

Konkurranseprogram

Begrenset plan- og designkonkurranse for Nytorget



Invitasjon

På vei fra sentrumshalvøya til Storhaug går du over Nytorget. Et folkekjært torg med en rik historie. Torget fungerer tilfredsstillende for enkelte arrangementer, men det er et stort potensial for forbedring. Til daglig er det biler som okkuperer torget, ikke mennesker. Kommunen ønsker å forbedre områdetets kvaliteter, styrke Nytorget og tilrettelegge for en helhetlig utvikling. Derfor utlyses nå en konkurranse.

Det er en krevende oppgave å forme dette viktige byrommet i Stavanger sentrum. Kommunen står overfor noen vanskelige valg om vern, ny utvikling og trafikk. Derfor inviterer vi, gjennom en begrenset plan- og designkonkurranse, landskapsarkitekter og arkitekter med på en drøfting rundt gode løsninger og nyskapende og attraktive fremtidsbilder.

Mange elsker Nytorget akkurat slik det er i dag; det sjarmerende, litt rufsete byrommet med det store hjertet. Særlig Pedersgata og nordlige del av Nytorget er preget av et mangfold av aktiviteter. Imidlertid er store deler av Nytorget i dag okkupert av biler, enten som vei eller parkeringsplasser. Deler av bebyggelsen rundt Nytorget er preget av forfall, det samme gjelder gatene og plassen.

Det har skjedd mye positivt rundt Nytorget de siste årene. I Pedersgata er det etablert mange nye virksomheter, som blant annet gjenspeiler byens forskjellige nasjonaliteter. Imidlertid har selve torget stått på vent. Det er på tide å oppgradere Nytorget slik at det kan brukes til enda flere aktiviteter og kulturelle arrangementer – og som møteplass. Kommunen ønsker at Nytorget først og fremst blir en plass for og med mennesker – på vei over, til eller fra, som utfører ærender eller handler, som tar del i kulturaktiviteter, som nyter en kaffe og leser nytt på mobilen, som møtes og samtaler, eller bare slapper av og betrakter forbipasserende.

Vi ser frem til forslag som viser hvordan vi kan bevare kvaliteten og identiteten som særpreger Nytorget, og samtidig utvikle dette til å bli et enda bedre sted å være og å møtes, drive forretning, marked, kafe, spisested, galleri, ungdomshus og kanskje noe helt annet.

John Peter Hernes,
styreleder Stavanger utvikling KF

Bruktmarked på Nytorget



Lek i Miniparken (kunstprosjekt Grasrota 2008)



Konsert i Miniparken (kunstprosjekt Grasrota 2008)



Innhold

1. Innledning	6
2. Mål med konkurransen	9
2.1 Bakgrunn	9
2.2 Hensikt med konkurransen	10
2.3 Visjon, mål og strategier for Nytorget	13
3. Konkurransoppgaven	14
3.1 Beskrivelse av Nytorget (vedlegg 1)	14
3.2 Oppgaven	18
4. Krav til innlevert material og evalueringskriterier	24
4.1 Krav til innlevert material	24
4.2 Evalueringskriterier	28
5. Konkurranse tekniske bestemmelser	30
Vedlegg	34

1. Innledning

Stavanger utvikling KF inviterer, på vegne av Stavanger kommune og Entra ASA, til en begrenset plan- og designkonkurranse for Nytorget. Konkurransen er en del av Stavanger utvikling sitt utviklingsarbeid for Nytorget, som er et strategisk område i Stavanger sentrum. Forslagene fra konkurransen vil bidra til å ta de nødvendige valgene for å få fart på en utvikling av torget.

Kommunen står overfor flere dilemmaer på Nytorget. Arkitektene skal vise hvordan vern og ny utvikling kan kombineres og de skal ta hensyn til to scenarier i konkurransen: åpent og stengt for gjennomkjøring.

Stavanger utvikling har hovedansvar for gjennomføring av konkurransen. Utbyggingseiendommene på Nytorget, blant annet trehusene (på BS1 og C11), jugendbygget og jugendmuren er del av eiendomsporteføljen til Stavanger utvikling. Det gamle politikammeret er et sameie mellom Stavanger kommune og Entra ASA. Torgarealet og trafikkareal er kommunal eid.

Konkurranseprogrammet er utarbeidet høsten 2017 og vinter 2018 i samarbeid med en koordineringsgruppe i Stavanger kommune, Entra ASA, og Norske arkitekters landsforbund (NAL).

Vinner av konkurransen vil kunne få kontrakt med Stavanger kommune ved Park og vei om å utarbeide en opparbeidelsesplan for Nytorget med tilstøtende trafikkarealer.

Stavanger Utvikling KF og/ eller Entra ASA vil i tillegg kunne gi vinner oppdrag med å utarbeide detaljreguleringsplan for ett eller flere av feltene innenfor gjeldende regulering 1726.

Den nærmere avklaring av oppdragets omfang vil være gjenstand for forhandlinger mellom de respektive parter i etterkant av konkurransen.

Folk nyter en konsert foran puben Martinique under Musikkfest Stavanger



Sjakkspill på Nytorget (kunstprosjekt Rasteplass Nytorget 2010)



Miniparken ved siden av ungdombygget



2. Mål med konkurransen

2.1 Bakgrunn

Nytorget er et av Stavangers sentrale torg. Torget fungerer tilfredsstillende som markeds plass på lørdagene og ved spesielle arrangementer, men til daglig er det okkupert av biler og nesten folketomt. Kommunen ønsker å forbedre områdets kvaliteter, styrke Nytorget og tilrettelegge for en helhetlig utvikling. Nytorget skal igjen bli et attraktivt og levende torg for byens befolkning.

I reguleringsplan 1726 for Nytorget med tiliggende arealer (2005) og i forslag til ny kommunedelplan for sentrum (vedlegg 3) er det krav om arkitektkonkurranse for Nytorget. Bystyret i Stavanger vedtok 16.12.2013: «Ny plan for Nytorget sees i sammenheng med reguleringsplanen for nytt Tinghus. Planen skal vise hvordan Nytorget kan styrkes som et attraktivt sted for ulike kulturnæringer og som et moderne og innovativt byrom.»

Konkurranseforslagene skal både vise mulighetene torget har som attraktivt byrom, og i tillegg vise muligheter for utbyggingsarealene sør for torget. Et spesifikt behov er lokalisering av den kommunale virksomheten Ungdom og fritid med ungdomsklubben Metropolis. En ny rettsbygning er ikke aktuelt på Nytorget, jfr. flertallspartienes avtale 20.02.2018. For at grunneierne, Stavanger utvikling og Entra, skal kunne realisere en utbygging, er det viktig at det er et visst utbyggingsvolum innenfor byggeområdene.

På Nytorget ønsker vi å skape et attraktivt byrom. Vi vektlegger realisme og gjennomførbarhet i prosjektet, og et torg som tilrettelegger for synergier mellom ute og inne. Hva skal til for at Nytorget sammen med virksomhetene rundt kan bli et attraktivt og levende byrom?

2.2 Hensikt med konkurransen

Vi ønsker å få forslag som:

Overordnet nivå

- Bidrar til å gjøre sentrum attraktivt for opphold og aktiviteter
- Tilrettelegger for en helhetlig utvikling og som bidrar til å vitalisere sentrum østover

Bruk og aktiviteter i det offentlige rommet

- Foreslår tiltak som vil fylle området med innhold og liv, få frem brukskvaliteter og en bedre flyt mellom aktivitetene inne og ute
- Løser de trafikale utfordringene, bedrer forholdene for fotgjengere og syklister og frigjør mer areal til opphold og aktivitet

Bruk og aktiviteter i (ny) bebyggelse

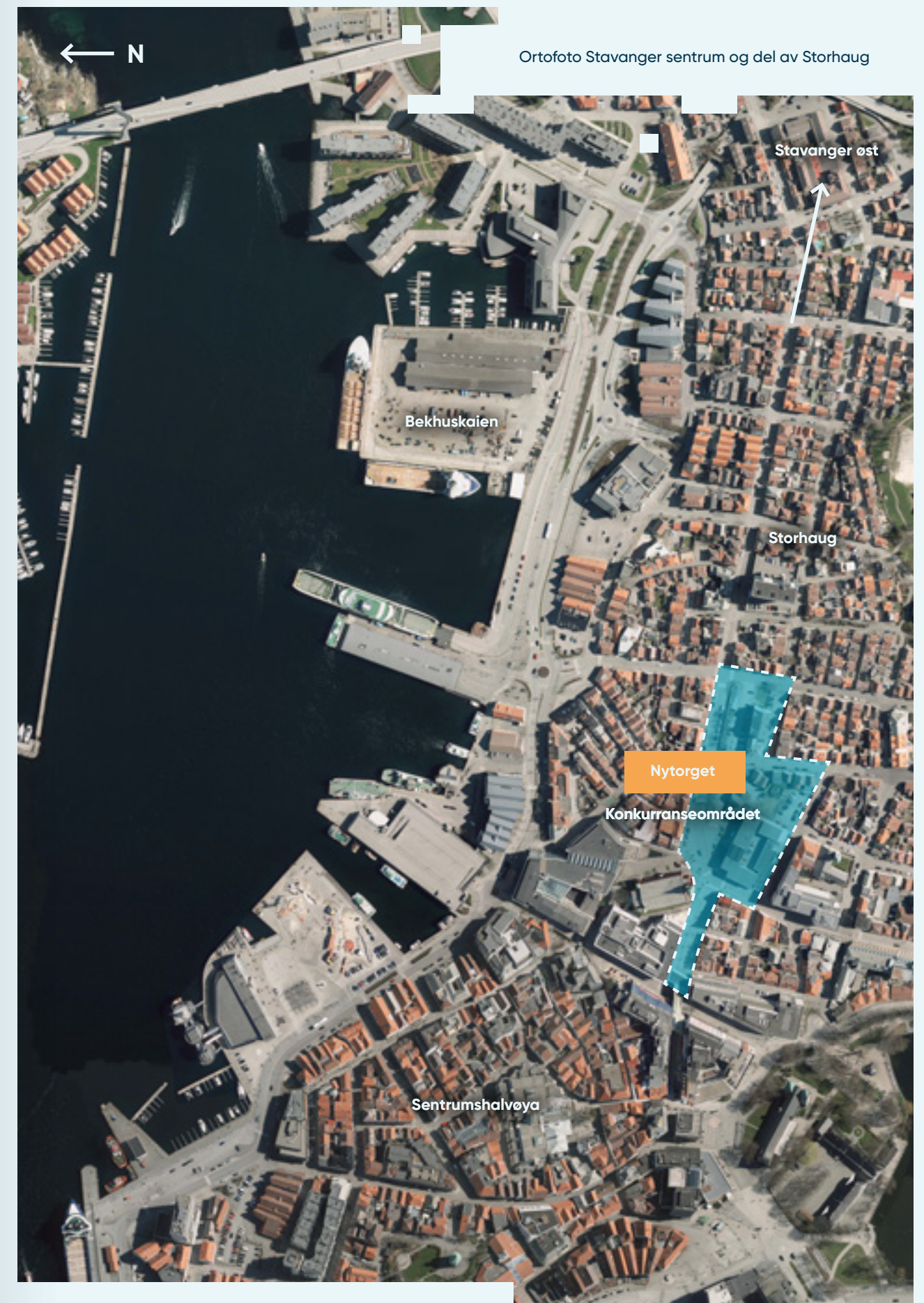
- Viser muligheter for utvikling av utbyggingsarealene sør for Nytorget

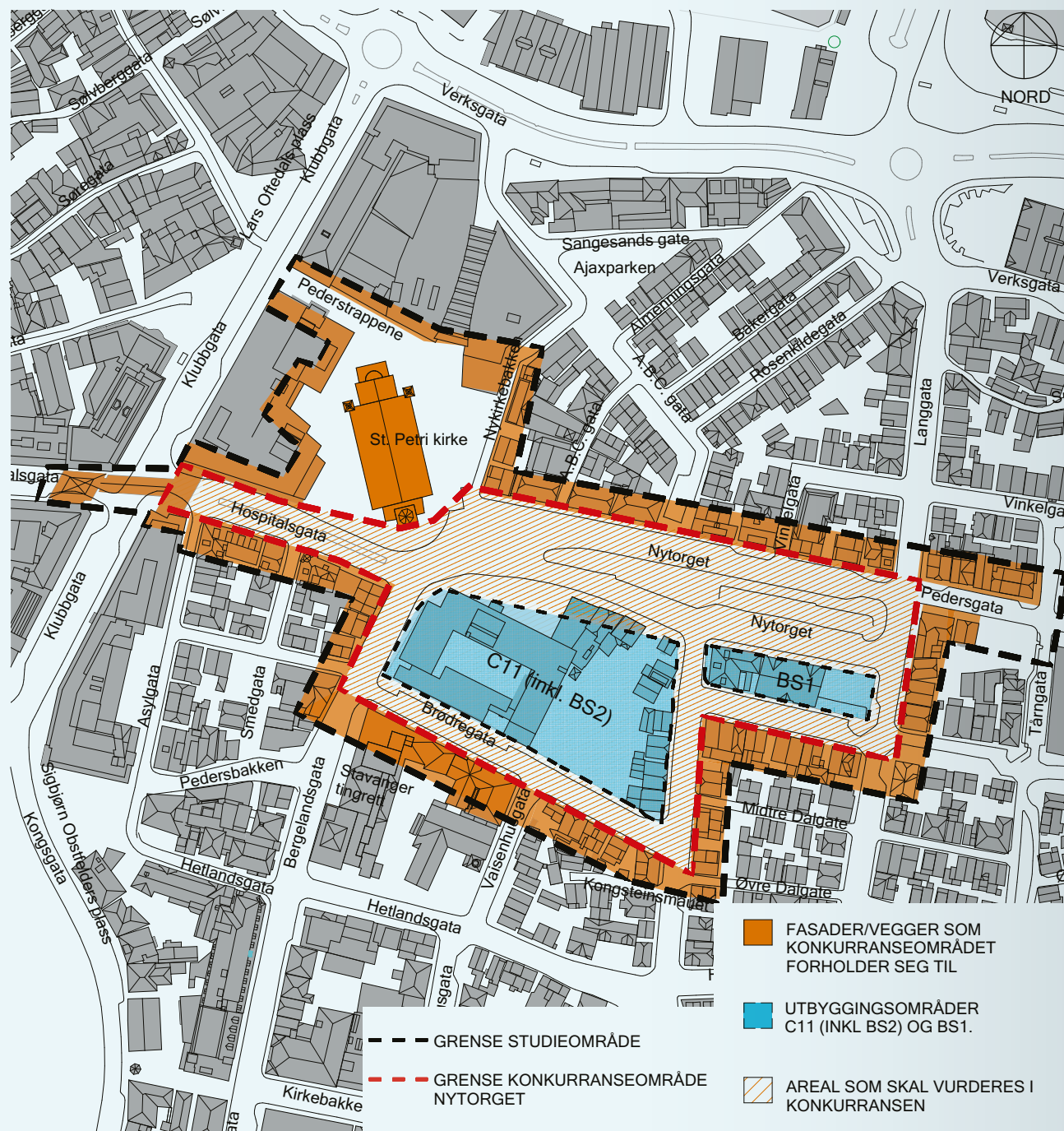
Byrom

- Illustrerer muligheter for utvikling av Nytorget i sammenheng med bebyggelsen og funksjoner rundt
- Fremmer forslag som ivaretar Nytorgets historiske identitet og samtidig tilfører nye muligheter og kvaliteter

Gjennomføring

- Foreslår utbyggingskonsept og (trinnvise) løsninger som er nyskapende og gjennomførbare





konkurranse- og studieområde

2.3 Visjon, mål og strategier for Nytorget

Visjon, mål og strategier (vedlegg 2) for Nytorget ble formulert høsten 2015 og er tatt med i forslag til ny kommunedelplan for sentrum. Dette var en oppsummering av en bred medvirkningsprosess med beboere, ungdommer, kulturaktører, næringsdrivende og politikere som ble satt i gang i forbindelse med forberedelse av arkitekt-konkurransen for Nytorget. Nedenfor finnes en kortfattet og oppdatert versjon.

Visjon

Nytorget skal være en kulturell møteplass i sentrum!

Mål og strategier

1. **et byrom som inviterer til uformelle møter mellom mennesker**
 - Tilrettelegge for ulike virksomheter og økt aktivitet og liv for å kunne være et attraktivt og levende torg gjennom døgnet og årstidene
 - Bedre forholdene for alle trafikantergrupper med særlig fokus på fotgjengere og syklist

2. **en kulturarena for å oppleve kunst og kultur**
 - Vitalisere eksisterende kulturtilbud og tilføre funksjoner og aktiviteter med kulturinnhold

3. et grønt attraktivt byrom

- Beholde det som er mulig av eksisterende trær og øke den grønne karakteren på selve torget samt på arealer og bygg rundt
- Ivareta menneskelig skala, intim karakter, innhold og elementer som er viktige for Nytorgets identitet og samtidig gi rom for nye tiltak

4. en sentral plass som supplerer tilbudet i sentrum og bygger opp om Nytorget

- Styrke fysiske forbindelser mellom funksjoner og aktiviteter på sentrumshalvøya, Nytorget og videre østover

3. Konkurranseoppgaven

3.1 Beskrivelse av Nytorget (vedlegg 1)

Konkurranseområdet og det omliggende bymiljø

Konkurranseområdet ligger like øst for den tetteste bykjernen (sentrumshalvøya) og avgrenses av gatene tilstøtende mot Nytorget – Pedersgata, Langgata, Hospitalsgata, Bergelandsgata og Brødregata. Nytorget ligger i tilknytning til «kulturaksen» mellom Stavanger sentrum og Stavanger øst. Nytorget er inngangsporten til Pedersgata som har et variert restaurant- og handels-tilbud. Pedersgata fungerer også som hovedakse mellom de to bydelene. Konkurranseområdet utgjør en grunnflate på ca. 16,5 daa og omfatter Nytorget med tilhørende trafikkarealer og utbyggingsarealene sør for torget C11 (inkl. BS2) og BS1: det gamle politikammeret, trehus-bebyggelse og ungdombygget med tilstøtende bebyggelse.

Bruk og aktiviteter

I dag finnes det flere kulturfunksjoner og arrangementer på Nytorget. Størst er Stavanger kommune sitt ungdoms-tilbud Ungdom og fritid og ungdommens eget kulturhus Metropolis som holder til i det gamle politikammeret. I tillegg er det også kulturkirken St. Petri, Rogaland Kunstsenter i ungdombygget, puben Martinique, Brukt-markedet og Musikkfest. Videre er det flere restauranter, takeaway-steder og internasjonale matbutikker som har etablert seg i førsteetasjene i trehusbebyggelsen mot Pedersgata, mens andreetasjene inneholder boliger eller lager. Stavanger tingrett ligger i kvartalet sørvest for konkurransområdet. Dette bygget, eiet av Statsbygg, vil på sikt komme i spill i forbindelse med realisering av en ny rettsbygning.

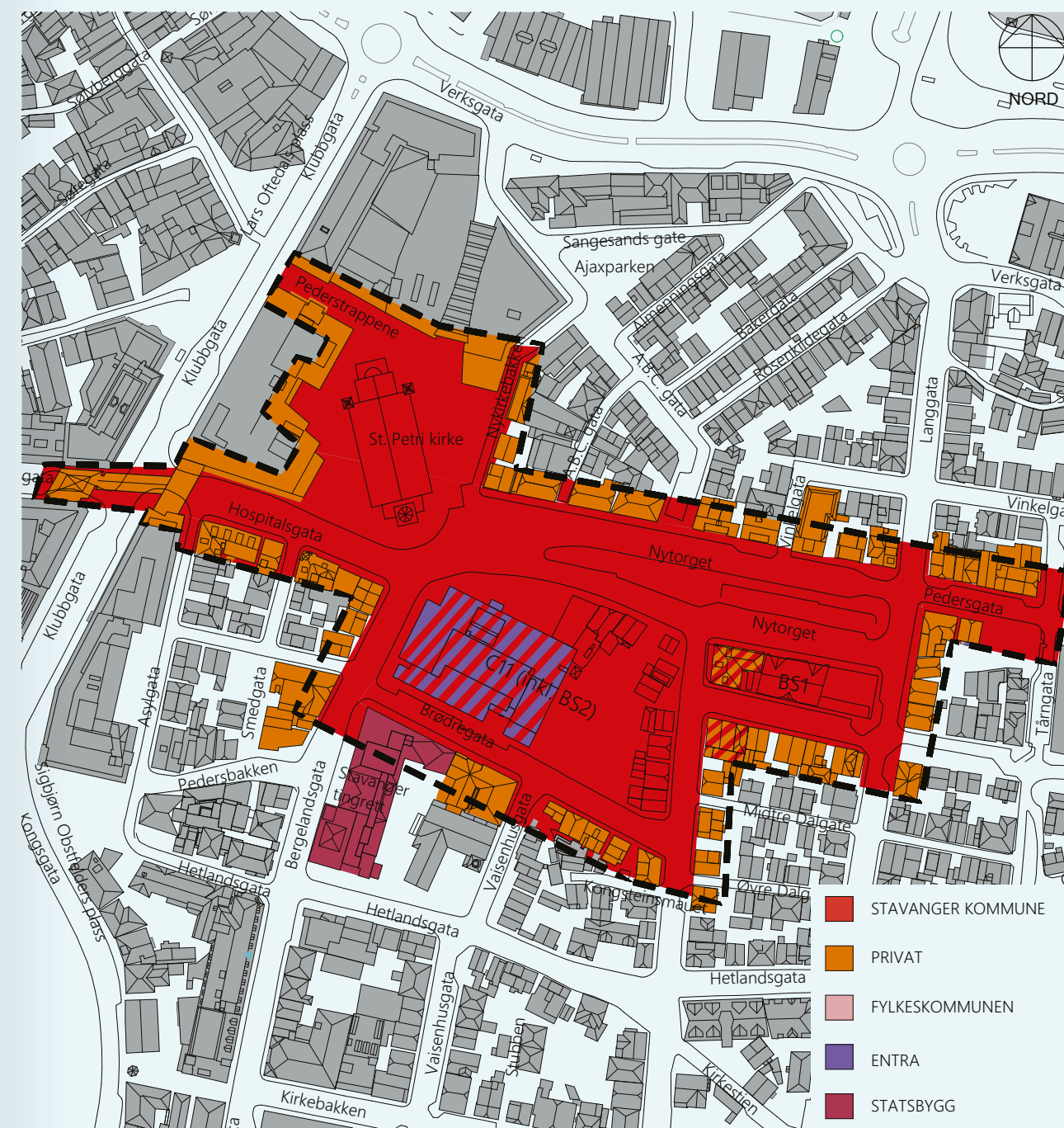
Trafikale utfordringer

Nytorget fungerer i dag som en parkeringsplass og som en gjennomfartsåre for biltrafikk. Den øvre delen av Nytorget er adskilt fra resten med jugendmuren og et utflytende kryssområde i vest (Bergelandsgata/Hospitalsgata). Den nedre delen av Nytorget er en bygata med butikker og spisesteder som avsluttes av St. Petri kirke og kirkeplassen. På den trange plassen foran kirkens hovedinngang i krysset med Bergelandsgata/Hospitalsgata kan det oppstå farlige situasjoner ved for eksempel bryllup og andre arrangementer i møte med bytrafikken.

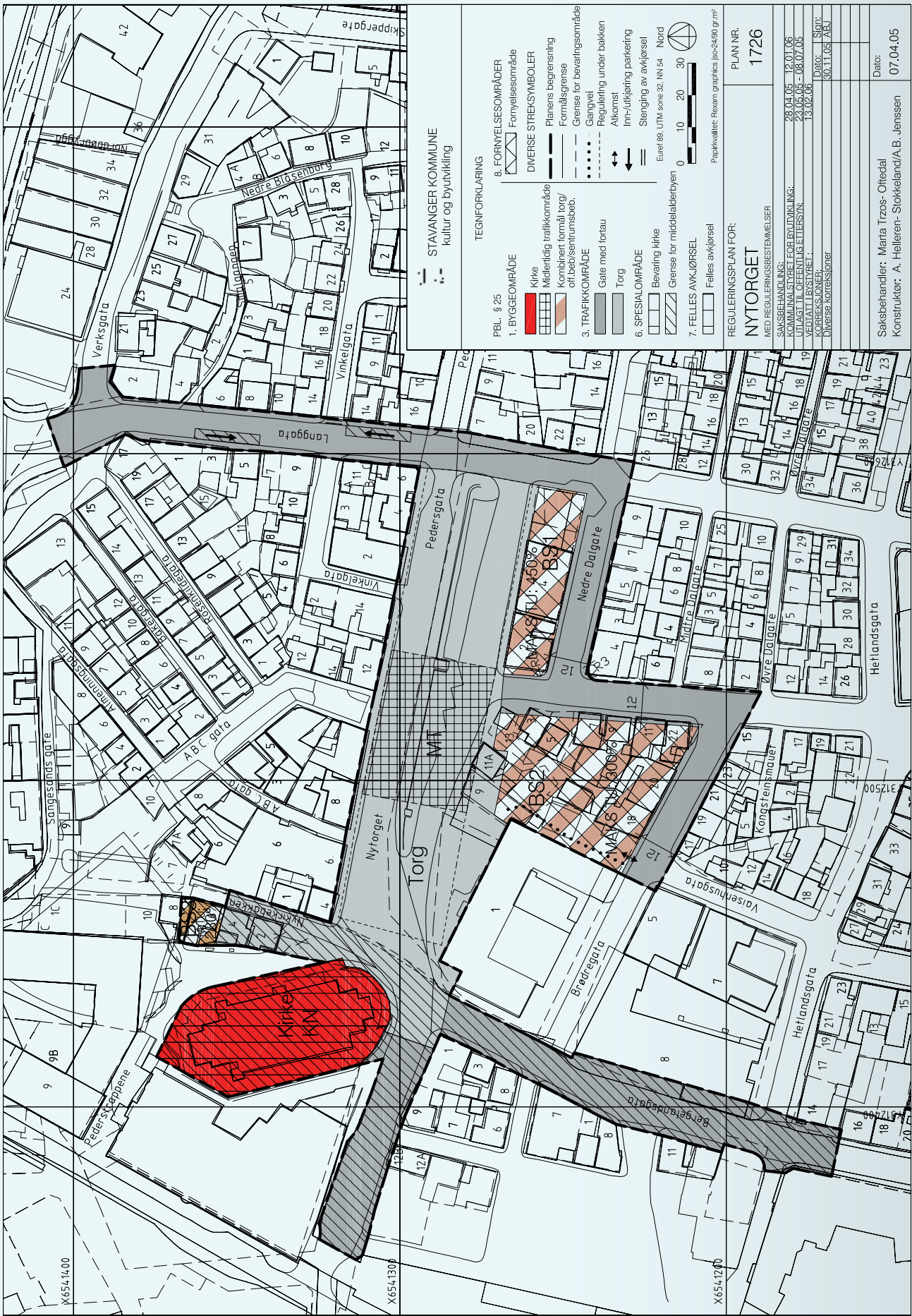
Byrommet og bebyggelse

Nytorget har en avlang form og er delt på langs i et øvre og nedre torg. Plassen skråner fra sør mot nord. Torget er preget av grå flater, hvor rester av et fint brosteinsdekke gir noe kvalitet til den øvre delen. Den karakteristiske jugendmuren i naturstein deler byrommet og gir torget særpreg og kvalitet. Muren skal i størst mulig grad bevares, jfr. forslag til ny KDP sentrum (planbestemmelser vedtaksjustert 2016, side 9). En rekke store fine trær står langs jugendmuren på øvre torg, hvorav noen er døende (vedlegg 1, side 18). Trærne gir noe skygge til de mest soleksponerte arealene på nedre torg. Det er plassert ut bord og benker på den øvre delen, men disse er lite brukt på grunn av dårlige solforhold og torgets funksjon som parkeringsplass.

Nytorget og bebyggelsen rundt er et sammensatt område med forskjellige typer bygg og funksjoner. Bebyggelsen definerer Nytorgets utstrekning og består i hovedsak av trebygninger fra ulike tidsperioder. I tillegg har man ungdombygget, det gamle politikammeret, høyblokka i Pedersgata og noen få andre enkeltbygg.



Eiendomsstruktur Nytorget



Historikk og antikvariske interesser

Nytorget ble anlagt som torg og oppstilling for hester rundt 1850. Området utenfor kirken var flatt mens resten var lett skrånende. Torget ble mye brukt som handelsplass for bønder fra Jæren og Ryfylke og til folkemøter og taler. Nytorget fikk sin nåværende form i 1922 med steinmuren mot Pedersgata. Etter dette ble den øvre delen brukt som busstasjon. Det ble også etablert et toalettanlegg under denne delen i 1950. Nytorget 17, jugendbygget, ble oppført i 1907. St. Petri kirke ble innviet i 1866 og var den tredje på det samme stedet.

Byantikvaren har beskrevet antikvariske interesser av trehusene, jugendbygget, jugendmuren og det gamle politikammeret på Nytorget i et eget notat (vedlegg 4). Trehusene (Kongsteinsgata 3, 5, 7, 9 og 11, Nytorget 9 og 11 og Brødregata 22) fra 1860–70 er eksponenter fra da byen vokste frem her og bidrar til Nytorgets identitet og som del av trehusbyen Stavanger. Jugendbygget og jugendmuren er fra 1910–1925.

Flertallspartiene i Stavanger bystyre har et sterkt ønske om å bevare trehusene i Kongsteinsgata og jugendbygget, jf. flertallspartiernes avtale (vedlegg 12).

Gjeldende regulering (vedlegg 3)

Nytorget og området rundt er regulert i flere planer, flere av disse er verneplaner for trehusbebyggelsen. Reguleringsplanen 1726 (side 16) for Nytorget med tilliggende arealer, gjeldende for den største delen av Nytorget, ble vedtatt i 2005. Hensikten med planen var å utvikle Nytorget til å bli et vitalt, levende og fleksibelt sentrumsområde for alle.

I plan 1726 og forslag til ny kommunedelplan for sentrum (KDP sentrum) er opparbeidelse av torget gjennom rekkefølgekrav knyttet til ny utbygging på arealene sør fra Nytorget C11 (inkl. BS2) og BS1. Utnyttelse i plan 1726 er 450 % for BS1 og 300 % for BS2. I siste vedtak i forbindelse med forslag til ny KDP sentrum skrives under pkt. 38: «Det stilles ikke krav om utbyggingsvolum på Nytorget. Dette behandles først i detaljreguleringen for konkret prosjekt.»

I plan 1726 er det krav om et parkeringsanlegg under Nytorget. Krav om å realisere et P-anlegg er tatt ut i forslag til ny KDP sentrum og derfor ikke en del av konkurransen.

Eierforhold

Konkurranseområdet omfatter eiendommene samt del av omkringliggende veggrunn. Stavanger kommune ved Stavanger utvikling eier trehusbebyggelsen som ligger mellom Brødregata og Nytorget, samt Rogaland Kunst-senter og kjellerseksjonen i nabobygget. Entra Eiendom AS eier 2/3 del av det gamle politihuset og Stavanger kommune eier resten. Øvrige bebyggelse som grenser inn mot Nytorget er i privat eie. Gatene og selve torget er kommunalt eid (se kart med eiendomsstruktur på side 15).

Byggeteknisk tilstand (vedlegg 5)

I 2017 ble det utarbeidet en tilstandsanalyse for trehusene, jugendbygget og jugendmuren med en egen tiltaksplan med kostnadskalkyler for to tidshorisonter (kort sikt og lang sikt). Det er også laget en egen vurdering for tilstanden av lafteverket.

Tilstanden til jugendbygget beskrives som generelt ok. Likevel er det betydelige kostnader for å gjennomføre strakstiltak og tiltak på kort og lang sikt. Flere strakstiltak er gjennomført i løpet av 2017.

Tilstanden til trehusene på C11 (BS2) er generelt dårlig. Bygningene bærer preg av dårlig vedlikehold over lengre tid. I tillegg er flere av de originale bygningsdelene skiftet ut. Dette gjelder dører, vinduer, gerikter, fasadekledning og taktekkingsmaterialer. Generelt vurderes lafteverket til å være i tilfredsstillende stand, med noen punktvisse fuktskader. Dersom trehusene skal bevares forutsettes at disse må totalrenoveres, og ny oppbygging med eventuell etterisolering kan vurderes.

For at rommene (de gamle toalettene) i jugendmuren skal kunne benyttes, må de rehabiliteres. Det er satt i gang en prosess her (vedlegg 7). Disse er ikke en del av konkurransen.

Infrastruktur i bakken (vedlegg 9)

I Pedersgata går det ledningsnett for vann og avløp som de omkringliggende gatene kobler seg på. I den vestlige enden og i randsonen mot torget er det behov for fornyelse av dette. I Bergelandsgata mot St. Petri kirke går det en større avløpstunell. Dette må hensyntas i konkurranseutkastene.

3.2 Oppgaven

A) Nytorget i Stavanger sentrum

Her ønskes vist hvordan Nytorget kan knyttes sammen med sentrumshalvøya (via Arkaden Torgterrassen, Hospitalsgata via Klubbgata) og Stavanger øst (via Pedersgata).

Forslagene skal vise Nytorget:

- som møteplass og kulturarena versus andre utendørs kulturarenaer i Stavanger sentrum
- som et viktig supplement til de grønne plassene og parkene i sentrum
- sett i sammenheng med overordnet samferdselsstruktur og sammenhengende forbindelser (vedlegg 3 forslag til ny KDP sentrum – planbestemmelser vedtaksjustert 2016, side 24 til og med 27)

B) Nytorget som et byrom

Her ønskes vist hvordan utearealer i konkurranseområdet kan bli programmert, opparbeidet og brukt i sammenheng med eksisterende og ny bebyggelse rundt.

Bruk og aktiviteter

Nytorget skal være et område som inviterer til opphold. Torget skal utvikles til en attraktiv møteplass som kan fungere gjennom døgnet og året. Her skal du kunne ha ulike kunst- og kulturopplevelser, enten gjennom aktiv deltakelse eller som tilskuer.

Utearealer på Nytorget skal kunne brukes til ulike aktiviteter som mindre konserter, små sceniske produksjoner, presentasjoner, foredrag, debatter, servering og bespisning, digital formidling (f.eks. kino, live e-sport, sport- og kulturoverføringer), markeder (f.eks. bruktmarked), utstillinger, mottakelser, bryllup, lek og spill, osv. Det skal derfor gis gode rammer for logistikk og funksjonalitet som legger opp til en fleksibel bruk.

Det skal vises hvordan utformingen av byrommet skaper gode muligheter for kulturvirksomheter på Nytorget. Dette slik at både eksisterende kulturtilbud, blant annet Ungdom og fritid med Metropolis, Bruktmarkedet og St. Petri kirke, blir værende og at det er attraktivt for nye kulturtilbud (store og små, kommersielle og ikke-kommersielle) å etablere seg her. Det er viktig at forslagene får frem gode rammer for bruk av utearealene, med tilpasset infrastruktur for kultur- og serveringsaktiviteter.

Trafikk

Det skal vises to alternative trafikkløsninger, åpent (1) og stengt (2) for gjennomkjøring øst-vest over Nytorget for privatbiler og konsekvensene av disse. Dette for å synliggjøre muligheter og begrensninger som kan bidra til verdifull kunnskap og grunnlag til fremtidige planbeslutninger. Eksisterende gangforbindelser skal ivaretas og i tillegg skal det tilrettelegges for nye funksjonelle gangforbindelser. I begge alternativene skal kjørearealet på Nytorget (jfr. konkurranseområdet, side 12) reduseres og forholdene for gående og syklende forbedres:

Folk nyter solen på terrassen foran puben Martinique



Folkeliv under Musikkfest



Torget skal utvikles til en attraktiv møteplass som kan fungere gjennom døgnet og året

Alternativ 1

I alternativet hvor området er åpent for gjennomkjøring for privatbiler ønskes vist hvordan området kan utformes som torg med toveis kjøretrase (6 m), et såkalt shared space, slik at det er enkelt å stenge for trafikk under arrangementer og eventuelt i fremtiden.

- a) Det skal tilrettelegges for 2 eller 3 HC-parkering, helst i nærheten av St. Petri kirke, og noe korttidsparkering i nærheten av eksisterende næringsvirksomheter
- b) Kjøreadkomst til ABC-gata
- c) Adkomst til C11 fra Bergelandsgata og adkomst til BS1 fra Langgata
- d) Varelevering i nærheten av eksisterende næringsvirksomheter, samt i Hospitalsgata.
- e) Toveis sykling, en god lesbar og enkelt forståelig forbindelse mellom Pedersgata og Hospitalsgata
- f) Sykkelparkering nært til målepunkter
- g) Hospitalsgata som atkomstgate til varelevering og som sentrumsgate kun til busser med kjørbanebredde på 6 meter (jfr. forslag til ny KDP sentrum)
- h) Bergelandsgata som sentrumsgate med kjørbanebredde på 6 meter (jfr. forslag til ny KDP sentrum)
- i) Toveis kjøring i Pedersgata

Alternativ 2

I alternativet hvor området er stengt for gjennomkjøring for privatbiler ønskes vist hvordan Nytorget kan utformes som torg og gågate.

- a) Det skal tilrettelegges for 2 eller 3 HC-parkering, helst i nærheten av St. Petri kirke og ingen korttidsparkering
- b) Snuplass i nærheten av St. Petrikirken
- c) Kjøreadkomst til ABC-gata
- d) Adkomst til C11 fra Bergelandsgata og adkomst til BS1 fra Langgata
- e) Varelevering i nærheten av eksisterende næringsvirksomheter, samt i Hospitalsgata

- f) Toveis sykling, en god lesbar og enkelt forståelig forbindelse mellom Pedersgata og Hospitalsgata
- g) Sykkelparkering nært til målepunkter på torget og sentrumshalvøya.
- h) Hospitalsgata som atkomstgate til varelevering og som sentrumsgate kun til busser med kjørbanebredde på 6 meter (jfr. forslag til ny KDP sentrum)
- i) Bergelandsgata som sentrumsgate med kjørbanebredde på 6 meter (jfr. forslag til ny KDP sentrum)
- j) To veis kjøring i Pedersgata

Utforming av byrommet

Nytorget skal illustreres som grønt byrom; dvs. torget skal gis et urbant uttrykk med vesentlig innslag av grønt. Her skal forslagene vise vegetasjonsarealenes ulike funksjoner, knyttet til klimatiltak (bl.a. smart overvannshåndtering) med gode miljøegenskaper. Materialvalg skal være robuste, slitesterke, av høy kvalitet og tilpasset lokale forhold. Ved utforming av oppholdsareal og trafikkareal, må planløsning motvirke uønskede hendelser med kjøretøy.

Forslagene skal vise Nytorget som en attraktiv plass å oppholde seg, med gode sol- og vindforhold slik at torget kan bli brukt hele døgnet og året rundt. Arkitektene skal også vurdere muligheter for å sette opp installasjoner midlertidig og/eller permanent. Belysning skal gi gode kvaliteter til torget på kvelds- og nattestid og i den mørke årstiden.

Mellom sørlige og nordlige del av torget skal det skapes bedre kontakt, som både utnytter terrengforskjellene og samtidig reduserer opplevelsen av Jugendmuren som barriere. Jugendmuren skal i stor grad bevares, men det er mulighet for flere eller større åpninger/trapper.

Stedets identitet skal videreutvikles. Forslagene skal vise hvordan de eksisterende kulturhistoriske, romlige og sosiale kvalitetene kan innarbeides gjennom nye tiltak og bruksmuligheter.

C) Byggeområdene sør for Nytorget

Her ønskes vist hvordan utbyggingsarealer kan utformes og programmeres og hvordan det historiske kan kombineres med nytenkende trearkitektur som en videreutvikling av trehusbyen Stavanger. Hvordan skal de nye veggene i byrommet se ut og bidra til at Nytorget blir et attraktivt og levende byrom?

Bruk og aktiviteter

Det skal vises hvordan eksisterende og nye funksjoner som ligger henvendt mot utearealer kan bidra til mer liv og aktivitet på torget. Programmering for ny bebyggelse på C11 og BS1 skal vise forslag til publikumsrettede funksjoner i 1. etasje. Førsteetasjene skal inneholde et variert tilbud: kulturvirksomheter, (kreativ) næring, bevertning og handel. I de øverste etasjene er det muligheter for kontor. På BS1 åpnes det også for boliger i øverste etasjer.

Det er ikke avklart hvor Ungdom og fritid med Metropolis skal lokaliseres på Nytorget. Forslagene skal anbefale lokaliseringen for Ungdom og fritid med Metropolis innenfor utbyggingsarealene C11 (i eksisterende eller nytt bygg) og BS1. Virksomheten har ca. 50 fast ansatte i hele stillinger og årlig ca. 75.000 besøkere til arrangementer, konferanser, møter, konserter, veiledningssamtaler, mm. Arealbehovet er foreløpig anslått til nesten 4000 m2 BRA (vedlegg 8).

Utforming av bebyggelse

Forslagene skal vise høyder, volum, fotavtrykk, ideer/konsepter for fasadeuttrykk og fasadeinndeling (inngangspartier og vinduer) for bebyggelse på utbyggingsområder på C11 og BS1. Det skal vises hvilke volumer på utbyggingsarealene som vil være best med tanke på den totale situasjonen; plassen, sol-skygge, vindforhold, høydeforhold, muligheter for effektive planløsninger, antikvariske interesser, osv. (jfr. siste vedtak i forbindelse med forslag til ny KDP sentrum pkt. 38: «Det stilles ikke krav om utbyggingsvolum på Nytorget. Dette behandles først i detaljreguleringen for konkret prosjekt.»)

På utbyggingsområdet C11 skal forslaget ha en minimums-utnyttelse på 15.000 m2. Dette inkluderer ca. 4000 m2 BTA til publikumsrettede funksjoner i første etasje og 11.000 m2 BTA for nytt kontorbygg. I tillegg er det behov for å få illustrert en maksimal utnyttelse på 20.000 m2 for C11. Her skal konsekvenser for omgivelsene illustreres og kommenteres: høydeforhold mot omkringliggende bebyggelse og sol-/vindforhold på torget. På utbyggingsområdet BS1 legges gjeldende regulering til grunn.

Konkurransedeltakerne er ikke bundet av byggegrensene (fotavtrykk) vist i gjeldende reguleringsplan og forslag til ny KDP sentrum. Det kan vises en annen fordeling og fotavtrykk av utbyggingsvolumene på C11 og BS1. Arealer under bakken kommer i tillegg.

Historisk bilde av Nytorget før jugendmuren ble bygget



Sikt mot St. Petri kirke fra Klubbegata



Hvordan kan det historiske kombineres med nytenkende trearkitektur som en videreutvikling av trehusbyen Stavanger?

Antikvariske interesser og potensial for ny utvikling

Forslagene skal ta hensyn til både antikvariske interesser bl.a. knyttet til trehusene og jugendbygget, og vise muligheter for ny bebyggelse med krav til et visst utbyggingsvolum.

Det gamle politikammeret kan rives for å gi plass til ny bebyggelse. Graden av vern for trehusene og jugendbygget er ikke avklart. Konkurransen skal bidra til å belyse dette sentrale temaet. Hvilke av de verneverdige bygningene (trehusene og jugendbygget) bør bevares og hvordan? Hvordan kan man ta vare på historien og samtidig skape noe nytt? Forslagsstiller skal vise hvilke bygninger som skal bevares og hvordan de kan integreres i et nytt prosjekt.

Forslagene må inneha en god balanse mellom utnyttelse (volum og høyder) og verneinteresser. Ny bebyggelse skal ivareta gode solforhold på torget. Byggeprosjektet/-ene må være mulige å gjennomføre, økonomisk og teknisk.

Gjennomførbarhet

Det skal vises potensial for utvikling og bearbeiding innenfor realistiske økonomiske og reguleringsmessige rammer. Forslagene skal inneha fleksibilitet for trinnvis utbygging (hensyn til eksisterende virksomheter og næringsdrivere) og konseptuell robusthet i forhold til senere endring av programmering.

4. Krav til innlevert material og evalueringskriterier

Anonymitet og motto

Konkurranseutkastet skal utarbeides og leveres i anonymisert form, i henhold til forskrift om offentlig anskaffelse FOA kap. 31. Konkurranseutkastene skal leveres digitalt, A1 i PDF-format med påført motto i nederste høyre hjørne.

Digital innlevering

Presentasjonen skal innleveres kun i digital form med minimum oppløsning 300 dpi, maksimal filstørrelse 45 MB. Konkurranseutkast og navneseddel skal sendes via NALS KGV-løsning. Konkurranseutkast og navneseddel som er sendt til KGV-løsning vil bli håndtert av konkurransens funksjonær, slik at prinsippet om anonymitet blir ivaretatt. Det er deltakernes plikt å sørge for at deres anonymitet i forhold til respektive motto ikke brytes før etter at juryen har presentert sin avgjørelse.

4.1 Krav til innlevert material

Det skal leveres 6 liggende A1-plansjer, digitalt (PDF-format). Alle plansjer med kart- og plantegninger skal orienteres med nord opp. Monteringsrekkefølge må være oppgitt. På plansjer og i lesehefte skal tegninger og tekst presenteres i god lesbar størrelse på A1-plansjene og i leseheftet. Plansjene blir montert som vist på bildet.

Liste med krav til innlevert material:

- Konkurranseutkastet (6 A1-plansjer samlet i 1 stk pdf-fil),
- Arealoversikt. (Arealer skal oppgis som brutto og bruksareal (BRA). Vedlagt skjema (vedlegg 11) skal fylles ut og vedlegges som PDF, navneseddel (1 stk pdf-fil) sendes digitalt pr. e-post til konkurransefunksjonær

Den digitale navneseddelen skal være i pdf A4-format og inneholde følgende informasjon: Konkurranseutkastets motto, kontaktperson med angitt telefonnummer og mailadresse, hovedleverandør m/medarbeidere og eventuelle samarbeidspartnere m/medarbeidere.

KGV-leveransen med konkurranseutkast og navneseddel mottas kun av konkurransefunksjonær og behandles strengt konfidensielt. Navneseddel separeres umiddelbart fra konkurranseutkastene og oppbevares på et lukket og sikkert område til juryen har ferdigstilt sitt arbeid. Vær spesielt oppmerksom på at det digitale konkurranse-materialet ikke inneholder noen «digitale spor» eller annet som kan bryte anonymiteten. Liste over innleverte utkast (motto) vil bli publisert på www.stavanger-utvikling.no og www.arkitektur.no.

Innleveringsfrist

Innleveringsfrist er fredag 16. november kl. 12.00. Manglende overholdelse av fristen vil medføre avvisning, dersom ikke helt spesielle årsaker, som deltakeren ikke kan lastes for, foreligger.

Historisk bilde av Nytorget med opprinnelig trehusbebyggelse sør for Nytorget



Historisk bilde av Nytorget med det nye «gamle» politikammeret



Fra Pedersgata: sett vestover med sikt mot St.Petri kirke



Fra Klubbegata/Hospitalsgata: sett østover mot St. Petri kirke



Plansjer

På plansjene skal det vises to versjoner av Nytorget:

- Åpent for gjennomkjøring for privatbiler.
- Stengt for gjennomkjøring for privatbiler.

På begge versjonene skal det vises samme forslag for bebyggelse av utbyggingsområdene C11 som viser en minimumsutnyttelse på 15.000 m² BTA.

Virksomheten Ungdom og fritid med Metropolis kan plasseres enten innenfor C11 eller BS1. Forslaget skal vise og begrunne den valgte lokaliseringen for Ungdom og fritid på Nytorget, også med konsekvenser for plassen, gjennomføring, osv.

For begge versjoner av Nytorget, åpent og stengt for gjennomkjøring for privatbiler, skal det vises:

- Overordnet situasjonsplan 1:1000 som viser byplanmessig situasjon.
- Situasjonsplan (landskap og bebyggelse) 1:500 som viser konkurranseområdet (digital detaljeringsgrad 1:200 – tegnet i 1:200, presentert i 1:500) torget med de øvrige trafikkarealene og bygningsmassen, koter for nytt terreng, sammenheng med bebyggelse, innganger og adkomster. Planen skal vise muligheter for aktiviteter og funksjoner på torget og i bebyggelse. Dette kan eventuelt vises i utsnitt.
Utsnitt 1:200 som forklarer hovedideer, prinsipper, karakteristiske eller spesifikke deler av forslaget.
- Tre snitt 1:500 med utsnitt 1:200 (snittlinjer, vedlegg 10)
 - 1 snitt gjennom ny bebyggelse på C11 og Nytorget på tvers av plassen
 - 1 snitt gjennom ny bebyggelse på BS1 og Nytorget på tvers av plassen
 - 1 snitt langs plassen, som også viser fasadene til ny bebyggelse i sørSnittene skal forklare terrengforskjeller og sammenheng mellom opparbeidede utearealer og bebyggelse rundt torget. Snittene skal påføres tekst om aktiviteter og funksjoner på torget og i bebyggelse. Snittene bør gjøre rede for romlige, funksjonelle og høydemessige forhold i forslaget. Fasadene skal ligge på et skissmessig nivå, og bør uttrykke forslagsstillers intensjoner vedrørende hovedidéer, materialer og farger, i sammenheng med utearealene og annen omkringliggende bebyggelse.

- To perspektiver fra øyehøyde i liggende format som viser god romlig fremstilling av akse fra Pedersgata mot kirken og fra Hospitalsgata mot Nytorget, og som viser Nytorget, utbyggingsarealer og eksisterende bebyggelse.

- Et skråperspektiv som gir en god romlig fremstilling av konkurranseområdet med omkringliggende område.

I tillegg skal det vises (ikke i 2 versjoner):

- Sol/skygge-diagram 1:1000: 21. mars kl. 15.00 og 21. juni kl. 18.00 (se krav til kvalitet uteareal, forslag til ny KDP sentrum, si 22).
- Ett perspektiv (god romlig fremstilling) og i et skjematisk snitt 1:500 som illustrerer et eventuelt alternativt forslag med en maksimal utnyttelse av 20.000 m² BTA for C11 og forklarer konsekvenser for omgivelse: høydeforhold mot omkringliggende bebyggelse og sol- og vindforhold.
NB. Hvis en maksimal utnyttelse av 20.000 m² BTA er illustrert under punkt a til og med e, trenger man ikke å vise et ekstra perspektiv og snitt som nevnt under g.
- Skjematisk fremstilling av funksjoner og arealer (brutto og bruksareal per etasje) for bebyggelse innenfor felt C11 og BS1.

Beskrivelse

På plansjene skal det være en kort beskrivelse med følgende innhold (jfr. 3.2 oppgave). Teksten organiseres i forhold til følgende overskrifter:

- Intensjoner og overordnet grep
- Trafikkløsninger
- Forholdet til omgivelsene (bebyggelse og torget)
- Muligheter for bruk og aktiviteter på torget/utearealene
- Muligheter for bruk og aktiviteter i bebyggelse på utbyggingsarealene C11 og BS1
- Samspill mellom utendørs- og innendørs-aktiviteter
- Begrunnelse for valgt lokalisering av Ungdom og fritid med Metropolis
- Antikvariske interesser og potensial for ny utvikling
- Vegetasjon/planting, materialer og overflater
- Sol- og vindforhold
- Klimatilpassing
- Lyssetting
- Gjennomførbarhet

Disponering av plansjene

2 plansjer skal vise Nytorget, åpent for gjennomkjøring for privatbiler, illustrasjoner a til og med e
2 plansjer skal vise Nytorget, åpent for gjennomkjøring for privatbiler, illustrasjoner a til og med e
På de øvrige plansjene kan man disponere fritt.

4.2 Evalueringskriterier

Konkurranseforslagene vil bli evaluert etter en helhetsvurdering basert på følgende evalueringskriterier, jf. de formulerte målene for Nytorget-området og for konkurransen (kapittel 2) og konkurranseoppgaven (kapittel 3).

Muligheter for bruk og aktiviteter

- På torget og de øvrige utearealene
- I bebyggelse C11 og BS1
- Samspill mellom torg og bebyggelse for å få økt byliv
- Logistikk, funksjonalitet og fleksibilitet

Trafikkløsninger

- Forhold for gående og syklende
- Mer areal til opphold og aktivitet

Utforming av byrommet

- Grønt preg
- Sol- og vindforhold
- Klimatilpasning
- Materialvalg
- Lyssetting
- Tilgjengelighet
- (Steds)identitet

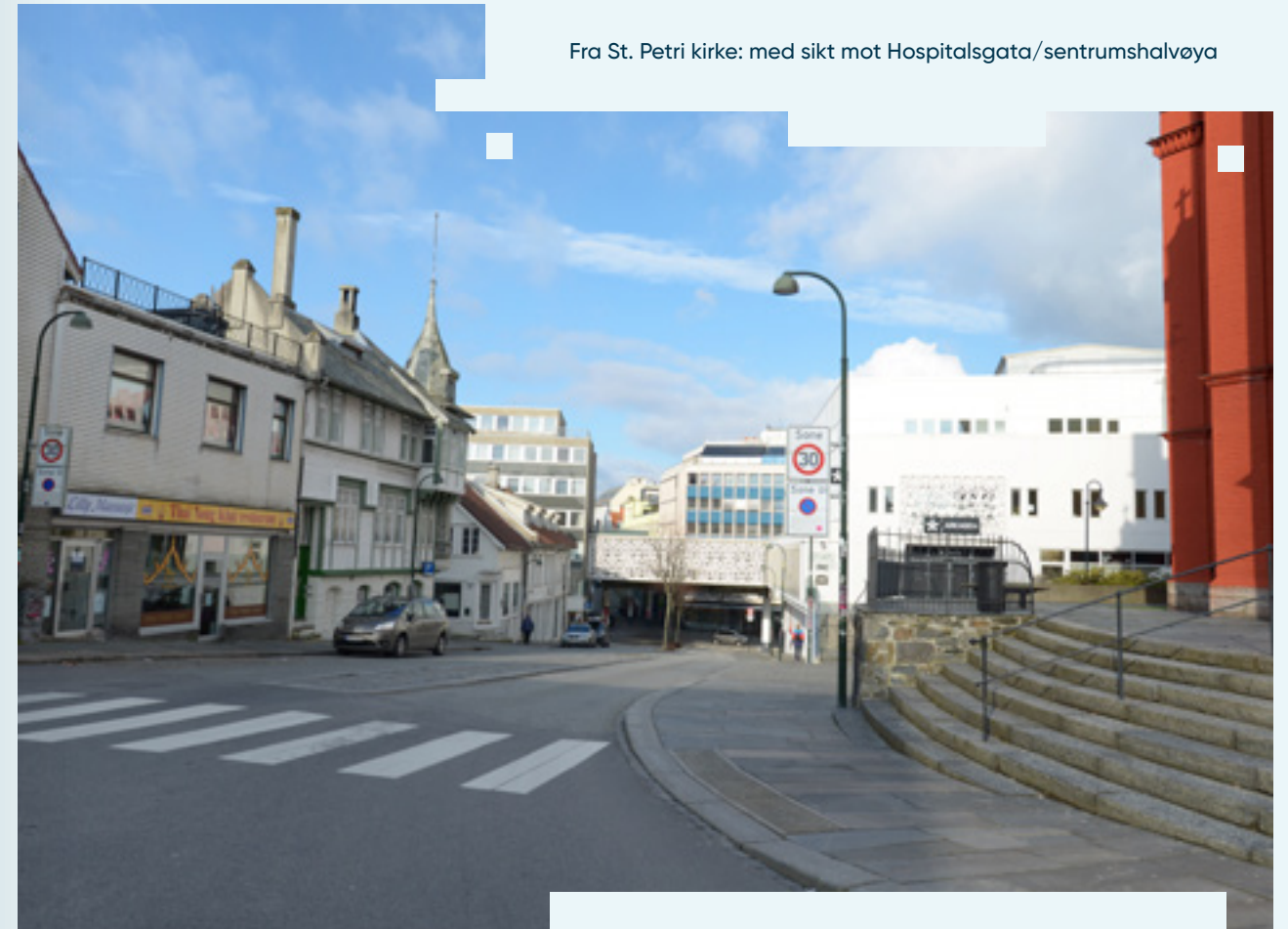
Innovativ ny bebyggelse som styrker Nytorget

- Arkitektur
- Samspill mellom ny og bevaringsverdig bebyggelse
- Hvordan ny bebyggelse møter bakkeplanet med tilbud og aktiviteter
- Miljøvennlige bygg (inkl. materialbruk, energi, overvannshåndtering mv)
- Trebruk, videreutvikling av trehusbyen

Gjennomførbarhet

- Fremtidsrettede og robuste løsninger
- Teknisk gjennomførbarhet
- Konsekvenser for drift og forvaltning
- Mulighet for trinnvis utbygging/opparbeidelse

Fra St. Petri kirke: med sikt mot Hospitalsgata/sentrumshalvøya



Fra øverste del av Nytorget: med sikt mot nederste del av Nytorget



5. Konkurransetekniske bestemmelser

Om konkurransen

Konkurransen arrangeres som en begrenset plan- og designkonkurranse i henhold til Lov og Forskrift om offentlige anskaffelser, kap 31. Konkurransen er kunngjort på Doffin, Ted og på Norske arkitekters landsforbund (NAL) sin nettside www.arkitektur.no.

Arrangør og oppdragsgiver

Stavanger utvikling KF sammen med Stavanger kommune og Entra ASA er arrangør av konkurransen. Samme aktører vil også være oppdragsgivere for oppdrag i etterkant av konkurransen.

Funksjonen som konkurransefunksjonær i konkurransen ivaretas av Norske arkitekters landsforbund (NAL) på vegne av oppdragsgiver.

Etiske retningslinjer for konkurransen

Det kan ikke foregå kommunikasjon mellom konkurranse-deltakerne og oppdragsgiver/ oppdragsgivers ansatte i konkurranse- og juryeringsperioden på annen måte enn det som er foreskrevet i konkurransegrunnlaget. Alle henvendelser om konkurransen skal rettes til konkurransefunksjonær.

Oppstartmøte / befarings:

Stavanger utvikling KF og Entra ASA vil arrangere et oppstartsmøte og befarings for de prekvalifiserte teamene på tirsdag 21.08.2018, kl.12.00. Oppmøtested vil bli nærmere varslet til de kvalifiserte teamene.

Spørsmål til konkurranseprogram og vedlegg

Alle henvendelser fra deltakerne etter utsending av konkurranseprogrammet skal rettes skriftlig til konkurransefunksjonær, gjennom bruk av e-post.

Konkurransefunksjonær vil formidle spørsmål fra deltakerne til oppdragsgiver og eventuelt juryen.

Siste frist for å stille spørsmål er onsdag 31. oktober kl.12.00. Spørsmål og svar blir samlet opp i anonymisert form forelagt oppdragsgiver, konkurransedeltakere og jury. Svarene vil foreligge senest en uke etter frist og sendes samtlige parter via epost.

Spørsmål som gjelder tekniske forhold vedr. innleveringen kan stilles helt frem til innleveringsfristen.

Språk

Konkurransespråket skal være norsk. Alle løsningsforslag i plan- og designkonkurransen må være på norsk for å sikre ivaretagelse av anonymiteten. Prosjekt- og kontraktspråk etter tildeling av tjenesteoppdrag vil være norsk. Eventuell fremtidig prosjektering (møter, referater, prosjekteringsmateriale) vil også være på norsk. Konkurranseprogram inkludert vedlegg foreligger kun i norsk utgave. Konkurranseutkast som ikke oppfyller språkkravet vil bli avvist.

Konkurransefunksjonær

Konkurransefunksjonæren er deltakernes eneste kontaktpunkt for jury og oppdragsgiver i konkurransefasen. Funksjonæren skal formidle alle innkomne spørsmål i anonymisert form til jury/oppdragsgiver og sørge for at svarene blir formidlet til deltakermiljøet. Funksjonæren står også ansvarlig for mottak av det innleverte materiale og tilrettelegging av dette i anonym form for juryen. Oppgaven som Konkurransefunksjonær ivaretas av Norske arkitekters landsforbund (NAL) v/ arkitekt MNAL Katrine Hamre Sørli, e-post: nytorget@arkitektur.no.

Jury

Juryen er satt sammen for å sikre tverrfaglighet i vurderingen av de innkommende forslagene. Den består både av eksterne og interne representanter med bred faglig kompetanse.

Juryens leder

- John Peter Hernes, styreleder i Stavanger utvikling KF

Jurymedlem

- Kari Nessa Nordtun, styremedlem i Stavanger utvikling KF
- Torgeir E Sørensen, leder for Park og vei (landskapsarkitekt, MNLA, Stavanger kommune)
- Anne S. Skare, tidl. byplansjef (siv. arkitekt, MNAL, Stavanger kommune)
- Grete Kvinnesland, prosjektutvikler (siv. arkitekt MNAL), Stavanger utvikling KF
- Dag Christer Øverland, utviklingssjef Entra
- Representant fra området
- Ekstern landskapsarkitekt, oppnevnes av Norske landskapsarkitekters forening (NLA)
- Ekstern arkitekt, oppnevnes av Norske arkitekters landsforbund (NAL).

Jurysekretærfunksjonen vil bli ivaretatt av NALs konkurransesekretariat. Juryens sekretær er: Konkurransleder i NAL/ sivilarkitekt MNAL Gisle Nataas.

Juryen har anledning til å knytte til seg rådgivere innen særskilte deltemaer bl.a. transport, kultur, kulturminnevern, landskap, eiendom.

Juryen har mandat til å kåre én vinner.

Det forutsettes at konkurransedeltakerne ikke står i noe inhabilitetsgivende forhold til juryens medlemmer. Dersom det er usikkerhet omkring dette, skal man rådføre seg gjennom henvendelse til konkurransefunksjonæren.

Juryens rapport vil bli offentliggjort gjennom NALs utgivelse av publikasjonen NAK, «Norske Arkitektkonkurranser». Rapporten vil være tilgjengelig på www.stavanger-utvikling.no og www.arkitektur.no kort tid etter at konkurranseresultatet er offentliggjort. Rapporten skal inneholde:

- En generell kritikk som redegjør for juryens samlede vurderinger og konklusjoner
- En individuell vurdering av de innleverte konkurranseutkastene i forhold til bedømmelseskriteriene
- Begrunnelse for kåring av konkurransens vinner.
- Innstilling om det videre arbeidet med vinnerutkastet.

Avvik fra konkurranseprogrammet

Utkast der det er gjort brudd på anonymiteten, eller vesentlige brudd på bestemmelser om innlevert materiale, vil bli utelukket fra bedømmelse. Juryen kan imidlertid, ved enstemmig vedtak, premiere utkast som på enkelte punkter avviker fra programmet, dersom juryen finner at avviket er uten vesentlig betydning, eller er klart til fordel for løsning av oppgaven.

Offentliggjøring og utstilling/publisering

Offentliggjøring av konkurransens vinner vil finne sted i januar 2019. Deltakerne i konkurransen vil få nærmere beskjed om offentliggjøring og eventuell utstilling av konkurranseutkastene. Oppdragsgiver har rett til å stille ut og publisere alle innleverte og aksepterte utkast. Innbyder har rett, men ikke plikt, til å stille ut alle utkast som er tatt opp til bedømmelse med forfatterens navn og med juryens generelle og individuelle kritikk, med mindre forfatteren klart har gjort reservasjon mot dette. Utstilling av utkastene vil også kunne skje forut for, og evt. parallelt med, juryens arbeid, men vil da være anonymt.

Oppdrag etter konkurransen

Oppdragsgiver ønsker å tildele etterfølgende oppdrag til vinneren av konkurransen. Dette gjelder først og fremst en opparbeidelsesplan for Nytorget. Opparbeidelsesplanen vil hovedsakelig være å prosjektere det aktuelle uteareal i 2 faser; først et forprosjekt med kostnadsoverslag og deretter detaljprosjektering med mengdebeskrivelse. En senere oppfølging i selve byggefasen kan også være aktuelt. Stavanger kommune ved Park og vei vil være oppdragsgiver. I forbindelse med utarbeidelse av opparbeidelsesplaner for Nytorget med tilstøtende trafikkarealer, skal alle nødvendige planer (for alle fagområdene som prosjektet omhandler), detaljtegninger og anbudsbeskrivelse inngå. Fullstendig materiale til opparbeidelsesplan forventes å foreligge innen 1. halvår 2020.

I tillegg vil Stavanger Utvikling KF og/ eller Entra ASA kunne gi vinner oppdrag med å utarbeide detaljreguleringsplan for ett eller flere av feltene innenfor gjeldende regulering 1726. Et oppdrag kan også her involvere deltakelse og oppfølging i en senere byggefase.

Avklaring av oppdragenes omfang og betingelser vil være gjenstand for en forhandling mellom de respektive oppdragsgivere og vinneren av konkurransen, jf. anskaffelsesforskriften § 13–4 g.

Kontrakt for oppdrag vil basere seg på NS 8401 Alminnelig kontraktsbestemmelser for prosjekteringsoppdrag, med de tilpasninger som følger av Stavanger kommunes generelle/spesielle kontraktsbestemmelser for NS 8401, se vedlegg 13.

Godkjenning og ansvar for konkurranseprogrammets utforming

Konkurranseprogrammet med vedlegg er utarbeidet av Stavanger kommune, Stavanger utvikling KF og Entra i samarbeid med konkurransesekretariatet i Norske arkitekters landsforbund. Ved innlevering av konkurranseutkast har deltakeren akseptert programmet og konkurransens vilkår.

Honorar

Honorar, NOK 400 000 + mva, utbetales til hvert av teamene (maks 3 team) når foreskrevet materiale er levert og godkjent i henhold til kapittel 4 «Krav til innlevert material og evalueringskriterier».

Stavanger kommune, Stavanger utvikling og Entra har den materielle eiendomsretten til konkurranseutkastene og har rett til å benytte ideer og løsninger fra utkastene. Konkurransedeltakerne beholder opphavsretten til sine utkast.

Avlysning av konkurransen

Konkurransen kan avlyses dersom det foreligger en saklig grunn.

Forsikring

Forslagene blir ikke forsikret. Det forutsettes av forslagsstiller oppbevarer originaler av løsningsforslag.

Fremdriftsplan

Milepælene i forbindelse med denne konkurransen er beskrevet under. Vær oppmerksom på at konkurransearrangøren forbeholder seg retten til å endre både milepæler og datoer.

- **Kunngjøring av konkurransen**
fredag 27. april
- **Frist for søknader**
mandag 4. juni kl.12.00
- **Kunngjøring av utvalgte arkitekter**
fredag 22. juni
- **Oppstartsmøte av konkurransen i Stavanger**
tirsdag 21. august kl.12.00
- **Frist for spørsmål**
onsdag 31. oktober kl.15.00
- **Innleveringsfrist**
fredag 16. november kl.15.00
- **Resultat offentliggjøres**
januar 2019

Vedlegg

1. Registreringshefte
2. Visjon, mål, strategier Nytorget
3. Aktuelle planer: reguleringsplaner, forslag til ny KDP Sentrum, Kulturminneplan
4. Notat byantikvar
5. Tilstandsanalyser trehusene, ungdombygget, ungdommuren
6. Historiske bilder og kart og tegninger (ungdombygget, ungdommuren, trehus og det gamle politikammeret)
7. Notat midlertidige prosjekter og ungdommuren
8. Arealbehov - romprogram Ungdom og fritid med Metropolis
9. Notat underjordisk infrastruktur
10. Kart- og modellgrunnlag 3D-modell, snitt og posisjon perspektiver
11. Arealoversikt, skjema brutto og bruksarealer
12. Flertallpartienes avtale Nytorget 20.02.2018
13. Generelle og spesielle kontraktsbestemmelser for prosjekteringsoppdrag

