

NORSKE ARKITEKTKONKURRANSER

Utgitt av Norske arkitekters landsforbund på oppdrag av Sandnes Tomteselskap

NR.
465
2016



«VARATUNPARKEN» (med hall)
JAJA Architects, COBE Arkitekter, MOE

Begrenset plan- og designkonkurranse

«VARATUNOMRÅDET, SANDNES»



KORT OM KONKURRANSE- OPPGAVEN

Konkurranseloppgaven har bestått i å utarbeide forslag til en fremtidig utnyttelse av området Varatunparken til en kombinasjon av friområde/park og boligområde.

Området er på ca. 160 dekar og er i dag i all hovedsak en gammel, tilgrodd søppelfylling som benyttes i liten grad av byens befolkning. Sandnes Tomteselskap ønsker å utnytte ca. halvparten av området til boliger og oppgradere resten til et attraktivt friområde.

Området er i dag regulert til friområde. Formålet med konkurransen er å få utarbeidet forslag til hvordan man kan transformere dette området til et fremtidsrettet og attraktivt boområde kombinert med idrett- og offentlig formål uten at det forringer ønsket om gode og robuste friområder, samt et godt sammenhengende grøntdrag i bydelen. Resultatet av konkurransen søkes i første omgang brukt som grunnlag for å få endret reguleringsformål i kommuneplanen for Sandnes ved neste revisjon av arealdelen.

Området skal utformes som et urbant område på det grønnes premisser. Den aktuelle tomten ligger tett på kollektivakser og planlagt sykkelstamvei mellom Sandnes og Stavanger, og Sandnes sentrum ligger innenfor en radius på ca. 1000 meter. Forberedende arbeider viser at det kan være potensiale til opp mot 1000 nye boliger dersom halve tomten omdisponeres til bolig. I tillegg til boliger ønskes det vurdert innpasset arealer til idrett og offentlig formål, selv om boligandelen da vil kunne bli noe lavere.

Sandnes tomteselskap KF har i konkurranseprogrammet uttrykt ønske om at utviklingen av tomten skal gi Varatun økte estetiske kvaliteter, bedre tilgjengelighet til friområdene, samt aktivere og vitalisere området. I denne konkurransen er det derfor viktig at ny bebyggelse og viktig friområde forenes på en best mulig måte.

Konkurranseloppgaven bygger på et konkurranseprogram datert september 2015 med tilhørende vedlegg.

PREMIER

PREMIER

KONKURRANSENS VINNER

Motto: «VARATUNPARKEN» (med hall)
JAJA Architects (Hovedrådgivere)
COBE Arkitekter (Underrådgivere)
MOE (Rådgivende ingeniører)

IKKE RANGERT

Motto: «VARATUNPARKEN» (uten hall)
RODEO Arkitekter AS
ADEPT

Motto: «On site»
KAP – Kontor for arkitektur og plan AS
Code: Architecture AS
INBY AS

UTSNITT AV TOMTEN



Foto: NAL/Per Rygh

JURY

JURY

De innleverte utkastene er bedømt av en jury med følgende sammensetning:

Laila Haugland

Juryens leder
Prosjektleder Sandnes Tomteselskap

Åge Kolstø

Prosjektleder Sandnes Tomteselskap

Kåre Hauge

Leder av Stangeland bydelsutvalg

Gøril Mortensen

Landskapsarkitekt MNLA- representant fra Norske Landskapsarkitekters Forening (NLA)

Per Suul

Sivilarkitekt MNAL- representant fra Norske arkitekters landsforbund (NAL)

Juryens sekretær var sivilarkitekt MNAL Per Rygh fra Norske arkitekters landsforbund (NAL)

Utgitt av Norske arkitekters landsforbund på oppdrag av Sandnes Tomteselskap



Norske arkitekters
landsforbund

GJENNOMFØRING AV KONKURRANSEN

Konkurransen er gjennomført som en begrenset Plan- og designkonkurranse i henhold til bestemmelsene i Forskrift om Offentlige anskaffelser (FOA) del IV, kap. 23. og i nært samarbeid med Norske Arkitekters Landsforbund.

I konkurransen deltok 3 inviterte, likt honorerte arkitektfirmaer, som var valgt ut av oppdragsgiver etter en innledende prekvalifisering med 35 søkere.

Konkurransen er gjennomført med konsekvent håndheving av anonymitetsprinsippet.

Følgende 3 arkitektteam har deltatt i konkurransen:

De utvalgte deltakere er:

- Rodeo, Adept, Norconsult
- KAP, Code, InBy v/Bettum
- JaJa Architects, COBE Arkitekter.

Oppstartmøte ble avholdt i Sandnes 28. september 2015, med deltakelse fra alle 3 teamene. Her ble konkurransegrunnlaget presentert og oppgaven ytterligere utdypet gjennom korte foredrag. I møtet ble det stilt en del spørsmål vedr. forståelse av konkurransegrunnlaget, som alle ble besvart umiddelbart eller kort tid etter møtet. I tillegg ble det avholdt en felles befarig i konkurranseområdet.

Det ble senere gjennomført en formalisert spørre/svar-runde med frist 30. oktober. Det innkom kun noen få spørsmål knyttet til konkurransetekniske forhold og svarene ble meddelt alle deltakerne.

Innleveringsfristen for utkastene var 21. desember 2015. Alle 3 deltakere leverte komplette og rettidige utkast i tråd med programmets krav og ble akseptert for bedømmelse. Alle 3 ble følgelig honorert med avtalt deltakerhonorar på NOK 250.000 eks.mva.

De 3 innleverte utkast hadde følgende motto:

- "ON SITE"
- "Varatunparken" (med hall)
- "Varatunparken" (uten hall)

For å adskille de 2 siste utkastene med likt motto har juryen i sitt arbeid valgt å bruke betegnelsene Varatunparken «Med hall» og «Uten hall». Dette henspiller på at det ene utkastet har valgt å beholde idrettshallen i sør mens det andre har valgt å fjerne den, hvilket utgjør et viktig skille mellom de 2 utkastenes hovedgrep.

JURYENS ARBEID

Juryen har bedømt utkastene i henhold til programmets krav og de oppsatte evalueringskriterier.

Utkastene har ikke vært offentlig utstilt, men fremvist for 10. klasse på Lurahammaren skole, samt Sandnes unge bystyre. I tillegg ble det 05.02.16 invitert til pressekonferanse i anledning arkitektkonkurransen, hvor Stavanger Aftenblad og Sandnesposten møtte. De 2 avisene omtalte arkitektkonkurransen i sine utgaver 06.02.16 og 09.02.16.

Det er blitt avholdt 3 heldags jurymøter i perioden 22. januar til 10. februar 2015. Juryen har dessuten gjennomført en felles befaring av konkurranseområdet. Juryens avgjørelse og rapport ble offentliggjort i begynnelsen av mars 2016.

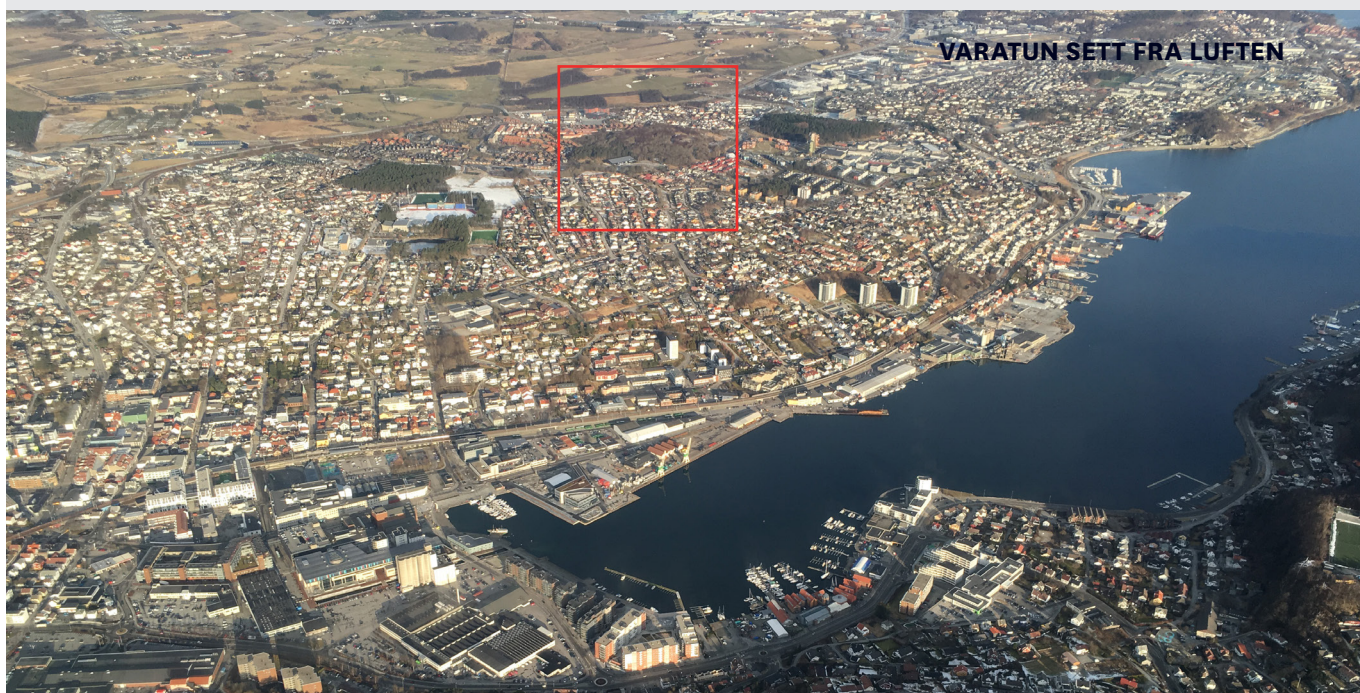
Juryens sekretær har vært sivilarkitekt MNAL Per Rygh fra NALs Fagavdeling. Konkurransesjef har vært Vivian Fasselund Skjebstad i Sandnes Tomteselskap.

BEDØMMELSES- KRITERIER

I henhold til konkurranseprogrammet har juryens bedømmelses-kriterier vært som følger (i uprioritert rekkefølge):

- Byplanmessig og arkitektonisk integrering og uttrykk i forhold til omgivelser
- Helhetlig hovedgrep i situasjonsplan
- Mobilitetsstrategi (gang, sykkel, bil, kollektivt)
- Byøkologi, landskapsvern/-behandling og overvanns håndtering
- Plassutforming, grøntarealer, og hvordan området inngår i det sammenhengende grøntdraget
- Realistisk ramme for prosjektøkonomi mht. investeringer, gjennomføring, drift og vedlikehold

Juryen har i sitt arbeid drøftet disse kriterier på en grundig og systematisk måte. Man har lagt lite vekt på detaljløsninger, men har bestrebet seg på å finne frem til et vinnerprosjekt som er robust og utviklingsdyktig over tid, spesielt med tanke på de endringer og justeringer som må forventes å måtte komme som ledd i det etterfølgende planarbeid frem mot en ønsket formålsendring i kommuneplanens revisjon i 2019.



VARATUN SETT FRA LUFTEN

JURYENS GENERELLE KRITIKK

Generelt

Etter juryens oppfatning har konkurransen vært vellykket. Deltakerne har nedlagt et godt faglig arbeid, og levert 3 gode besvarelser med betydelige ulikheter i hovedgrepe- ne. Konkurransen har dermed gitt en bred og god belysning av tomtens potensial og de ulike løsningsmulig- heter.

Juryen har erkjent at oppgaven har vært krevende. Ikke minst har det vært en viktig oppgave for deltakerne å vurdere hvorledes man best bør håndtere utfordringen knyttet til å bebygge en tidligere søppelfylling med betydelige miljøproblemer, og hvilke føringer dette gir for bebyggelsesmønsteret. Å finne en god balanse mellom det å foredle og tilgjengeliggjøre friområdet og samtidig utforme et attraktivt boligområde, har vært krevende.

Juryen har i sitt arbeid hatt stort utbytte av de innleverte modeller av tomt, nærområder og foreslått ny bebyggelse. I tillegg til plansjer med gode, informative illustrasjoner og fyldige beskrivelser har dette gitt juryen et godt beslutningsgrunnlag.

Byplanmessig og arkitektonisk integrering og uttrykk i forhold til omgivelser

De 3 utkastene viser distinkt ulike svar på dette kriteriet.

«On site» viser den nye bebyggelsen i form av en nesten sammenhengende streng rundt området periferi. På denne måten etableres en tydelig «innenfor/utenfor»-situasjon med markant skille mellom friområde og ny bebyggelse og mellom ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse i nærområdet. Strengen består av forholdsvis lav bebyggelse av ulik typologi ispedd 3 distinkte tårnhus.

«Uten hall» forslår at bebyggelsen fordeles på 3 separate området i vest og nord. Området i nordøst er av urban karakter med tett og til dels høy, mens de 2 andre områdene har bebyggelse med varierende høyde, typologi og arkitektonisk utforming. Karakteren av disse gruppene fremstår med en hybrid bystruktur med en «villet uorden», hvilket særlig vises på modellen.

Deler av bebyggelsen har en karre-utforming med definerte nabolagsgater, og har en ganske innadvendt karakterer, som i liten grad åpner seg mot park og omliggende bebyggelse.

«Med hall» viser et tredje prinsipp der foreslått bebyggelse er lagt til øst og nordøst på området, med adkomst fra Dyre Vaas gate. Her foreslås bebyggelse med 3 typologier, av ganske «oppløst» karakter, med lav randbebyggelse mot Dyre Vasas gate og noe høyere punkthus mot vest, med en sømløs overgang mellom boligområde og park/friområde.

De foreslåtte bygningers arkitektoniske uttrykk er ikke helt enkelt å vurdere eller sammenlikne, da de er fremstilt med ganske ulik detaljeringsnivå. Dette er ikke unaturlig, i og med at konkurranseprogrammet sier: «Byggene skal ikke detaljeres. Det er volumer og uteområder som er viktig å illustrere på best mulig måte.» Det er likevel juryens hovedinntrykk at den valgte bebyggelsesform og typologi som er vist i «Med hall» fremstår som best tilpasset og mest «riktig» i den gitte situasjon.

Sett i forhold til omkringliggende bebyggelse, som i det alt vesentlige er lav småhusbebyggelse, vil en ny bebyggelse med den utnyttelsesgrad som programmet forutsetter, uunngåelig fremstå som «annerledes». Dette innebærer både større bygningshøyder, større tetthet og en annen «typologi» enn det som preger området i dag. Dette er nødvendig for å oppnå ønsket leilighetstall og samtidig bevare tilstrekkelig av park/friområdet.

Helhetlig hovedgrep i situasjonsplan

Dette kriteriet overlapper i noe grad det forrige.

«On site» er definitivt helhetlig, med sitt tydelige, kompromissløse hovedgrep i form av ringbebyggelse rundt tomtens periferi.

«Uten hall» er helhetlig i den forstand at den splitter opp bebyggelsen i 3 klart adskilte grupper, mens «Med hall» fremstår som noe mer oppløst og med ganske udefinert overgang mellom bebyggelse og friområde.

Hovedgrepet består i å sammenveve grøntområde og boligområde i en berikende helhet. På denne måten blir grenseflaten mellom boliger og park langt større og muligheten for utsikt fra boligene ut i parken langt bedre.

Situasjonsplanene er svært ulike, med den ringformede «On site» som distinkt annerledes enn de 2 andre. Både «Med hall» og «Uten hall» lar området i vest være ubebygget. I «Uten hall» åpner friområdet seg i stor bredde mellom bebyggelsene i øst og i noe mindre bredde i ved den konsentrerte bebyggelsen i nordøst, i siktlinjen mot Rundeskogen i nord. I «Med hall» er bebyggelsen mer sammenhengende mot øst og nordøst, men åpner seg i stor bredde mot Somaveien i nordvest.

«Uten hall» adskiller seg fra de andre 2 utkastene ved at de har valgt å fjerne «Actionball-hallen» i sørøst, og bebygger dette området. Dette grepet innebærer at den sammenhengende grønstrukturen nord/sør blir noe «strupet» i denne delen av området.

Mobilitetsstrategi (gang, sykkel, bil, kollektivt)

Etter juryens vurdering er det ikke betydelige forskjeller på måten dette kriteriet er håndtert på.

En viktig føring i konkurranseprogrammet har vært å opprettholde grøntdraget fra nord til sør gjennom området, ikke minst for å legge til rette for sykling gjennom området. Et par av deltakerne har her pekt på muligheten for å kunne etablere en sammenhengende, attraktiv sykkeltrace helt fra Forus i nord og inn til Sandnes sentrum. Alle utkastene muliggjør en sykkelgjennomkjøring, men tracevalgene er ganske ulike med hensyn til å gjøre traceen så kort og effektiv som mulig.

Alle utkastene legger til rette for gangstier gjennom området både nord/sør og øst/vest. Traceene bør i noe grad justeres for å matche dagens vei/stisystem i dagens omkringliggende bebyggelse, men dette bør det være enkelt å oppnå.

Alle utkastene foreslår en større eller mindre andel næringsarealer i en mer konsentrert, høyere bebyggelse i nordøst. Dette synes å være en god løsning, da man her ligger tett opp til et viktig kollektivtrafikk-knutepunkt.

Tilretteleggingen for bilbruk er foreslått på helt ulike måter. «On site» har sammenhengende P-kjeller under hele bebyggelsen og forutsetter at det må etableres nye kjøreveier inn i området både i vest og sør. «Med hall» viser innkjøring fra Dyre Vaas gate i øst og fra Somaveien i nord, med nærmest umiddelbar innkjøring i P-kjeller. I tillegg er det vist kjørbare veier inne i boliggruppene, for nødvendig henting, avsetning osv..

Utkastene viser ulike måter å løse adkomst til de nye boligene på. «On site» forutsetter ny adkomstvei i vest og bilkjøring nærmest rundt hele området. De 2 andre baserer seg i stor grad på adkomst fra Dyre Vaas vei, men også noe fra Somaveien i nord.

«Uten hall» forutsetter at parkeringsdekning baseres på overflateparkering inne i, eller rett utenfor boligområdene i sør og nordvest, og P-kjeller i det tett utnyttede området i nordøst. Juryen vurderer gateparkering som en lite heldig løsning, og mener parkeringskjellere må forutsettes i en så vidt tett utbygging som dette, hvilket også forfatteren peker som et mulig alternativ.

Byøkologi, landskapsvern/-behandling og overvannshåndtering

Under dette kriteriet har juryen vektlagt de ulike strategier deltakerne har valgt for massehåndtering sett i et miljø- og økologisk perspektiv.

Det er valgt 3 helt ulike strategier, som også har hatt direkte konsekvenser for disponering av konkurranseområdet. Strategiene er i grove trekk slik:

- «On site»: Man anbefaler å konsentrere utgravingen til et 30 meter bredt belte i tomtas periferi. I denne «grøften» legges P-kjeller og system for sigevannsavskjæring. All utgravd masse plasseres på tomten, og formes til et markant kolleianlegg sør i området.
- «Uten hall» anviser en langsiktig strategi med et minimum av utgraving og redeponering av masser. Området deles i en rekke areal-«celler», hvorav noen lar seg bebygge uten større inngrep i dagens situasjon mens andre må renses opp eller graves ut. Arealene der marken må renses opp, utføres gjennom såkalt Fytoremediering, en metode basert på at utvalgte plantesorter bryter ned forurensingen på en naturlig måte.

- «Med hall» har valgt en enklere strategi enn de 2 andre. De nøyer seg med å fastslå at de legger bebyggelsen på de deler av området der fyllingshøyden er lavest eller ikke forekommende, og at de bruker en teknikk kalt «land-mining» for å unngå borttransport og for å forsterke områdets topologi/landskapelige karakter.

Begrepet "landskapsvern" er noe vanskelig å vurdere i denne situasjonen. Her er det mer snakk om å videreutvikle et landskap enn å verne det. Alle utkastene har foreslått å beholde områdets karakter av skogområde, men å rydde opp i krattskogen og å tilføre nye, "edlere" typer vegetasjon. Alle foreslår også betydelig grad av bevisst masseforflytning for å etablere eller forsterke de kolledannelser og terrengformasjoner som allerede finnes i området. "On site" viser dette aller tydeligst, der den markante kollen i sør ligger i godt samspill med badeanlegget. Alle viser også innplassering av små tjern/dammer og åpne bekkedrag som ledd i overvannshåndtering og som positive opplevelseselementer i landskapet.

Plassutforming, grøntarealer, og hvordan området inngår i det sammenhengende grøntdraget

Alle utkastene foreslår at grøntområdet beholder sitt preg av å være et skogområde, ikke en urban park i vanlig forstand, men det man gjerne kan kalle en "parksog". Gjennom området legges en rekke stier/veier av litt ulik bredde og med myk linjeføring, ment for både sykkel, gang og rekreasjon, basert dels på dagens traceer, dels nye traceer.

Alle utkastene, men i særlig grad «Med hall» viser stor innlevelse i situasjonen ved å foreslå anlagt en lang rekke aktiviteter rundt i grøntområdet, både som små «lommer» i tilknytning til stiene eller mer bortgjemte «naturperler». De viser også sandlekeplasser innenfor boliggruppene i godt samspill med parken. Utkastene til sammen frembringer en rekke gode ideer for vitalisering av området, som kan innpasses i det videre planarbeid. Her kan nevnes utsiktspunkt, akebakker, BMX-løype, parselhager, klatrepark, amfiteater, bål plass, foringssteder og mye mer.

Det mest omfattende nye elementet foreslås av «On site» som viser et friluftsbad anlagt som del av båndbyen i sørvest, oppvarmet av gassutslippet fra søppelmassene.

Dette er i prinsippet en god ide som vil utgjøre en attraksjon både for nærområdet og byen for øvrig, og bidra til å vitalisere hele Varatun.

«Uten hall» foreslår å anlegge en stor sykkel/trafikk-sko-leanlegg midt i grøntområdet, til erstatning for det anlegget som i dag ligger ved siden av «Actionball-hallen» i sør. Juryen er noe skeptisk til å legge et såpass arealkrevende og «stivt» element midt inne i området. At et slikt anlegg er ment å betjene barn/ungdom i hele regionen (ikke bare nærområdets befolkning) og dermed utløse parkeringsbehov, er også problematisk.

Områdets innplassering i den overordnede grønnstrukturen (særlig nord/sør) i bydelen er løst på ulike måter. Etter juryens vurdering er det viktig å betrakte dette temaet ut fra flere aspekter. Det er ikke tilstrekkelig å bare tilrettelegge for at det er fysisk mulig å passere gjennom området, men det må også bli betraktet som naturlig og attraktivt. Å opprettholde siktlinjer mot landskapet i nord og sør er viktig, ikke å sperre denne visuelle kontakten med tung bebyggelse. Det er også viktig at friområdet blir lett tilgjengelig fra alle kanter, uten at ny bebyggelse skaper barrierer og en følelse av «privatisering».

Spesielt «Varatunparken Med hall» har gjort gode analyser av innpassing av området i den overordnede grønnstrukturen. Deres visjon om «Sandnesdraget» som en grønn korridor som kobles til Sandvedparken, og kan danne en forbindelse helt fra Forusområdet i nord til Sandnes sentrum, finner juryen svært interessant. «On site» har i liten grad vektlagt dette forholdet.

Realistisk ramme for prosjektøkonomi mht. investeringer, gjennomføring, drift og vedlikehold

Selv om ikke konkurranseprogrammet eksplisitt ber om det, har utkastene, særlig «On site» og «Uten hall», gått grundig inn i problematikken knyttet til håndtering av de forurensede fyllingsmassene. Det vises til at det innebærer voldsomme kostnader dersom all forurenset masse skal fjernes og fraktes til et ansvarlig deponi, hvilket også er utførlig redegjort for i Norconsults rapport om avfallsfjerning (April 2013, vedlegg til konkurranseprogrammet).

Det vises til at det innebærer voldsomme kostnader dersom all forurenset masse skal fjernes og fraktes til et ansvarlig deponi, hvilket også er utførlig redegjort for i Norconsults rapport om avfallsfjerning (April 2013, vedlegg til konkurranseprogrammet). Her antydes kostnader i størrelsesorden 100-170 mil. kroner for en ansvarlig massehåndtering, før området kan bebygges.

En slik merkostnad vil neppe kunne forsvares, dersom den skal belastes utbygger alene. Det er også lite realistisk å tenke seg at så store kostnader skal dekkes inn som en grunninvestering forut for byggestart. Det må derfor finnes andre metoder å gjøre området bebyggbart på, enn en full masseutskifting. Dette har ikke bare med kostnader å gjøre, men i høy grad også med den miljøbelastning dette vil medføre for bydelen.

Gjennomføringsaspektet vil primært dreie seg om at området må kunne bygges ut etappevis over tid, i tråd med etterspørselen i markedet. Det bør også legges til rette for at bebyggelsen oppføres av forskjellige utbyggere/entreprenører, ikke nødvendigvis den samme. Etter juryens vurdering er dette noe problematisk i «On site», mens de 2 andre utkastene svarer godt på dette aspektet.

«On site»s strategi med plassering av all gravemasse i en kolleformasjon inne i parken, synes også problematisk i forhold til ferdigstilling av området. Med en sannsynlig etappevis utbygging vil masseoppfyllingen måtte foregå gjennom mange år, og arbeidet med dette vil være til

betydelig sjenanse for parkens brukere.

Når det gjelder drift og vedlikehold, kan ikke juryen se store forskjeller på utkastene, siden alle baserer seg på å opprettholde «skogpreget» i stedet for et mer kostnadskrevenende parkvedlikehold.

Den ene markante forskjellen ligger i «On sites» forslag om å anlegge et stort helårs badeanlegg i området, som naturligvis er kostnadskrevenende.

Deltakerne er utfordret til å finne plass til 12 boliger pr. dekar innenfor et bebygget område på ca. 85 dekar, altså ca. 1020 leiligheter. Utkastene svarer noe ulikt på dette: «On site» oppgir selv ca. 750 leiligheter med snittstørrelse 100 m², «Med hall» oppgir ca. 1000 leiligheter mens «Uten hall» viser ca. 950 leiligheter. Juryen har ikke kontrollregnet disse tallene. Forskjellene her er såpass store at de har betydning for prosjektøkonomien, idet de betydelige grunnlagsinvesteringer i infrastruktur og terrenghåndtering jo må fordeles på vesentlig færre enheter i «On site».

Presentasjon

Deltakerne har gjennomgående levert et fyldig og godt materiale som har vært lett tilgjengelig for juryen. Særlig modellene har vært instruktive i forhold til å forstå områdets topografi og de foreslåtte terrenginngrep.

Sandnes, 10. februar 2016



Laila Haugland

Juryens leder. Prosjektleder Sandnes Tomteselskap



Åge Kolstø

Prosjektleder Sandnes Tomteselskap



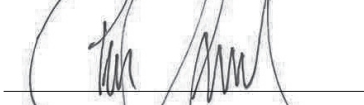
Kåre Hauge

Leder av Stangeland bydelsutvalg



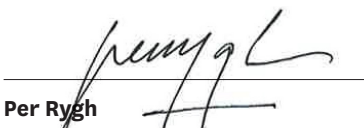
Gøril Mortensen

Landskapsarkitekt MNLA- representant fra Norske Landskapsarkitekters Forening (NLA)



Per Suul

Sivilarkitekt MNAL- representant fra Norske arkitekters landsforbund (NAL)



Per Rygh

Juryens sekretær - Norske arkitekters landsforbund (NAL)

JURYENS AVGJØRELSE OG ANBEFALING

Juryen har diskutert de ulike utkast med stor innlevelse og engasjement. Det er lagt vekt på gode, tverrfaglige diskusjoner med likeverdig vektlegging av både byplanmessige, arkitektoniske, landskapsmessige, energi- og miljømessige og økonomiske forhold. Avgjørelsen er ikke basert på noen poengberegning eller systematisk vektning av kriterier, men på en bred helhetsvurdering.

Konkurransprogrammet fastslår at den første målsetting for det videre arbeide med Varatunparken er å oppnå en politisk beslutning om å omregulere området fra friområde til en kombinasjon av friområde/bolig som ledd i rulleringen av kommuneplanen i 2019. Dersom man skal lykkes med dette må man utvikle et plangrep som både foredler og vitaliserer grøntområdet og legger til rette for gode attraktive boliger, samtidig som hensynet til nærområdets og bydelens interesser ivaretas på en god måte.

Det er juryens mening at utkastet "Varatunparken" (med hall) er et svært godt utgangspunkt for å lykkes med denne målsettingen. Utkastets hovedgrep viser at det er fullt mulig å etablere en "vinn/vinn-situasjon", der området tilføres nye attraktive verdier og opprettholder sin betydning i en større byplanmessig sammenheng, selv om det i størrelse reduseres til det halve. Utkastet har også en robusthet og fleksibilitet som gjør at det vil tåle de endringer og tilpassinger som alltid vil komme i et videre utviklings- og planarbeid.

Konklusjon

Som en naturlig følge av disse vurderingene har juryen fattet et enstemmig vedtak om å kåre "Varatunparken" (med hall) til konkurransens vinner.

Juryens anbefaling for det videre arbeide

Det er juryens anbefaling at vinnerutkastet "Varatunparken" (med hall) legges til grunn for det videre arbeide med utvikling av Varatunområdet og at utkastets forfattere blir engasjert for dette arbeidet.

Vinner-utkastet svarer meget godt til de krav og forutsetninger som konkurransprogrammet oppstiller, men trenger bearbeidelse på enkelte områder. Juryen anbefaler at den kritikk og de bemerkninger som fremkommer av juryens rapport blir førende for dette arbeidet, og blir lagt til grunn for forhandlinger med vinneren om det kommende plan- og prosjekteringsarbeide.

Det finnes mange gode ideer og løsninger også i de 2 andre utkastene. Juryen vil anbefale at man i det videre arbeid med prosjektet også studerer disse nøye og vurderer om noe med fordel kan innpasses i vinnerutkastet, slik premisene for en Plan- og designkonkurranse gir anledning til.

Juryen vil spesielt anbefale at følgende blir vektlagt i den videre arbeid med utvikling av området:

- Det må gjennomføres en grundig registrering av fyllingsdybder og fyllmassenes miljømessige konsekvenser. Å hensynta dette vil kunne ha avgjørende betydning for prosjektkostnadene
- Sigevannsproblematikken må håndteres på betryggende måte. «On site» har anvist en løsning på dette, men dette må kunne løses på en enklere måte.
- Badeanlegget i «On site» er et godt forslag, ikke minst energi/miljømessig, som med fordel kan søkes innpasset
- Det bør bygges videre på vinnerutkastets klare strategi for å integrere området i den overordnede grønstrukturen
- Selv om en byggestart antakelig ligger noe frem i tid, bør det tidligst mulig settes i gang arbeide med heve områdets omdømme og attraktivitet gjennom å tilgjengeliggjøre og foredle vegetasjon, vei/stinett mm., uten å måtte vente med dette til boligbyggingen starter opp.



«VARATUNPARKEN» (med hall)

VINNER

KONKURRANSENS VINNER

JAJA ARCHITECTS
COBE ARKITEKTER
MOE

KØBENHAVN

JAJA Architects (Hovedrådgivere), København
COBE Arkitekter (Underrådgivere), København
MOE (Rådgivende ingeniører), København

MOTTO: «VARATUNPARKEN» (Med hall)

Utkastet har gode analyser og betraktninger om hvorledes området kan innpasses i det overordnede grøntdraget nord/syd, men er også opptatt av at det revitaliserte grøntområdet skal forsterke forbindelsene øst/vest gjennom bydelen. De er også opptatt av hvorledes området i nord-øst kan utformes for å sikre en god forbindelse mot Rundeskogen i nord. Utkastet viser også en god utforming av grøntområdet, med en rekke forslag til plassering av ulike aktiviteter, valgte sti/veitraseer og etablering av vannspeil og utsiktspunkt som vil tilføre området ekstra opplevelsesmessige kvaliteter.

Utkastet har som uttrykt målsetting å skape et område der grøntområde/park sammenveves med de nye boligene på en "sømløs" måte. Dermed økes grenseflaten mellom grøntområde og boliger og svært stor andel av boligene får nær kontakt med det grønne. Dette er et godt grep.

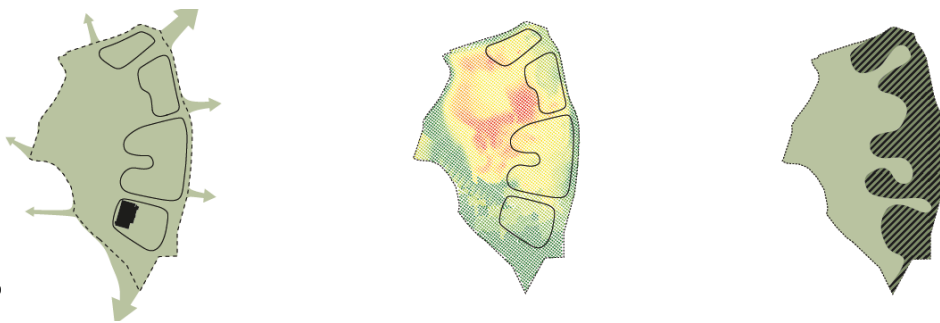
Boligene er organisert i 3 grupper, 2 av dem med adkomst fra Dyres Vaas vei i øst, det tredje ligger helt i nord med innkjøring fra Somaveien, og har en mer urban karakter med innslag av næringsarealer. I sørøst, på dagens trafikkskoleareal, forstås det anlagt en større barnehage.

Boligruppene består av 3 ulike typologier: Såkalte "stenger" på 3-5 etasjer, punkthus på 7-8 etasjer og åpne, C-formede kvartalsboliger i 3-4 etasjer. De laveste bygningene er lagt ut





Utsnitt av boliggruppe



Diagrammer av hovedgrep

mot Dyrre Vaas vei og hensyntar dermed den eksisterende småhusbebyggelsen i øst. Bygningshøyden stiger innover mot parken og avsluttes med punkthusene med flott utsikt mot vest. Bygningskroppene er forsøkt plassert og "vridd" slik at de fleste leiligheter har fin øyekontakt ut mot grøntområdet. Bebyggelsen danner gode nabolag uten å være innadvendt. Tettheten er størst mot Dyrre Vas vei, mens den er mer «porøs» mot parken og kveldssolen i vest. Selv om konkurranseoppgaven ikke inviterer til detaljert utforming av bebyggelsen, fremstår både bygninger og fellesarealer som velformede og attraktive.

Forfatterne har en enklere tilnærming til fyllingsproblematikken enn de 2 andre utkastene. De har lagt den nye bebyggel-

sen i områder der fyllingshøyden er lavest eller ikke forekommende. Dessuten har man valgt en "ledig" måte å gruppere bygningene på, slik at man tilpasse seg terrenget og unngå unødige store landskapsinngrep og masseforflytninger. De foreslår også at P-kjellere legges bare halvt nedgravd og at ikke-forurensede masser fylles inntil byggene og bidrar til å formidle overgangen mellom nytt og gammelt terreng.

Utkastet skisserer en metode de betegner som «landmining» for håndtering av gravemasser. Dette innebærer at gravemasser ikke må fraktes til nye deler av området, men omplasseres i direkte tilknytning til utgravingsstedet og benyttes bevisst som et «landskapsforsterkende» element.





«VARATUNPARKEN» (uten hall)

IKKE RANGERT

RODEO ARKITEKTER ADEPT

OSLO/KØBENHAVN

RODEO Arkitekter AS, Oslo
ADEPT, København

MOTTO: «VARATUNPARKEN» (uten hall)

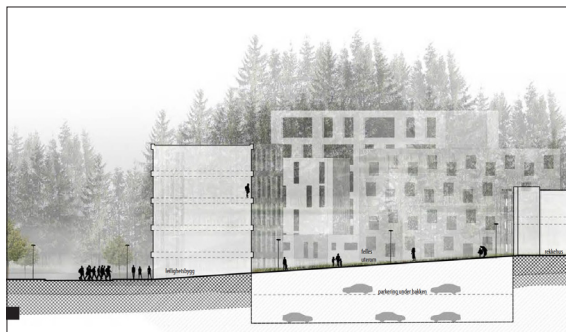
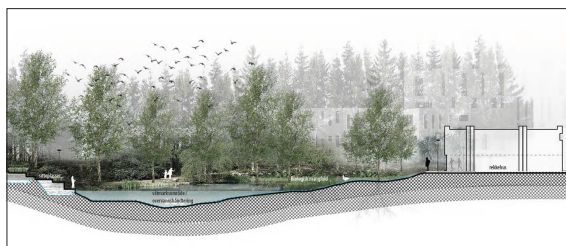
MEDARBEIDERE:

Magnus Jørgensen (Rodeo, prosjektansvarlig)
Anders Lonka (Adept, fagansvarlig partner)
Barbara Elisabeth Ascher (Rodeo, prosjektleder Oslo)
Lars Henriksen (Adept, prosjektleder København)
Eric Thomas Reid (Rodeo)
Anne Gjesdal Bjørndal (Rodeo)
Camilla Klingenberg (Adept)
Irene Garcia Aparicio (Adept)
Andrea Stocco (Adept)

Dette utkastet er basert på å fjerne «Actionball-hallen» i syd og å benytte dette arealet til boliger. Dette gir selvsagt gode utbyggingsmuligheter, men er i strid med konkurranseprogrammet, som forutsetter at hallen beholdes. Juryen finner det underlig at forfatteren overhode ikke omtaler eller begrunner dette valget og dets konsekvenser. De nøyer seg med å antyde en idrettshall innpasset i underetasjen til den kompakte bebyggelsen i nordøst, en løsning juryen er noe skeptisk til.

Utkastets forfattere mener det er riktig å etablere en langsiktig strategi for utvikling av området og å redusere behovet for kostnadskreivende utgraving, rensing og redeponering så mye som mulig. De foreslår en etappevis utbygging, der fyllplassen omgjøres til et nyskapende, attraktivt rekreasjonsområde, uavhengig av om og når boligprosjektene realiseres. Strategien bygger blant annet på en inndeling av tomteområdet i en rekke ulike "celler", definert av det naturlige stisystemet. Disse cellene har ulik grad av forurensing og fyllingshøyde og renses og utdypes etappevis.

Rensing av cellene foreslås ved hjelp av såkalt "fytoremediering", en biologisk prosess der ulike plantesorter brukes til å trekke ut og binde opp giftstoffer fra grunnen. Som eksempler nevnes solsikker, popler og morbær og andre arter. Det beskrives ganske utførlig hvorledes denne rensingen og klargjøringen av området kan foregå over tid.



Den foreslått fytoforemediering er en interessant og kostnadseffektiv metode, men lite utprøvet i stor skala. Ut i fra den informasjonen juryen har skaffet seg, er prosessen svært tidkrevende. Den grafiske redegjørelsen utkastet inneholder, er interessant men har dessverre ingen tidsakse. Det er imidlertid sannsynlig at prosessen vil måtte ses i et tidsperspektiv på så mye som 20-30 år, kanskje mer. Juryen er også skeptisk til om metoden vil kunne ha noen særlig effekt i en situasjon med så store fyllingsdybder som her (opptil 10-12 meter). Med et rot-system på max. 2-3 meter vil det bare være det øverste, lite forurensede topplaget som renses.

Utkastets hovedgrep består i å inndele bebyggelsen i 3 klart adskilte områder, basert på den nevnte celleinndelingen. Dette gir mulighet for å unngå å bebygge områdets vestlige deler og å åpne friområdet i stor bredde mot øst. Svakheten er at den foreslått bebyggelse i sørøst er svært omfattende og innebærer en uønsket innsnevring av grøntområdet mot sør, både visuelt og i faktisk bredde.

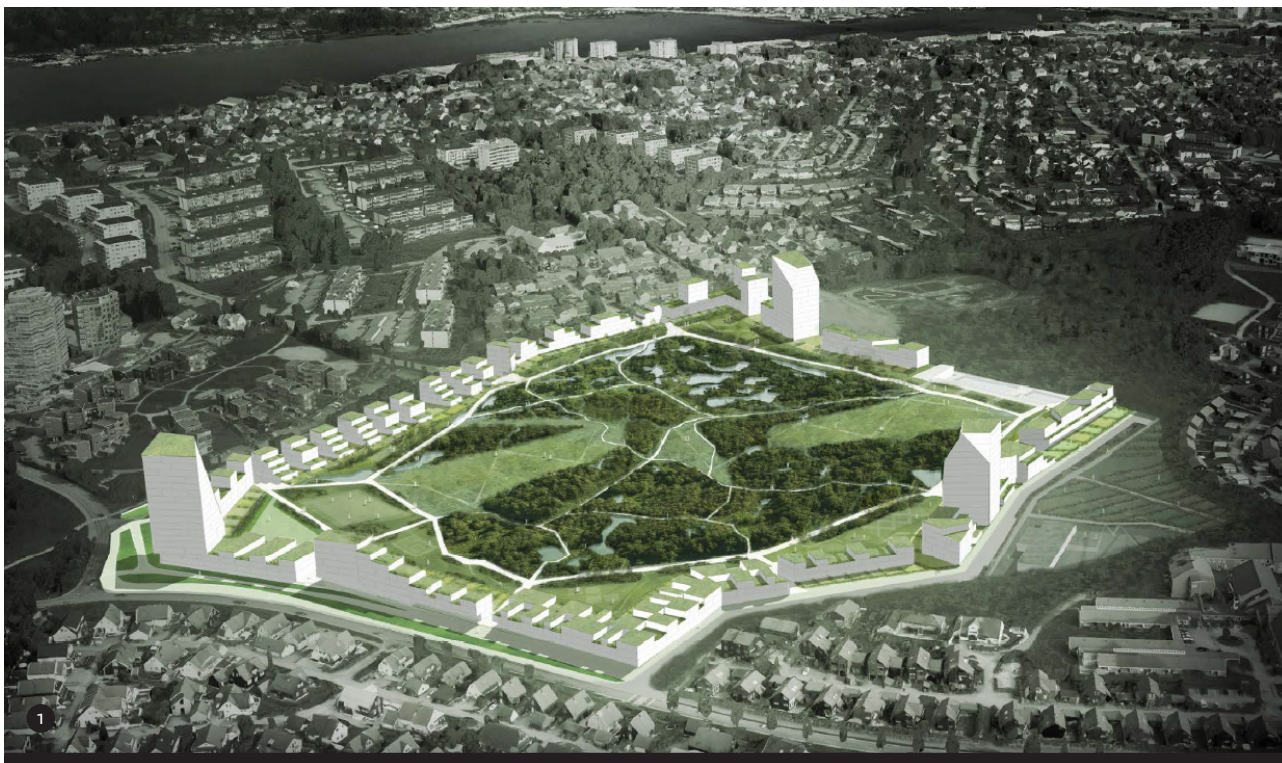
Forfatteren ønsker å styrke grøntaksen nord/sør, men plasseringen av deler av bebyggelsen samsvarer ikke helt med dette. De har derimot lagt stor vekt på å etablere gode øst/vest-forbindelser for å binde sammen eks. bebyggelse på tvers av parken, hvilket juryen ser på som en god ide.

Også den foreslåtte plassering av bebyggelsen i nord-vest er etter juryens vurdering problematisk. Bebyggelsen er her lagt på nivå med Somaveien, i et område der fyllingsmassene er på det aller høyeste (10-12 meter). Når det dessuten anvises parkering i 2 kjelleretasjer under denne bebyggelsen, blir utgravingdybden formidabel.

Utkastet viser en bebyggelsesstruktur av til dels urban karakter, med en blanding av rekkehus, lavblokker og punkthus, med et mangfold av leilighetstyper. Forfatteren har vært opptatt av å skape definerte nabolag og felles, halvprivate gårdsrom. Juryen er skeptisk til dette grepet, da deler av bebyggelsen fremstår som innadventd og med lite kontakt ut mot park/friområde. Deler av bebyggelsen vil også danne en uheldig «barriere» mellom den eksisterende bebyggelse og friområdet.

Den viste bebyggelsesformen er beskrevet som «hybrid» og identitetsskapende, men synes etter juryens mening ganske tilfeldig og det ønskede mangfoldet har resultert i et uryddig uttrykk. Dette vises særlig tydelig på den fysiske modellen.

Forfatterne foreslår at parkeringsdekning for de nye boligene skjer i form av gateparkering, i eller nær boliggruppene. Juryen er svært skeptisk til en slik løsning og mener at parkering under terreng vil være helt nødvendig i en så vidt tett bebyggelse som dette.



«ON SITE»

IKKE RANGERT

KAP
CODE
INBY AS
STAVANGER/OSLO

KAP – Kontor for arkitektur og plan AS, Stavanger
Code: Architecture AS, Oslo
INBY AS, Oslo

MOTTO: «ON SITE»

Dette forslaget inneholder en meget omfattende miljøanalyse og –strategi, som juryen finner prisverdig og interessant. De har, som mottoet også tilsier, basert seg på at all utgravd masse skal deponeres innenfor tomteområdet (on site). De vurderer at en sammenhengende «grøft» rundt områdets periferi, med bredde 30 meter er en gunstig løsning. Denne løsningen har så vært direkte bestemmende for bebyggelsens form, nemlig en nær sammenhengende «båndby».

Forfatteren legger til grunn at utgravingen av en slik grøft vil medføre nokså beskjeden mengde utgravet masse, anslagsvis 48.000 m³. Dette er beregnet å utgjøre kun 7% av den totale forurensede massen i området. Uten å ha foretatt grundige egne beregninger, betviler juryen at masseuttaket blir så vidt lavt. Tvert i mot vurderer juryen at masseuttaket i «On site» vil bli minst like høyt som i de 2 andre forslagene. Dette skyldes at «On site» ikke forholder seg til hvor på tomten fyllingen er på sitt dypeste, mens særlig «Med hall» bevisst legger bebyggelsen der behovet for utgraving er minst. Ikke minst gjelder dette området i nordvest, der «On site» skjærer seg gjennom en fyllingshøyde på så mye som 10-12 meter.

Den viste randbebyggelsen er etter juryens mening et tydelig «statement» som klart definerer grøntområdet. Dette kan bli et markant og isolert sett interessant arkitektonisk objekt, selv om det først oppnår dette når ringen er slutført, kanskje etter flere byggetrinn.



Juryen finner også andre uheldige sider ved dette grepet. Løsningen medfører at grøntområdet lett vil virke internt/privat, og lite naturlig for utenforstående å oppholde seg i eller ferdes gjennom. Den sammenhengende bebyggelsen vil også lett få en fremmedartet, avvende karakter i forhold til de nære omgivelser. Ikke minst gjelder dette mot Dyre Vaas vei og mot småhusbebyggelsen i nord-vest. Utkastet viser svært varierte og til dels spennende leilighetstyper innenfor strengen. Leilighetene er 2-sidig orientert (minst) og vil få flott utsyn både innover mot parken og mot omgivelserne utenfor.

Det lukkede parkrommet vil også være uheldig i forhold til ønsket om at Varatunparken skal føye seg inn i den overordnede grønnstrukturen gjennom bydelen. Riktignok er det en visuell åpning mot syd (gjennom badeanlegget), mens de naturlige bevegelseslinjer blir sterkt svekket. I nord utgjør den tette bebyggelsen et markant brudd på grøntdraget, selv om det er vist

muligheter til å passere gjennom båndbebyggelsen via det foreslåtte urbane fellesrommet.

Det foreslåtte friluftsbadet, som er plassert som et brudd på båndbyen i sørvest, vil utvilsomt utgjøre et attraktivt element i området. Å basere oppvarmingen, kanskje helårlig?, på anvendelse av den betydelige energien som søppelmassene produserer, er en god ide. Bassengets dimensjoner, med en bredde på kun 10 meter, synes mindre velfundert. Plasseringen er gunstig, i det det legges til rette for grei adkomst og parkering via plassen nord og øst for Actionball-hallen.

Oppsummeringsmessig er det juryens oppfatning at en realisering av dette utkastet ville gitt svært attraktive boforhold for de som flytter inn her, men at bygningsformen vil fremstå som lite inkluderende overfor sitt nærmiljø og medføre en uønsket følelse av "privatisering" av grøntområdet.



«VARATUNPARKEN» (med hall)
JAJA Architects, COBE Arkitekter, MOE

Norske arkitekters landsforbund (NAL)

Norske arkitekters landsforbund (NAL) er en fagideell medlemsorganisasjon for over 4300 arkitekter i Norge. Vi arbeider for å fremme god arkitektur og stedsutvikling, og utvikler forbildeprosjekter innen miljø og bærekraft med våre samarbeidspartnere. Vårt mål er å øke miljøkompetansen og tverrfagligheten blant arkitekter, planleggere og øvrige aktører i byggesektoren.

arkitektur.no

Norske Arkitektkonkurranser (NAK)

Norske Arkitektkonkurranser (NAK) er den eneste publikasjon i sitt slag, der arkitektkonkurransene dokumenteres på en systematisk og profesjonell måte. Her presenteres både vinnerprosjektet og de øvrige premierte, innkjøpte og hedrede utkastene, samt de sentrale deler av juryens kritikk. NAK oppleves av oppdragsgiver som et nyttig redskap i det videre arbeide med gjennomføring av byggesaken, samt at det gir god «markedsføring» for oppdragsgiveren og for prosjektet som skal realiseres.