn ferdsel langs sjø rundt hele området.**

Torskeholmen skal oppleves tettere mot byen og ser for oss at Torskeholmen tar ett skritt mot byen og byen ett skritt mot holmen. Vi har i den forbindelse utnyttet holmen sitt potensial for utvidelse og gitt større plass til byutvikling enn hva holmen tilbyr i dag.

Vi er opptatt av at bydelen gis et plangrep som er slitesterkt over tid for trinnvis utbygging, fleksibel bruk og varierte bygningsvolum - inspirert av renessansebyen Grimstad. Bydelen er utformet som alltid åpen mot byen og sjø. Åpen plass skal ivareta påkrevd logistikk til moderne næringsdrift.

Historien om seilskutetiden og båtbyggeri er også historien om Grimstad. Det er virker passende å tilrettelegge for noe om dette på Torskeholmen. Mot ny kanal tenkes plassert sjøhus som en attraksjon på veien ut mot ny bydel.

Det store indre byrom utformes etter byplanprinsippet om «shared space» - det vil si at byrommets gulv og vegger utformes med materialer slik at det intuitivt kan brukes og deles av harde og myke trafikanter, uten ytterligere skilting. Det forutsetter at harde trafikanter har fartsbegrensning lik myke trafikanter.

Skonnerten Solrik er gitt egen plass samt nær plassering til arealer for verksted/formidling knyttet til båtbruk.

Fiskemottaket er foreslått plassert i nær tilknytning til arealer for sjømat og restaurant. Vi ser for oss et fiskemarked med akvarier som attraksjon – lik Fiskebrygga i Kristiansand.

Små «allmenninger» og byrom med tilgang til sjø er etablert. Siktlinjen til sankthansbålet på Kuskjæret er ivaretatt fra en av disse plassene.

Privat uteareal på bakkeplan er avskjermet mot allmenn brygge ved å etablere en høydeforskjell på 1,5 m til brygge for allmenn ferdsel. Øverste etasje er avtrappet. Uteareal til leiligheter i etasjer over bakkeplan trukket tilbake fra yttervegg og gateplan for ikke å privatisere gateløp og byrom – lik gateløpene i renessansebyen.

Vi har sett nærmere på den allestedsværende og hardføre ruren og har blitt inspirert av både organisering, levesett og høsting av energi.

På samme måte som ruren henter energi fra sine omgivelser tenker vi byggene kan høste av energien rundt oss, året rundt.

I tråd med dagens teknologiske utvikling og inspirert av ruren ser vi for oss Torskeholmen som ZEN-bydel: ZEN står for «zero-energy neighbourhood» som består av intelligente bygg som kommuniserer med hverandre og fordeler overskudd av varme og energi -via solceller, solfangere og varmepumpe i sjø. Takene er vinklet for solceller som kan gi Torskeholmen rolle som kraftprodusent til eget og naboers bruk.

Konstruksjon av massivtre er egnet i forhold til klima, miljø og bestandighet. Utvendig fasademateriale av keramikk kan være egnet i miljø som er utsatt for salt, vær og vind – også her inspirert av ruren. Rennesansebyen Grimstad er preget av fasader i tre. Elementer at tre i fasade i ny bydel kan også med fordel benyttes som en fortsettelse av eksisterende bykjerne.

Bedømmelseskomiteens vurderinger

Overordnet konsept som sikrer attraktiv og bymessig og urban utvikling

Symbolikken med ruren bygger på en spennende ide, med idéen kunne vært mere gjennomarbeidet og konseptuelt sterk. Prosjektet framstår lukket, introvert og er ikke tilpasset de stedsegne kvaliteter ved Grimstad.

Strukturen med de fem bygningene som samles rundt et trafikalt rom i en shared-space rundkjøring vil ha utfordringer med byromskvaliteter. Rommet sammen med de gjennomgående rommene i planen vil fungere som vindtunneler, hvor nordavinden og vestavinden føres direkte gjennom bebyggelsen og skape utfordringer for bylivet. Her er lite opplagte fasader hvor bylivet kan folde seg ut og få muligheter for utfoldelse. Byrommene i vest, mot Odden har derimot riktig gode solforhold og fine fasader til å fange bylivet og tilby aktiviteter. Leilighetskvaliteten blir varierende fordi det er vanskelig å få dagslys inn.

Hovedgrep som skaper størst mulig verdier og som er kostnadseffektivt å gjennomføre

Hovedgrepet gir ikke tilstrekkelig attraktive lokaler, særlig for bolig, og framstår krevende å gjennomføre.

Tilrettelegging for allmennhetens bruk

Fin størrelse og tilgang langs kaifronten. Dette fungerer særlig bra i vest. Ellers framstår området som lukket og lite tilgjengelig for allmennheten. Badeanlegget innelukket i viken mener vi er feilplassert og vil ytterligere redusere den romlige opplevelsen av viken ved å fylle igjen byens vannflate.

Vill Urbanisme

Forslag



Torskeholmen har i det siste århundret gjennomgått en transformasjonsprosess i størrelse, funksjon og utseende. Holmen som var en attraksjon for byens befolkning med sitt badeanlegg mistet sin offentlige funksjon til fordel for en havnevirksomhet med kaier, silo, skur, industribygg og et forseglet betongdekke. Den nye bruken ga området et industrielt preg, og gradvis ble attraksjonskraften for byens befolkning mindre.

Når Torskeholmen nå på ny skal utvikles må det historiske kobles med det nye. Det offentlige rom, og bademuligheter for Grimstads befolkning er nødvendig å reetablere. Men også industrihistorien spiller en viktig rolle. Nye prosjekt må utvikle et moderne særpreg bygget på historisk sus.

Grimstad er en by med rik historie påvirket av flere århundrer med sjøfart og handel. Arkitekturen er i så måte et produkt av dette, mangfoldig som den er. I det gamle sentrum er det tydelige likhetstrekk med mange av de andre klassiske sørlandsbyene. Her finnes småskala trehusbebyggelse i tett/lav struktur med smale gater, smau og snarveier på kryss og tvers. Husene følger gatene, og oppleves urbant. Det er ulike størrelser og mangfold i rom og retninger. Denne følelse av uorden, i et system man fortsatt forstår, oppleves vakkert.

Vi ønsker å lage et område som er så attraktivt at alle deler av befolkningen ønsker å bo og oppholde seg der. Både boliger og uteområder skal utvikles med fokus på å engasjere, skape liv, og videreutvikle den mangfoldige og inkluderende byen. Sirkulærøkonomiske tanker og deleløsninger (både i boligene og i form av bildeletjenester, mobilitetstjenester og materielle ting) danner en ryggrad i prosjektet.

Vi har lagt til en brygge i sør og øst som utvikles som høykvalitets offentlige rom. Her blir det badeplasser, og uteliv. Kanalen gjenåpnes og holmen reetablert. Vi tar vare på og restaurerer det gamle fiskemottaket, huset kan benyttes til restaurant, møteplass, museum, og representerer den historiske industrielle identiteten. Som i de historiske sørlandsbyene legges det offentlige rom som utvidelser av den viktigste fotgjengergaten, et system som deler Torskeholmen i fire tomter. I øst får

man saltakshus med bolig helt ned på bakkeplan, mens i sør og vest legges det opp til offentlige funksjoner og næring på bakkeplan.

For å sikre historisk identitet og lesbarhet, det offentlige rom, ny bruk, liv og bærekraft, har vi utviklet 10 statutter vi mener prosjektet på Torskeholmen må forholde seg til:

- Det skal etableres et tydelig hierarki mellom hovedgater, sidegater, plasser og parker. Bygg skal ha inngang fra folkerike gater. Dette sikrer forståelse og lesbarhet.
- Det skal etableres tydelige skiller mellom private og offentlige areal. Dette gir beviselig mer liv i både privat og offentlig rom.
- Førsteetasjene skal minimum være 4,5 meter høye. Dette sikrer fleksibilitet over tid.
- Alle torg, plasser og lekeplasser skal i den grad det er mulig skjermes for vind. Dette gir grobunn for helårsbruk.
- Prosjektet skal ha minimum fem tiltak for å styrke biologisk mangfold. Dette sikrer andre skapningers rett til sameksistens.
- Alle førsteetasjer tilrettelegges for midlertidig bruk frem til permanent leietaker er på plass. Dette sikrer liv mens prosjektene utvikles.
- Prosjektet skal ha funksjoner og rom til felles benyttelse, som fellesrom, barnehage, lekehus, drivhus, allrom mm. Dette tiltrekker seg både barnefamilie og de eldre, og er et verktøy mot ensomhet.
- Prosjektet skal være tilrettelagt for fremtidens transportformer. Skifte mellom ulike transportformer gir liv til et byrom.
- Prosjektet skal skape møtested for lokalt bytte og gjenbruk. Vi lar sirkulærsamfunnet gi liv til byen.
- Byggene skal utformes med utgangspunkt i Grimstadhusene. Dette betyr ikke å kopiere, men å nytolke materialbruk og former. Dette sikrer historisk lesbarhet og relevans. Vi sikrer historisk identitet.

Bedømmelseskomiteens vurderinger

Overordnet konsept som sikrer attraktiv og bymessig og urban utvikling

Prosjektet bidrar med et meget gjennomarbeidet, vellargumentert og interessant forslag. Her er det lagt mye tanker og krefter for å møte Grimstads fineste tomt med en stedstilpasset struktur, som elaborere nytt uten å bli overromantisierende. Forslaget dissekerer Grimstadshuset og tar utgangspunkt i det de lærer underveis, fra Grimstad. Her er historisk identitet, med takvinkler, farger, plassering i gaten, samt offentlige og private arealer satt i ny sammenheng.

Forslaget deler Torskeholmen i to med en indre byromsakse med mindre knoppskytninger underveis. Forslaget etablerer således en loop, med en promenade mot vannet mot vest og en indre promenade gjennom strukturen. Dette vil skape en god og variert rundtur på Holmen. I alle førsteetasjer legges det fellesprogram eller offentlig utadrettet program. Dette kan vise seg vanskelig å oppnå, men forslaget vil kunne innarbeide boliger i første etasje også. I øst legges det en struktur som kommer helt ut til vannet, dette muliggjøres fordi de øvrige byromskvaliteter er overbevisende. Her legges det ikke en kontinuerlig havnepromenade langs vannet, men det tilbys noen unike kvaliteter som ikke Grimstad har i sentrum fra før. Mange av husene ligger tett, som de gjør i Grimstad sentrum i dag. Dette kan by på mye innsyn og noe manglende utsikt fra boliger som med letthet kunne få bedre utnyttet sin plassering og sin kontakt med områdets herlighetsverdier med noen andre vinklinger på husene. Forslaget etablerer en ramme som vil kunne gi et stort mulighetsrom til å fylle mangfoldig arkitektur inn i fremover.

Det overordnede konseptet bidrar helt klart til en til attraktiv bymessig og urban utvikling, med en kvartalsstruktur og spennende uterom mellom husene. Bebyggelsesstruktur og høyder er godt tilpasset den stedsegne karakteren til Grimstad. Forslaget bygge mindre ut i fjorden enn de øvrige forslagene, og det største arealet de utvider med, i sør, programmeres sympatisk til offentlig bruk, med et havnebad.

Hovedgrep som skaper størst mulig verdier og som er kostnadseffektivt å gjennomføre

Videreutvikling og oppgradering av fiskerimottaket er et spennende grep. Det må undersøkes nærmere om det er teknisk/økonomisk gjennomførbart.

Tilrettelegging for allmennhetens bruk

Forslaget byr på varierte og intense byrom som både vil fremstå velkjent og nytt for Grimstad. Her ligger et markant landemerke i syd, med badeanlegget som vil kunne evne å invitere hele byen på besøk. Promenaden langs vannet fremstår tydelig offentlig med forløp som dannes av bebyggelsens kant. Her kan programmene i første etasje folde seg ut og det vil komme en attraktiv adressering og invitasjon fra Odden. Det er lagt til rette for en tydelig offentlig utside av bygningene og en privat innside. Dette gir god tilgang for allmennheten samtidig som en sikrer privat skjerming.

Bedømmelseskomiteens konklusjon

Komiteen anbefaler at forslaget fra Vill Urbanisme legges til grunn for videre detaljregulering. Muligheten for å beholde nåværende bygg for fiskerimottaket må vurderes nærmere. Fiskerimottaket kan alternativt lokaliseres nord vest i området, uavhengig av om bygget for fiskerimottaket beholdes. Vi registrerer at alle har etablert en bro slik at området igjen blir en holme og at de fleste legger opp til noe utfylling, særlig i sør og vest hvor det er minst dybder. Det er mange spennende løsninger som sikrer allmennhetens interesser og som etablerer et attraktivt byrom mellom den nyetablerte byparken og vestsiden av holmen. Disse bør vurderes nærmere i den videre detaljreguleringen. Forslaget fra Asplan Viak om bade- og stupeanlegg bør vurderes innpasset i den videre reguleringen.

Alle studiene har vist en blanding av næring og boliger. De viser at det kan etableres gode bokvaliteter på holmen og at en samtidig kan ivareta kravet om god tilgang for allmennheten. En slik kombinasjon anbefales lagt til grunn for videre detaljregulering.

Lin Skaufel

Anna Elise Svennevig

Sverre Engebretsen

Lars Ingeberg

Jan Sigurd Otterlei

Robert Ruud

Jan Willy Føreland