

Innbydelse

Hersleth Entreprenør AS inviterer på vegne av Torp Marinepark Eiendom AS til arkitektkonkurranse med prekvalifisering for utvikling og transformasjon av Torp bruk i Fredrikstad



FIGUR 1 DELER AV OMRÅDET, BILDE TATT MOT NORDØST

Endringer i dokumentet etter versjon 1 er markert med rød tekst

1.1	Bakgrunn	3
1.2	Konkurransområdet og planavgrensning.....	3
1.2.1	Konkurransområdet	3
1.2.2	Målsettinger for konkurransen.....	4
1.3	Utbyggingskapasitet og utbyggingstakt.....	5
1.4	Skole og barnehage.....	5
1.5	Eksisterende bebyggelse	6
1.6	Infrastruktur og miljø	6
1.7	Markedsundersøkelse	6
2	Konkurransbestemmelser.....	7
2.1	Generelt.....	7
2.2	Prekvalifisering og deltakelse	7
	Utvelgelse	7
2.3	Tidsplan	8
2.4	Honorar	8
2.5	Konkurransens språk.....	8
2.6	Spørsmål/svar-prosedyre i konkurransen.....	8
2.7	Frist for å levere utkast.....	8
2.8	Leveringssted	8
2.9	Anonymitet / navneseddel	9
2.10	Avvik fra konkurranseprogrammet	9
2.11	Forsikring.....	9
2.12	Eiendomsrett, opphavsrett og nytterett	9
2.13	Publisering og utstilling	9
2.14	Retur av utkast.....	9
2.15	Jury.....	9
2.16	Premiering	10
2.17	Konkurransgrunnlag/program	10
3	Krav til Innlevering	10
4	Oppgavebeskrivelse og kriterier for bedømmelse	11
4.1	Evalueringskriterier	11
5	Kontraktsinngåelse.....	12
5.1	Videre oppdrag	12
5.2	Opphavsrett.....	12

1.1 Bakgrunn

Det har «fra gamle dager» vært mye industri langs Glommas bredder mellom Sarpsborg og Fredrikstad. På Torp Bruk var det i hovedsak en papirfabrikk i de eksisterende bygningene med opptil 400 ansatte på det meste. Ellers var det mange teglverk langs elven. Det meste av dette er borte, men man kan se rester av det over hele området.

Det er fortsatt ulik næringsvirksomhet på eiendommene i dag, men i mindre omfang. Området på Torp Bruk er stort, og mesteparten av arealet ligger nå ubrukt og dårlig utnyttet. Torp Marinepark AS har virksomhet på eiendommen i dag og ønsker å videreføre virksomheten frem til en naturlig utbygging av området vil skje i fremtiden. Det er også flere andre næringsvirksomheter på området som i denne sammenheng medtas i areal for planlegging av utbyggingen.

Etter innspill fra Torp Marinepark AS har Fredrikstad kommune innsett at området er svært velegnet for å bli et nytt utviklingsområde og bomiljø. Området er derfor tatt inn i planen til kommunen, som ett av svært få.

Torp Marinepark Eiendom AS (TME) har som hensikt å utvikle og bygge ut selskapets eiendommer på Torp i Fredrikstad kommune. Tomteområdet er gjennom eiendomsselskapet TME eid av Torp Marinepark AS og Hersleth Eiendom AS. Målet er å transformere området til en levende bydel med boliger og næring. Vi har et ønske om å legge få føringer for konkurransen, men kommuneplanen skal følges i størst mulig grad.

Det inviteres herved til en konkurranse der deltagerne skal finne den beste løsningen for eiendommens potensiale for transformasjon, og beskrive denne løsningen for fremtidig utvikling. Konseptet som velges danner grunnlag for regulering for eiendommene med påfølgende detaljprosjektering og byggeprosess. Vinneren av konkurransen tildeles oppdraget med å regulere området, samt mulighet for utvikling og prosjektering av minst ett boligprosjekt/byggetrinn.

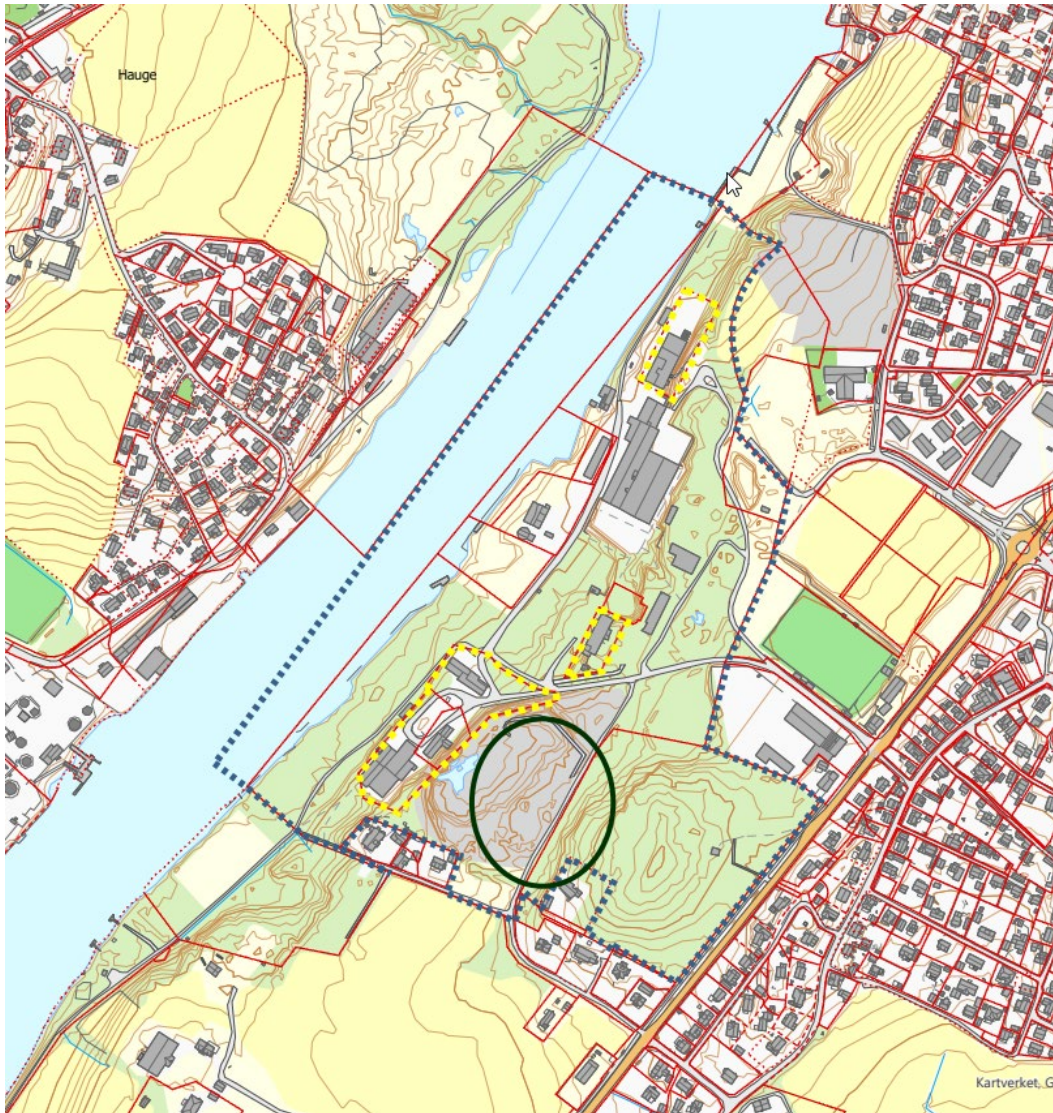
1.2 Konkurransområdet og planavgrensning

Eiendommene er en del av et større område nylig vedtatt (sommer 2020) i kommunens arealdel. Planområdet for regulering vil etter dialog med kommunen omfatte bl.a. KB3 og Torpelunden, men dette avklares nærmere.

Konkurransområdet omfatter TME og Statskog Glomma sine eiendommer, i tillegg til næringsområdene som omkranses av TME sine eiendommer.

1.2.1 Konkurransområdet

TME sine eiendommer som omfattes av denne konkurransen er:			
Gårdsnummer	Bruksnummer	Eier	Areal
613	16	TME	122 593,0
613	19	TME	2 192,1
613	22	TME	4 931,9
613	73	TME	4 641,1
613	68	TME	1 085,3
613	72	TME	1 216,1
Eiendommer som omfattes/eies av andre, og inngår i konkurransområdet. Disse eiendommene skal behandles som egne delområder med tanke på utbygging:			
Gårdsnummer	Bruksnummer	Eier	Areal
613	1	Statskog Glomma AS	Ca 5 800
613	17	TMV AS	4 071,1
613	57	AS Ocus	2 072,7
613	69, 70, 74	Fredrikstad Industrilakk AS	12 759,3



FIGUR 2 KONKURRANSEOMRÅDET ER STIPLET MED BLÅ STREK. GULE OMRÅDER BEHANDLES SOM EGNE. SVART SIRKEL ANSLÅR FORESLÅTT OMRÅDE FOR SKOLE

1.2.2 Målsettinger for konkurransen

På Torp Bruk skal vi skape en helt ny og unik bydel som vil binde Sarpsborg og Fredrikstad sammen som et naturlig knutepunkt. Med sin idylliske beliggenhet ved Glommas bredde, vakker natur og flotte rekreasjonsområder skal Torp Bruk bli en attraktiv destinasjon for hele Viken sør.

Torp Bruk ligger omtrent midt imellom Sarpsborg og Fredrikstad by. Den sentrale beliggenheten er en unik mulighet til å knytte de to byene enda tettere sammen, og skape et sentrum i den «nye byen». Vår ambisjon er at utbyggingsområdet skal bli en destinasjon. Vi vil skape en helt ny og moderne bydel med et levende og urbant preg som kan tiltrekke seg boligkjøpere fra et større geografisk område. Vi ser for oss at det må skapes en identitet ved blant annet å utnytte områdets unike beliggenhet ved elven, industrihistorien og de andre særegne trekkene ved området. Eiendommen har en flott beliggenhet med en lang elvelinje som beboerne og nærområdet bør få nytte godt av. Det er potensiale for mange båtplasser på eiendommen. Dette vil bidra til å gi området et naturlig maritimt preg, og mulighet for å gjøre Torp Bruk til en destinasjon også for de som ferdes sjøveien.

Det er planlagt en ny bro over Glomma rett nord for utbyggingsområdet. Dette er beskrevet i egen kommunedelplan i Fredrikstad kommune. Broa vil etter vårt syn gjøre området enda mer tilgjengelig, sentralt og attraktivt. Det vil redusere avstanden til både Sarpsborg og Fredrikstad betraktelig, samtidig som det gir kortere avstand til E6 og øvrige deler av det sentrale Østlandet.

Vi har også en langsiktig målsetning om at en mulig fergetrafikk mellom de to byene vil kunne få et stoppested på Torp, som et naturlig knutepunkt. Det vil bidra til å redusere pendleravstanden i begge retninger betraktelig, samtidig som også dette det vil gjøre Torp Bruk mer tilgjengelig og sentralt.

Målet er å transformere området til primær boligbebyggelse med innslag av lokal næring f.eks. i form av lokale servicetilbud. Hensikten er å gjøre området til et attraktivt sted å bo, der beboernes daglige behov i stor grad dekkes på området. Vi ønsker en god miks av boligtilbud til beboere i alle alders- og flyttegrupper, og derigjennom sikre et variert og godt bomiljø. Det er viktig at den totale utbyggingen planlegges på en måte som gjør at de første beboerne ikke får opplevelsen av å bo på en byggeplass. Utviklingen av området vil foregå over mange år, og vi er opptatt av å sikre et godt bomiljø fra første til siste byggetrinn.

Bebyggelse skal utvikles med bakgrunn i at det er vesentlig å bygge kostnadseffektivt, men samtidig inneha god kvalitet både på arkitektur, uteområder og området generelt. **De tre bærekraftdimensjonene vil bli vektlagt i den videre utviklingen av området gjennom reguleringsplanen og de enkelte prosjektene, med kommunens bærekraftmål som forutsetning.**

Grunnlag og føringer for arkitektkonkurransen er vist i dette programmet.

Nylig vedtatt kommuneplan i Fredrikstad legges til grunn for konkurransen med unntak av hensynssone i nordre del av området. Link kommuneplan:

<https://www.fredrikstad.kommune.no/tjenester/politikk-og-demokrati/planer/kommuneplanen/>

Link til vedtatt kommunedelplan om ny bro over Glomma:

<https://www.fredrikstad.kommune.no/tjenester/politikk-og-demokrati/planer/alleplaner/kommunedelplan-ny-bro-over-glomma/>

1.3 Utbyggingskapasitet og utbyggingstakt

Vi har en forventning om minimum utnyttelse på 50% BTA bolig (eks. parkering) og tilstrekkelig næringslokaler og funksjoner i tillegg.

Utbyggingstakt og delområder skal kunne bygges ut med fleksibilitet avhengig av takt på utvikling og salg. Det forutsettes en langsiktig utvikling og det anslås minimum 10 års utbygging. Vi ser for oss en ideell bygge- og salgstrinnoppdeling på mellom 20 og 30 enheter.

Kvaliteter på bomiljøer og delområder må kunne opprettholdes parallelt med videre utbygging av tiliggende delområder. Det må som nevnt planlegges slik at ikke beboere opplever at de bor på en byggeplass i mange år.

1.4 Skole og barnehage

Etter flere møter mellom utbygger og kommune er det kommet frem behov for utvidet skolekapasitet i området. Kommunen har få alternative tomter for ny barneskole i bydelen, og TME har derfor tilbudt en slik utbygging på vårt område. Dette foreslåtte området er vist på planskisse og forutsettes videreført i konseptet. Det konkrete skolebehovet i området er ikke avklart i skrivende stund, og vil ikke foreligge før anslagsvis høst 2021. Det skal da foreligge en omforent skoleplan for Fredrikstad. Arealbehovet må altså vurderes nærmere i samråd med kommunen.

Området som er avsatt til nå er foreslått av TME, men det oppfordres til å komme med alternative plasseringer/utforminger av arealet. Det foreslåtte skolearealet er i nær tilknytning til Torpelunden (skogsområdet mot øst) som søkes ivaretatt som grøntareal/rekreasjonsareal iht. kommuneplanen.

Det vil også være behov for økt barnehagekapasitet i forbindelse med utbyggingen og TME ser det som naturlig at dette ses i sammenheng med skole.

1.5 Eksisterende bebyggelse

Det er i hovedsak eldre nærings-/industribebyggelse på området og det er ikke gjort tilstandsanalyser eller andre nærmere vurderinger av kvaliteten på bebyggelsen. Det er derfor en del av oppgaven å vurdere hensiktsmessigheten rundt evt. bevaring/bruksendring av eksisterende bebyggelse.

Det legges til grunn at hele eller deler av eksisterende bebyggelse kan rives. TME er også åpen for at det evt. kan lages gode arkitektoniske løsninger for transformasjon av enkelte deler av den eksisterende bebyggelsen.

1.6 Infrastruktur og miljø

Tilkomst og vei inn på området vil bli gjennom rundkjøring på Sarpsborgveien inn på Sulfatveien og videre inn på området i nord. Videre utforming av veganlegg innen eiendommen kan utformes fritt. Det er dog viktig at det tilrettelegges for effektive og gode løsninger for eksempelvis brann og rømningsforhold.

Dette må naturligvis ses i sammenheng med en effektiv og god løsning på parkering og annen infrastruktur. Parkering på bakkenivå kan og bør vurderes på deler av området og må ses i klar sammenheng med for eksempel utbyggingstakt og markedsvurderinger.

Det gjøres oppmerksom på krav til flomsikring/flomnivå. Minimum gulvnivå for bolig og næringsarealer i Fredrikstad kommune er kote +2,5m.

Glommastien som går tvers gjennom området skal opprettholdes, men kan endre utforming og flyttes internt på området innenfor forutsetninger liggende i kommuneplanen.

Når det gjelder teknisk infrastruktur forutsettes dette nytt. Det er ikke gjort vurderinger av kapasiteter eller angrepspunkter for vann og avløp eller elektrisitet.

Beliggenhet ved Glomma må utnyttes og det bør legges til rette for bruk av småbåter for tilgang til området fra eksterne båtbrukere. Til tider kraftig strøm i elven må ivaretas. Det må være mulig å legge til kai med en eventuell framtidig ferge.

Konseptene i konkurransen skal utformes på en slik måte at det ikke forhindrer en bærekraftig utvikling av området og de enkelte prosjekt i det videre plan- og prosjektarbeidet.

1.7 Markedsundersøkelse

Det er nylig gjennomført en markedsundersøkelse for området. Denne vedlegges i komprimert format og bør hensyntas ved utarbeidelse av løsningsforslag, bebyggelsesstruktur og boligtypologi. Det anses fra utbygger sin side spesielt viktig å legge merke til:

- 3 av 5 spurte er positive til prosjektet, noe som er godt over gjennomsnittet for sammenlignbare prosjekter
- 1 av 4 som er i flyttemodus i Sarpsborg og Fredrikstad svarer at det vil være aktuelt å kjøpe bolig på Torp Bruk
- 59% av lokal mulig kjøpergruppe har oppad begrenset kjøpekraft til 4 millioner

- Respondentene oppgir at tilgjengelighet til vann/båtplasser, solforholdene på området og avstand til fritids- og rekreasjonsområder er det som gjør Torp Bruk mest attraktivt

2 Konkurransbestemmelser

2.1 Generelt

Konkurransen gjennomføres som en begrenset plan- og designkonkurranse. Konkurransen blir kunngjort gjennom Norske arkitekters landsforbund (NAL) sitt nettsted: www.arkitektur.no under konkurransenyheter.

Konkurransen gjennomføres av NAL, men arrangeres av Torp Marinepark Eiendom AS.

2.2 Prekvalifisering og deltakelse

For å delta i konkurransen må man prekvalifisere seg. Ut ifra innsendt materiale velges det inntil 5 deltagende firmaer/deltakerteam. Det er ingen deltakergebyr. Invitasjon til prekvalifisering og konkurranseprogrammet kan lastes ned fra Norske arkitekters landsforbund (NAL) sitt nettsted www.arkitektur.no under konkurransenyheter.

Konkurransen er åpen for arkitekter med eksamen som sivilarkitekt/Master of Architecture eller tilsvarende. Konkurransoppgaven er omfattende og krever tverrfaglig kompetanse. Det er et krav at deltakerteam har kompetanse og erfaring innen arkitektur, landskapsarkitektur og reguleringsprosesser.

Dokumentkrav til søknaden:

- Kortfattet oppgaveforståelse (maks. 1 side).
- Kortfattet presentasjon av de tre fagområdene med de firmaer som tilbys i teamet (maks. 1 side per fagområde/firmaer)
- 3-5 referanseprosjekter med relevans for den aktuelle oppgave (1 side per prosjekt)
- CV for tilbudt prosjektleder arkitekt/regulering/landskapsarkitekt (1 side pr person, 3 stk.)

Samlet søknad skal leveres i et samlet PDF-dokument og ikke overstige 12 A4-sider, **pluss eventuell forside**. Søknad om prekvalifisering kan være på norsk/svensk/dansk. Konkurransespråk vil være norsk slik at besvarelsene kan vurderes anonymt.

Søknad sendes med e-post til: NAL v/Måns Davidson mda@arkitektur.no. Merk sending med «Prekvalifisering til arkitektkonkurranse – Torp bruk».

Frist: Søknad om prekvalifisering må være oppdragsgiver i hende innen fredag 2.juli 2021 kl. 12. Utfall av prekvalifiseringen vil meddeles søkerne innen 20. august.

Spørsmål angående prekvalifiseringen skal rettes til mda@arkitektur.no

Utvelgelseskriterier

- Teamsammensetning med arkitekt + landskapsarkitekt + reguleringsarkitekt
- Referanseprosjektenes relevans for oppdraget
- Erfaring fra reguleringsarbeid, områdeutvikling, prosjektering og gjennomføring av bygg og byrom
- Gode samarbeidsevner i det tilbudte team

De som blir valgt som vinner av arkitektkonkurransen må før eventuell kontraktsinngåelse kunne legge fram firmaattest, revisorberetning, forsikringsattest mm.

Utvelgelse

Oppdragsgiver vil velge ut inntil 5 deltakere/team til prosjektkonkurransen. Utvelgelse vil skje på bakgrunn av innsendte søknader basert på utvelgelseskriteriene. Det vil bli lagt vekt på å velge ut team med ulik type

erfaring og tilnærming med sikte på å få en best mulig belysning av oppgaven. Om nødvendig ønsker oppdragsgiver mulighet til å ta kontakt med søker per telefon for avklaringer.

2.3 Tidsplan

Kunngjøring prekvalifisering: 04.06.2021

Innleveringsfrist prekvalifisering: 02.07.2021

Avklaring prekvalifisering: 20.08.2021

Utsendelse endelig konkurransegrunnlag: 23.08.2021

Frist for spørsmål: 26.11.2021

Innleveringsfrist: 10. desember 2021 kl. 12:00

Planlagt tidspunkt for avgjørelse: januar 2021

Oppstart regulering: februar/mars 2022

2.4 Honorar

Alle godkjente konkurranseforslag honoreres likt med kr 300.000, - inkl. mva.

2.5 Konkurransens språk

Konkurranseprogrammet er på norsk. Alt innlevert materiale skal tekstes på norsk.

2.6 Spørsmål/svar-prosedyre i konkurransen

Spørsmål om forståelse av program med vedlegg vil bli besvart gjennom en formell prosedyre. Dette for å sikre presisjon og likebehandling av deltakerne. Det innebærer at alle spørsmål skal sendes pr. e-post til konkurransefunksjonæren senest innen oppgitte frist. Spørsmålene vil bli samlet opp, anonymisert og strukturert, og besvart i samlet oppsett som sendes alle konkurransedeltakerne. Det tas sikte på at svarene foreligger senest én (1) uke etter spørrefrist.

2.7 Frist for å levere utkast

Utkastet skal være levert på angitt leveringssted senest innen fristens utløp.

Materialet leveres godt emballert, merket «Arkitektkonkurranse Torp», samt utkastets motto. Navneseddel med kontaktadresse, telefonnummer og e-postadresse legges i nøytral, lukket og ugjennomsiktig konvolutt sammen med konkurranseutkastet.

Fristkravet anses oppfylt enten gjennom direkte levering til NAL innen fristen, eller ved at man kan dokumentere å ha innlevert utkastet til forsendelse med Posten eller med profesjonelt transportfirma innen samme tidspunkt. Det er deltakerens ansvar å velge en forsendelsesform som sikrer at utkastet er NAL i hende senest 3 dager etter fristtidspunktet.

2.8 Leveringssted

Utkastene skal leveres til:

Norske arkitekters landsforbund (NAL) Josefines gate 34, 0351 Oslo

2.9 Anonymitet / navneseddel

Innleverte utkast skal være anonyme. Det er deltakerens plikt å ivareta sin anonymitet inntil juryens avgjørelse foreligger. Som del av materialet skal det innleveres en navneseddel som inneholder navn og kontaktadresse på utkastets forfatter(e), samt navn på evt. øvrige deltakere i teamet.

2.10 Avvik fra konkurranseprogrammet

Utkast der det er gjort brudd på anonymiteten, eller vesentlige brudd på bestemmelser om innlevert materiale, kan 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 oppgavens løsning.

Avvik fra kommuneplanen må begrunnes spesielt.

2.11 Forsikring

Innbyder vil ikke forsikre det innleverte materiale. Det er deltakerens plikt å sørge for å ha egne kopier av alt innlevert materiale.

2.12 Eiendomsrett, opphavsrett og nytterett

Innbyderen har den materielle eiendomsrett til alle utkastene, og har rett til å benytte ideer og momenter fra alle utkast i det videre arbeid med konkurranseområdet.

2.13 Publisering og utstilling

Innbyder har rett til å stille ut utkast før eller parallelt med juryeringen, eller på et senere tidspunkt. Den samme rett gjelder for digital publisering av utkastene.

Etter at juryen har fattet sitt vedtak vil samtlige utkast bli stilt ut, med forfatternes navn festet til det respektive utkast. Innbyder har rett til å stille ut alle utkast, med forfatternes navn og med juryens generelle og individuelle kritikk, med mindre forfatterne har reservert seg mot dette.

Alle utkastene vil bli publisert i en utgave av publikasjonen "Norske arkitektkonkurranser".

Tilbyder har ikke rett til å offentliggjøre materialet før innbyder har offentliggjort/ stilt ut utkastene.

2.14 Retur av utkast

Utkastene vil ikke bli returnert.

2.15 Jury

De innleverte utkast vil bli evaluert av en bedømmelseskomité med følgende sammensetning:

- Eier/ utbygger
- Eier/ utbygger
- Utbygger
- Sivilarkitekt MNAL (oppnevnt av NALs konkurransekomité) ARK
- Landskapsarkitekt MNAL (oppnevnt av NALs konkurransekomite) LARK

Juryens mandat er å kåre konkurransens vinner og gjøre vurderinger av bearbeidingsområder. Det vil bli utarbeidet en rapport som inneholder komiteens evalueringer og konklusjoner.

Juryens sekretærrolle ivaretas av Norske arkitekters landsforbund (NAL). Alle henvendelser som gjelder konkurransen, skal i løpet av konkurranseperioden (etter prekvalifiseringen) skje til konkurransefunksjonæren pr. e-post til mda@arkitektur.no. Alle henvendelser vil bli håndtert med anonymitet i forhold til oppdragsgiver og jury.

2.16 Premiering

Det kåres én (1) vinner av konkurransen. Det deles ikke ut premier i konkurransen. I tillegg til honorar for deltagelse får vinneren oppdrag med å regulere området, samt mulighet for utvikling og prosjektering av minst et boligprosjekt/ byggetrinn.

Det vil ikke bli anledning til å påklage avgjørelsen i etterkant.

2.17 Konkurransesgrunnlag/program

Program med nødvendige vedlegg vil være tilgjengelig samtidig med at konkurransen kunngjøres. Det komplette konkurransegrunnlaget består av dette konkurranseprogrammet samt vedleggene. I tillegg gjelder den informasjon som vil bli formidlet gjennom referat fra oppstartmøtet og svarene som blir gitt gjennom spørsmålsprosedyren. Konkurransesprogrammet er utarbeidet i samråd med NAL sin konkurransesekretariat. Ved innlevering av utkast har deltakeren akseptert programmet og konkurransens vilkår.

3 Krav til Innlevering

Forslagene skal være tydelige og lettfattelig presentert og egnet for publisering/utstilling. Deltagerne kan i noe grad fravike kravene til innlevert materiale dersom dette ikke er til hinder for forståelse og bedømmelse av forslaget. Materialet skal leveres godt emballert og tydelig merket med «Arkitektkonkurranse Torp». Alle plansjer og annet materiale skal være anonymisert og være påført et selvvalgt, kortfattet motto og monteringshenvisning.

Følgende materiale skal leveres:

- Det skal leveres maksimum 6 plansjer i stående A1-format, montert på stive lette skum-plater som inneholder komplett dokumentasjon.
- A3-hefte i 5 eksemplarer bestående av samtlige tegningsplansjer (og intet annet) nedfotografert fra A1 til stående A3. Tekst må ha forn-størrelse for å kunne leses i A3-format.
- Minnepinne med alt innlevert materiale (og intet annet) i PDF-format. NB: Husk å fjerne spor som kan avsløre identitet!
- Navneseddel

Plansjene skal inneholde:

Tegninger:

- Overordnet situasjonsplan over hele konkurranseområdet (1:2000)
- Situasjonsplan over utvalgte områder (1:1000) som overordnet grep for arealdisponering, veier og bebyggelse
- Nøkkelperspektiver/visualiseringer av hele og/eller deler av området, selvvalgt standpunkt
- Solstudier 21. mars/september/juni og desember kl. 10, 15 og 20

I tillegg til tegninger skal plansjene inneholde:

- All nødvendig beskrivelse av forslaget inkludert nødvendige illustrasjoner og prinsipp tegninger
- Arealoversikt BRA/BTA og bebyggelsestyper med vurdering av mulig utnyttelsesgrad

- Utnyttelse med tilhørende arealoversikt BRA pr etasje og totalt

Deltakerne står fritt til å disponere plansjene og disses innhold, for best å kunne svare på de krav og utfordringer som framgår av konkurranseprogrammet.

Navneseddel med kontaktadresse, telefonnummer og e-postadresse legges i nøytral, lukket og ugjennomsiktig konvolutt sammen med konkurranseutkastet. Konvoluttet skal kun være merket med «Arkitektkonkurranse Torp», samt utkastets motto. Eventuell reservasjon mot åpning av navnekonvoluttet må gjøres ved påskrift på konvoluttet.

4 Oppgavebeskrivelse og kriterier for bedømmelse

Konkurranseoppgaven innebærer å utarbeide et overordnet byplangrep og løsningsforslag for utformingen av konkurranseområdet. Innenfor konkurranseområdet skal forslagene være uavhengig av eiendomsgrenser. I konkurransen ønsker oppdragsgiver å få belyst hvordan konkurranseområdet som helhet kan utvikles. Disse temaene blir vektlagt:

- A. Overordnet grep og arkitektonisk kvalitet
- B. Uterom- og plasser
- C. Gjennomførbarhet

4.1 Evalueringskriterier

- A. Overordnet grep og arkitektonisk kvalitet

Stikkord:

- Hovedidé for utvikling av eiendommen, herunder bruksformål, infrastruktur og prinsipper for transformasjon av området for å nå målsetningene
- Arealdisponering, trafikk, publikumsflyt og logistikk, med vekt på gode byrom og møteplasser
- Gode løsninger for kobling mellom konkurranseområdet og området rundt
- Konseptuell robusthet og fleksibilitet i forhold til bærekraft og ev. senere justeringer
- Eventuell transformasjon av eksisterende bygg
- Utforming og miks av leiligheter og øvrige boenheter

- B. Uterom- og plasser

Stikkord:

- Dagslys- og solforhold
- Byrom/plassdannelser tilpasset områdets størrelse og karakter
- Kvaliteter for beboere i området mens området utvikles
- Løsning av Glommastien
- Sikring mot flom i Glomma
- Tilrettelegging for brann og rømning

- C. Gjennomførbarhet

Stikkord:

- Potensial for realisering innenfor realistiske økonomiske rammer

- Mulighet for trinnvis utbygging med 20-30 enheter per år – håndterbare delområder for utbygging inkludert uteområder som gir realistisk faseinndeling
- Grep som sikrer likviditet tidlig i utbyggingen
- Utnyttelse med 50% BTA med boliger
- Rasjonelle og kostnadseffektive løsninger

5 Kontraktsinngåelse

Vinnerforslaget skal bearbeides i forhold til juryens innstilling med evt. andre innspill og ideer fra øvrige forslag. Det bearbejdede utbyggingskonseptet skal kunne danne grunnlaget for reguleringsplan og bestemmelser for området. Utvikler har som intensjon å inngå kontrakt (NS 8401/ NS 8402) med konkurransens vinner om regulering av området, samt mulighet for utvikling og prosjektering av minst et boligprosjekt/ byggetrinn.

5.1 Videre oppdrag

Ansees vinnerforslaget som gjennomførbart med tanke på utvikling av eiendommen, vil det utarbeides kontraktsforslag for dette til vinneren. Det legges til grunn et normalt kostnadsnivå for sammenlignbare tjenester i Østfold. Dersom partene ikke skulle bli enige vil utbygger være fristilt til å hente inn tilbud fra andre for å gjennomføre det **videre arbeidet med prosjektet**.

Det vil bli forhandlet om en avtale med vinneren for videre oppdrag med utarbeidelse av skisse-/forprosjekt og område-/detaljregulering.

Vinneren av konkurransen vil også bli forespurt om tilbud på Fase 2 - Rammetillatelse/forprosjekt, samt Fase 3 – Byggefase/gjennomføringsfase.

Utbygger står fritt til å inngå oppdrag med flere av deltagerne for detaljprosjekteringen av de ulike feltene på området etter at området er ferdig regulert.

5.2 Opphavsrett

Torp Marinepark Eiendom AS vil være eier av de innsendte forslagene og kan disponere materiellet på enhver måte uten ekstra kostnad. Selskapet står også fritt til å bruke momenter ~~eller konsepter~~ fra innsendelsene til videre utarbeidelse av prosjektet. Deltagerne vil ha opphavsrett til sine egne innsendelser, men kan ikke offentliggjøre hele eller deler av sitt forslag uten skriftlig samtykke fra oppdragsgiver.

Vedlegg: (Vil bli tilgjengelig etter prekvalifisering)

Tomteoversikt

Markedsundersøkelse (utdrag)

Digitalt kartgrunnlag (bestilles fra kommunen)