

Evalueringsrapport

Parallelløppdrag Bispevikas felt B6a og B6b



HAV Eiendom

13. januar 2012

0. SAMMENDRAG	3
1. BAKGRUNN	4
1.1 HENSIKT MED DE PARALLELE OPPDRAGENE	4
1.2 HAV EIENDOMS AMBISJONER FOR UTVIKLINGEN AV EIENDOMMENE	4
1.3 VIDERE PROSESS ETTER AVSLUTTET EVALUERING	5
2. FØRINGER FOR PARALLELLOPPDRAGET	5
3. EVALUERING	6
3.1 FORSLAG TIL EVALUERING	6
3.2 EVALUERINGSKOMITÉEN	6
3.3 PROGRAMMETS EVALUERINGSKRITERIER	6
3.4 EVALUERINGSKOMITEENS DRØFTING AV OPPGAVENS PREMISER	6
3.4.1 KVALITET OG VERDI	6
3.4.2 BYKVALITETER	7
3.4.3 BOKKVALITET	8
3.4.4 BÆREKRAFT	9
3.4.5 UTBYGGINGSØKONOMI OG GJENNOMFØRBARHET	10
4. DE FIRE BESVARELSENE	10
4.1 DYRVIK	10
4.2 HELEN & HARD	12
4.3 PUSHAK	15
4.4 VANDKUNSTEN	17
4.5 PROSJEKTENE OPPSUMMERT I TALL	19
5. EVALUERINGSKOMITEENS VURDERINGER	19
5.1 BYKVALITET	19
5.2 BOKKVALITET	22
5.3 BÆREKRAFT	24
5.4 GJENNOMFØRING OG UTBYGGINGSØKONOMI.	26
6. SAMMENFATNING OG ANBEFALING	28

0. Sammendrag

Etter en prekvalifisering engasjerte HAV eiendom AS fire arkitektkontorer til parallelloppdraget. Kontorene Dyrvik, PUSHAK, Helen & Hard og Vandkunsten har i løpet av to måneder høsten 2011 arbeidet fram forslag til plangrep for HAV Eiendoms tomter B6a og B6b, inklusive Havnepromenaden i Bispevika. Høyder og maksimalt tillatt bruksareal er gitt i den overordnede reguleringen, så oppgaven har ligget i å finne en volumdisponering og et konsept.

Hovedutfordringen for deltakerne i parallelloppdraget har vært å optimalisere betingelsene for de boligene som skal bygges på en av de aller beste eiendommene i Bjørvika. Det betyr å finne de mest arealeffektive og rasjonelle løsningene, men framfor alt å dra nytte av de særegne kvalitetene som beliggenheten ved fjorden gir. Dette er verdier som både den enkelte boligen og de felles uterommene skal nyte godt av. Videre skal boligene og uterommene organiseres og formes slik at det blir rom og utfoldelsesmuligheter for en størst mulig variasjon av beboere.

Sentrale temaer har også vært å finne en løsning for minimum 10% vannareal i byggefeltene og å sikre en visuell forbindelse mellom fjorden og byen bak. HAV Eiendom presiserte i programmet at løsningene skulle være lojale mot den gjeldende Bjørvikaplanens rammer.

Et spørsmål evalueringskomitéen har stilt seg, er om det er en motsetning eller en konflikt mellom å optimalisere betingelsene for boligene og å ivareta hensynet til byen omkring. Hensynet til byen er spesielt interessant på B6a der tomteutnyttelsen er høyere enn på B6b og derfor potensielt konfliktfylt i forhold til kvartalene B2 og B3 nord for studieområdet. Det er et uttalt ønske at utbyggingen på HAVs eiendommer skal forringe verdiene for de bakenforliggende utbyggingsfeltene minst mulig, samtidig som man ønsker å kunne utvikle tomten innenfor de volumer som den overordnede reguleringen for Bjørvika – Bispevika - Lohavn gir adgang til.

Anbefaling

Evalueringsgruppen anbefaler HAV Eiendom AS å legge prosjektet som er levert av Vandkunsten til grunn for det videre arbeidet med en reguleringsplan for feltene 6a og 6b, og å engasjere Vandkunsten til å bearbeide prosjektet fram mot et skisseprosjekt som kan danne grunnlaget for reguleringsplanen.

Evalueringsgruppens anbefaling er enstemmig.

Oslo, 13.01.12

Ketil Kiran (leder)

Øistein Mangset

Lin Christina Skaufel

Svein Ask

Eivind Hartmann

Elin Enlid

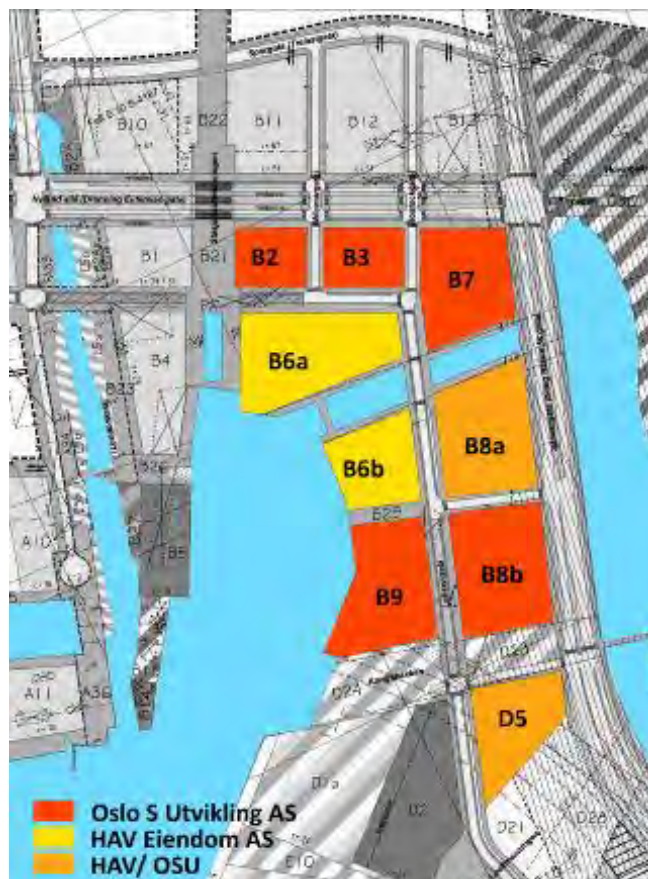
Tine Aagesen (sekretær)

1. Bakgrunn

1.1 Hensikt med de parallelle oppdragene

Studieområdet, feltene B6a og B6b innenfor den overordnede reguleringsplanen for Bjørvika – Bispevika – Lohavn (S-4099), ligger innerst inne i Bispevika, avgrenset av Stasjonsallmenningen i vest og Bispekilen i sørøst. Den overordnede reguleringsplanen stiller krav om vedtak av bebyggelsesplan før rammetillatelse kan gis. I henhold til ny planlov medfører dette at man må gjennom en fullstendig prosess for detaljregulering. Oslo kommunes Plan- og bygningsetat har stilt krav om at planarbeid for feltene B2, B3, B6a og B7 (altså Bispevika nord for Bispekilen) skal fremmes som én felles reguleringsplan.

Høyder, volumer og formål er allerede er gitt i overordnet plan, men HAV eiendom ønsket å engasjere fire arkitektkontorer i et parallelloppdrag for å få et så bredt beslutningsgrunnlag som mulig før det tas beslutninger om hvordan eiendommene best kan reguleres for å ivareta de unike kvalitetene som ligger i området. Grundige mulighetsanalyser for disponering av tomtene er også viktig før man kan gå inn i en felles planprosess med OSU, som over lengre tid har jobbet med mulige løsninger for sine eiendommer B2, B3 og B7.



Figur 1 Eiendomsforhold i Bispevika

1.2 HAV Eiendoms ambisjoner for utviklingen av eiendommene

HAV Eiendoms ambisjoner for utviklingen av eiendommene ble i programmet oppsummert i følgende fire hovedtemaer:

- Å utforme forløp og snitt for Havnepromenaden og bebyggelsen der denne møter Bispevika i et av Bjørvikas best orienterte områder med stort potensial for rekreasjon og servering.
- Å finne gode løsninger for å bygge i et område som i dag vesentlig ligger i sjø med de utfordringer og muligheter dette gir.
- Å utforme et boligområde med de ekstraordinære kvalitetene som den sør- og vestvendte orienteringen mot Bispevika gir.
- Å bidra til å skape åpenhet og luftighet nord – syd (B6a) og øst – vest (B6b) slik at intensjonen om god kontakt med fjorden for de bakenforliggende byområdene blir ivarettatt.

Studieområdet har omfattet feltene B6a og B6b, samt Havnepromenaden som går i bro

over felt B17 (Bispekilen). Felt B9 har i stor grad samme problemstilling som feltene B6a og B6b, men skal ikke utvikles av HAV Eiendom og var ikke omfattet av oppdraget. Programmet åpnet

imidlertid for at feltet kunne illustreres dersom arkitektene ønsket det. Kun ett av prosjektene (Vandkunsten) har valgt å illustrere B9.

1.3 Videre prosess etter avsluttet evaluering

Evalueringskomitéens anbefaling skal legges fram for styret i HAV Eiendom AS som vil ta stilling til om anbefalingen skal tas til følge. HAV Eiendom og OSU skal i fellesskap utarbeide planforslag for feltene B2, B3, B6a og B7. I den videre prosess skal det kunngjøres oppstart av reguleringsarbeid samt sendes varsel til berørte offentlige instanser. Det tas sikte på å ha en planskisse klar for innsendelse i juni 2012, med en kommunikasjonsfase med Plan- og bygningsetaten i tiden fram mot innsendelse av komplett planforslag i november 2012. Dersom prosessen forløper helt som ventet, innebærer det offentlig ettersyn av planforslaget vinteren 2013.

2. Føringer for parallelloppdraget

Høyder og maksimalt tillatt bruksareal er gitt i den overordnede reguleringen, så oppgaven har ligget i å finne en volumdisponering og et konsept basert på en del føringer som ble beskrevet i programmet. Sentrale temaer var å finne en konkret løsning for minimum 10% vannareal i byggefeltene samt en videreføring av Wismargatas forlengelse, for eksempel som en akse/ som en funksjonell fotgjengerpassasje eller lignende. HAV Eiendom presiserte i programmet at de ønsket å se løsninger som er lojale mot den gjeldende Bjørvikplanens rammer.

Programmet presiserte at gode boliger er avgjørende for en vellykket utbygging, og løsningene skulle dokumentere at bokvaliteter, i henhold til de krav som er stilt i Bjørvikareguleringen, kan oppnås. Det har ikke vært et krav at arkitektene skulle tegne ut detaljerte leilighetsplaner, men de skulle levere skjematiske planeksempler med soner for vertikalkommunikasjon og avgrensning av enkeltleiligheter for å vise at de foreslåtte bygningsformene er velegnede. Løsningen skulle også vise hvordan man kunne minske mulige konflikter mellom boligene og de serverings- kulturtilbudene o.a. som ønskes langs Havnepromenaden.

Besvarelsene skulle vise en løsning for utforming og programmering av Havnepromenaden i området mellom Stasjonsallmenningen i vest og felt B9 i øst. HAV Eiendom ønsket blant annet svar på om det er den mere lineære løsningen med en krum havnepromenade med en bakenforliggende bygningsvegg som skal dominere, eller om bruddet som oppstår ved Bispekilen inviterer til et mer oppstykket forløp av plassrom. Det var også bedt om idéer om hvordan sjøsiden av promenaden kunne utnyttes uten at den umiddelbare sjøkontakten brytes over store deler av forløpet.

Det ble bedt om at besvarelsene skulle dokumentere hvordan man innenfor området kan få gode utearealer i hele byromshierarkiet fra de helt private arealene for boligene til de helt offentlige arealene på Havnepromenaden.

Nye miljømål for Bjørvika ble vedtatt 07.09.11 og disse ble ettersendt etter oppstartsseminaret. På dette møtet ble det også presisert at bærekraftsaspektet ville bli tillagt stor vekt ved evalueringen av de innleverte forslagene. Blant de nye målene er kravet om passivhusnivå for alle bygg som realiseres etter 2014. Passivhusnivå er i revidert OMOP for Bjørvika definert ved et netto spesifikt energibehov pr. år for ulike bygningstyper. HAV Eiendom ville ikke kreve energiberegninger i det innleverte materialet, men det ble varslet om at dokumenterte løsninger med bærekraftskonsekvenser, som formfaktorer osv, kunne bli etterprøvd i forhold til ulike bærekraftsaspekter ved hjelp av egen konsulent etter innlevering av prosjektene.

3. Evaluering

3.1 Forslag til evaluering

Alle de fire prekvalifiserte teamene har med god margin levert bidrag som tilfredsstillende grunnlagsdokumentets krav for å bli evaluert og honorert.

3.2 Evalueringskomitéen

Forslagene er vurdert av en evalueringskomité bestående av:

Ketil Kiran, ARCHUS arkitekter AS (leder)

Øistein Mangset, FELIX arkitekter AS

Eivind Hartmann, HAV Eiendom AS

Elin Enlid, Civitas AS

Lin Christina Skaufel, Gehl Architects

Svein Ask, Ask Eiendomsrådgivning AS

Tine Aagesen, Civitas AS, har vært sekretær for gjennomføring av parallelloppdraget og evalueringsarbeidet.

Evalueringskomitéen har i tillegg avholdt møter med den nærmeste naboen, Oslo S Utvikling, samt invitert representanter fra Plan- og bygningsetaten, Byantikvaren, Bymiljøetaten divisjon Samferdsel, Bjørvika Infrastruktur samt Bydel Gamle Oslo til å kommentere prosjektene.

Det er avholdt separat møte med Bydel Gamle Oslo, hvor Eivind Hartmann redegjorde for de ulike forslagene for bydelsutvalgets byutviklingskomité.

Gruppen har mottatt skriftlig tilbakemelding fra Bymiljøetaten divisjon samferdsel.

3.3 Programmets evalueringskriterier

Programmet for parallelloppdraget angir følgende evalueringskriterier (i uprioritert rekkefølge):

1. Organisering av boligene og de rekreative formålene, og møtet med Bispevika.
2. Havnepromenadens forløp og kvaliteter.
3. Bokkvalitet.
4. Gjennomførbarhet og utbyggingsøkonomi.

Om evalueringsarbeidet står det videre at de innleverte oppgavebesvarelsene vil bli gjennomgått av en evalueringskomité, og at vurderingene av det innleverte materialet vil bli sammenfattet i en rapport som inneholder:

1. Resymé av de enkelte forslagene, evaluering i henhold til evalueringskriteriene, og en samlet kritikk av forslaget.
2. Begrunnet forslag til valg av hovedgrep, punkter for bearbeiding og prinsipper for den videre planprosessen.
3. Anbefalinger og føringer for evt. videre engasjement(er).

3.4 Evalueringskomiteens drøfting av oppgavens premisser

3.4.1 Kvalitet og verdi

De fire kriteriene som gjengitt i kapittel 3.3 ligger til grunn for og angir sentrale temaer for evalueringskomiteens mandat fra HAV Eiendom. Gruppen har imidlertid funnet det nødvendig å drøfte og klargjøre hvordan kriteriene skal tolkes, da de ikke er helt entydige.

Det første kriteriet, *organisering av boligene og de rekreative formålene, og møtet med Bispevika*, er ikke interessant i seg selv. Det blir først interessant når vi ser hvilke kvaliteter *organiseringen og møtet med Bispevika* gir i de ulike forslagene. Begrepet kvalitet må i denne sammenhengen forstås på to nivåer. For det første er det de verdiene løsningene gir til boligene på de to feltene, altså det som rommes i kriterium nummer tre, *bokkvalitet*. Dernest må evalueringskomiteen også vurdere hvilke kvaliteter de fire forslagene gir til alle øvrige besøkende og brukere av dette sentrale byområdet. Vi kan for enkelhets skyld kalle det bymessige kvaliteter, eller *bykvaliteter*. I dette begrepet innbefatter vi også hvordan den foreslåtte utbyggingen innvirker på de tiliggende feltene innenfor reguleringsplanen.

Vurderingen av Havnepromenadens forløp må også relateres til hvilke kvaliteter som kan skapes - for alle kategorier brukere. De tre første kriteriene kan med andre ord samles i et overordnet krav om at utbyggingen av de to feltene skal optimalisere kvalitetene for flest mulig, ved både å tilgodese boligene som skal bygges og ved å ta tilbørlig hensyn til at de skal bygges i en sammenheng.

Evalueringskomiteen har funnet denne forenklingen hensiktsmessig fordi den gjør det mulig å strukturere drøftingen og vurderingen, blant annet med tanke på å unngå for mange gjentakelser. Det avgjørende er at alle de temaene som rommes i programmets kriterier gjenfinnes i evalueringen av prosjektene.

Gjennomførbarhet og utbyggingsøkonomi er et selvstendig tema. Det er innlysende at prosjektet må kunne realiseres med en forsvarlig økonomi. Samtidig er gjennomførbarhet og økonomi kriterier som må veies opp mot kvalitetskravene. Evalueringskomiteen har imidlertid hatt som utgangspunkt for sitt arbeid at det ikke nødvendigvis ikke er en motsetning mellom høy kvalitet og en sunn prosjektøkonomiøkonomien.

Programmet slår fast at de miljømålene som er nedfelt i overordnet miljøoppfølgingsprogram for Bjørvika (OMOP) skal gjelde for parallelloppdraget. I den siste revisjonen (høsten 2011) er knutepunktutvikling og klimagassutslipp kommet til som nye punkter, og krav til energibruk og materialvalg er innskjerpet. Evalueringskomiteen vil legge dette til grunn for sine vurderinger. Med den vekten som er lagt på en miljøriktig byutvikling, finner evalueringskomiteen det riktig å definere bærekraft som ett av de sentrale temaene for evalueringen.

Etter denne presiseringen sitter vi igjen med fire overordnede temaer som forslagene er vurdert ut ifra:

- Bykvalitet
- Bokkvalitet
- Bærekraft
- Utbyggingsøkonomi og gjennomførbarhet

3.4.2 Bykvaliteter

Begrepet bykvaliteter omfatter prosjektenes kontekstuelle, romlige og sosiale kvaliteter. Det vurderes om forslaget er hensiktsmessig, vakkert og vellintegrert lagt på tomten, om det tilgodeser områdets herlighetsverdier, både for de besøkende, naboer og de som bor, og om prosjektet danner et godt potensiale for en sosialt og bærekraftig livsutfoldelse. Det vurderes om bygningene vil skape interessante rom mellom husene, god arkitektur, brukbare rekreative oppholdsarealer, attraktive boliger og en allsidig blanding av byfunksjoner. Det vurderes hvordan prosjektets potensial for å støtte opp om bylivet i området er; hvordan samspillet mellom bebyggelse og byrom er løst, om det er skapt møtesteder av høy kvalitet som stimulerer til spontanitet, samvær, fysisk aktivitet, rekreasjon, bylivliv og om det er tilrettelagt for en god

opplevelse av trygghet. Videre er det vurdert hvordan prosjektene spiller sammen med og tar hensyn til sine nære omgivelser i . Noen aktuelle stikkord her er luftighet og utsikt mot fjorden.

Lokaliseringen innerst i Bispevika gir de to utbyggingsområdene helt spesielle kvaliteter. Et viktig spørsmål er om og hvordan arkitektene har utnyttet disse kvalitetene. Her vil evalueringen se på om prosjektene gir Bispevika en spesiell identitet og om området tåler de foreslåtte strukturene. Likeledes er spørsmålet om prosjektets egenidentitet viktig. Skal det være forskjellig fra det som ellers bygges rundt Bispevika, eller bør feltene B6 a og b ha et slektskap med det som for øvrig kan ventes å bli bygd i området? Spørsmålet om identitet er en del av diskusjonen om prosjektenes arkitektoniske kvalitet, og komiteen har merket seg det uttrykte politiske ønsket om at Oslo skal markere seg med høyverdig arkitektur i de nye byområdene. Områdets privilegerte plassering fordrer også at utbyggingsstrukturene og typologiene tilbyr noe tilbake til byen, i kraft av opplevelser og invitasjoner.

Utformingen av Havnepromenaden er avgjørende for de kvalitetene prosjektet kan gi til byen. Hvilken karakter har den fått og hva tilbyr prosjektet av felles funksjoner og publikumstilgjengelige arealer? Hvilke aktiviteter kan kombineres med ønske om et stort antall serveringssteder, og hvordan kan kommersielle virksomheter suppleres og samvirke med offentlig tilgjengelige tilbud/offentlige uterom? Et annet viktig spørsmål er hvordan overgangen fra Stasjonsallmenningen til Bispekilen er formidlet.

Konsentrasjonen av serveringssteder langs Havnepromenaden kan resultere i en konflikt med de ca 300 boliger som skal bygges, spesielt med tanke på støy. På den annen side må det sikres at ikke boligene fører til at deler av Havnepromenaden privatiseres. I denne sammenhengen må skillet og overgangen mellom de private og de offentlige uterommene vurderes; skal det være absolutt, eller kan det tenkes spennende muligheter ved at det private og det offentlige overlapper. Vurderingene på dette punktet bør også ta i betraktning at den passive overvåkingen av de offentlige uterommene som nærværet av boliger representerer, kan gi bybrukerne en økt følelse av trygghet.

Reguleringsplanen og programmet for parallelloppdraget stiller krav om at dagens kailinje i Bispevika skal gjøres leselig i B6a og B6b, og også om mulig i tilstøtende gateløp og byrom.

3.4.3 Bokvalitet

Et godt boområde, som samtidig er godt integrert i bysammenhengen, skal ha god spredning i befolkningssammensetningen. Dette skal være ivaretatt gjennom reguleringsplanens krav til leilighetsfordeling. Men utformingen av anleggene må også gjøre boligene attraktive for forskjellige beboergrupper slik at man oppnår det overordnede målet. Det må kunne skapes arenaer der ulike varianter av fellesskap kan etableres. Slike arenaer kan være både ute- og innerom, og de kan både være planlagt spesielt for forskjellige aldersgrupper og som arenaer som samler hele naboskapet.

Bokvaliteten avhenger naturligvis av utformingen av leilighetene, disponeringen av leilighetens areal og planløsningen. Det er ikke bedt om detaljerte leilighetsplaner, men besvarelsene må kunne sannsynliggjøre at den foreslåtte bebyggelsen gjør det mulig å skape gode og arealeffektive planløsninger som sikrer gode dagslysforhold. Atkomsten til boligene må også vurderes.

Tilgangen til og kvaliteten på uteoppholdsrom er et vesentlig moment i vurderingen. Det samme gjelder hvordan vannet er brukt i utformingen av utearealene. Et særlig aktivum for dette området er nærheten til fjorden, til Bispevika. For boligene spesifikt er det først og fremst utsikten til fjordlandskapet, både det nære og det fjerne, som er en verdi som flest mulig bør få nytte godt av. I denne sammenheng er organiseringen av bygningsvolumene av betydning.

Hvordan kan man, men en så høy utnyttelse som reguleringsplanen angir, sikre at alle eller flest mulig leiligheter får del i disse kvalitetene?

I og med nærheten til Havnepromenaden og serveringsstedene som skal etableres der, må evalueringen se på hvordan boligene kan få en rimelig beskyttelse mot støy. Samtidig mener evalueringskomitéen at de som velger å flytte til Bispevika har tatt et aktivt valg. De velger å bosette seg i sentrum og i umiddelbar nærhet til alle byens tilbud og ser på dette som en kvalitet. Langs Havnepromenaden i Bispevika planlegges det for aktiviteter og uteliv, dermed må de som flytter hit ha en noe høyere toleranse for støy og larm enn de som bosetter seg i større avstand fra sentrum.

Det vil også bli vurdert som en kvalitet, eller en verdi, at boliganleggene framstår med en tydelig karakter og identitet.

3.4.4 Bærekraft

Det er begrenset hvor dypt inn i denne problemstillingen det er mulig å gå på et så overordnet nivå som parallelloppdraget definerer. I vurderingene er det først og fremst lagt vekt på forhold der teamenes valg av løsninger innvirker på miljøegenskapene.

Klimagassutslipp

Hovedmålet er at samlet klimagassutslipp fra bygninger i 2014 skal utgjøre ca halvparten av dagens nivå, målt som kg CO₂-ekvivalenter/m² og år. På dette stadiet av prosjektet vil energibehov på passivhusnivå og lavt klimagassutslipp fra materialbruk være de viktigste parametrene.

Energibehov

Det er flere forhold ved tidligfaseutforming som gir innvirkning på byggets energibruk:

- Byggets overflate i forhold til volum.
- Byggets glassareal bør begrenses, både ut fra ønsket om begrenset varmetap om vinteren, og ut fra ønsket om begrenset varmetilskudd om sommeren.
- Samtidig må ønsket om kompakthet og begrenset glassareal balanseres mot behov for dagslystilgang.
- Utformingen av bygningsvolumene. Det er viktig å minimere forekomsten av kuldebroer. Betongkonstruksjoner må isoleres, og antallet gjennomføringer må minimaliseres. Svalganger og balkonger bør fortrinnsvis skilles fra den isolerte hovedkonstruksjonen, for eksempel ved at de bæres av søyler.
- Det EL-spesifikke forbruket til byggets tekniske installasjoner, blant annet til vifter, må reduseres. Man bør på et tidlig stadium finne enkle føringsveier for ventilasjon, med få bend og tilstrekkelig plass.

Materialbruk

Materialbruken vil ha betydning for det samlede utslippet av klimagasser. De endelige valg av materialer vil i stor grad bli gjort senere i prosjekteringen, men det bør vurderes om det er gjort hovedgrep som hindrer at miljømålene for området kan nås.

Knutepunktutvikling/transport

Tilrettelegging for sykkelparkering, samt god fremkommelighet for gående og syklende er blant de miljømålene prosjektene skal vurderes mot. Videre er det et mål at det skal etableres lokale servicetilbud som dekker befolkningens daglige behov. Servicetilbudet skal henvende seg til de store fotgjengerstrømmene i allmenninger, gater og gangpassasjer.

Vegetasjon

OMOP tar blant annet utgangspunkt i vegetasjonens evne til å binde støv, samt dens evne til å bremse svingninger i luftfuktighet og temperatur. Den konstaterer at selv om Bjørvika neppe vil få et omfattende biologisk mangfold, er det likevel viktig å legge til rette for at det kan utvikles en variert vegetasjon i området (for eksempel ved å ta takene i bruk).

Støy og luftforurensning

Evalueringskomitéen ikke sett spesifikt på støy og luftforurensning fra Dronning Eufemias gate og Kong Håkon 5.s gate. Det forutsettes at bebyggelsen som blir liggende i feltene B2, B3, B7, B8a og B8b får funksjon som skjerming og buffer mellom studieområdet og støy- og forurensningskildene.

Sosial bærekraft

Det er sett på hvordan prosjektene kan støtte opp om utvikling og utfoldelse av godt naboskap, harmonisk og interessant samspill mellom besøkende og beboere, og tilby et variert og mangfoldig dagligliv som tiltrekker bredt og gjennom forskjellige livsfaser.

3.4.5 Utbyggingsøkonomi og gjennomførbarhet

Evalueringen vil se på både de forventete kostnadene og inntektene ved de leverte prosjektene.

Ved vurderingen av kostnadene vil det ikke bli gjort spesifikke beregninger, men prosjektene vil bli vurdert med tanke på eventuelle spesielle kostnadsdrivende elementer eller løsninger, som for eksempel fundamentering og bygging i vann, parkeringsløsninger og forholdet mellom arealet av yttervegger og gulvareal.

De potensielle salgsinntektene er avhengig av både antatt kvadratmeterpris og arealeffektiviteten. Kvadratmeterprisen vil være bestemt av boligens spesifikke kvaliteter, men også hele boligområdets karakter og særpreg vil være avgjørende for hvilke priser som kan oppnås i markedet. Med det relativt store antallet boliger som skal bygges i Bjørvika/Bispevika, antas det at et boligområde med særpreg og en tydelig identitet vil kunne heve attraktiviteten og dermed bedre økonomien i utbyggingen. Arealeffektiviteten kan måles som forholdet mellom bruttoareal (T-BRA) og salgbart areal (BRA-S). I denne vurderingen vil spesielt organiseringen av atkomster, trapper og heiser og annet fellesareal, og omfanget av utstikkende bygningsdeler som balkonger og svalganger o.l. ha betydning.

4. De fire besvarelsene

Under gis en kort beskrivelse av de fire besvarelsene, for en fylldig gjennomgang av hvert enkelt prosjekt, henvises det til arkitektens innleverte materiale.

4.1 Dyrvik

Dyrvik løser oppgaven med tre hovedvolumer organisert som karréer. Felt B6a deles opp i to volumer, atskilt av Wismargatas forlengelse. Det er også laget enkelte hakk og portaler i bebyggelsen for å bryte opp volumene, og for å slippe sol inn i gårdsrommene og åpne dem mer mot omgivelsene. Prosjektet trekker vannet og Bispevika inn i kvartalene gjennom kanaler som danner en markering av eksisterende kaikant. Portalene i bebyggelsen gjør det mulig å padle inn i disse kanalene og få tilgang til gårdsrommene via vannveien.

Det etableres parkeringskjellere under henholdsvis felt, B6a og B6b. Fra felt B6a trekkes kjelleren under Operagata, og for å få tilstrekkelig overdekning for infrastruktur i gata ligger dekket over parkeringen 1,8 meter gatenivået. Ved samtidig å heve første etasje, blir det rom for en mellometasje med mørke arealer under bebyggelsen. Her foreslås det boder og tekniske rom.

Organiseringen av bebyggelsen i karréer gir skjerming mot støy og vind og skaper et tydelig skille mellom private og offentlige arealer. Arkitektene anbefaler imidlertid at gårdsrommene ikke stenges av, men at portalene holdes åpne slik at alle kan spasere gjennom kvartalene. Slik dannes en halvoffentlig gjennomgående passasje som et alternativ til Havnepromenaden eller Operagata / Rostockgata.

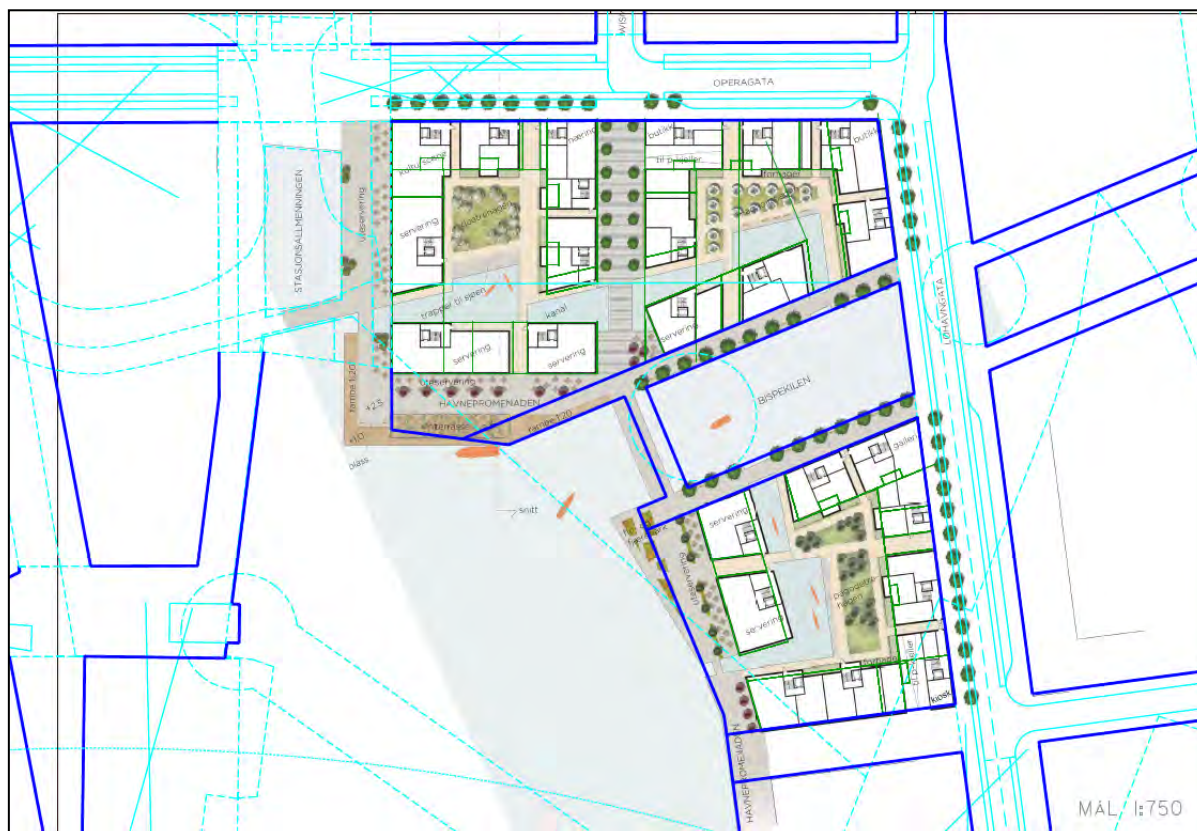
Det legges til rette for næringsarealer i den nederste etasjen og på sentrale hjørner mot gatene, Havnepromenaden, Stasjonsallmenningen og Bispekilen. På de mest intensive punktene mot Havnepromenaden og hjørnet Stasjonsallmenningen / Operagata foreslås det næring også i andre etasje.

Bebyggelsen i B6a trappes ned fra sju etasjer mot Operagata til fem etasjer mot Havnepromenaden og vannet. I felt B6b trappes den ned fra seks etasjer mot Rostockgata til fire etasjer ut mot promenaden.

Mot Havnepromenaden gir prosjektet lange fasader som kan danne solvegger og gi mulighet for å etablere offentlig tilgjengelige funksjoner. Illustrasjonene viser i hovedsak restaurant og bevertning. På promenadens ytre kant, sett fra felt B6a, foreslås en énetasjes konstruksjon, en pergola som foreslås benyttet til vinbar. Syd for broen over Bispekilen foreslås en flo - og fj repark som trappes ned til og gir kontakt til vannet.



Figur 2 Situasjonsplan Dyrvik



Figur 3 Dyrviks prosjekt lagt inn i reguleringskartet for S-4099

4.2 Helen & Hard

Helen & Hard strukturerer bebyggelsen som en hybrid mellom amfi- kvartal- og fingerstruktur. Resultatet er tre oppløste kvartaler med til sammen seks fingre som trapper seg ned mot Havnepromenaden og vannet. Felt B6a deles opp i to mindre felt adskilt av Wismargatas forlengelse. Strukturen gir en romslig plass i møtet mellom Bispekilen og promenaden, og plassen forsterkes og forlenges ved at broen over kilen utvides og inngår i plassrommet.

Det foreslås næringsarealer mot Havnepromenaden, allmenningene og Rostockgata, samt mot passasjen i syd mot B9. Mot Operagata foreslås boliger også i første etasje ut mot gaten.

I det sørvestre hjørnet på B6a foreslår de en bygning med seks etasjer for å avslutte og definere Stasjonsallmenningen. Promenaden føres på innsiden av denne bygningen og inn til det sentrale utvidete plassrommet som avslutter Bispekilen. Trapper på begge sider av Bispekilens munning skaper nærhet til vannet fra kaikanten og Havnepromenaden.

Den opprinnelige kaikanten rekonstrueres delvis i sine opprinnelige materialer. Det foreslås et vannspeil med en dybde på 0,5 meter som tydeliggjør kaikanten og som skal tilfredsstillere reguleringsplanens krav om 10 % vanninnslag i prosjektet. Langs vannspeilet etableres en offentlig gangsti.



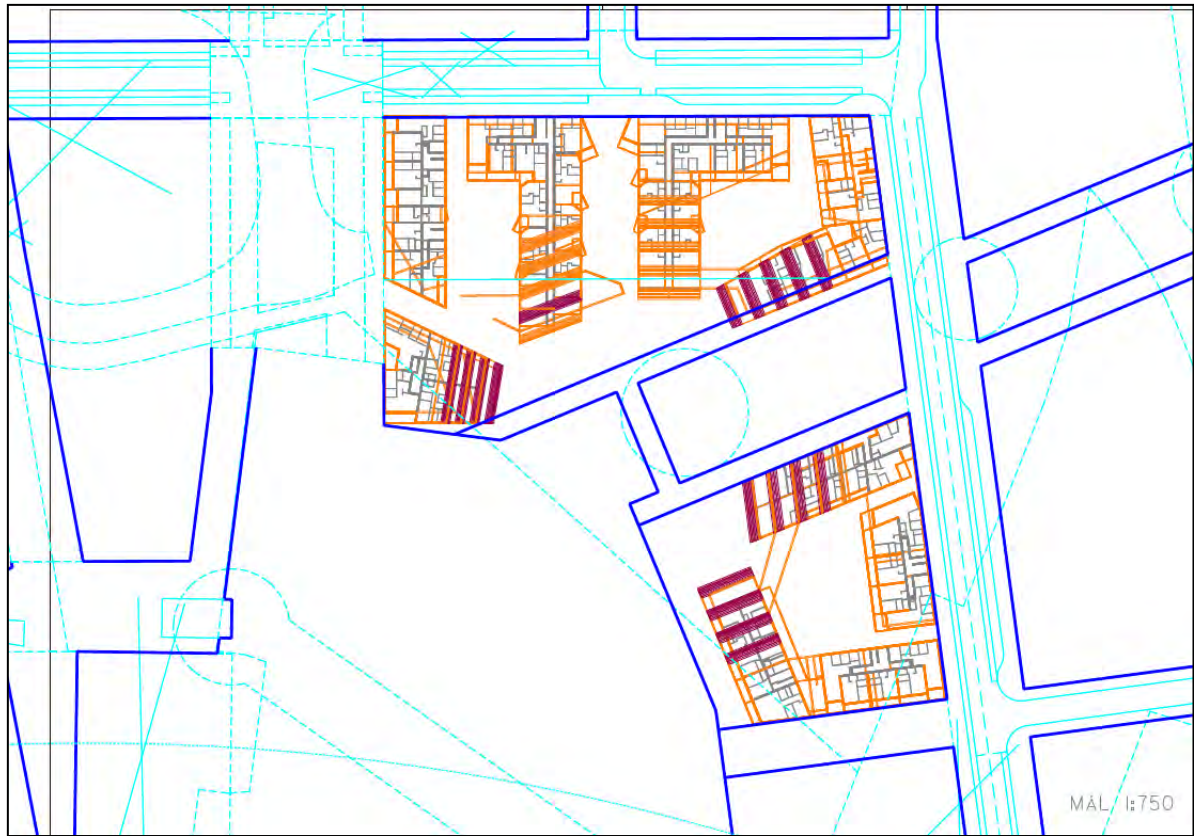
Figur 4 Situasjonsplan Helen & Hard

Det foreslås felles uteoppholdsarealer for beboerne delvis på terreng og delvis på takterrasser. Takhagene, både private og felles, skal beplantes med sedum og annen vegetasjon, uten at dette er nærmere beskrevet. De fire gårdsrommene foreslås forskjellig utformet og har forskjellig aktivitetstilbud, og meningen er at beboerne skal kunne bevege seg mellom de ulike gårdsrommene.

Skjerming av boligene mot støy fra de offentlige aktivitetene har blitt vektlagt og delvis lagt til grunn for detaljer i utformingen. Gårdsrommene avgrenses mot Havnepromenaden av næringsbygg i én etasje. I tillegg er det foreslått et utkraget tak over bevertningsstedene langs Havnepromenaden, og taket har lydabsorbenter for å bryte ned støy ved kilden.

Det oppgis at konseptet kan prosjekteres med en variasjon av leilighetstypologier. Illustrasjonene viser svalgangsløsninger, ensidige leiligheter med atkomst fra midtkorridor og duplekkløsninger.

Parkering og boder foreslås løst i to større kjellervolumer. Hver kjeller har én etasje og ett felles innkjøringspunkt, fra henholdsvis Operagata og Rostockgata.

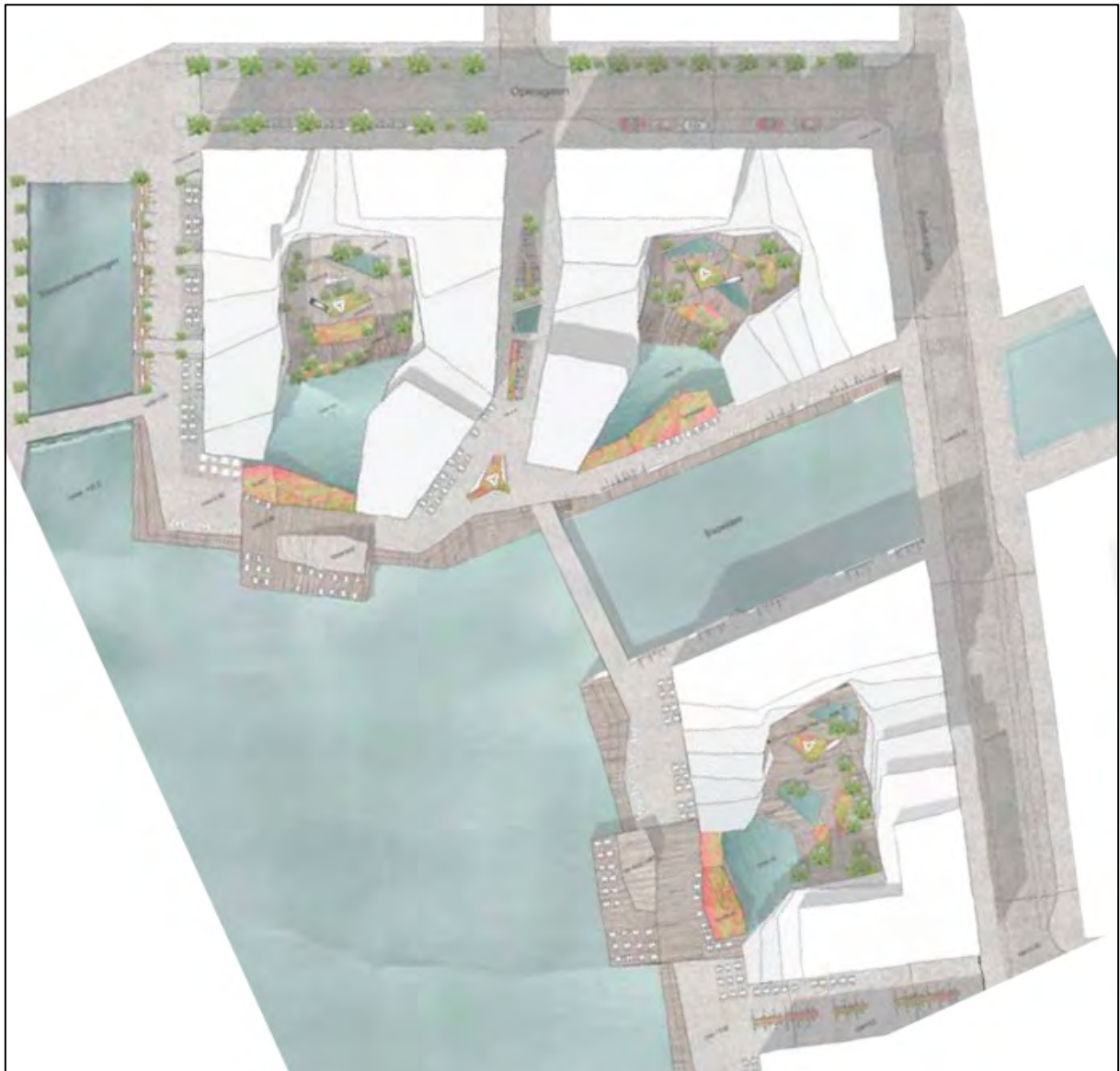


Figur 5 Helen & Hards prosjekt lagt inn i reguleringskartet for S-4099

4.3 PUSHAK

PUSHAK foreslår å bygge tre åpne karréer som er terrassert og orientert mot syd, vannet og øylandskapet. De bruker selv bildet om bebyggelsen som en teatersal, der Havnepromenaden og øylandskapet er scenen. Konseptet åpner opp bebyggelsen slik at solen slippes inn i gårdsrommene. Det legges opp til at flest mulig av boligene får sol inn på sine private balkonger og fjordutsikt ut fra dem.

Felt B6a deles opp i to kvartaler, med Wismargatas forlengelse som skille. Dette gaterommet gis en knekk og en dreining mot vest for å gi utsyn mot Hovedøya og fjorden. Her dannes også et plassrom i møtet med Bispekilen og Havnepromenaden.

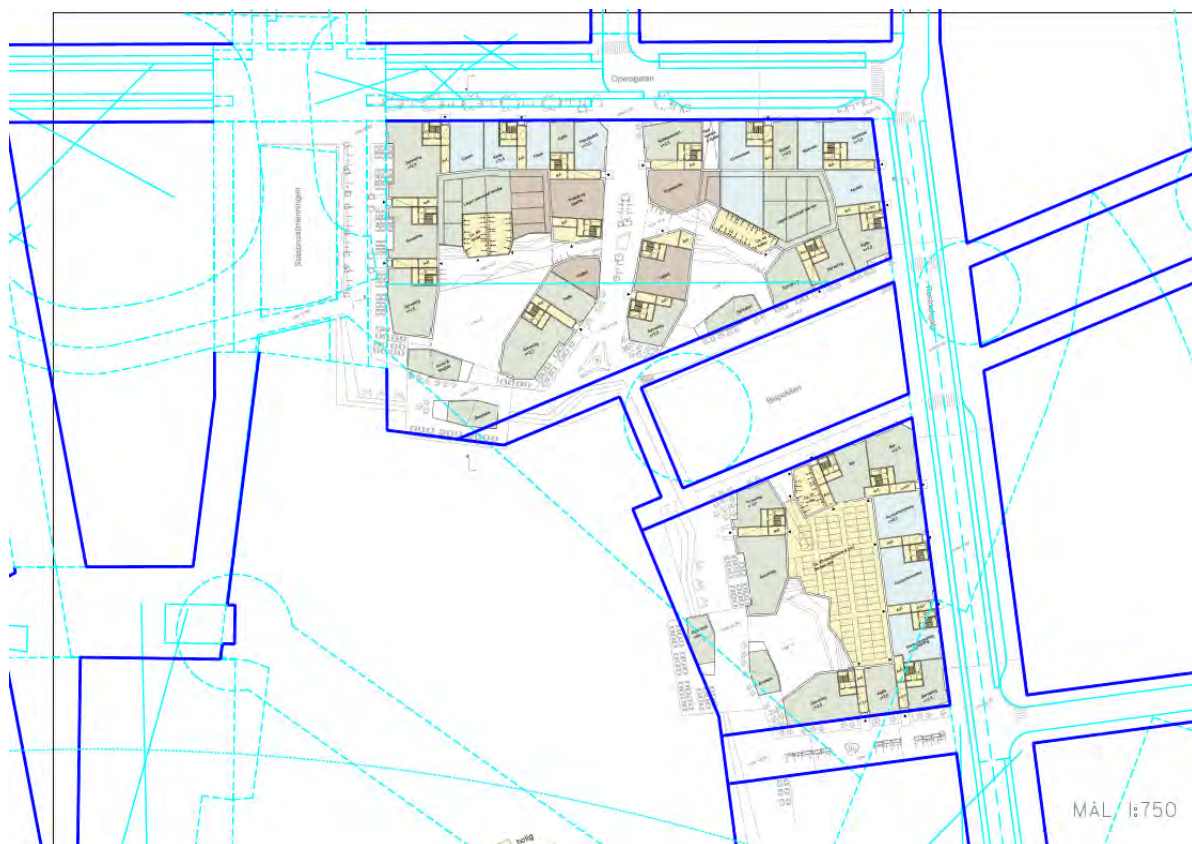


Figur 6 Situasjonsplan PUSHAK

Hver karré har en sammenhengende base på bakkeplan med plass for næringslokaler mot de omkringliggende gatene. De øvrige mørke arealene i basene er ikke programmert i detalj, men det foreslås næringsareal i tillegg til sykkelparkering, boder etc. På taket av basene bygges det terrassert felles uteoppholdsareal for boligene. Dette arealet, inspirert av hengende hager og rismarker, slik det beskrives av arkitektene, anbefales detaljert ved å trekke vegetasjonen fra det nære øylandskapet inn i Bispevika.

I hvert byggefelt er det et vannbasseng, uten kontakt med fjorden, som fungerer som en avgrensning mellom de private og offentlige utearealene. I tillegg foreslås paviljonger på én etasje mellom vannspeilene og Havnepromenaden. Disse vil fungere som en ytterligere buffer mellom offentlige og private soner, og de gir rom for bevertningsarealer og skaper solvegger mot Havnepromenaden. To paviljonger (også disse i én etasje) foreslås plassert ute på promenaden utenfor henholdsvis B6a og B6b, og de er utformet slik at publikum kan bruke taket som oppholdsareal. Det foreslås også større trappeanlegg i tre langs hoveddelen av promenaden, som soner for opphold og nærhet til vannet.

Når det gjelder bærekraft, henviser PUSHAK til Trias Energetica-pyramiden, som i tre steg angir hvilke prioriteringer som må til for å oppnå en mest mulig bærekraftig energiløsning. Arkitektene skisserer ut fra dette løsninger for energieffektiv utforming av bygningene. Videre foreslår de mulige løsninger for utnyttelse av fornybar energi i en kombinasjon av solenergi, sjøvannsbaserte varmepumper og fjernvarme, samt bruk av hybrid ventilasjon ved bruk av naturlig ventilasjon i sommerhalvåret og mekanisk anlegg på vinteren.



Figur 7 PUSHAKs prosjekt lagt inn i reguleringskartet for S-4099

4.4 Vandkunsten

Vandkunsten introduserer punkthus med tre grunntyper som varieres i høyder. Husene er dreid i forhold til hverandre slik at det oppstår ulike rom mellom dem. Mange av husene henvender seg både til den offentlige promenaden og til et indre vannareal. Det anlegges en gjennomgående rolig kanal som også inngår i boligenes halvprivate uteoppholdsarealer.



Figur 8 Situasjonsplan Vandkunsten

Mot Operagata og Rostockgata foreslås en parkeringskjeller under terreng. Første etasje danner en base ("Bastionen") med sammenhengende næringsarealer mot gatene, med et brudd i basen i Wismargatas forlengelse. Basen vil fungere som støybuffer for de ulike uteoppholdsarealene i sonen mellom gatene og Havnepromenaden. På toppen av basen plasseres de største boligårnene, og mellomrommene foreslås brukt til uteoppholdsarealer for boligene. Det fører trapper fra basen ned på bakken, hvor man finner et større, mer samlet uteoppholdsareal hvor de fleste boligene har sine inngangssoner. Det foreslås enkelte grønne felter til lek og opphold på bakkeplan med mulighet for interaksjon med det indre kanalrommet. Det foreslås videre takterrasser som skal være felles for beboerne i det enkelte bygg.

Enkelte av boligtaårnene har atkomst fra Havnepromenaden. Den største andel av førsteetasjeplanet foreslås til publikumsformål som bevertning, forretning, kontorer etc. I prosjektet foreslås det også en del fellesarealer for boligene, av typen forsamlingslokaler, velferdsrom etc. Den indre kanalen er tenkt som boligenes samlende element, og omtrent alle boligene har utsikt inn mot dette vannrommet.

I prosjektet ligger det tre forskjellige grunntyper. Alle er kvadratiske og måler henholdsvis 14 x 14 m, 18 x 18 m og 26 x 26 m.

Langs hele Havnepromenaden er det foreslått et tredekke på et lavere nivå (kote 1 - 1,5) for å gi tettere kontakt med vannflaten. Større sittetrapper og plataer foreslås, noe som kan gi mulighet for bevertningssteder, samt oppholdsarealer uten kjøpeplikt.



Figur 9 Vandkunstens prosjekt lagt inn i reguleringskartet for S-4099

4.5 Prosjektene oppsummert i tall

Etter en kontroll av oppgitte arealer og antall har evalueringskomiteén konkludert med at alle de fire konseptene vil kunne oppfylle maks regulert T-BRA som i S-4099 er begrenset til 34,900m² for de to feltene B6a og B6b til sammen.

Oppgitte tall og supplerende overslagsberegninger av salgbart areal (BRA-S) indikerer at forholdstallet BRA-S / T-BRA varierer fra ca. 70% for PUSHAKs prosjekt, til ca. 82% for Vandkunsten sitt.

T-BRA for de enkelte prosjektene				
	Dyrvik	PUSHAK	Helen & Hard	Vandkunsten
SUM B6a + B6b	35 067 m ²	35 891 m ²	34 900 m ²	34 011 m ²

LEILIGHETER OG LEILIGHETSFORDELING				
	Dyrvik	PUSHAK	Helen & Hard	Vandkunsten
40-50 m ² / små	93 leil.	50 leil.	84 leil.	*
50-80 m ² / medium	138 leil.	157 leil.	129 leil.	*
>80 m ² / store	101 leil.	85 leil.	93 leil.	*
Totalt	332 leil.	292 leil.	306 leil.	302 leil.
* eksakte tall for leilighetsfordeling mangler, men den ligger omtrent på reguleringsplanens krav og antas å kunne tilpasses denne.				

5. Evalueringskomiteens vurderinger

5.1 Bykvalitet

Forholdet til omgivelsene, romlige kvaliteter, privat og offentlig

Reguleringsplanen deler utbyggingsområdet innerst i Bispevika i byggefelt med et regelmessig gatemønster. Regelmessigheten blir bare brutt av tilpasningen til fjordbunnens ledigere linjeføring. Gatene er byens livsnerver og bidrar til å skape begripbare dimensjoner i en større sammenhengende bystruktur. Samtidig er tomtens tosidighet, vendt mot gater og mot fjorden, en verdi som det er riktig å utnytte.

Tre av forslagene tar utgangspunkt i kvartalets ytterkanter og bygger stramme vegger mot gateløpene og mot Stasjonsallmenningen. De tre kvartalsløsningene har ført Wismargata videre ned mot Bispekilen, men bebyggelsen mot Operagata og Rostockgata er likevel relativt massiv; selv om det er gjort kutt i og passasjer gjennom bygningskroppene. PUSHAK har fanget opp et interessant poeng i det de dreier Wismargatas forlengelse mot vest, for å åpne blikket ut mot Hovedøya, forbi Sørengautstikkeren.

Vandkunstens punkthus skaper en åpenhet som vil komme de bakenforliggende kvartalene til gode i form av flere siktlinjer, og tilsvarende mer solinnfall. Gateløpet er definert med en sokkeletasje, en base, men også her er det laget en passasje vis a vis Wismarsgate. Den fortsetter ikke i en rett linje videre ut mot fjorden, men evalueringskomiteen mener likevel at åpenheten totalt sett er mer enn godt nok ivaretatt.

Vandkunstens forslag er det romlig sett mest komplekse av de fire forslagene. Forholdet mellom kvartalene og omgivelsene er ikke bare enten åpent eller lukket, men ulike grader av transparens, og bygningenes frie plassering skaper stadige skiftninger i de romlige forløpene. Arkitektene godtgjør at det er mulig å bygge det ønskete antallet kvadratmeter. Noen steder kan det imidlertid synes som om planen er mer bestemt av kravet om full tomtetnyttelse enn av ønsket om å oppnå spesielle romlige kvaliteter. Ved en mindre økning av høyden på et eller to av de største husene, vil ett av de minste husene kunne fjernes og dermed gi en noe større frihet i grupperingen av punkthusene.

Forholdet mellom de offentlige og private uterommene undersøkes og problematiseres i litt forskjellig grad i de fire prosjektene. Åpninger i karréene mot sør og vest, som hos Helen & Hard og PUSHAK, betyr også åpning fra Havnepromenaden og inn i boligområdene. Dermed oppstår et brudd med henholdsvis Sørengas lukkede kvartaler og de større bygningskroppene lenger vest, i Bjørvika. Åpningen inn i kvartalene gir noen romlige opplevelser som evalueringskomiteen mener vil øke kvaliteten på promenaden som helhet.

Dyrviks forslag har et tydeligere fysisk skille mellom private og offentlige arealer, men også i dette prosjektet er det foreslått et offentlig gangstrøk gjennom kvartalene, langs den gjennomgående kanalen som følger den gamle kaikanten. Løsningen skaper en interessant tvetydighet som vil kunne tilføre området en romlig verdi, og som et stykke på veg kompenserer for det lukkede preget bebyggelsen har. Evalueringskomiteen tror imidlertid at bebyggelsen ut mot Havnepromenaden vil redusere gangstrøkets og gårdsrommets attraktivitet, både fordi det blir liggende i skyggen og fordi kanalen vil være avgrenset i sør av en tett underetasje.

Vandkunsten lager tilsynelatende ikke noe skille mellom det private og det offentlige. Forslaget åpner for et intrikat samspill mellom og overlapp av soner med ulik offentlighet, og det er dermed et interessant innspill til en diskusjon om byboligen, ikke som teoretisk begrep, men faktisk bokkvalitet. De ulike romsonene har forskjellig karakter og inngår i ulike konstellasjoner med bygningene. Planen skaper med det skiller mellom ulike grader av offentlighet, men uten bruk av tradisjonelle fysiske barrierer. Dette er et ambisiøst grep, og evalueringskomiteen mener at arkitekten langt på veg har svart på de utfordringene som ligger innebygd i konseptet.

Identitet

Dyrviks karrébebyggelse har et tydelig slektskap med det som kan antas å bli den vanligste utbyggingsformen, og som er i ferd med å bli realisert på Sørenga. Forslagene fra Helen & Hard og PUSHAK er typologisk forankret i den bakenforliggende kvartalsstrukturen, men åpenheten mot Havnepromenaden gir prosjektene en markert identitet som noe annet enn karréen.

Vandkunstens måte å organisere bebyggelsen er den som vil gi de to feltene den tydeligste egenidentiteten og som vil tilføre det samlede bybildet det evalueringskomiteen oppfatter som en verdifull variasjon i. Organiseringen av den planlagte bebyggelsen vil også markere overgangen mellom Bjørvikas offentlige programmer, Operakvarterets høyder og karrébebyggelsen på Sørenga.

Evalueringskomiteen har diskutert om Vandkunstens forslag er avhengig av at B9 bygges ut etter samme prinsipp som B6 a/b, og den er kommet til at forslaget kvaliteter vil være intakt selv om prinsippet begrenses til feltene B6 a og b.

Havnepromenaden

En utbygging som åpner for blikk og også bevegelser inn i boligkvartalene, vil innføre et taktskifte langs den sammenhengende promenaden som etter evalueringskomiteens syn vil bidra til å formidle retningsforandringen fra Stasjonsallmenningen til Bispekilen og videre sørover på Sørenga. Gruppen peker i den forbindelse også på Helen & Hards forslag om å trekke

promenaden lenger inn, mer direkte i forlengelsen av broen over Akerselvas utløp og bak en bygningskropp, som et godt grep for å skape en mer naturlig bevegelse. Størrelsen på bygningskroppen utenfor promenaden må vurderes nærmere, både med tanke på skyggen på de bakenforliggende områdene og muligheten for å kunne bevege seg på utsiden av den. Men forslaget gir en variasjon i promenadens forløp som evalueringskomiteen mener er verdifull.

Gruppen mener også at det kan bygges andre, mindre installasjoner/bygninger ute på promenaden, som PUSHAKs paviljonger og Dyrviks pergola. PUSHAKs paviljonger rommer interessante kommersielle virksomheter, og tilbyr gir også publikum muligheten til å gå opp taket og se ut over det indre fjordrommet fra en annen høyde. Slike mindre installasjoner vil forsterke Havnepromenaden som et flerdimensjonalt rom, og ikke bare som en lineær struktur mellom vann og bebyggelse. Det tilfører også området en målestokk som står i kontrast til områdets store havnerom og bygningsmessige skala.

Fronten på promenaden kan bearbeides med stor grad av frihet. Vandkunsten har vist en rekke forslag til påhengte elementer som flytebrygger, en øy osv. Slike elementer kan bidra til et særegent maritimt byliv og mer variert bruk av promenaden. Forslaget er det eneste som illustrerer en visjon om en variert, maritim bruk av sjøarealet utenfor promenaden. Evalueringskomiteen forutsetter at slike installasjoner ikke får konsekvenser for vannregnskapet. Det er også viktig at det legges til rette for å komme ned mot vannflaten, for eksempel i større trappearrangementer, slik flere prosjekter har foreslått. Med den orienteringen området har, eksponert mot sør og vest, vil en lavere del av promenadedekket gi et verdifullt tilbud til de promenerende, også uten noen form for programmering.

Helen & Hard lar sin bebyggelse definere et stort offentlig rom der Bispekilen møter Havnepromenaden. Det er et stort anslag, og det er forståelig at man ønsker å skape et definert sted. Men utformingen og organiseringen for øvrig motsier bestrebelsen. Alle aktiviteter er trukket tilbake, inn mot husveggene og etterlater et relativt stort, tomt rom uten andre aktiviteter enn gangtrafikken langs promenaden. Den storslåtte gesten som den fysiske utformingen innebærer, blir en teoretisk øvelse, som underslår erfaringen om den tette sammenhengen mellom offentlige rom og andre virksomheter.

Kommersielle tilbud

Det er bestemt at Bispevika skal ha et betydelig innslag av kommersielle virksomheter, med hovedvekt på servering. Dyrvik har med sine sluttete kvartaler mer fasadelengde for kommersielle aktiviteter enn de andre prosjektene. Men etter gruppens vurdering vil også de øvrige prosjektene – der bebyggelsen møter promenaden med separate og kortere bygningskropper kunne sikre kontinuitet i serveringstilbudene. Mest krevende i så måte er Vandkunstens prosjekt. På den annen side tilbyr dette forslaget uteområder på flere sider av mange bygninger som, med riktig planlegging, kan gjøre det mulig å anlegge serveringssteder som ligger beskyttet mot vind fra forskjellige retninger og samtidig eksponert for sol. Det helt sentrale er at serveringsstedene, og andre kommersielle tilbud, virker sammen med de offentlige uterommene. På dette punktet savner evalueringskomiteen en grundigere drøfting fra deltagerne.

PUSHAK har vist størst fantasi i å foreslå andre kommersielle tilbud enn bare serveringssteder og forretninger, og har foreslått typiske nærmiljøtilbud som sykkelbar, apotek og yogasenter. De samme arkitektene har også vist relativt store næringsarealer under de hevede gårdsrommene, men det er etter evalueringskomiteens oppfatning ikke behov for så store mørke næringsarealer. Komiteen mener snarere det er nødvendig å legge til rette for at de kommersielle arealene i første etasje kan konverteres til eksempelvis boliger for å sikre den nødvendige fleksibiliteten i prosessen framover.

Serveringsvirksomheten vil føre med seg en del støy. Dyrviks karréer er den strukturen som enklest kan redusere den mulige konflikten som kan oppstå. Ulempen ved det fysiske skillet som løsningen innebærer er imidlertid etter evalueringskomiteens mening større enn gevinsten som oppnås. Helen & Hard har lagt énetasjes bygninger mellom lamellene som fungerer som støyskjermer mot Havnepromenaden, og serveringsstedene er i tillegg lagt innunder utkragering på boliglamellene. Dette vil ha en viss effekt, men utkrageringene vil kunne virke negativt på serveringsplassenes attraktivitet. De blir trukket langt tilbake fra fjorden og mister kontakten med vannet. Overdekningene har heller ikke høyde nok til å skape god oppholdssoner, blant annet fordi de skjærer for verdifullt sollys. Også PUSHAKs paviljonger vil til en viss grad bidra til å redusere støybelastningen.

Kravet om kjøresterkt belegg på de delene av Havnepromenaden der det skal foregå varelevering kan innpasses i alle prosjektene.

5.2 Bokkvalitet

Parallelloppdraget har gitt tre prinsipielt forskjellige organiseringer av boligene:

- Tre sluttete karréer (Dyrvik)
- Tre U-formete, åpne kvartaler (Helen & Hard og PUSHAK)
- Frittstående punkthus (Vandkunsten)

Leilighetene

Den lukkede karréen er en rasjonell typologi som sikrer at man relativt uanstrengt oppnår den ønskete utnyttelsen. Men løsningen reduserer det antallet boliger som får maksimalt utbytte av nærheten til fjorden og av den sørvestvendte orienteringen. I tillegg er det vanskelig å utnytte karréens hjørner optimalt uten at leilighetene blir for store eller får for lite dagslys.

For øvrig er Dyrviks boliganlegg godt organisert med en systematisk plassering av trappe- og heiskjerner. Logikken i løsningen vil sikre en rasjonell intern infrastruktur, ikke minst med tanke på kravet om enkle kanalføringer for ventilasjon.

De U-formete bygningsstrukturene gir lys og utsikt til flere boliger, men de har også de samme ulemper med tanke på optimal utnyttelse av bygningenes hjørner som den sluttete karréen, om enn i noe mindre omfang. Helen & Hard har foreslått midtkorridor og svalganger i flere av sine lameller. Løsningen reduserer antallet trappe- og heiskjerner, men evalueringskomiteen kan ikke se at det oppveier de åpenbare svakhetene ved løsningen; som dårlig arealeffektivitet og lite attraktive atkomster til boligene. I teorien kan konseptet videreføres med en annen organisering av atkomsten, tilsvarende forslaget fra PUSHAK. Men det forutsetter en radikal slanking av bygningslamellene, og det arealet som dermed forsvinner, må kompenseres ved å bygge høyere over et relativt stort areal. For PUSHAKs del er det en svakhet at de plasserer store leiligheter i bakkant, hvor det er mørkest og bygningskroppene er dypest, noe som gjør at de største leilighetene også er de største.

Med sine avtrappede bygningslameller har prosjektene fra både Helen & Hard og PUSHAK leiligheter med store sør- og vestvendte terrasser. Det er utvilsomt en betydelig verdi og kvalitet, men det er bare et lite fåtall leiligheter som får disse kvalitetene.

Vandkunstens prosjekt er det konseptet som etter evalueringskomiteens mening gir størst mulighet for å sikre alle leiligheter en gunstig orientering; uten at denne muligheten er utnyttet fullt ut i det presenterte prosjektet. Punkthusene gjør det også enklere å planlegge en optimal logistikk for atkomsten til leilighetene. De sentrale trapperommene er svært arealeffektive og gir god atkomst til hele bygningens areal, og i tillegg vil den interne infrastrukturen bli svært rasjonell.

Fellesrom

Evalueringskomiteen mener også det er positivt at det er foreslått fellesrom i tilknytning til inngangspartiene i hver blokk, og at disse fellesrommene har sine egne utsoner. Det kan innvendes at dette er en løsning som er fremmed i norsk boligtradisjon, men evalueringskomiteen mener likevel den bør vurderes seriøst. I en eventuell videre bearbeiding bør det vurderes hvordan fellesrommene enkelt kan konverteres til boliger.

Uterom

Dyrvik leder vannet og en offentlig gangpassasje gjennom de tre karréene og skaper en sammenhengende sekvens av uterom. Løsningen er en spennende tolkning av boligkarréen som typologi, og den tilfører prosjektet romlige kvaliteter. Men sammenhengen på tvers av karréene oppveier etter evalueringsskomiteens syn ikke problemet med den sluttete karréen.

Bygningsfløyene mot sør og vest vil framstå som mørke, skyggebelagte skjermer mot den utsikten som er ett av tomtens fremste fortrinn. Utformingen av gårdsrommene er heller ikke overbevisende med tanke på å sikre beboerne gode private soner som er tilstrekkelig skjermet fra den offentlige gangpassasjen.

Vandkunstens forslag åpner for en helt ny diskusjon om kvaliteten på og bruken av de private uteoppholdsarealer (diskutert under pkt 5.1). Evalueringskomiteen mener at det i den samlede katalogen av boligprosjekter i Bjørvika/Bispevika er plass til et prosjekt som utfordrer vante forestillinger og inviterer til en grundigere utforskning av grensene mellom og sammenflettingen av de private og offentlige interesseområdene. Løsningen er spennende og krevende, men forfatteren har langt på veg sannsynliggjort at konseptet gir muligheter for å forme varierte uterom, både i størrelse og karakter, som vil være et avgjort aktivum og en verdi for det framtidige boligområdet. Det gjenstår imidlertid å kvalitetssikre at uteområdene får tilstrekkelig sollys.

De U-formete, åpne kvartalene inntar en mellomposisjon. Ved bruk av ulike modelleringsverktøy har Helen & Hard og PUSHAK formet bygningsvolumer som slipper godt med dagslys inn i kvartalene. PUSHAK optimaliserer løsningen ved å løfte gulvet i gårdsrommene én etasje opp og oppnår samtidig bedre visuell kontakt med fjorden. Det stigende terrenget vil sammen med de bølgende terrassefrontene kunne gi særpregete og spennende formete uterom. Gårdsrommene gir muligheter for variert bruk av beboerne, og terrengspranget skaper tydeligere overganger mellom det halvprivate og det halvoffentlige.

De énetasjes bygningene som Helen & Hard har lagt på tvers av åpningene mot Havnepromenaden vil gi en viss støyskjerming, men samtidig begrense kontakten med fjorden fra de private gårdsrommene. Uterommene i prosjektet har i tillegg noe skjematisk over seg, kanskje fordi formen på dem er bestemt av at bygningslamellene er organisert for å definere det store offentlige rommet på Havnepromenaden. Den økte bredden på lamellene gjør at uterommet på felt B6a (1) blir trangt, og møtet mellom lamellene på felt B6a (2) virker tilfeldig og formmessig uavklart. Den sørøstre lamellen på dette feltet overskrider også byggegrensen med et par meter. En korrigerende på dette punktet vil på det nærmeste tette åpningen mot Havnepromenaden.

Vann i uterommene

Med et unntak for PUSHAKs løsning på felt B6b, har alle prosjektene innarbeidet det påkrevde vannarealet i sine løsninger for de to reguleringsfeltene. Vandkunsten har mer vann enn reguleringsplanen krever.

Helen & Hard er de eneste som løfter vannflaten opp til nivå med bakken. Prosjektet eliminerer dermed problemet med at den relativt store høydeforskjellen fra gårdsrommene og ned til den naturlige vannflaten reduserer brukbarheten av vannrommene inne i gårdsrommene. Dette er tydeligst i PUSHAKs prosjekt der hevingen av terrenget i gårdsrommene gjør avstanden ned til

vannet enda større. Når vannbassengene samtidig er relativt små, mister vannet kontakten med utearealene, og de virker som brønner mer enn integrerte vannflater.

Det konseptet Vandkunsten har presentert gjør avstanden ned til vannflaten mindre problematisk. Her blir vannet i stor grad et selvstendig hovedelement i komposisjonen av bygninger og uterom, og bebyggelsen kan gjerne leses som øyer eller flåter som er plassert ut i et vannlandskap.

Dyrviks kanal på tvers av karréene, under bygningene, skaper en sammenheng som understreker helheten i bebyggelsen. Men den offentlige gangpassasjen skiller kanalen fra uterommene og gjør kanalen mer til et rent visuelt element enn et bruksmessig aktivum.

PUSHAK foreslår å bruke bassengene til dyrking av hummer og østers, og har vist en finurlig løsning for kontroll av vannkvaliteten. Evalueringskomiteen har ikke vurdert realismen i de foreslåtte bruksmåtene, men framhever som positivt at vannet ikke bare er behandlet som et estetisk eller landskapeleg element. Dette er tanker som bør vurderes videre, uansett hvilket prosjekt som blir lagt til grunn for den videre planleggingen av feltene.

5.3 Bærekraft

Energibehov

Forholdet mellom overflate og volum er ett av flere parametere som innvirker på byggenes energibehov. Her er det en del forskjell mellom de innkomne forslagene, og Vandkunstens løsning med punkthus har den høyeste overflaten i forhold til volumet. Med en god videre designprosess med tidligfasevurdering av glassareal og nødvendige isolasjonstykkelser, vil dette sannsynligvis kunne løses på en tilfredsstillende måte.

Alle prosjektene medfører utfordringer med tanke på kuldebroer. Balkonger og svalganger som krever at man fører dekket gjennom klimaskallet, vil være svært utfordrende å forene med føringer om passivhusnivå. Helen & Hard og PUSHAK har med sine terrasserte løsninger de største utfordringene i så måte. Men både Dyrvik og Vandkunsten har også tilsynelatende benyttet forlengelse av dekkene både til balkongløsninger i gårdsrommene og for inntrukne balkonger mot gatene. I og med at det her ikke er snakk om terrassering av byggene, kan man se for seg andre konstruktive løsninger.

For terrasserte løsninger som hos Helen & Hard og PUSHAK vil isolasjonskravene for passivhus kunne medføre en vesentlig økning av etasjehøyden. Konsekvensen vil kunne være at det blir mindre spillerom for god romhøyde i første etasje, eventuelt en overskridelse av tillatt gesimshøyde.

I en videre prosjekteringsprosess må muligheter for balkonger som er frikoblede fra klimaskallet utredes. Evalueringskomiteen er overrasket over at teamene tilsynelatende ikke har gått inn i problemstillingen med balkongløsninger og kuldebroer kontra krav om passivhusnivå, til tross for at problemstillingen spesifikt er nevnt i dokumentet «nye felles miljømål for Bjørvika» som ble ettersendt til teamene kort tid etter oppstartmøtet.

Noen av forslagene har omtalt ventilasjonsløsninger. PUSHAK har skissert et hybrid system der man benytter et tradisjonelt balansert system med varmegjenvinning om vinteren, mens naturlig ventilasjon benyttes i sommerhalvåret. Dette vil medføre lavere energibehov til vifter over året, men krever investering i et styringssystem for åpning av vinduer i tillegg til et tradisjonelt balansert system. Vandkunsten foreslår å benytte et lite ventilasjonsanlegg for hver leilighet. Dette vil øke antall gjennomføringer i klimaskallet, og dermed gjøre det vanskeligere å oppnå tilstrekkelig lufttetthet i byggene. Dersom løsningen medfører at beboerne av den enkelte leilighet må forestå filterskift og vedlikehold, vil det være en risiko for at skitne filter blir

stående over lenger tid, med medfølgende risiko for inneklimateproblemer. Muligheten for en sentralisert ventilasjonsløsning bør vurderes.

I den videre prosjekteringen må det særlig legges vekt på å minimere antall kuldebroer, samt å få til energieffektive og robuste ventilasjonsløsninger. Det anbefales å følge en integrert energidesignprosess der man får inn rådgivere fra alle fag fra begynnelsen av, og evaluerer måloppnåelse for hver prosjektfase.

Materialbruk

Forslagene skiller seg ikke mye fra hverandre hva angår materialenes miljøegenskaper. Betong, tre, glass og til dels tegl nevnes som hovedmaterialer. Flere prosjekter foreslår imidlertid bruk av hvit betong. Hvit betong kan i dag ikke leveres som lavkarbonbetong, og vil derfor være problematisk å bruke i et prosjekt med mål om ca. 50 % reduksjon i klimagassutslipp. Vandkunsten foreslår sink eller stålplatekledning til takene. Metall er energikrevende i produksjon, og dermed ofte beheftet med klimagassutslipp. Metallkledning bør enten søkes erstattet av andre materialer, eller man bør benytte produkter med høyt innslag av resirkulert metall. Sink er også et materiale der man må påregne økte vedlikeholdskostnader ved økte nedbørmengder som følge av klimaendringer.

Vegetasjon

Utnyttelsen på feltene er relativt høy, og det er i utgangspunktet begrensede muligheter for beplantning. Alle prosjektene foreslår bruk av takterrasser i ulik grad. PUSHAK fremhever viktigheten av å unngå å introdusere fremmede arter. De foreslår at «kalkenger» fra øyene i Indre Oslofjord kan benyttes på takterrasser og på basene. Dette er et spennende grep som det kan være verdt å undersøke nærmere. De har også forsøkt å komme med en løsning som sikrer vannkvaliteten i de indre vannområdene, i form av flytende bassenger der de foreslår å dyrke hummer, østers og tang.

Vandkunsten har valgt å øke vannarealet i prosjektet. Dette går på bekostning av tilgjengelig areal til beplantning, men tilfører til gjengjeld andre kvaliteter til området. Fraværet av grønt i prosjektet er med andre ord et aktivt valg som arkitekten har gjort, og evalueringskomiteen mener dette er et interessant innspill i en diskusjon om byboligens uteoppholdsareal.

Klimagassutslipp

Når lokaliseringen er valgt, vil prosjektenes klimagassutslipp være avhengige av materialbruk, energieffektivitet og energiforsyning. Det bør ved en god videre prosjekteringsprosess og enkelte tilpasninger være mulig for alle prosjektene å oppnå målsetningen om ca. 50 % reduksjon av klimagassutslippene.

Knutepunktsutvikling/transport

Alle prosjektene har tilrettelagt for næringsvirksomhet i første etasje og dermed også for at beboernes behov for servicetilbud skal kunne dekkes lokalt. På grunn av områdets sentrale plassering, vil beboerne også ha tilgang til gode servicetilbud i sitt øvrige nærområde. Alle prosjekter har lagt inn sykkelparkeringsplasser, men ikke alle har oppgitt antallet. For at disse plassene i realiteten skal bli benyttet, bør de i størst mulig grad ligge på veien folk likevel skal gå. De bør ligge under tak og være trygge. PUSHAK har lagt inn mange sykkelparkeringsplasser for beboerne under basene i første etasje, noe som fremstår som en god løsning. Vandkunsten har noen innendørs sykkelparkeringsplasser i første etasje for de to største byggtypene, mens den minste mangler dette.

5.4 Gjennomføring og utbyggingsøkonomi.

Bakgrunn for vurderingene.

Det innleverte materialet har varierende grad av detaljering, og derfor er det i vurderingen av flere faktorer gjort noen antagelser og lagt bestemte forutsetninger til grunn. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at alle tall som blir presentert nedenfor ikke må forstås som absolutte eller sikre tall. Evalueringskomiteen mener likevel at de gir noen tydelige indikasjoner på hvilket prosjekt som gir den beste prosjektøkonomien.

Muligheten for en etappevis utbygging er et moment som har vært vurdert. Alle de presenterte prosjektene kan bygges ut i fornuftige etapper, og evalueringskomiteen har derfor ikke lagt vekt på dette momentet i sin evaluering av forslagene.

Parkering/fundamentering

Alle de presenterte parkeringsløsningene kan realiseres slik de er vist, med alle varige konstruksjoner på pæler til fjell, og P-kjellere som er bygd innenfor det som i dag er fast landareal. Det vil sannsynligvis bli svært kostbart å bygge tre parkeringsplan under terreng.

Dyrvik har ført parkeringskjelleren ut under de tilstøtende bygatene. Dette er en helt akseptabel løsning, men for Operagatas vedkommende forutsetter det en overdekning på 1,5 meter over kjelleren for å gi plass til infrastruktur for fjernvarme og fjernkjøling. Også fordelene som ligger i en setningsfri gate taler for en slik løsning. Muligens kan et slikt kjelleranlegg knyttes til tilsvarende parkeringskjellere under feltene B2 og B3 slik at man kan redusere antall nedkjøringsramper.

Dyrvik har foreslått en mellometasje som blant annet inneholder boder og tekniske rom. Løsningen hindrer uønsket innsyn fra gata og inn i den nederste boligetasjen, men har den ulempen at mellometasjen etter Bjørvikareglene lett blir inkludert i T-BRA-regnskapet.

Normalt vil man anbefale å bygge parkeringskjelleren rett under bebyggelsen. Kostnadmessig er det en fordel fordi parkeringskjelleren da blir en del av fundamenteringen (grunnforholdene og fundamentersvalg vil naturlig nok ha en betydning i denne sammenheng), samtidig som mange vil mene det vil øke leilighetenes verdi at det er direkte atkomst fra parkeringen til boligene. En kost /nyttevurdering blir særlig viktig i prosjekter med problematisk atkomst og kostbar fundamentering, som tilfellet er på de aktuelle tomtene.

Spørsmålet om direkte atkomst fra parkeringskjelleren har også vært vurdert av evalueringskomiteen. Den mener at det kan være aktuelt å se på fordelene ved en løsning der det nettopp ikke er slik direkte atkomst. Beboerne vil da måtte bruke de offentlige eller halvprivate uterommene som forbindelse, noe som i sin tur gir mer liv til området og sosial kontakt mellom beboerne. I tillegg vil en direkte atkomst kunne motvirke intensjonen om at flest mulig skal benytte offentlig kommunikasjon, sykkel eller føttene. Evalueringskomiteen har merket seg at megleren som har vurdert salgsprisen for de enkelte prosjektene ikke synes å ha tillagt direkte atkomst avgjørende betydning.

Evalueringen har ikke avdekket store variasjoner i kostnadene til fundamentering og bygging av parkeringskjellere, og utformingen av parkeringsanleggene er derfor ikke tillagt stor vekt. Uavhengig av hvilket prosjekt som blir valgt, bør parkeringsløsningen studeres spesielt, med tanke på alt fra automatparkering til parkering i flere etasjer, og om parkeringen skal plasseres under hvert bygg, eller sentralt.

Byggekostnader for øvrig

Det er ikke mulig å gjøre en sikker kalkyle med det grunnlaget som nå foreligger. Evalueringskomiteen har imidlertid gått grundig gjennom de fire prosjektene med hensyn til de viktigste kostnadselementene, og har kommet til at prosjektene fra Vandkunsten og Dyrvik vil ha de laveste byggekostnadene. Vandkunstens punkthus gir et større antall kvadratmeter yttervegg pr kvadratmeter gulvareal, noe som virker fordyrende. Men samtidig har de bare tre typer bygningskropper med en enkel geometri. Prosjektet har dermed store muligheter for rasjonalisering. De tre bygningskroppene kan optimaliseres ved en videre bearbeiding. Etter en samlet vurdering av prosjektene slik de foreligger, mener evalueringskomiteen at prosjektene fra Helen & Hard og PUSHAK vil bli ca 10 – 15 % dyrere å bygge enn prosjektene som er levert av Dyrvik og Vandkunsten.

Inntekspotensial

Det viktigste ved vurderingen av inntekspotensialet i de enkelte prosjektene er forholdet mellom T-BRA og det salgbare arealet. Dette momentet forsterkes av at utbyggerne/eiendomsbesitterne i Bjørvika må betale kr 2.500,- pr m² T-BRA i 2003-kroner, for tiden oppunder kr 3.000 pr m², som infrastrukturbidrag, uavhengig av antall kvadratmeter BRA-S som oppnås. Differansen mellom det prosjektet som har det beste forholdstallet, som er Vandkunsten, og snittet av de tre andre prosjektene er ca 7 % i Vandkunstens favør. Det utgjør i størrelsesorden ca 1.500 m² salgbart areal (BRA- S), som tilsvarer ca 120 mill i prosjektøkonomien. Mens BRA- S i Vandkunstens forslag utgjør omtrent 82 % av T-BRA, er forholdstallet for de tre andre prosjektene beregnet til 70 % (PUSHAK), 77 % (Helen & Hard) og 79 % (Dyrvik).

Et annet moment som har betydning for prosjektøkonomien, er markedets forventede betalingsvillighet for de respektive prosjektene (alle tall gjelder for BRA-S). Gjennomsnittlig salgspris for alle fire forslagene er vurdert av eiendomsmegler og varierer fra en snittpris på kr 70.000,- for det laveste, til kr 80.000 for det høyeste, som er Vandkunsten. Hovedgrunnen til denne forskjellen er trolig at Vandkunsten har lyktes med å skape et prosjekt med særpreg og med gode kvaliteter på et stort antall av leilighetene. Særlig to av de andre prosjektene har leiligheter som varierer fra det svært gode til det direkte dårlige, både med hensyn til løsninger, orientering og lokal beliggenhet i prosjektet. Eksempelvis har både prosjektene fra PUSHAK og Helen & Hard innslag av store solrike terrasser. Men det er bare ca 10 – 15 % av det totale antallet boliger i prosjektet som har denne kvaliteten.

Gjennomsnittlig salgspris for de tre andre prosjektene er anslått til ca kr 73.000. Hver kvadratmeter i Vandkunstens prosjekt antas med andre ord å kunne selges for kr 7.000 mer enn snittet av de tre øvrige, noe som indikerer en «merpris» for Vandkunstens prosjekt i størrelsesorden 120 millioner kroner.

Boliger vil i de fleste tilfeller gi en bedre prosjektøkonomi enn næring. I Vandkunstens prosjekt ligger det vel til rette for at deler av første etasje kan omgjøres fra næring til bolig på grunn av at vannflatene gir et enkelt og effektivt vern om privatsoner som ellers er et problem med boliger i første etasje. Vi antar at markedet vil ønske noe større balkonger enn det som er prosjektert. En endring av balkongstørrelser og balkongløsninger bør studeres nærmere slik at man ikke kommer i konflikt med begrensningen i T-BRA.

De øvrige prosjektene har problemer med utvendige og innvendige hjørner som gir dårlige løsninger og ofte store leiligheter med til dels dårlig beliggenhet. Vandkunsten punkthus har ikke dette problemet, og det ligger også til rette for å tilpasse leilighetsstørrelsene til reguleringskrav/ markedets krav.

Oppsummering økonomi

Gruppen mener at Vandkunsten har levert det prosjektet som totalt sett gir den beste prosjektøkonomien.

Prosjektene fra Vandkunsten og Dyrvik vil etter evalueringskomiteens oppfatning ha de laveste byggekostnadene. Vandkunstens er av megler vurdert å gi den høyeste salgsinntekten, mens Dyrviks prosjekt antas å gi de laveste salgsinntektene. Basert på ovenstående verdielementer og de vurderingene som ellers er gjort, antas det at Vandkunsten gir ca kr 200 – 300 millioner bedre prosjektøkonomi enn snittet av de øvrige prosjektene. I tillegg er dette prosjektet spesielt godt egnet for ytterligere rasjonalisering. Det består av kun tre forskjellige bygningskropper som på en enkel og oversiktlig måte kan rasjonaliseres/optimaliseres, uten at det går utover de arkitektoniske kvalitetene i prosjektet.

6. Sammenfatning og anbefaling

Hovedutfordringen for deltakerne i parallelloppdraget har vært å optimalisere betingelsene for de boligene som skal bygges på en av de aller beste eiendommene i Bjørvika. Det betyr å finne de mest arealeffektive og rasjonelle løsningene, men framfor alt å dra nytte av de særegne kvalitetene som beliggenheten ved fjorden gir. Dette er verdier som både den enkelte boligen og de felles uterommene skal nyte godt av. Videre skal boligene og uterommene organiseres og formes slik at det blir rom og utfoldelsesmuligheter for en størst mulig variasjon av beboere.

Samtidig er det et krav at bebyggelsen og det den rommer av boliger og andre virksomheter skal skape et best mulig bymiljø i Bispevika. Den nye bebyggelsen skal også planlegges med tanke på at den utgjør byens møte med Havnepromenaden på et særdeles viktig punkt langs fjordfronten.

Et spørsmål som har vært stilt er om det er en motsetning eller en konflikt mellom å optimalisere betingelsene for boligene og å ivareta hensynet til byen omkring. Hensynet til byen er spesielt interessant. Tomteutnyttelsen for B6a er høyere enn for B6b og kan skape konflikter med kvartalene B2 og B3, nord for studieområdet. Det er et uttalt ønske at utbyggingen på HAVS eiendommer skal forringe verdiene for de bakenforliggende utbyggingsfeltene minst mulig, samtidig som man ønsker å kunne utvikle tomten innenfor de volumer som den overordnede reguleringen for Bjørvika – Bispevika - Lohavn gir adgang til.

Evalueringsgruppen har ikke hatt mandat til å spekulere i hva som kunne ha vært gjort under andre reguleringsbetingelser enn de som nå engang finnes, men har begrenset seg til å vurdere de forslagene som foreligger i parallelloppdraget.

Sammenfatning

De sluttete karréene, som i forslaget fra Dyrvik, er den organiseringen som mest uanstrengt oppfyller kravene om disponibelt bruksareal (BRA) innenfor de høydebegrensinger som reguleringsplanen fastsetter. De lukkede kvartalene fører etter evalueringsgruppens mening til et for definitivt skille mellom de offentlige og halvprivate utearealene. De tre kvartalene danner lukkede enheter som gir relativt lite tilbake til byen, og evalueringsgruppen mener at dette konseptet i for liten grad bidrar til å gi bebyggelsen den egenidentiteten som området fortjener. Snarere legger det seg opp til den bebyggelsen som er under oppføring på Sørenga.

PUSHAK og Helen & Hard har foreslått åpne, U-formete karréer med private gårdsrom som åpner seg mot Havnepromenaden. Dette gir bedre utsikts- og lysforhold for boligene, i tillegg til å skape muligheter for et mer flertydig møte mellom det private og det offentlige. Ved å fjerne den fjerde siden i karréen blir det imidlertid vanskeligere å bygge tilstrekkelig areal. PUSHAK

løser problemet ved å heve gårdsrommet og utnytte arealet under til næring og boder, mens Helen & Hard har økt bredden på bygningskroppene. De overskrider også byggegrensen mot Bispekilen på felt B6a.

Evalueringsgruppen mener at det mørke næringsarealet i PUSHAKs forslag må reduseres betraktelig og at bodene bør plasseres i kjelleren slik at de ikke regnes med i bruksarealet. Helen & Hards bygninger må slankes for å skape bedre organisering av boligene; blant annet uten midtkorridorer. PUSHAKs prosjekt med de terrasserte utearealene på toppen av nærings- og bodarealene er svært tiltalende. Men evalueringsgruppen er usikker på hvor stor del av dette arealet som kan benyttes til annet enn boder og tekniske rom, altså ikke salgbart areal. Konsekvensen for begge prosjektene er at det bruksarealet som går tapt ved omarbeidelsen, det kan være snakk om 2 – 3 000 kvadratmeter, må kompenseres med å øke høyden på relativt store deler av bebyggelsen. Ulempene for bebyggelsen nord og øst for HAVs eiendommer vil naturligvis bli større ved en slik økning.

PUSHAK har etter evalueringskomiteens mening den beste løsningen av de to, prosjektet viser gode leiligheter og tiltalende utearealer. Idéen om å trekke øylandskapetets vegetasjon inn i Bispevika bør absolutt vurderes videre.

I henhold til de kontroller evalueringsgruppen har gjennomført, greier Vandkunsten å bygge det antall kvadratmeter bruksareal som er forespurt i programmet uten å overskride regulerte byggegrenser eller byggehøyder. Ved sin åpne struktur er dette det forslaget som gir området dets klareste egenidentitet. Reguleringen av Bjørvika/Bispevika legger til rette for en utnyttelse som det er lettest å oppnå ved en tradisjonell karrébebyggelse, eller tillempinger av dette konseptet. Det er grunn til å tro at store deler av den nye bydelen vil få et gjennomgående felles preg, der bare utformingen av de enkelte bygningene skaper variasjon. Med dette som utgangspunkt, mener evalueringsgruppen at de to eiendommene innerst i Bispevika, de to eiendommene som først og fremst definerer vikas romlige karakter, gjerne kan framstå med en avvikende og annerledes identitet – som noe særegent.

Vandkunstens særpregete organisering av bebyggelsen vil etter evalueringsgruppens oppfatning også være en kvalitet for boligene som skal bygges. Punkthusene vil, med sine ulike grunnflater og høyder, skape større og mindre uterom med forskjellig orientering, og i kombinasjon med det store indre vannspeilet gir dette en variasjon i de romlige forløpene som evalueringsgruppen anser som en udiskutabel verdi. Det må være et overordnet mål å øke det samlede mangfoldet i tilfanget av boligtyper i byområdet som helhet; både med tanke på boligenes organisering og utforming, og uteområdenes karakter og bruksmuligheter.

Vandkunstens bidrag er det som sannsynligvis vil bli rimeligst å bygge, samtidig som det er antatt å gi de høyeste gjennomsnittlige salgsprisene. I denne vurderingen framheves blant annet at en markert egenidentitet i seg selv vil kunne bidra til å heve verdien på boligene.

Utfordringen i dette konseptet ligger i å balansere åpenheten med nødvendigheten av å forme skjermete private uteoppholdsrom for beboerne i boligene. I den forbindelse har evalueringsgruppen også vurdert om bygningene noen steder ligger for tett. Den har ikke funnet at så er tilfellet, men framholder at en nøyere vurdering av dimensjoneringen av uterommene må inngå i en eventuell videre bearbeiding av prosjektet. Det arealet som forsvinner dersom for eksempel ett av de minste punkthusene fjernes, kan kompenseres ved en beskjeden økning av høyden på ett eller to av de største husene. Konsekvensene for de omkringliggende eiendommene ved en slik bearbeiding vil være svært beskjedne, og for prosjektet vil de kunne vise seg å være positive.

Anbefaling

Evalueringsgruppen anbefaler HAV Eiendom AS å legge prosjektet som er levert av Vandkunsten til grunn for det videre arbeidet med en reguleringsplan for feltene 6a og 6b, og å engasjere Vandkunsten til å bearbeide prosjektet fram mot et skisseprosjekt som kan danne grunnlaget for reguleringsplanen.

Evalueringsgruppens anbefaling er enstemmig.

Videre bearbeiding av prosjektet

Under finnes et knippe punkter evalueringsgruppen mener det bør ses nærmere på før HAV eiendom eventuelt fremmer et forslag til detaljregulering basert på Vandkunstens prosjekt. Imidlertid må det understrekes at det som gjør Skjærgården så tiltalende, er den frie, tilsynelatende kaotiske organiseringen av bebyggelsen og hvordan man kan skape spenning og overraskelse i hva som skjuler seg bak neste hushjørne. Det anbefales under ingen omstendighet at punkthusenes plassering rettes opp og struktureres; det er nettopp det vridde og det dreide som gjør plangrepet interessant. Variasjonen i bygningsstørrelser bør også bevares. De enkelte volumene kan bearbeides, men det bør sikres et variert utvalg av bygningskropper; type stor, medium, liten. Forholdet til vannet er også helt vesentlig, og her kan det trolig gjøres mindre arronderinger i forholdet land – vann. Men at boligene henvender seg ut mot en kanal er en åpenbar kvalitet som ikke bør forsvinne.

Evalueringsgruppen anbefaler HAV eiendom å be Vandkunsten studere følgende tema nærmere slik at prosjektet kan optimaliseres:

En bør foreta en nærmere vurdering av skillene mellom de offentlige og de private uteoppholdsarealene. Det er sentralt at man studerer hvordan utearealene på bakken kan utformes for å sikre solrike arealer for lek, rekreasjon, uformelle møter osv for beboerne. Det kan i den forbindelse være aktuelt å se på grupperingen av volumene eller om prosjektet tåler at vannflaten reduseres noe. Ut fra tegningene ser det ut til at man har laget en kanal som går lenger inn enn eksisterende kaikant i felt B6a. Kan for eksempel vannarealet reduseres for dermed å oppnå et skille mellom land og vann der dagens kaikant går i dag?

Evalueringsgruppen er ikke helt overbevist om kvalitetene på uteoppholdsarealene på terreng, og det må gjennomføres et nøyere studium av hvordan man får et godt mikroklima og lagt til rette for gode kantsoner for opphold. Arkitektene bør også se på bruken og programmeringen av fellesarealene på takterrassene og på basen. Det er også uklart om forbindelsen mellom utearealene på basene og på bakkeplan, ved kanalrommet, bare skjer via trapper.

Når det gjelder havnepromenaden, bør det utforskes hvorvidt man kan skape ytterligere soner i le for tilbaketrasket opphold. Man må også finstudere hvordan man skaper gode sammenhenger med de kommersielle arealene og uterommene. Det er også aktuelt å vurdere om noe kan gjøres for å redusere støyen fra aktivitetene på promenaden til boligene.

Spesielt på felt B6a har evalueringskomiteen vært i tvil om bebyggelsen er for tett. HAV eiendom bør i samarbeid med Vandkunsten vurdere om det enkelte steder kan være aktuelt å utfordre reguleringsplanens høyder slik at man kan forflytte arealer og dermed oppnå mer åpenhet i felt B6a. Slik planen nå foreligger, er Wismargatas forlengelse ikke så tydelig som i de andre forslagene. Vandkunstens konsept har en helt annen åpenhet enn karréstrukturene, og det er derfor ikke sikkert at Wismargata må forlenges direkte gjennom feltet.

Prosjektet, slik det nå foreligger, har svært mange arealer til fellesrom for beboerne i første etasje. Evalueringskomiteen ser på slike fellesrom som en kvalitet og anbefaler at de beholdes i den videre planleggingen. Den er likevel usikker på om det er behov for slike i alle bygningene.

Det bør derfor vurderes om og hvordan det er mulig å innpasse flere boliger i første etasje inn mot kanalrommet. Boliger i første etasje kan være en kvalitet, men må ikke gå på bekostning av arealer ment for å skape byliv. Det bør også vurderes nærmere hvordan planløsningene kan justeres slik at man kan unngå ensidig nord- og østvendte leiligheter.

Når det gjelder parkering for bil og sykkel, er evalueringskomiteen usikker på om arealene som foreslås i kjellerne er store nok og mener det bør vurderes om kjellerarealet bør fortsette under gatene. Arealer for sykkelparkering bør studeres ytterligere, og det er vesentlig at det tilrettelegges for parkering av sykler på steder direkte tilknyttet beboernes inngangspartier. Dette gjelder også for besøkende til Havnepromenaden og de kommersielle aktivitetene.

Det er ønskelig å få vurdert om det kan bygges større private balkonger uten at kvalitetene i prosjektet forringes. Det ville også vært interessant om øverste etasje i bygningene kan utformes slik at leilighetene får mindre preg av loftsleiligheter. Det er imidlertid en forutsetning at det karakteristiske arkitektoniske uttrykket ikke forringes ved en eventuell omarbeiding.

Med hensyn til bærekraft anbefales det at prosjektet følger en integrert energidesignprosess videre. Dette innebærer blant annet at man får inn rådgivere fra alle fag fra begynnelsen av, og at oppnåelse av miljømål evalueres i hver prosjektfase. Blant forholdene som må vies oppmerksomhet allerede i skisseprosjektfasen er ventilasjonsløsninger og kuldebroer, spesielt med tanke på balkongløsninger.

Prosjektet viser en løsning også for felt B9, som ikke er eid av HAV Eiendom. Arkitektene bør illustrere hvordan konseptet også kan fungere uten at dette feltet er inkludert.