



Parallelloppdrag
Utvikling av Kystbyen Brekstad

Evalueringsrapport

Innhold

| | |
|---|-----------|
| Forord | 3 |
| Ti bud for kystbyen Brekstad | 4 |
| Utdyping av de ti bud | 5 |
| Anbefaling for veien videre | 9 |
| Parallelloppdraget | 10 |
| Generell vurdering av besvarelsene | 13 |
| Vurdering av de enkelte besvarelsene | 14 |
| Team Helen & Hard | 14 |
| Team CF Møller | 18 |
| Team Dyrvik | 21 |

Forord

Ørland kommune har høye ambisjoner for den videre utviklingen av Kystbyen Brekstad. Bakgrunnen for parallelloppdraget som nå er gjennomført er et ønske om å skape den attraktive, urbane og bærekraftige byen. Disse tre stikkordene har utgjort grunnpilarene i arbeidet med å utvikle og gjennomføre parallelloppdraget.

Det gjennomgående fokuset på klima og miljø viser en vilje til langsiktig og fremtidsrettet byutvikling. Besvarelsene viser på en utmerket måte hvordan hensynet til klima og miljø også kan bidra til å skape unike bokvaliteter og tilbud som fremtidens beboere og næringsliv vil etterspørre.

Både resultatet og prosessen viser at forutsetningene for å skape en bærekraftig og klimavennlig byutvikling absolutt er til stede på Brekstad. De tre teamene som har deltatt har hver på sin måte bidratt til å belyse utfordringer og muligheter, og ikke minst peke på hva som er viktige forutsetninger for at kommunen skal lykkes i det videre arbeidet.

Essensen i de tre besvarelsene har evalueringsgruppen samlet i ti enkle og håndfaste råd. Vi har valgt å kalle dem "ti bud for kystbyen Brekstad". Vårt ønske er at disse rådene kan fungere som retningslinjer for det videre arbeidet. Å utvikle en by tar tid, og vi har bestrebet oss for å utforme råd som kan ha lang levetid. Vi håper politikerne og befolkningen på Brekstad kan ha nytte og glede av disse rådene på veien mot Kystbyen.

Lykke til!

Oslo, 28.10.2013

På vegne av en samlet evalueringsgruppe,

Michael Lommertz
prosessleder og sekretær for evalueringsgruppen
Norske arkitekters landsforbund

Ti bud for kystbyen Brekstad

1. Fortett og konsentrer sentrum – lag 500 meter byen.
2. Definer et midtpunkt og jobb ut fra dette.
3. Prioriter klimasmarte transportmidler.
4. Legg til rette for ungdom og barn i sentrum.
5. Ta vare på Brekstadfjæra.
6. Ønsk nye bedrifter velkommen og si hvor de kan etablere seg.
7. Sett tydelige klima- og energimål, og velg målingsverktøy.
8. Flytt fergeleiet.
9. Skap gode inne- og utemiljøer ved å dyrke kontakten med sjøen og bruke vegetasjon bevisst.
10. Kom kjapt i gang med synlige resultater.

Den attraktive, urbane og bærekraftige byen er summen av bud 1-10

Utdyping av de ti bud

Nedenfor utdypes de 10 budene. Denne utdypingen og tilhørende anbefaling til veien videre må anses som evalueringsgruppens konklusjon og anbefaling til kommunen for det videre arbeidet med kystbyen Brekstad. Konklusjonen baserer seg på vurderingen av de ulike løsningsforslagene som teamene har presentert, i tillegg til en videre diskusjon blant evalueringsgruppens medlemmer.

1. Fortett og konsentrer sentrum – lag 500 meter byen

Fortetting og konsentrasjon er bærebjelken i arbeidet med å skape den attraktive, urbane og bærekraftige kystbyen. En tydelig planavgrensning for videre utbygging vil bidra til å sikre at Brekstad sentrum blir tilstrekkelig tett. De fleste tilbud og attraksjoner bør kunne nås til fots innenfor en radius på 500 meter. Omfattende ny boligbygging i andre deler av kommunen bør unngås for ikke å undergrave denne målsettingen. En tilstrekkelig høy andel nye boliger i sentrum anses som nøkkelen for å løse utfordringer knyttet til å skape grunnlag for handel og service, oppnå klimavennlige energiløsninger, stimulere til alternative transportformer, skape attraktive oppvekst- og bomiljøer m.m.

2. Definer et midtpunkt og jobb ut fra dette.

Et av de første stegene er å velge hvor byens midtpunkt skal være. Dette blir origo og utgangspunkt for å jobbe seg utover. De fleste tilbud bør kunne nås til fots innenfor en radius på 500 meter fra dette punktet (se over). Flest mulig aktiviteter og sentrale funksjoner bør legges i tilknytning til dette punktet. Skole, aktivitetstilbud, kollektivknutepunkt og underjordisk parkeringsanlegg er eksempler på funksjoner som kan bidra til å skape et naturlig midtpunkt i framtidens Brekstad.

3. Prioriter klimasmarte transportmidler

I kystbyen Brekstad skal det være lett å velge rett. De klimasmarte transportmidlene må gis prioritet på bekostning av bilen. Det skal ikke være forbudt å kjøre bil, men det skal være enklere og mer effektivt å velge et klimavennlig alternativ. Gode og effektive forbindelser, sammen med lett tilgjengelig sykkelparkering ved bolig, skole arbeid og servicetilbud, skal sikre at gang og sykkel blir det fortrukne valget på de korte turene. Herunder gjelder også tiltak som kan bidra til at sykling til og fra Brekstad og Trondheim blir enkelt. Værbeskyttelse i form av vegetasjon, landskapsutforming eller annen skjerming (i form av værvev eller lignende) er viktige tiltak for å gjøre sykling på Brekstad mer attraktivt året rundt. El-bilpool, bildeling og andre tiltak skal sikre at det finnes enkle og attraktive alternativer for de lengre turene. En restriktiv og bevisst parkeringspolitikk med sentral parkering (se over) bør gå hånd i hånd med tilrettelegging for de klimavennlige alternativene.

4. Legg til rette for ungdom og barn i sentrum

Ungdom og barn bør ha en naturlig plass i sentrum av Brekstad. Ungdom og barn gir liv i sentrum og representerer Brekstads fremtid. Ny barneskole bør legges til sentrum med de mulighetene dette åpner for sambruk med idrettsarenaer, kulturhus, gårdsbruk m.m. Utformingen av uteområdene, både innenfor og utenfor skoleområdet, bør gjøres med tanke på at de skal kunne brukes også etter skoletid både av barn og ungdom. Et godt møtested for ungdom og barn skal gi rom for både organiserte og uorganiserte aktiviteter.

5. Ta vare på Brekstadfjæra.

Nærheten til fjæra og naturopplevelsene man finner her er et av de største fortrinnene Brekstad har. Dette er en sjelden kvalitet som bidrar til å gjøre Brekstad til et attraktivt sted å bo og ferdes. Både for Brekstadfjæra og tilliggende næringsareal er det avgjørende å trekke en tydelig grense for videre utbygging av næringsareal. Løsningsforslaget fra Team Helen & Hard viser at det er mulig å legge til rette for noe økt utnyttning av næringsarealet i tråd med anbefalinger fra fylkesmannen, og forutsatt at fylkesmannen også kvalitetssikrer videre arbeid og løsningsforslag. En avgrensing av næringsarealet kan med fordel gjøres i form av bygde strukturer som for eksempel voll kombinert med gang og sykkelsti m.m. Evalueringsgruppen anbefaler at det ikke reguleres til næring på nordsiden av fylkesveien. Bakgrunnen for dette er hensynet til jordvern, samt å unngå at de som ankommer Brekstad via fylkesveien ledes gjennom et industriområde.

Eventuell boligbygging på utsiden av molen mot Brekstadfjæra bør være siste trinn i boligutbyggingen.

6. Ønsk nye bedrifter velkommen og si hvor de kan etablere seg.

Parallelloppdraget har vist at det er stort potensial for å utvikle nye næringsområder innenfor et avgrenset sentrum. I det videre arbeidet bør kommune differensiere mellom aktiviteter og bedrifter med ulikt arealbehov samt støynivå og andre sjenerende effekter. Evalueringsgruppen foreslår en differensiering og inndeling i A, B og C-områder. Mindre arealkrevende aktiviteter legges til i sentrum (område A). Herunder anbefales det at Yrjargate rendyrkes og forsterkes som en handlegate. Arealkrevende aktiviteter legges utenfor sentrum, fortrinnsvis i området bak Brekstadfjæra (område B) og støyende/sjenerende aktiviteter legges i retning kampflybasen (område C).

Videre har parallelloppdraget belyst potensialet for å utvikle en "næringsøy" (ref. forslaget fra Team Dyrvik). Evalueringsgruppen ser et potensial for et særlig fokus på høyteknologibedrifter med tanke på den relative nærheten til kunnskapsmiljøet i Trondheim.

Flere av løsningsforslagene har også pekt på mulighetene for å etablere et inkubatorsted med rimelige lokaler for etablerere, lokalisert for eksempel på meieritomta eller "næringsøya". Evalueringsgruppen anbefaler videre at mulighetene for næringsutvikling langs aksene mot kampflybasen utredes (ref. Team Helen & Hard sitt forslag om en "teknologiakse").

7. Sett tydelige klima- og energimål ,og velg målingsverktøy.

Høye ambisjoner for klima og energi bør nedfelles som tydelige og målbare mål. I tillegg må man velge verktøyene for å måle suksess og treffe riktige beslutninger underveis i prosessen. Kvalitetsoppfølgingsplan (eller lignende) bør utarbeides. Breeam communities eller andre målingsverktøy kan med fordel benyttes.

I forhold til energi anbefaler evalueringsgruppen at det utarbeides en tydelig strategi med bakgrunn i innspillene fra de forskjellige forslagene. Fortettingen av Brekstad og etableringen av mye ny bygningsmasse gir muligheter for å gjøre viktige vedtak på plannivå. I dette arbeidet må det tas hensyn til at:

- ny bygningsmasse skal bruke så lite energi som mulig, både i driftsfasen og til produksjon av byggematerialene. Passiv utnyttelse av solvarme og dagslys er viktige momenter.
- man skal så langt som mulig bruke, og bygge ut, det eksisterende fjernvarmesystemet basert på sjøvannsvarmepumpe. Fortetting bør åpne for at fjernvarme er kostnadseffektivt også til bygg med svært lavt oppvarmingsbehov.

Strategien bør utforske hvordan lokal energiproduksjon på bygningsmassen kan spille sammen med fjernvarmesystemet. Bygg som ikke knyttes til fjernvarme må ha egne energiløsninger som er miljømessig like bra eller bedre.

Det bør settes tydelige mål for energiambisjonen for ny bygningsmasse. Da passivnivå blir forskriftsfestet fra 2015, må en ambisiøs målsetting strekke seg lengre enn dette. En 0-utslippsvisjon har blitt nevnt av flere.

8. Flytt fergeleiet.

Evalueringsgruppen ser store fordeler med å flytte fergeanløpet nordover innenfor havnebassenget som skissert i forslaget fra Team Helen & Hard. Dette gir den beste trafikkmessige løsningen og åpner for gode bo- og uteromskvaliteter i den sørlige delen av sentrum mot kulturhuset. Flytting av fergeleiet bør være et langsiktig mål og forutsetter samtidig at moloen åpnes i nordøst for ikke å ødelegge utbyggingsmuligheter i havnebassenget som vist i forslaget fra Team Dyrvik. I forhold til eventuell boligbygging utover i havnebassenget må man ta hensyn til konsekvensene av at fergen vil passere tett inntil boligene lengst nord i bassenget.

Med bakgrunn i kostnadene og tidshorisont for et slikt prosjekt anbefales det at man også utreder mulighetene for en god utvikling på tvers av Havnegata og i havnebassenget med dagens fergeplassering. Det må tas hensyn til kryssende myke trafikanter og biloppstillingsplass med minst mulig sjenerende plassering med henblikk til planlagt ny boligbebyggelse.

Hurtigbåtanløpet kan beholdes med dagens plassering.

9. Skap gode inne- og utemiljøer ved å dyrke kontakten med sjøen og bruke vegetasjon bevisst

Parallelloppdraget har vist at det er mulig å skape gode inne- og utemiljøer og et variert boligtilbud innenfor dagens sentrums-kjerne. De ulike løsningsforslagene har på hver sine måter vist hvordan man kan skape gode og velfungerende uterom skjermet for vær og vind. Kontakten med sjøen fremheves som den største verdien Brekstad har og bør utnyttes bevisst. Videre har forslagene på hver sine måter vist hvordan vegetasjon kan brukes aktivt både for å skjerme, tilføre grønne kvaliteter, samt nyttes aktivt i forhold til klimatilpassing.

Evalueringsgruppen anbefaler at man henter løsningsforslag fra alle de tre forslagene i det videre arbeidet.

10. Kom kjapt i gang med synlige resultater

Det er viktig å vise at dere er i gang med skape den framtidige kystbyen. Dette tar tid, og nettopp derfor er det helt sentralt og komme hurtig i gang med noen enkle tiltak. Sommeren 2014 bør de første tiltakene være på plass.

Evalueringsgruppen trekker særlig frem sjøbadet og kunstmoloen (ref. forslaget til CF Møller m.fl.) som tiltak som kan realiseres innenfor en relativt kort tidshorisont.

Videre anbefaler evalueringsgruppen at man går i dialog med ungdommene og de øvrige innbyggerne og velger ut noen tiltak som er ønsket og som samtidig bidrar til å bygge opp under den store planen. Utvikling av aktivitetsområder for ungdom er også et viktig tiltak som bør påbegynnes umiddelbart.

Anbefaling for veien videre

Evalueringsgruppen har gjennomført en grundig evaluering av hvert av de tre forslagene. I tillegg har man gjort en vurdering av de ulike teamenes sammensetning og kompetanse, og potensialet for videreutvikling av forslagene. Med bakgrunn i denne vurderingen er evalueringsgruppens anbefaling for det videre arbeidet som følger:

- Team Helen & Hard engasjeres for å jobbe med konseptet for sentrumsutviklingen og grunnlaget for områdereguleringen. Team Helen & Hard bør videre engasjeres for å jobbe med prosess og aktiv medvirkning (i form av workshops eller lignende).
- Team Dyrvik engasjeres til å jobbe videre med utvikling/utbygging i havnebassenget. Dette vil i første omgang dreie seg om en nærmere utredning av mulighetene for boligbygging og næringsutvikling, men senere også regulering for bygge- og andre tiltak i havnebassenget.
- Team CF Møller engasjeres for å prosjektere sjøbadet og kunstmoloen. Begge prosjekter er godt egnet for relativt rask gjennomføring slik at de kan inngå blant de første synlige større resultatene.

Evalueringsgruppen vil også understreke viktigheten av en tett dialog med Forsvarsbygg i det videre arbeidet. Forsvarsbygg som byggherre for kommunens største bedrift kan spille en viktig rolle også i utvikling av et attraktivt, aktivt og levende sentrum gjennom å medvirke til kommunens målsetning om flere boliger og bosatte i sentrum.

Anbefalingen gis på vegne av en enstemmig evalueringsgruppe.

Parallelloppdraget

Valg av prosess

Bakgrunnen for å velge å gjennomføre dette som et parallelloppdrag var at man ønsket en åpen prosess som la til rette for en bred faglig diskusjon og kompetanseheving underveis i arbeidet. Oppgaven og problemstillingene som skal belyses er svært komplekse, og nettopp dersom var det ønskelig at teamene skulle dele erfaringer seg i mellom, og at prosessen og oppgavestillingen kunne påvirkes og endres underveis.

Gjennomføring

Til sammen 33 team søkte om å delta i parallelloppdraget. Følgende tre team ble valgt ut av Ørland kommune til å delta i oppdraget:

- Helen & Hard m/ Lala Tøyen
- C.F. Møller Norge m/ Dronninga landskap, Haugen/Zohar arkitekter, Vista analyse, TØI og Erichsen & Horgen
- Dyrvik arkitekter AS m/ Atsite og Architectopia AS

Gjennomføring av parallelloppdraget var delt opp i ulike faser:

Oppstartsseminar 20.-21. juni:

Teamene mottok supplerende informasjon og det ble gjennomført befarings på stedet.

Arbeidsperiode 1:

Teamene arbeidet selvstendig med utvikling av ideer og skisser.

Midtveisverksted 5.-6. september:

Teamene presenterte sine ideer så langt, for hverandre, oppdragsgiver og fageksperter. Utveksling av ideer, kritikk og diskusjon. Medvirkningsverksted og folkemøte. Teamene fikk også konkrete oppgaver for å belyse noen av de sentrale problemstillingene.

Arbeidsperiode 2:

Teamene arbeidet selvstendig med videreutvikling av skissene på bakgrunn av tilbakemeldinger fra midtveisverkstedet.

Avsluttende seminar 14. oktober:

Presentasjon og drøfting av ferdige besvarelser. Utstilling av forslagene på Brekstad. Evalueringsgruppen jobbet deretter frem til 25. oktober med en evaluering av besvarelsene.

20.-21. juni 2013 ble det avholdt oppstartseminar på Brekstad. Teamene og evalueringsgruppen deltok på et intensivt 2 dagers verksted som sørget for en bred belysning av oppgaven og de ulike problemstillingene.

5.-6. september 2013 møttes teamene og evalueringsgruppen til midtveisverksted på Brekstad. Dette var en mulighet for teamene til å presentere sitt arbeid så langt for deretter å diskutere løsninger, utfordringer og mulig fokus for det videre arbeidet. Teamene presenterte for et bredt spekter av eksterne fagfolk, kommunens politikere og fagmiljø, grunneiere, næringsliv og andre interessenter. Et eget dialogmøte med innbyggerne ble ledet av Frederica Miller (Gaia Oslo). Formålet var å gi teamene flest mulig innspill og råd for det videre arbeidet. Midtveisverkstedet var også en mulighet til å sende de tre teamene videre i litt ulike retninger. Alle innspillene ble oppsummert i form av en skriftlig tilbakemelding til teamene hvor det også ble spesifisert hva de ulike teamene skulle ta særlig hensyn til i det videre arbeidet med besvarelsene.

14. oktober 2013 møttes teamene og evalueringskomiteen på Brekstad for å presentere og diskutere de endelige forslagene. Deretter har evalueringsgruppen jobbet frem til 25. oktober med vurdering og bedømming av de ulike løsningsforslagene.

En forskergruppe i regi av NTNU har vært en viktig ressurs og bidratt med faglige innspill og kritikk i forbindelse med gjennomføringen av parallelloppdraget. Hovedformålet har vært å bidra med erfaringsoverføring av arbeidet med Klimanøytral bydel Brøset.

Oppgaveprogrammet

Utgangspunktet for utformingen av oppgaveprogrammet var ønsket om å finne et helhetlig grep for den fysiske utformingen av Brekstad. De tre stikkordene; attraktivitet, urbanitet og bærekraft har utgjort grunnpilarene i arbeidet med oppgaveprogrammet. Med dette som utgangspunkt ble det utformet en oppgavetekst som fokuserte på følgende temaer:

- Arealbruk
- Transport og mobilitet
- Byggeri
- Energi
- Bokvalitet og attraktivitet
- Næringsutvikling og miljø for nyskaping av næringsliv

Utover dette var det også et ønske om innspill og konkrete forslag til videre prosess med vekt på involvering og midlertidige tiltak underveis som kunne bidra til å skape eierskap og stolthet hos innbyggerne og lokale aktører.

Evaluering av forslagene

Utgangspunktet for parallelloppdraget var at det ikke skulle kåres noen vinner, men at hvert av de tre løsningsforslagene kunne brukes som innspill til utformingen av en områdeplan. Evalueringsgruppen har i sin rapport heller ikke foretatt noen rangering av forslaget. Derimot har evalueringskomiteen kommet med en anbefaling til videre arbeid og prosess som inkluderer tildeling av enkeltoppdrag til hvert av de tre teamene.

Evalueringsgruppen

Hovedformålet med evalueringsgruppen var å sikre en faglig sammensetning som samsvarte med oppgaven og problemstillingene. Evalueringsgruppen har hatt en svært aktiv rolle underveis i prosessen, og bestod av følgende personer:

- Hallgeir Grøntvedt, ordfører Ørland kommune (leder)
- Heidi Fosslund, Ørland kommune
- Vegard Hagerup, Sør-Trøndelag Fylkeskommune
- Anne Caroline Haugan, landskapsarkitekt mnl, (oppnevnt av NLA)
- Sissil Gromholt, sivilarkitekt mnl, (oppnevnt av NAL)
- Erlend Solem, Transnova
- Einar Wilhelmsen, miljøstiftelsen ZERO

Prosesleder og evalueringsgruppens sekretær har vært sivilarkitekt MNAL Michael Lommertz fra fagavdeling i Norske arkitekters landsforbund (NAL). Alf Waage fra fagavdelingen i NAL har bistått i utforming, gjennomføring og utarbeidelse av evalueringsrapporten.

Hvordan forslagene har blitt vurdert

I vurderingen av de ulike forslagene har teamene blitt vurdert i forhold til oppgaveteksten i tillegg til den individuelle skriftlige tilbakemeldingen i etterkant av midtveisverkstedet. Det at teamene etter midtveisverkstedet ble bedt om å utforske til dels ulike retninger og temaer gjør at det ikke har vært hensiktsmessig å rangere de tre besvarelsene.

I etterkant av arbeidet med oppgaveteksten har det vist seg at støyproblematikken er mindre relevant en tidligere antatt. I vurderingen av de ulike besvarelsene er dette punktet ikke vektlagt.

Målet med evalueringen og denne rapporten er å få fram hvilke kvaliteter i de ulike forslagene som bør tas med i det videre i arbeidet med utvikling av områdeplanen for Brekstad sentrum. Videre er det et mål at evalueringen skal bidra til læring hos alle involverte. Evalueringen har blitt foretatt av evalueringsgruppen. Der hvor det har vært nødvendig eller hensiktsmessig har komiteen innhentet ekstern ekspertise.

Generell vurdering av forslagene

Parallelloppdraget har vist er at det er fullt mulig å fortette med kvalitet i sentrum av Brekstad. Alle de tre besvarelsene viser på hver sine måter hvordan man kan skape gode bomiljøer, attraktive offentlige rom og velfungerende møteplasser, samtidig som man legger til rette for vekst i næringslivet og etablering av nye bedrifter. Alle de tre teamene ser fortetting som avgjørende for å nå hovedmålsettingen om å skape en attraktiv, urban og bærekraftig kystby.

Både oppgaveteksten og besvarelsene har et særlig fokus på klima- og miljøvennlige løsninger både på overordnet nivå og helt ned på detaljnivå. Også på dette området viser besvarelsene at tilstrekkelig fortetting er en av nøklene for å lykkes. Først da vil man kunne få full uttelling for en satsning på klimavennlige alternativer til bilen, utbygging og bedre utnyttelse av dagens fjernvarmenett, oppnå urbane kvaliteter og skape et attraktivt miljø også for næringslivet.

Utover dette er det ingen av forslagene som konkluderer i forhold til hvilke løsninger og målsetninger man bør velge for energi, byggematerialer, transport m.m. Det er allikevel mye å hente både på overordnet nivå og på detaljnivå. Evalueringsgruppen ønsker samtidig å påpeke at det er avgjørende at kommunen selv definerer sine klima- og miljømål og deretter velger hensiktsmessig styrings- og målingsverktøy (se for øvrig bud 7).

Vurdering av de enkelte besvarelsene

Team: Helen & Hard m/ Lala Tøyen

Motto: "Vevverk"

GENERELT

Hovedgrepet er flytting av ferge- og hurtigbåtanløp mot nord i havnebassenget. Sammen med foreslått ny skole på meieritomta bidrar dette til å skape et nytt tydelig midtpunkt og kollektivknutepunkt i Brekstad. Forslaget viser tre tverrgående akser som skaper gode forbindelser til bakenforliggende boligområder. Videre har de vist en variert boligtypologi og fleksibel integrering av ny bebyggelse. Forslaget inkluderer også en moderat utbygging av Brekstadfjæra.

AREALBRUK

Forslaget viser et tydelig nytt midtpunkt i sentrum. Her har de valgt å legge skolen, et sentralt parkeringsanlegg over bakken (med muligheter for blant annet el-bilpool) i tillegg til flytting av fergeleiet og anløpet for hurtigbåt. Forslaget viser på en god måte hvilke positive gevinster man kan få gjennom å flytte fergeleiet og oppstillingsplassen for biler. Flytting kan virke som et pluss ved at man løser noen trafikale utfordringer samt at man flytter tyngdepunktet til midten av dagens hovedgate og utbygde sentrum. I forslaget gjøres det et poeng av at man utnytter "pulsene" til hurtigbåten til å vekke til live andre deler av sentrum.

Evalueringsgruppen er usikker på om det er riktig å flytte hurtigbåtanløpet. Dette kan føre til at Kulturhuset og hotellet blir liggende i en bakevje. Samtidig er de to institusjonene trolig "sterke" nok til at de kan tåle en flytting. Forslaget viser hvilke gevinster man kan få dersom man rendyrker et knutepunkt. Sett i lys av dette kunne det trolig vært en enda høyere utnyttelse av arealet rundt knutepunktet. Evalueringsgruppen stiller spørsmål ved om et parkeringshus over bakken er riktig utnyttelse av tomten og om det er økonomisk bærekraftig.

Ny bebyggelse virker godt integrert i den eksisterende. Dette forslaget er det mest fleksible av de tre, og kan lett tilpasses vekslende utbyggingstakt. Evalueringsgruppen er usikker på om den foreslåtte bebyggelsen gir tilstrekkelig tetthet. Dette vil i så fall stille store krav til riktig trinnvis utbygging. Forslaget er allikevel spennende fordi det viser en bebyggelse og en struktur som er noe mindre "urban" enn de to andre besvarelsene og har kanskje akkurat derfor et større realisme i seg. Evalueringsgruppen er positiv til det foreslåtte boligfeltet nord for moloen. Dette bidrar til varierte boligområder og høy bokvalitet, men bør trolig inngå som et siste utbyggingstrinn.

Forslaget er det eneste som viser en utfylling med utbygging av boliger og utvidelse av næringsområdet i Brekstadfjæra. Forslaget synes å være i tråd med Fylkesmannens anbefalinger, men må kvalitetssikres og vurderes nærmere. Etablering av en voll virker som et godt grep og fungerer som tydelig grense som forhindrer videre utvidelse samtidig som den gir spennende muligheter for sambruk og beskytter for vær og vind for gang og sykkeltrasé på innsiden. Det bør undersøkes hvorvidt dette også kan være gunstig for fuglelivet.

Helen og hard ble under midtveisseminaret blant annet bedt om å utforske en utvidelse av næringsområdet nord for fylkesveien. Dette virker allikevel som en dårlig løsning. Fylkesveien fungerer i dag som en tydelig grense mellom industri og jordbruksareal. I evalueringen har man også vektlagt betydningen av fylkesveien som en innfartsåre. Jordbruksarealet nord for fylkesveien har en stor verdi som "velkomst" for de som ankommer med bil. Jordbruk er en vesentlig del av stedets identitet. Det blir også trukket frem at man må unngå at reisende som ankommer via fylkesveien må gå inn "bakdøra" og bli ledet gjennom et industriområde.

TRANSPORT OG MOBILITET

Forslaget viser et tydelig midtpunkt og kollektivknutepunkt i sentrum. Et sentralt p-anlegg synes som et godt grep som bidrar til å definere midtpunktet og sikre tilstrekkelig korte gangavstander til alle aktiviteter og tilbud i Brekstad. Som tidligere påpekt er evalueringsgruppen usikker på om den viste plasseringen av p-huset er den beste, i tillegg til om det med fordel kunne vært under bakken for å frigjøre plass på bakkenivå. Den foreslåtte flyttingen av fergeleiet og oppstillingsplass for biler bidrar til å begrense mye av dagens trafikk i sørlige del av sentrum. Evalueringsgruppen mener at biloppstillingsplassen med fordel kunne vært flyttet litt mot nord. Slik den ligger nå opptar den potensielt byggeareal samtidig som den flotte akselen ender i en biloppstillingsplass.

Det er vist gode traseer for gang og sykkel, og teamet har svart på utfordringer knyttet til å skjerme for vær og vind og sykkel. Det stilles spørsmål ved om værveven slik den er vist er noe "rigid" i sin form.

Yrjarsgate er beskrevet som hovedtransportåren. Dette virker som et godt grep, men det savnes et snitt av gaten som viser hvordan man håndterer sykkel, bil og eventuell gateparkering.

BYGGERI

Forslaget gir gode muligheter for en variert utbygging, ulik kostnad, typologi og tetthet, og ligger godt til rette for en trinnvis utbygging. Skala og byggehøyder er moderate og samsvarer godt med eksisterende bygg og stedets preg.

Fokus på passive tiltak som sikrer boliger med minst mulig behov for energi virker som et godt grep for videre utbygging. Forslaget viser konkrete eksempler på passive tiltak som vinterhage og værhud sammen med et helhetlig energikonsept. Forslaget nevner ulike løsninger når det gjelder materialbruk. Det nevnes særlig prefabrikerte massivtreelementer. Evalueringsgruppen mener man bør vurdere nærmere om dette er hensiktsmessig, eller om det kan finnes andre alternativer i regionen/nærområdet.

Forslaget viser overbevisende uteromskvaliteter. Dette er fint bearbeidet og fungerer godt med de foreslåtte byggehøydene. Evalueringsgruppen bemerker at de offentlige plassene med fordel kan bearbeides noe. I forslaget fremstår de med lite tydelig plassromsvegger, og mangler til dels solvegger og lune hjørner. Det er noe uklart om det er offentlige funksjoner som ligger inntil rommene. Forhold knyttet til sol og vind og plassenes romlighet bør undersøkes videre. Plasseringen av de offentlige plassene er god med tanke på gjennomfart av mennesker og potensial for å bli velfungerende møteplasser.

Allmenningen virker som et godt og strukturerende grep. De leder deg ned til sentrum fra eksisterende bebyggelse, I tillegg til at de ender i noe interessant. De fungerer også bra som siktlinjer. Det er også grunn til å anta at de kan fungere som grønne korridorer, noe som er viktig for å sikre og opprettholde et biologisk mangfold.

Ideen og det bærende konseptet med vevverket er både utfordrende og tiltalende. Fordi planen ikke er "stiv" i kvartalsstrukturen gir det muligheter i forhandlinger med grunneiere og integrering av eksisterende bebyggelse og uterom. Planen og strukturen er ikke like låst som for eksempel en kvartalsstruktur. Samtidig er det avgjørende at allmenningene/aksene er på plass når reguleringsplanen vedtas. For å si det med en vevmetafor; uten renningene rakner veven.

Evalueringsgruppen gjør oppmerksom på at det kan ligge en pedagogisk utfordring når dette konseptet skal kommuniseres til innbyggerne. Konseptet er også krevende siden deler av "programmet" er åpent og skal formes underveis. Samtidig gir dette muligheter til utstrakt medvirkning og dialog med brukerne, noe som igjen stiller krav til videre oppfølging. Til tross for utfordringer mener evalueringsgruppen at grepet er godt særlig med tanke på fleksibiliteten og den gode integrasjonen mellom ny og eksisterende bebyggelse.

ENERGI

Teamet har jobbet overbevisende med en rekke passive tiltak. I tråd med Kyotopyramiden er dette det viktigste grepet. Videre foreslår de å utnytte eksisterende fjernvarmeanlegg. De har også vist hvordan byen, kampflybasen og omkringliggende landbruk kan kobles sammen i et smartgrid. Dette er en spennende løsning som det ikke finnes eksempler på i Norge per i dag. Dette kan gjerne utredes videre.

BOKVALITET OG ATTRAKTIVITET

Besvarelsen innledes med en fortelling om hverdagslivet til en nyinnflyttet småbarnsfamilie. Fortellingen viser tydelig at teamet har tenkt gjennom hvordan løsningene påvirker hverdagen og hvordan de kan bidra til at Brekstad oppleves som et attraktivt sted å flytte til. Historien presenterer også noen konkrete tips og løsningsforslag som kan være egnet til å forsterke Brekstad som et attraktivt sted å etablere seg.

Forslaget viser varierte boliger og botilbud. Planen gir rom for å skape et variert tilbud som vil være attraktive for en mangfoldig befolkning i ulike livsfaser. Her vil det trolig også være muligheter for å differensiere i pris. Dette forslaget har mest spredning i bebyggelsen (arealmessig), med mulighetene dette gir for å skape varierte botilbud. Samtidig kan det være utfordringer knyttet til å få det tilstrekkelig "tett".

Nye boliger har god tilknytning til sjøen, og allmenningene/aksene bidrar til at eksisterende bebyggelse beholder, eller får styrket, sin kontakt med sjøen. Allmenningene har også verdi som aktivitetsområder.

Den midterste allmenningen har et stort potensial som en barne- og ungdomsakse med fokus på læring, fysisk aktivitet og møteplasser. Dette gir ungdommen og barna en sentral plass i sentrum med gode muligheter for å legge til rette for organiserte og uorganiserte aktiviteter både på dag og

kveldstid. Den foreslåtte plasseringen av skolen gir gode muligheter for sambruk med eksisterende idrettsanlegg. Det bemerkes at aksen også har et potensial til å fungere for barnefamilier og slik kunne fungere som en møteplass for hele lokalsamfunnet.

Planene fremhever betydningen av tilgang til hage og grøntområder og har løst dette på en overbevisende måte.

Forslaget presenterer en "værvev" som skal beskytte mot vær og vind. Dette gir et konkret svar på utfordringene det har blitt pekt på. Som tidligere påpekt stiller evalueringsgruppen spørsmål ved om værveven slik den er vist er for rigid i sin form.

MILJØ FOR NÆRINGSUTVIKLING OG NYSKAPING AV NÆRINGSLIV

Forslaget vektlegger en satsing på høyteknologibedrifter og lokalisering av disse til en næringsallmenning (teknoparken). Dette er et interessant grep. Yrjargata rendyrkes som en gate med blanding av bolig og handel hvor alle førsteetasjer blir forbeholdt handel. Dette mener vi er et godt grep som kan bidra til å styrke Yrjargata som handelsgate. En miks mellom handel og bolig i denne gaten er en anbefaling for det videre arbeidet.

PROSESS

Under midtveisverkstedet fikk teamet beskjed om å jobbe videre med sitt fokus på prosess og medvirkning. Forslaget viser en interessant tilnærming som etter evalueringsgruppens oppfatning er godt egnet som verktøy i den videre prosessen. Innhold og funksjoner i flere av allmenningene og i værveven lar de være åpent. Tanken er at innbyggerne skal delta i en prosess med å forme og gi innhold. Ideen er et godt utgangspunkt for en trinnvis utvikling og egner seg til å integrere eksisterende arealer så vel som eksisterende initiativer. Evalueringsgruppen vil samtidig påpeke at det legges opp til høy grad av medvirkning som vil kreve fysisk tilstedeværelse på Brekstad og tett oppfølging fra teamet.

Team: C.F. Møller Norge m/ Dronninga landskap, Haugen/Zohar arkitekter, Vista analyse, TØI og Erichsen & Horgen

Motto: "Nye horisonter"

GENERELT:

Forslaget viser gode offentlige rom og overbevisende bruk av vegetasjon både som strukturerende og miljøskapende element, som skjerm mot vær og vind, som ledd i en klimatilpassing og i forhold til biologisk mangfold. Ideen om sjøbadet og kunstmoloen er god og gjennomarbeidet. Forslaget for øvrig bommer noe på skala og tar ikke inn over seg at dette er en liten kystby.

AREALBRUK

Ideen om sjøbadet og kunstmoloen har umiddelbar appell. Det kan virke som et godt grep å knytte nye aktiviteter til moloen, samtidig som dette bidrar til å styrke eksisterende tyngdepunkt rundt kulturhuset. Evalueringsgruppen tror at begge disse tiltakene vil ha stor attraksjonsverdi.

Området rundt kulturhuset er løst på en god måte. Dette gjelder ikke bare sjøbad og kunstmolen, men også plasseringen av skolen i tilknytning til kulturhuset kan fungere godt og åpner opp for utstrakt sambruk. Videre viser forslaget et attraktivt torgområde med en "solside" som strekker seg helt ut på øya. Torget kunne kanskje vært krympet noe uten å miste kvalitetene som rekreasjonsområde og møteplass.

En tydelig kvartalsstruktur er gjennomgående i dette forslaget. I dette tilfellet er evalueringsgruppen i tvil om dette er et riktig valg for stedet. Det vil ta lang tid før alle kvartalene står ferdig. Videre er denne strukturen lite fleksibel og vanskeliggjør en gradvis utbygging. Skalaen og foreslåtte byggehøyder harmonerer dårlig med stedets eksisterende bebyggelse. Det påpekes at de nye kvartalene mellom Havnegata og Yrjargata fort kan bli en vegg for de handelsdrivende i Yrjargata som stenger for kontakten med sjøfronten.

Kanalen som dannes mellom havnegata og øya med det grønne og blå kvartalet er et spennende grep. Evalueringsgruppen er derimot usikker på de to boligkvartalene på øya, og om disse svarer på de inne- og uteromskvalitetene man er ute etter.

Fergeleiet og biloppstilling er løst på en god måte der man har beholdt dagens plassering av fergeleiet. Løsningen med biloppstillingsplass i gata (som midtrabatt) er god arealutnyttelse. Dette forutsetter en god deling som gjør at trafikken glir godt forbi.

Forslaget viser en relativt stor andel bygningsmasse som er tiltenkt næring/kontor/handel. Videre har teamet rendyrket et næringskvartal med næring/kontor/handel i alle etasjer. Det stilles spørsmål ved det faktiske arealbehovet, og om forslaget er overdimensjonert.

TRANSPORT OG MOBILITET

Gatenettverket har tydelig bymessig preg og legger vekt på utstrakt bruk av lite arealkrevende gateparkering, samtidig som man i forslaget sprer trafikken og fordeler den jevnt.

Evalueringsgruppen er usikker på om dette er det riktige grepet på Brekstad. Det savnes et tydeligere

hierarki og en funksjonsdeling mellom gatene. Gaten ovenfor Yrjarsgate bør ikke åpnes for mer trafikk, slik forslaget legger opp til.

Forslaget beskriver en god bruk av beplantning som vi antar også kan ha funksjon som skjerming mot vær og vind langs gater, offentlige plasser og langs gang- og sykkeltraseer.

Sjøbadet og kunstmoloen vil potensielt kunne ha mange brukere, særlig sommertid. Evalueringsgruppen savner en plan som viser hvordan tilkomst og parkering er tenkt løst. I tråd med grunntanken i oppgaven bør det legges opp til at færrest mulig benytter bil til sjøbadet.

BYGGERI

Det meste av ny bebyggelse er samlet i en kvartalsstruktur. Inspirasjon kommer delvis fra de tradisjonelle trønderske firkanttunene. Resultatet fremstår mer i retning av tradisjonell bymessig kvartalsbebyggelse. Forslaget fremstår som noe låst til denne strukturen. I denne sammenhengen mener evalueringsgruppen av kvartalsbebyggelse slik den her er vist ikke er svaret på oppgaven. Det kan også gi unødvendige utfordringer når det gjelder solforhold og passive energiltak. Videre stiller man spørsmål til om dette vil gi det nødvendige mangfoldet i boligtyper og uterom. Særlig uterommene og gårdsrommene på øya fremstår som lukkede og utilgjengelige for andre enn de som bor der.

ENERGI

Fjernvarme er valgt som hovedløsning for oppvarming. Forslaget om å legge en "sentrumssløyfe" med forgreining mot handel og næringsområde i nord fremstår som realistisk, forutsatt tilstrekkelig høy utbygging. Problematikken knyttet til passivhus med lavt oppvarmingsbehov, nevnes uten at man går nærmere inn på dette. I forslaget viser man også en kombinasjon av solfangere og solceller på tak av nybygg.

BOKVALITET OG ATTRAKTIVITET

Sjøbadet tilbyr noe helt eget og er godt egnet til å vise frem noen av kvalitetene på Brekstad. I den muntlige presentasjonen ble det også pekt på mulighetene dette gir for å skape et samlende sted for felles opplevelser på tvers av alder, kjønn og interesser. Sjøbadet innbyr også til aktiviteter og muligheter for å knytte byen og de ansatte på kampflybasen tettere sammen. Både sjøbadet og kunstmoloen åpner for en ny og allsidig bruk av byrommet, noe som anses som et stort pluss og tilfører viktige kvaliteter til Brekstad som bosted.

Forslaget viser gode offentlige rom og møteplasser, særlig torget "Fru Ingers plass" med sin sydvendte solvegg inn mot torget kan fungere godt. Av de tre besvarelsene er det dette som bruker vegetasjon på den mest aktive måte for å skape bokvalitet og grønne, estetiske og attraktive offentlige rom.

Det savnes et større spenn i boligtyper. Med unntak av boligrekkene som går ut i vannet fremstår de fleste som relativt like. Evalueringsgruppen etterspør boliger som er særlig tilpasset barnefamilier. Gårdsrommene har til dels ulikt preg, men man er usikker på om dette er tilstrekkelig for å skape det mangfoldet som man ønsker.

I sentrum er det tilrettelagt for ungdom på en god måte. I den muntlige presentasjonen ble det også gitt konkrete ideer til hvordan man kan bruke studenter fra NTNU til å skape midlertidige installasjoner og tiltak for ungdommen på stedet. Evalueringsgruppen vil påpeke viktigheten av å knytte ungdomsparken sammen med andre attraktive aktiviteter og tilbud. Slik den er vist kan man risikere at parken blir en "øy" for seg selv uten den nødvendige kontakten med resten av sentrum.

MILJØ FOR NÆRINGSUTVIKLING OG NYSKAPING AV NÆRINGS LIV

Team C.F. Møller har laget egen næringshage og samlet næringslokalene i egne kvartaler. Andelen bygg/areal som er forslått til næring er relativt høy. Det bør undersøkes om det vil være grunnlag for å samle så mange kontorplasser på Brekstad. Meieritomta foreslås som et framtidig innovasjonssenter. Dette virker som en god ide da bygget allerede står her og kostnadene kan holdes nede. Evalueringsgruppen er skeptisk til om fornybar energi er egnet som et overordnet tema for innovasjonssenteret.

Forslaget er tydelig på at funksjonsblanding ikke er ønskelig og at funksjonene skole/utdanning, kontor/næring og opplevelse/fritid heller bør samles og konsentreres i hver sine kvartal. Evalueringsgruppen er usikker på om Brekstad er stort nok til at dette er en troverdig løsning. Med tanke på stedets nåværende (og fremtidige) størrelse er trolig en funksjonsblanding det som vil sørge for mest "liv og røre".

Team: Dyrvik arkitekter AS m/ Atsite og Architectopia AS

Motto: "Kystbyen Brekstad"

GENERELT:

Kystbyen Brekstad slik team Dyrvik ser den for seg dyrker nærheten til sjøen. Det mest iøynefallende ved forslaget er at de bygger seg ut i havnebassenget. Resultatet er et boligtilbud som fremstår overbevisende både med hensyn til klima, miljø og bokvaliteter. Det andre tydelige grepet er næringsøya mot sør i havnebassenget. Teamet har valgt å beholde viktige havnefunksjoner og mulighet for anløp av større båter, samtidig som de viser attraktive kontor- og næringsarealer egnet for å tiltrekke seg nye bedrifter.

AREALBRUK:

Forslaget viser et spennende grep med boliger organisert langs tre pirer ut i havnebassenget, i tillegg til boliger på moloene i nord og sør. Det bør undersøkes om forslaget kan fungere også med en begrenset, trinnvis utbygging. Spørsmålet er hvor mye man kan fjerne før man mister "effekten".

Som det eneste forslaget velger de å beholde "øya" som et sted for kontor/næring/industri. Dette mener evalueringsgruppen kan være godt grep som samtidig sikrer at man beholder viktige havnefunksjoner og mulighet for anløp av større båter.

Området ved kulturhuset utgjør "origo" i Brekstad og foreslås utviklet som kollektivknutepunkt. Her foreslår de å etablere et "vannspeil" i området hvor dagens biloppstilling til fergen ligger. Evalueringsgruppen er av forskjellige årsaker skeptisk til dette grepet og tror at en utbygging/fortetting vil være mer hensiktsmessig for dette arealet.

TRANSPORT OG MOBILITET

Fortetting og konsentrasjon er hovedgrepet for å redusere bilbruken. Forslaget nevner ulike tiltak som oppgraderte sykkelveier, sanntidsinformasjon til reisende og elbilpool uten å gå nærmere inn på dette.

Torget ved kulturhuset rendyrkes som et kollektivknutepunkt med anløp for hurtigbåt og bilferge, buss, taxi, samt el-bil og sykkelutleie.

Den viste traseen for kollektivtrafikk virker noe urealistisk og vil trolig ligge langt frem i tid. Tilbringertransport til hurtigbåt er ikke tilstrekkelig godt løst. En fjerning av det foreslåtte vannspeilet kan trolig løse litt av denne problematikken.

Pirene rendyrkes som bilfrie områder med mulighet for avlesing og traseer for utrykkingskjøretøy. Grepet er svært positivt, men det stilles a likevel spørsmål om boligene da vil stå frem som attraktivt nok for boligmarkedet på Brekstad. Dette bør utredes nærmere.

BYGGERI

Forslaget viser en god variasjon i bebyggelsesmønster og typologi, sammen med gode uteromskvaliteter. Evalueringsgruppen verdsetter at de utforsker en særegen arkitektur med den foreslåtte utbyggingen i havnebassenget. Dette kan bidra til å definere Kystbyen Brekstad som noe

helt eget. Forslaget er gjennomarbeidet og troverdig med tanke på miljø- og klimatilpassing. Orientering og form er godt egnet for et høyt ambisjonsnivå med tanke på et lavt energiforbruk uten at forslaget tar stilling til hvilket nivå man bør ligge på.

Forslaget fremhever Austråttborgen som en kilde til inspirasjon for utformingen og organiseringen av nybyggene på Brekstad. Evalueringsgruppen mener at de på en troverdig måte har overført disse kvalitetene og prinsippene til den nye bebyggelsen.

Det stilles spørsmål ved om den foreslåtte bebyggelsen mot nord i havnebassenget er for høy. Etasjehøyden kan trolig kuttes noe uten at man mister verdifullt dagslys i disse boligene. Evalueringsgruppen stiller også spørsmål ved om byggene som ligger parallelt med havnegata (på nedsiden mot havbassenget) kan fjernes og slik skape utsyn og siktlinjer ut gjennom pirene. Dette må sees i sammenheng med mikroklimaet i uterommene på pirene. (Gjelder de to nordligste pirene.)

ENERGI

Hovedgrepet baserer seg på passive tiltak for å holde energiforbruket lavest mulig. Videre er det en bevisst orientering av bygningsmassen mot sør for å maksimere solinnstråling om vinteren og dermed passiv soloppvarming. Dette gir også gode muligheter for integrasjon av solceller i tillegg til solfangere for varmtvannsproduksjon.

Bygningene baserer seg på passivhuskonseptet. Som de selv beskriver har forslaget en orientering og form som ligger godt til rette for et høyt ambisjonsnivå hva gjelder miljømål og lavt energiforbruk.

Forslaget konkluderer ikke med tanke energikonsept og løsninger for Brekstad. En av mulighetene som beskrives er en utvidelse av eksisterende fjernvarmesystem med sjøvannsvarmepumpe enten som hovedenergikilde eller som spisslast om vinteren, avhengig av bygningstype og behov. Forslaget nevner også muligheten for å videreutvikle fjernvarmesystemet til et såkalt smartgrid hvor man også kan levere overskuddsvarme inn dersom et bygg i perioder produserer mer varmtvann enn det forbruker.

En spennende mulighet som trekkes frem er etablering av et demonstrasjonsanlegg for biobrensel (basert på avfall fra landbruk, havbruk eller matavfall) sentralt plassert på meieritomta. Det pekes på at et slikt anlegg kan fungere bevisstgjørende.

BOKVALITET- OG ATTRAKTIVITET

Forslaget er svært godt gjennomarbeidet med hensyn til sol, utsikt, mikroklima og gode gårdsrom med mange kvaliteter. Den "ekstreme" nærheten til sjøen man åpner gjennom bygningene på piren gir noen særegne kvaliteter. Man bør allikevel vurdere om boligene i havnebassenget i for stor grad appellerer til et bestemt aldersegment.

MILJØ FOR NÆRINGSUTVIKLING OG NYSKAPING AV NÆRINGSLIV

Team Dyrvik har valgt å ta utgangspunkt i mat, matkultur og jordbruk nå de har bygget opp sitt konsept for næringsutvikling. Dette kan virke som en fornuftig strategi og underbygges blant annet ved at man tilrettelegger for fiskesalg i sentrum.

Den foreslåtte næringsøya er det som tydeligst skiller dette forslaget fra de andre. Ved at man også beholder viktige havnefunksjoner og mulighet for anløp av større båter bidrar man til å forsterke inntrykket av at Brekstad er en kystby. Evalueringsgruppen mener at næringsøya kan være et godt grep for å sikre at man har attraktive og sentrale kontor- og næringslokaler å tilby bedrifter som ønsker å etablere seg på Ørlandet.