

UTBYGGINGSKONKURRANSE FOR NESSJORDET

Saksbehandler: Pål S. Gauteplass
 Arkivsaksnr.: 07/01235-013

Arkiv: 504

Saksnr.:	Behandlingsorgan	Type avgjørelse	Møtedato
0063/08	Formannskap	Vedtak	27.08.2008

RÅDMANNENS FORSLAG:

1. *Utbyggingskonkurranse for Nessjordet/Straumen vedtas i samsvar med med vedlagte utkast til konkurranseprogram.*
2. *Rådmannen gis fullmakt til å foreta endringer av ikke-prinsipiell karakter før utsendelse.*
3. *Ansvar 513 Plan, Prosjekt Ness. Investeringsbudsjettet økes med kr. 950.000,- (ekskl mva).*
4. *Investeringen finansieres etter planen som følger:1*
 - a. *Tilskudd fylkeskommune: kr. 350.000,-*
 - b. *Tilskudd Husbank: kr. 350.000,-*
 - c. *Kommunalt lånopptak: kr. 250.000,-*
5. *Ved eventuelt bortfall av ekstern finansiering, gis rådmannen fullmakt til å foreta lånopptak med inntil kr. 950.000,- for gjennomføring av prosjektet.*
6. *Rådmannen beslutter detaljerte endringer i budsjettet innenfor gitte rammer og retningslinjer.*
7. *Forslag til reguleringsplan, referer vedtak i formannskapet sak 0012/08, fremmes til politisk behandling og beslutning så tidlig som forsvarlig og seneste våren 2009.*

RÅDMANNENS SAKSUTREDNING:

VEDLEGG:

1. Utkast til konkurranseprogram for utvikling av Nessjordet.

HENVISNING:

VEDTAK I FORMANNSKAPET 13.02.2008

BAKGRUNN:

Er miljøvurdering relevant? Kryss av: Ja Nei
 Dersom 'ja' fyll inn liste (lagret på felles O:\skjema\milj.doc). Dersom 'nei' er liste ikke vedlagt.
 Formannskapet behandlet 13.02.2008 sak om videre prosess for salg og videre detaljplanlegging av Nessjordet. Det ble fattet vedtak om både økonomiske og kvalitetsmessige målsetninger en ønsker å oppnå i utbyggingen. Vedtaket refereres i sin helhet:

1. *Proessen med å planlegge og gjennomføre salg av utbyggingsområdene på Nessjordet igangsettes.*
2. *Salg skal som hovedprinsipp gjennomføres etter ordinære konkurranseprosedyrer basert på prinsippvedtak/føringer i reguleringsplanen:*
 - a. *Kommunens utgifter til anskaffelser, planlegging, utbygging av infrastruktur for område og renter skal som et minimum dekkes inn.*

- b. *Det etableres forretnings- og servicevirksomhet med boligområder som gir et helhetlig tilbud for lokalbefolkningen og gjør Straumen til et funksjonelt og fullverdig kommunesenter.*
 - c. *Det forutsettes en gjennomarbeidet planløsning for området – jfr. utkast til reguleringsplan – og som legger til rette for trafikksikre løsninger og gode tilknytninger til sentrum.*
 - d. *Miljøvennlige og framtidsetta løsninger når det gjelder materialbruk, bygningenes energibehov og valg av energibærer/kilde til oppvarming*
 - e. *Gode løsninger til arkitektur og byggeskikk.*
 - f. *Tilgjengelighet for alle. (universell utforming)*
3. *Det søkes spesielt lagt til rette for boligløsninger for ungdom.*
4. *I utgangspunktet prioriteres realisering av tomt F/K/B-1 og eventuelt eneboligtomtene. Tomt B-1 holdes inntil videre tilbake for eventuell utbygging av boligheter i kommunal regi. Endelig beslutning om rekkefølge i realisering/utbygging tas på et senere tidspunkt.*
5. *Kommunen søker kontakt med eksterne forvaltnings- og kompetansemiljøer som kan bidra til dette arbeidet. Konkurranses grunnlaget forelegges til politisk behandling for godkjenning.*
6. **Forslaget til endelig reguleringsplan fremmes til politisk behandling i kommunestyret i møte 1. september.**

For å oppnå de vedtatte målsetningene er det igangsatt et arbeide med å gjennomføre en utbyggingskonkurranse. Siktemålet har vært å nå målene for kvalitet og pris på tomta samt grunnlag for kontrakt med en eller flere seriøse utbyggere som kan stå for gjennomføringen.

Rambøll AS v/ siv.ark. Solveig Kornstad m. flere har vært engasjert som rådgiver i denne prosessen.

Konkurranseform

I henhold til formannskapetets vedtak dreier konkurransen seg først og fremst om detaljutforming av sentrums/forretningsområdet (F/K/B-1). Vi har i tillegg valgt å la en del av konkurransen gå på mer overordna forhold, og del A er kalt "*Områdestudier og Ideer*". I denne delen ønsker vi å gi mulighet til å komme med ideer på overordna nivå både i forhold til resten av Nessjordet og i forhold til dagens sentrum.

Følgende målsetninger og deltema er satt opp i konkurranseprogrammet:

Målsetting for Nessjordet:

Utformingen av bygd miljø på Nessjordet bidrar til at Straumen blir et attraktivt, helhetlig og framtidsetta kommunesentrum.

Konkurransens deltema 1; tettstedsbygging

Målsetting: Nessjordet skal bli en attraktiv og framtidsetta utvidelse av Straumen som tettsted.

Konkurransens deltema 2; arkitektonisk kvalitet

Målsetting: På Nessjordet skal bygninger og bygningsmiljø bidra til å bygge attraktivitet og stedlig helhet. Småbyens skala og rytme skal videreføres. Arkitekturen skal være nyskapende, og nye bygninger skal være funksjonelle, holdbare og estetiske.

Konkurransens deltema 3; miljø / energi

Målsetting: Utforming av Nessjordet skal tilrettelegge for passiv energidesign minimum på lavenerginivå, forenklet bruk av vannbåren varme og utstrakt bruk av tre.

Konkurransens deltema 4; universell utforming

Målsetting: Bygninger og uteområder på Nessjordet skal utformes etter prinsippene for universell utforming. Omgivelsene skal være tilgjengelige, trygge, sansestimulerende og aktiviserende.

Det som skal innleveres i konkurransen er følgende:

Tegningsmateriale for studieområdet (Del A)

Bebyggelsesplan i mål 1:1000 som viser

- ny bebyggelse for boligformål og utvidelsesmuligheter for sentrumsfunksjoner
- veier, gangveier og stier
- tilknytning mot eksisterende tettsted for gående/trillende og kjørende
- hvordan uteområder og grøntstruktur i området kan formes
- hvordan kontakten med fjorden kan formes
- grøntstruktur, inklusive hvordan kontakt med eksisterende grøntstruktur kan etableres

Tegningsmateriale – prosjektområdet/tomta (Del B)

- Situasjonsplan i mål 1:500, som viser disponering av eiendommen, adkomster, utearealer m.m.
- Etasjeplaner i mål 1:200, som viser alle hovedplan samt typiske planskisser høyere oppe i etasjene. Planskissene må også beskrive prinsipp for vertikal og horisontal kommunikasjon i prosjektet.
- Nødvendige snitt i mål 1: 200
- Fasader i mål 1:200
- Evt. andre skisser el. l

Beskrivelse

Det skal utarbeides en beskrivelse (...) hvor det redegjøres for de analyser som er gjort av mulighetene både i studieområdet og på prosjektområdet (tomta). Det skal redegjøres spesielt for hvordan hensyn til konkurransens fire deltema er ivarettatt i forslaget (tettstedsbygging, arkitektonisk kvalitet, miljø/energi og universell utforming). De valgte løsninger skal beskrives på en oversiktlig måte.

Pristilbud

Pristilbud for bebyggelse og funksjoner på prosjektområdet (Del B).

Pristilbudet skal fordeles pr. m² BRA på ulike arealtyper så som bolig, forretning, kontor, parkering mv.

Resultatet skal vurderes av en bredt sammensatt jury etter gitte kriterier i konkurransegrunnlaget. Det foreslås at juryen disponerer 600 000 kr som den står fritt til å fordele til premiering.

Som en del av konkurransegrunnlaget skal det også foreligge en prisberegning av prosjektene angitt i kr pr m² bruksareal for de ulike arealtypene (bolig, forretning med mer). Som grunnlag for beregningene må kommunens vedtak om selvkost for tomtsalg legges til grunn. I tillegg må konkuransedeltagerne beregne egne utbyggingskostnader i henhold til det enkelte prosjektet.

Kommunens kostnadsoverslag for infrastrukturen i reguleringsforslagene og oversikt over andre kjente kostnader stilles til disposisjon for konkuransedeltagerne.

Oppfølging av konkurranse og konkurranseresultat.

Rådmannen legger til grunn at valg av utbygger(e) skal skje etter forutsigbare retningslinjer.

Kommunen kan likevel ikke overlate til en uavhengig jury å beslutte hvem kommunens skal inngå utbyggingskontrakter med.

Prosedyren blir etter dette:

1. Det engasjeres en uavhengig jury som gir sin tilrådning til valg av løsning på grunnlag av innkomne konkurranseforslag. Konkurransen er i prinsippet en konkurranse på kvalitet.
2. Juryens innstilling inngår i grunnlaget for kommunens beslutning om valg av utbygger(e) sammen med pristilbud. Kommunen står fritt til å inngå forhandlinger med den eller de utbyggere som anses mest konkurransedyktige – pris, kvalitet og gjennomføringsevne sett under ett.

Rådmannen vil eventuelt komme tilbake til hvordan en forhandlingsprosess skal gjennomføres.

Rådmannen vil understreke at ulike prosedyrer og utforming av konkurransegrunnlag har vært vurdert. Den fremgangsmåte som her er tilrådd gir kommunen nødvendige rom for å foreta en samlet vurdering av valg av utbyggere i en siste fase.

Reguleringsplanen.

I henhold til formannskapets vedtak av februar skal reguleringsplanen fremmes for kommunestyret senest 01.09. Det er tidligere redegjort for behovet for å avvende resultatet av konkurranseprosessen før et endelig forslag legges fram. Det foreslås derfor at kravet til fremdrift i reguleringsplanarbeidet endres.

Framdriftsplan:

Ut fra planlagt konkurranseopplegget ser vi for oss følgende mulige framdrift for arbeidet videre:

- 1.9.2008: Konkurransen utlyses
- 15.9.2008: Oppstartsseminar avholdes.
- 1.12.2008 - frist for innlevering av konkurransebidrag
- des.2008 – juryavgjørelse
- jan. 2009 - forhandlinger om tomtesalg.
- mars 2009 – kommunestyrets vedtak om salg av tomt + sluttvedtak for reguleringsplan.
- mars 2009 – planutvalget legger forslag til bebyggelsesplan ut til offentlig ettersyn?
- apr. 2009 – gjennomføring av arkeologiske utgravinger.
- mai 2009 – oppstart bygging av infrastruktur?
- mai 2009 – vedtak av bebyggelsesplan?
- sommer/høst 2009 – byggestart?

Det er nødvendig nå å holde fremdrift i denne saken. Utbygging av Ness-jordet er viktig for utviklingen av Inderøysamfunnet generelt og Straumen spesielt og et av flere tiltak for å skape ny vekst, bolig og næringstilbud i kommunen. Den fremdriftsplanen som er skissert er likevel relativt optimistisk. I den grad det kommer forslag til løsninger som krever nytt offentlig ettersyn av reguleringsplanen, kan dette forskyve fremdriftsplanen med 3-5 måneder. Vi har heller ikke full oversikt over hvordan kravene til arkeologiske undersøkelser kan påvirke fremdriften, men forutsetter så langt at dette arbeidet kan gjennomføres slik at det samlede prosjekt ikke forsinkes.

Finansiering:

Vi har satt opp følgende kostnadsoverslag og finansieringsplan:

Kostnadsoverslag:

1. Utarbeidelse av konkurransegrunnlag, konsulent og egeninnsats:	kr 250 000
2. Utgifter til jury, presentasjon av resultat med mer	kr 100 000
3. Premiesum til disposisjon for juryen	kr 600 000
Sum	kr 950 000

Mulig finansiering:

1. Kompetansetilskudd fra Husbanken	kr 350 000
2. Tilskudd fra Nord-Trøndelag fylkeskommune (RUP)	kr 350 000
3. Kommunal andel	kr 250 000
Sum	kr 950 000

Det er søkt om tilskudd i henhold til oppsettet fra fylkeskommunen og husbanken. Vi håper å få svar innen formannskapetets behandling 27. august og har et mål om å få storparten av konkurransekostnadene dekket.

Dersom vi ikke får tilskudd til prosjektet må kommunen dekke hele beløpet selv.

KONKLUSJON:

Det er nådd en ny milepel i arbeidet med å realisere utbyggingen av Ness-jordet. Rådmannen anser at det gjennomførte og pågående utredningsarbeidet er en garanti for et kvalitetsprosjekt som står i forhold til de ambisjoner kommunen har om å være en kultur og miljøkommune. Rådmannen vil likevel ikke underslå at prosessen er kostnadskrevende og at fokus på fremdrift etter hvert blir mer påtrengende. Kommunens investeringer i området vil passere 10 mill. kroner før selve utbyggingen i infrastruktur kan startes opp. Dette tilsvarer kr. 650.000,- i årlige rentekostnader.

Rådmannen vil likevel tilrå at Nessprosjektet "kvalitetssikres" ytterligere ved å gjennomføre en konkurranse som er beskrevet i denne sak.

Inderøy, den 11.08.2008

Jon Arve Hollekim/s
rådmann



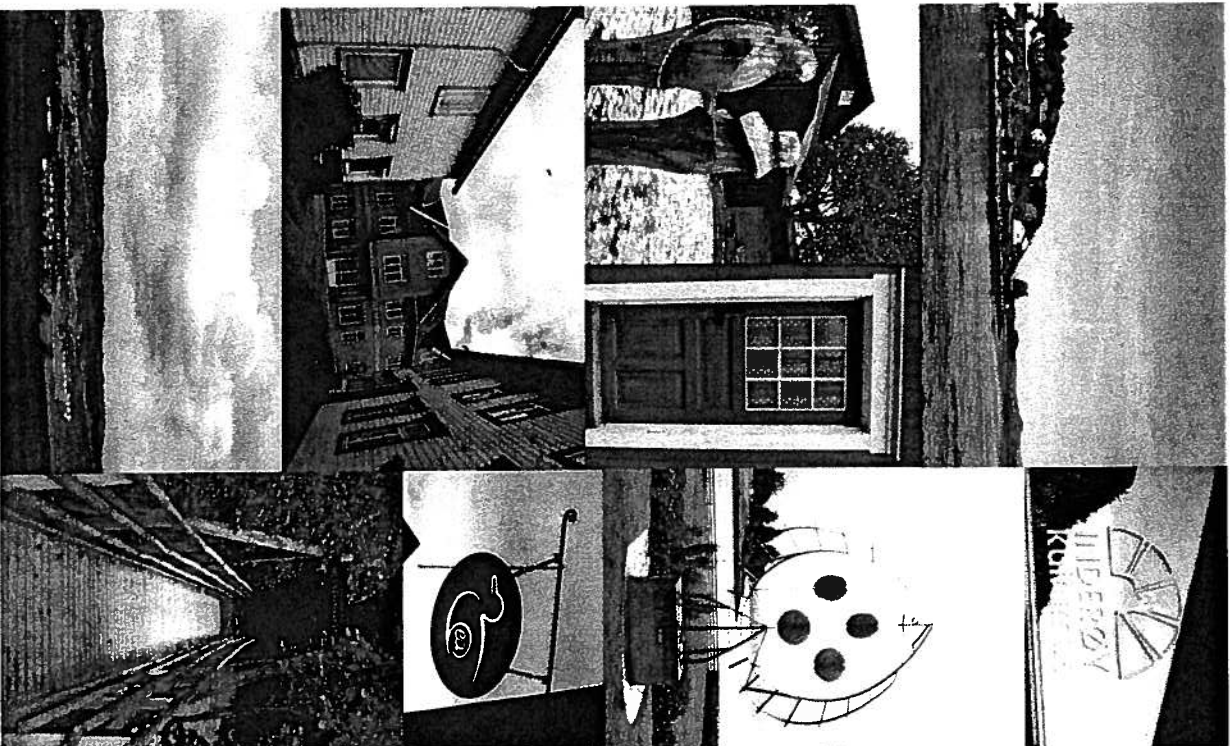
Inderøy kommune innbyr til
konkurranse

Utvikling av Nessjorget ved Straumen

Konkurranseprogram

Utkast pr. 15. august 2008

UNIVERSITY OF
SOUTH ALABAMA
LIBRARY
SERIES



Velkommen som konkurransedeltaker!

Inderøy kommune har den glede å innby til en åpen idé- og prosjektkonkurranse om utviklingen av Nessjordet.

Området Nessjordet ligger svært flott til ned mot sjøen ved kommunesenteret Straumen. Her er det kort avstand til sentrumsfunksjoner, skole, kulturtilbud og grøntstruktur.

Kommunen kjøpte området i 2006, og ønsker å utvikle dette til et attraktivt og framtidsretta område for næringsliv og boliger.

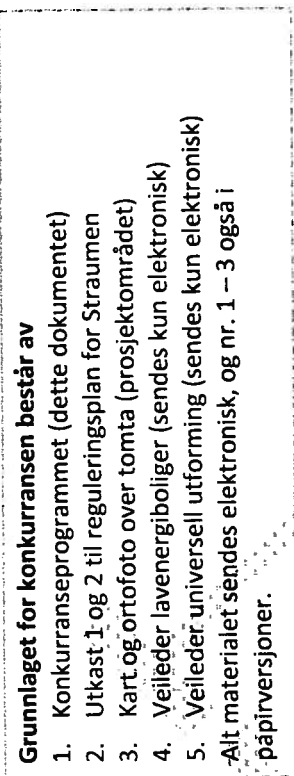
Kommunen ønsker med dette både å få innspill til den videre utviklingen av området, og i tillegg å få konkrete forslag til utnyttelse av den tomta som først vil bli utviklet. Kommunen vil inngå i forhandlinger med vinneren og evt. andre forslagsstillere med tanke på en mulig kontrakt.

Råmmene for konkurransen er utarbeidet av en arbeidsgruppe bestående av ordfører Ole Tronstad, varaordfører Ida Stuberg, opposisjonsleder Harald Ness, rådmann Jon Arve Hollekim, arealplanlegger Pål Gauteplass i tillegg til Pål Aavik og Solveig Kornstad fra Rambøll AS.

Kommunens ambisjoner for konkurransen og for Nessjordet som område er høye. Vi håper at konkurransen vekker interesse, og at vi med dette får det beste grunnlaget for videre utvikling og realisering.

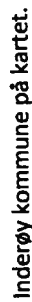
Ole Tronstad
Ordfører

Jon Arve Hollekim
Rådmann



Inderøy kommune ligger på Innherred i Nord-Trøndelag. Kommunen er en landbruks- og kulturkommune, og er den mest tettbygde i Nord-Trøndelag. Folketallet er svakt økende, og beregnes av SSB til å være på ca. 6600 personer i 2025. Straumen er administrasjonssenteret og det største tettstedet i kommunen. Her finnes barne- og ungdomsskole og videregående skole, kulturhus og kunstnerverksted, kafeer, eldrecenter med sykehjem og omsorgsboliger, og lokalt næringsliv med noen butikker.

Inderøy opplever en stor etterspørsel etter boliger, og mangler i dag boliger å tilby alle som vil bosette seg her. Dette vil kommunen gjøre noe med. Kommunen opplever også at de



”mister” mange av sine eldre innbyggere til Steinkjer og Verdal fordi det finnes for få sentrumsnære boliger av god kvalitet egnet for eldre og for små husstander lokalt.

Inderøy kommune har som målsetting at ”Inderøy skal være en attraktiv kultur-, bo-, og utviklingskommune. En ettertraktet moderne landkommune hvor folket trives og vokser sammen med stadig nye innbyggere. En kommune hvor arbeidsplasser, gode boforhold, allsidige utdannelsesmuligheter, kulturtilbud og fritidsaktiviteter gir vekst, velstand og velferd.”

Kommunestyret arbeider etter disse grunnleggende prinsippene:

- Utfordringer skal løses ut fra et bredt miljø- og kulturutgangspunkt
- All aktivitet og verdiskaping skal skje med et bærekraftig utgangspunkt hvor landbruks- og kulturverdier er grunnplilarer
- Barn og unge skal gis utfordringer, kunnskaper og tilhørighet slik at de med en trygg verdiforankring møter tidens krav
- Løsninger som resulterer i en kommune med et positivt livsmiljø og livskvalitet skal prioriteres
- Invitere til og premiere engasjement og nytenking til felles beste
- Vise stor åpenhet overfor utviklingen mot et flerkulturelt samfunn, nye ideer, alternativ tenkning og et moderne, levesett

Inderøy kommunes videre utvikling skal preges av:

- Mennesket i sentrum
- Bærekraftig utvikling
- Tradisjon og nyskaping
- Samarbeid og tiltit
- Ansvar og risikovillighet
- Åpenhet, romslighet og livsglede



Bilder fra det eldre bygningmiljøet på Straumen.

Inderøy på kulturkartet

Straumen er det største tettstedet og administrasjonssenteret i Inderøy kommune i Nord-Trøndelag. Tettstedet har navnet sitt fra en av de sterkeste tidevannsstrømmene i Norge som forbinder Børgin med resten av Trondheimsfjorden. Store deler av dagens tettsted er bygd på grunn fra gården Næss som nå skal utvikles videre. Under middelalderen var området sentrum i fylket Øyna, som omfattet foruten Inderøy også Beitstad og Verran, og i store deler av unionstiden var Straumen og Inderøy administrasjonssete for Nordre Trondhjems Amt.

Straumen har en rekke kulturinstitusjoner, blant annet Nils Aas' Kulturverksted og Inderøy Kulturhus. I tillegg har Muustrøparken en rekke skulpturer av Nils Aas. Tettstedet er årlig sted for jazzfestivalen SoddJazz, og er en del av Den Gyldne Omvei.

Nils Aas (1933-2004) vokste opp i Inderøy i Nord-Trøndelag, i en familie av dyktige snekkere. Nils lærte tidlig å arbeide i tre, og hans tidligst bevarte arbeid er en treskulptur av biskop Arne Fjellbu, laget da han var 16 år gammel. Han fikk sin utdannelse ved Statens håndverks- og kunstindustriskole 1954-58. Han studerte ved Statens kunstakademi, og var fra 1959-62 elev hos Per Palle Storm.

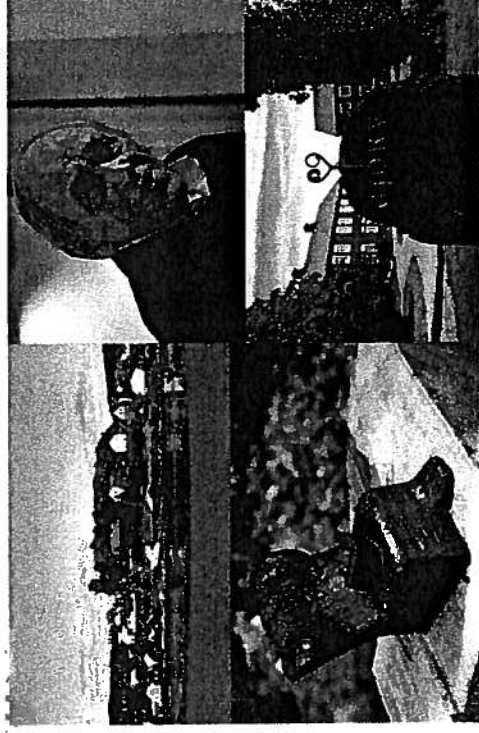
Nils Aas har arbeidet med de fleste materialer som billedhugger, i tillegg til sin virksomhet som tegner. Hans mest kjente arbeid, statuen av Kong Haakon, er utført i jeire og gips, og støpt i bronse. Statuen av Henrik Ibsen i Bergen er utført i granitt, og den 10 tonn tunge veggdekorasjonen *Nordisk Lys* i Europarådets ministerrådssal i Strasbourg er utført i laminert gran. Han har også gjort flere arbeider i ståltråd, con amore.

Bilder; Kunst og kultur i Inderøy.

Nils Aas Kunstverksted på Straumen eier og disponerer en fast samling av hans arbeider. Utover den museale funksjonen finnes det skiftende kunstutstillinger, et verksted for kunstundervisning og en museumsbutikk. Kunstverkstedet ble åpnet 3. september 1996, som et senter for skulptur i regionen.

Muustrøparken er Inderøy kommune sitt tusenårssted. Parken gir en spennende naturvandring langs sti og bekk. Her finner du ni skulpturer av Nils Aas, bl.a. den syngende "Flyndre". Parken inneholder i tillegg et amfi med scene, lekeområder og kvernhus med mikrokraftverk. "Et eksempel på hvordan et lite parkanlegg kan gi en ny dimensjon og identitet til et gammelt tettsted", uttalte Norske Anleggsgartnere NAML, som kåret Muustrøparken på Inderøy til Årets Grønne Park 2007.

Den Gyldne Omvei i Inderøy gir både vakkert utsyn til kulturen i området og varierte kulturopplevelser. En rekke aktører tilbyr sine opplevelser og produkter lang veien; kunsthåndverkere, gårdsmatprodusenter, spise- og overnattingssteder. Den Gyldne Omvei viser også veien til en rekke historiske minnesmerker, i tillegg til galleri, kunstmuseet og skulpturparken på Straumen.



Nessjordet i planmessig sammenheng

Formannskapetets vedtak om utviklingen av Nessjordet

Konkurranse om utviklingen av Nessjordet er forankret i kommunestyrets vedtak av 13.2.2008. Her heter det bl.a.:

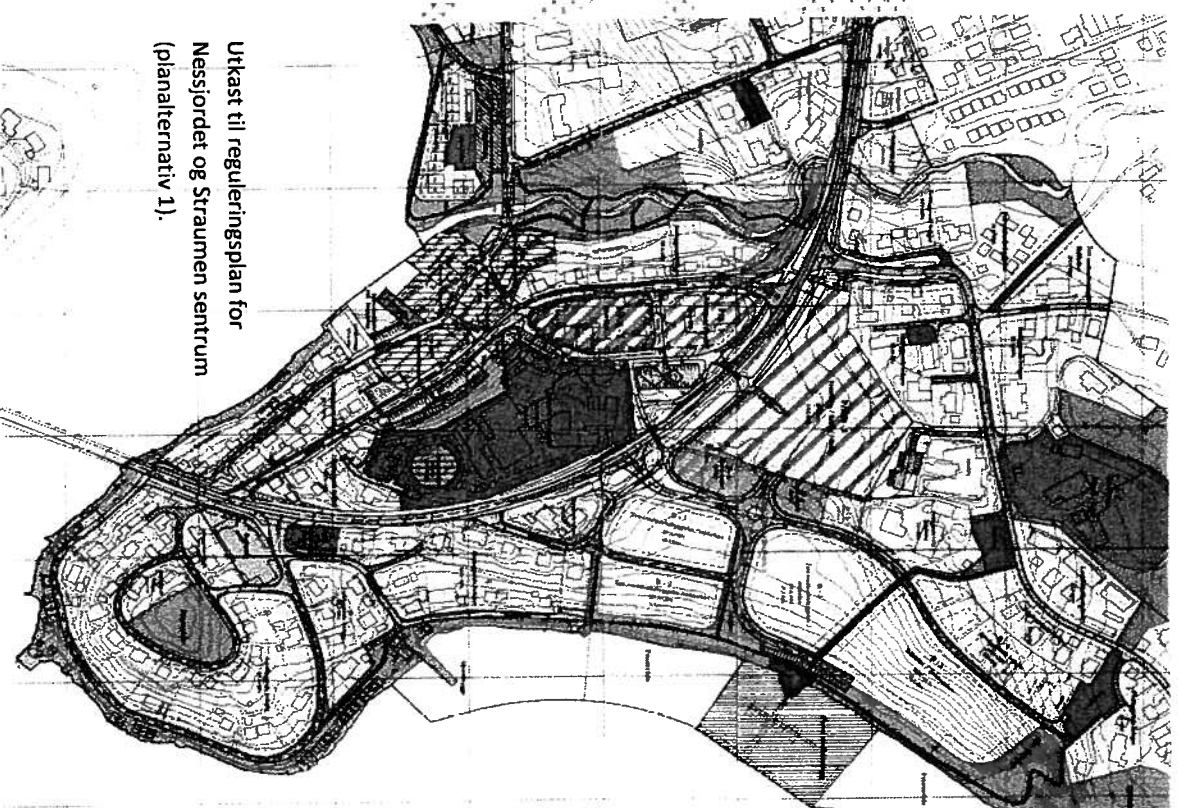
”Prosesen med å planlegge og gjennomføre salg av utbyggingsområdene på Nessjordet igangsettes. (...) Salg skal som hovedprinsipp gjennomføres etter ordinære konkurranseprosedyrer basert på prinsippvedtak/føringer i reguleringsplanen (...) Kommunens utgifter til anskaffelser, planlegging, utbygging av infrastruktur for område og renter skal som et minimum dekkes inn. (...) I utgangspunktet prioriteres realisering av tomt F/K/B-1 og eventuelt eneboligtomtene. (...) Endelig beslutning om rekkefølge i realisering/utbygging tas på et senere tidspunkt.”

Den 27. august 2008 ble konkurranseprogrammet behandlet og vedtatt i formannskapet.

Utkast reguleringsplan – Straumen sentrum

Kommunen har utarbeidet et forslag til reguleringsplan for Straumen sentrum inklusive Nessjordet, se bilde. Denne reguleringsplanen ønsker kommunen å få innspill til gjennom konkurranseens idefase. Reguleringsplanen vil ikke bli sluttbehandlet før konkurransen er avsluttet.

Utkast til reguleringsplan og reguleringsbestemmelser for alternativ 1 og 2 er vedlagt.



Utkast til reguleringsplan for Nessjordet og Straumen sentrum (planalternativ 1).

Kommuneplan for Inderøy 2007-2020

I kommuneplanen er det i den generelle delen lagt inn følgende retningslinjer for utvikling av kommunens arealer:

- Landskap og grønt:
 - Kulturlandskapet skal vernes og utvikles på lang sikt
 - Strandsona prioriteres for folk flest
 - Grønne lunger skal finnes i tettstedene
- Bygningsstruktur:
 - Det skal være et klart skille mellom tettbygde og ubebygde områder
 - Sentralt beliggende utbyggingsareal skal gis høy utnyttingsgrad
- Universell utforming:
 - Byggeområder skal tilrettelegges for funksjonshemmede
- Trafikksikkerhet:
 - Gang- og sykkelveier må bygges ut i eksisterende og nye byggeområder

Miljøplan 2003-2010

Inderøy kommune har også utarbeidet en miljøplan, og for utviklingen av Nessjordet vil følgende satsinger være viktige:

- Friluftsliv: Her legges det vekt på at friluftslivet skal tilrettelegges for alle. I tillegg vektlegges allemannsretten, gode forhold for barn og unge, god og sammenhengende grøntstruktur og gode lekeområder.
- Klima og energi; bl.a. gjennom
 - bedre isolering av bygningsmassen

- bedre energistyring
- tilrettelegging for vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg basert på lokale, fornybare energikilder
- tilrettelegging for økt bruk av varmepumpe, vind- og solenergi
- Nærmiljø, bomiljø og bolyst: Kommunen legger miljø og kulturverdier til grunn i all sin virksomhet, og ønsker å;
 - bevare de positive egenskapene, som inntrykk av landlighet, plass, kultur og trygghet
 - beholde nærheten til friområder og turområder
 - utvikle et mer fleksibelt boligtilbud, bl.a. ved å være aktiv i utviklingen av nye boligtilbud til nye store grupper (eldre / unge)



Straumen sett fra Flagveien. Nessjordet midt i bildet

Inderøyningenes ønsker for Nessjordet

Nessjordanet engasjerer!

I forbindelse med utviklingen av Nessjorden, har kommunen arrangert to folkemøter. På folkemøtet i juni 2008 ble

innbyggerne utfordret til å mene noe om hvilke kvaliteter som ligger her i dag, og hva som kunne legges i området ved en utbygging. Vi vil presentere noe av dette her, - som et frivillig idetilfang for konkurransen:

“Smultronställen”:

Hvilke steder er gode å oppholde seg på/gå langs for ulike aldersgrupper? Her ble følgende trukket fram:



- Nessberget; fantastisk utsikt og fint turområde langs kulturstien (rød stiplet strek på bildet)
- Straumen sentrum, bl.a. gravhaugene; kjenne historiesuset
- Muustrøparken; vakker kunst og jungle på en gang
- Steinbruddet i Nessberget; spennende
- Mølmuren
- Røsethamna

Næring

- Ikke plass for eller ønske om stort varehus
- Dagligvareforretning kan passe
- Småvirksomheter som del av Den Gyldne Omvei
- Senter for Kortreist Mat / økoturisme? (Den Gyldne Omvei)?
- Konferansesenter og hotell ned mot Børgin?

Boliger; hva trenger vi?

- leiligheter mot sentrumsområdet
- Beholde småskalapreg
- Fellesareal under tak? Ja takk! Eks. vis samlingsrom, verksted

Kontakt med søgen:

- Båtfolket savner servicebrygg, bensinpumpe, bedre skjerming mot sørøsten og flere båtplasser
- Bør kunne tilby beboere på Nessjordet leie av båtplass!
- Tilby plass for jekta, Pauline
- Gjestebrygge / utleiebåter / fiskeplasser (Straumen er kraftig)
- Sjøen for alle: Plassdannelse ved båthavna. Fiskerestaurant / sommerkafe? Kulturtilbud? Lokalhistorie?
- Eks. Straumen; Åpne Nergata ned til sjøen og gjøre fjæra mellom Muustrøpaken og Rødbrygga tilgjengelig for alle

Kontakt mellom nytt og eksisterende sentrumsareal:

- Forhindre at eks. sentrum på Straumen dør ut / blir museum
- Riksveien legges i "trau"?
- Sammenhengende grøntdrag fra Muustrøparken til båthavna
- Areal ved brannstasjonen (se kart) må gjøres mer attraktivt

Nesjordanet et "Fyrtårn"?

- Energifyrtårn; lavenergihus, grønn energi (biogass?)
- Steinbruddet som fritidspark? Konsertamfi?
- Spennende arkitektur!
- Grønt fyrtårn, arkitektur og areal til hygge og til nyttevekster?
- Bro over riksveien et fysisk fyrtårn?

Kultur og fritid:

- Ny virksomhet må ikke utarme eks. bygningsmiljø
- Skulptur og kunst som rød tråd (skulpturbro?/- sti?)
- Nesberget; treffsted for kunstnere (3-dimensjonal kunst)

Målsettinger med konkurransen

Målsetting for Nessjorðet:

Utformingen av bygd miljø på Nessjorðet bidrar til at Straumen blir et attraktivt, helhetlig og framtidsretta kommunesentrum.

Delmål:

- Uterom er attraktive å oppholde seg i for befolkning, brukere og besøkende
- Straumen og Inderøys særpreg som arnested for kultur og landskap for skulptur er videreført
- Bebyggelsen er et forbilde for estetikk, miljø og universell utforming.
- Arkitektur og løsninger er nyskapende

Konkurransens deltema 1; tettstedsbygging

Målsetting: Nessjorðet skal bli en attraktiv og framtidsretta utvidelse av Straumen som tettsted.

Konkurransens deltema 2; arkitektonisk kvalitet

Målsetting: På Nessjorðet skal bygninger og bygningsmiljø bidra til å bygge attraktivitet og stedlig helhet. Småbyens skala og rytme skal videreføres. Arkitekturen skal være nyskapende, og nye bygninger skal være funksjonelle, holdbare og estetiske.

Konkurransens deltema 3; miljø / energi

Målsetting: Utforming av Nessjorðet skal tilrettelegge for passiv energidesign minimum på lavenerginivå, forenklet bruk av vannbåren varme og utstrakt bruk av tre

Konkurransens deltema 4; universell utforming

Målsetting: Bygninger og uteområder på Nessjorðet skal utformes etter prinsippene for universell utforming. Omgivelsene skal være tilgjengelige, trygge, sansestimulerende og aktiviserende.



Collage med nasjonale og europeiske prosjekter – til inspirasjon

Definisjon og avgrensning av konkurranseområdet

Nessjordet ligger flott til ned mot Børgin, og er svært godt synlig for tilreisende som kommer langs veien fra E6 på Røra. Kommunens tomt på Nessjordet er på 65 daa, og første trinn for utbygging blir et sentrumsnært område på ca. 16 daa med blandet funksjon for næring og bolig. I konkurranzen ønsker vi innspill på to nivå; områdestudier og et konkret byggeprosjekt.

A: Områdestudier og -ideer

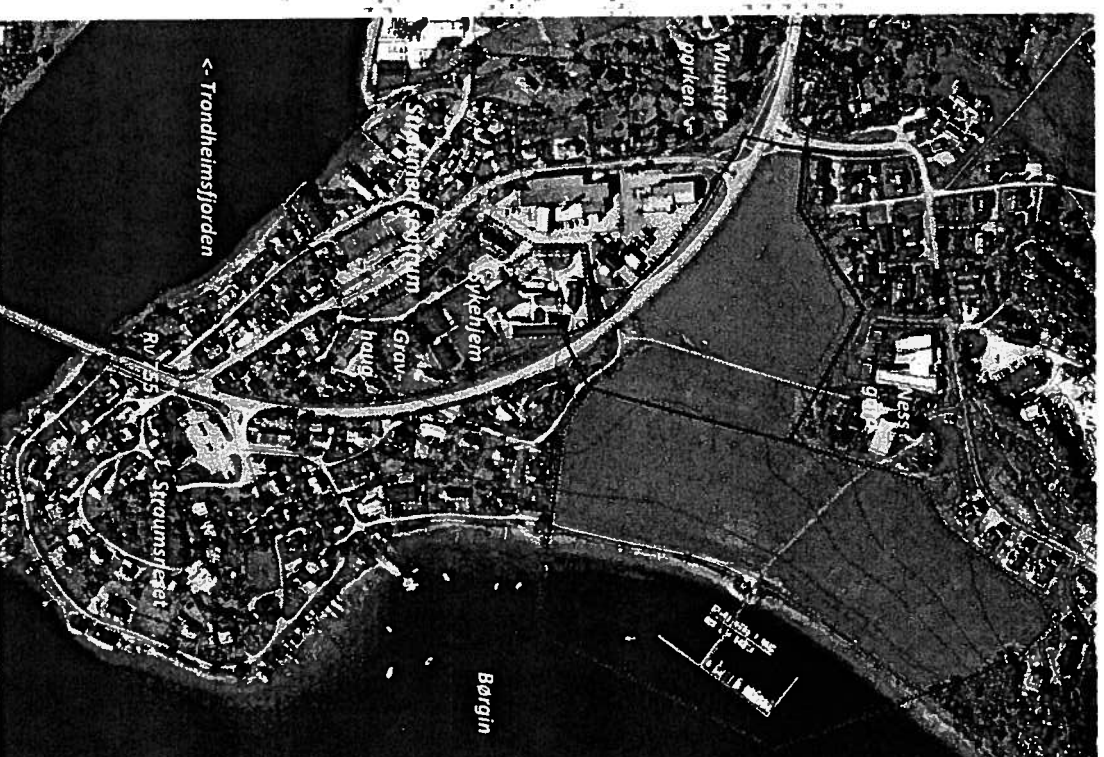
Første del av konkurranzen er en plan- og idekonkurranse for å se på hvordan eksisterende sentrum på Straumen kan utvides på Nessjordet. Hvordan kan ny bebyggelsesstruktur og uteområder formes, og hvordan kan dette kobles opp mot eksisterende tettsted, mot landskap og naturoplevelser på stedet, mot fjorden og mot eksisterende infrastruktur?

Området som skal studeres består av feltet med dyrka mark på Nessjordet inklusive tilhørende belte i sjø, felt på begge sider av riksveien avgrenset av tomtegrenser vest og sør, Muustrøparken og areal ut mot Trondheimsfjorden avgrenset av tomtegrenser i vest, og et areal av gamle Straumen avgrenset mot kommunens sykehjemstomt i øst og parkeringsplass i sør. Kartutsnittet på denne siden viser konkurranseområdet, med studieområdet angitt med stiplet strek.

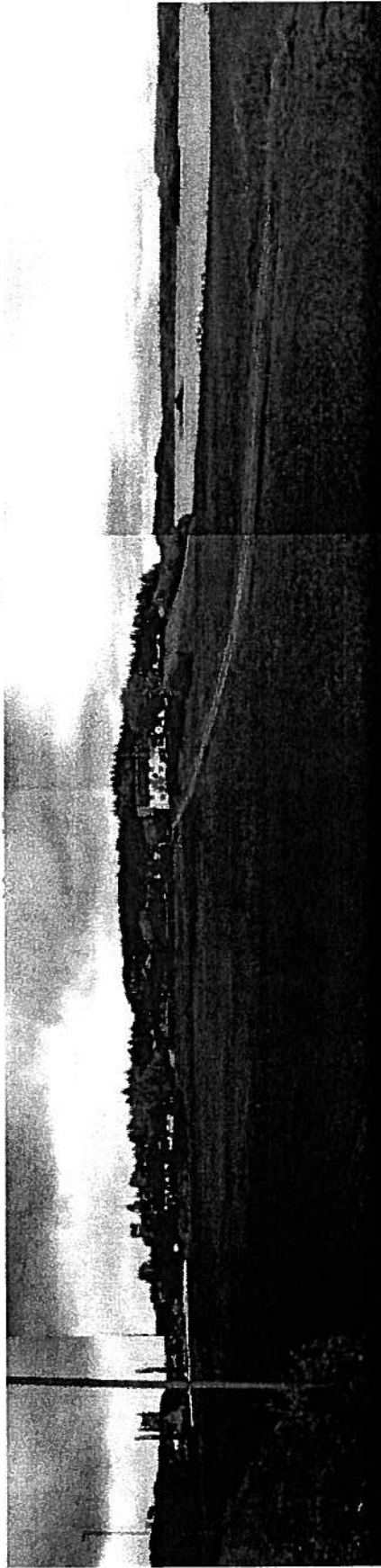
B: Prosjektområde

Konkurranzen andre og tyngste formål er å få fram forslag på hvordan byggeområdet nærmest dagens sentrum kan utvikles til å bli et forbilledlig byggeprosjekt med boliger, forretning og kontor.

Prosjektomtens avgrensning tilsvarer formålsgrenser i reguleringsplanens områder F/K/B-1, P-1, P-2 og B-4 (plan alt. 1). På kartutsnittet er prosjektomta angitt med heltrukket strek.



Detaljert kartmateriale i rett målestokk er vedlagt.



Øverst: Tomta sett fra marinaen ved Børgin. Ness gård på toppen av bakken til høyre. Straumen sentrum bak vegetasjon midt på bildet.
Nederst: Tomta sett fra riksveien. Straumen sentrum bak fotografen. Ness gård for enden av veien. Fjorden "Børgin" ned til høyre.

Føringer og forutsetninger for konkurransen

Områdestudien – viktigste føringer og utfordringer

1. Bebyggelsesstruktur med småbyens skala og rytme, men som er mottakelig for endringer og variasjoner
2. Struktur som kan være i langsiktig utvikling, men ha kvalitet i alle stadier
3. Trafikksikker og attraktiv tilknytning til Straumen sentrum og til eksisterende gang- og sykkelveinett
4. Bebyggelsesstrukturen som gir gode uterom og attraktive møteplasser, og som ivaretar tilknytningen til landskapet
5. God og sammenhengende grøntstruktur
6. Bebyggelsesstruktur som tilrettelegger for passiv energidesign og universell utforming

Grunnforhold: Prosjektområdet er i dag dyrka mark, på det nærmeste flat, men svakt stigende mot bebyggelse i nord og svakt hellende mot Børgin i øst. Tomta har svært gode solforhold. Grunnboring blir avholdt i området i 2008, og om rapport fra foreligger innen konkurransens utløp vil denne bli tilsendt alle konkurransedeltakerne.

Stedsforming: Utviklingen av Nessjorget vil gå over flere år, og det blir derfor svært viktig at området får en struktur som kan være i langsiktig utvikling, men likevel ha kvalitet i alle stadier. Bebyggelsesstrukturen må være robust og mottakelig for endringer og variasjoner. Småbyens skala og rytme skal være førende for utviklingen.

Infrastruktur, vei: Straumen og Nessjorget har atkomst fra RV 755 som går gjennom kommunen fra Røra til Skarnsundbrua. Reisende

langs riksveien får et flott innsyn i området, men for den lokale kommunikasjonen mellom sentrumsområdene er veien en barriere. For konkurransen vil det være svært viktig å finne gode løsninger på hvordan kontakten mellom de to områdene kan bli best mulig, spesielt for myke trafikanter.

Infrastruktur, fjernvarme: Inderøy kommune har fått utført en forstudie som ser på muligheten for etableringen av et fjernvarmeanlegg basert på bioenergi på Straumen. Rapporten konkluderer med at potensialet i eksisterende og nye bygninger kan gi grunnlag for lønnsom drift av et fjernvarmeanlegg basert på fts. Konkurransens bidrag må derfor legges til rette for bruk av vannbåren varme.

Grøntstruktur: I utviklingen av området vektlegger kommunen en god og sammenhengende grøntstruktur til og gjennom området.

Følgende elementer er viktige:

- Sammenhengende grøntstruktur langs sjøen, fra Nessberga i nord og videre sør- og vestover mot Straumen
- Eksisterende småbåthavn ved Børgin opprettholdes. Parkering legges vekk fra strandlinja.

"Blå" struktur: I Børgin er det en maksimal forskjell på flo og fjære på ca. 1 m. Straumen mellom Børgin og Trondheimsfjorden er svært sterk, og setter krav til båtens størrelse og motorkraft.

Arkeologiske funn: Det er gjennomført arkeologiske forundersøkelser på området, og det er påvist tre mindre felt med funn. Dette dreier seg om spor av tidligere bosetning med stolpehull og kokegrop. Funnene er frigitt av riksantikvaren og vil bli utgravd våren 2009.

Kultur: "Skulpturstien" gjennom Muustrøparken ønskes videreført inn i området på Nessjorget.

Prosjektområdet – viktigste forutsetninger og føringer:

- 1.
2. Parkering; hovedandel parkering ønsket under bakkeplan, på bakkeplan legges parkering slik at felles og private uteplasser og gangveier skjermes
3. Etasjetall; maks. tre etasjer, fire kan vurderes dersom det ikke går vesentlig ut over dagslys- og solforhold
4. God boligkvalitet og byggeskikk
5. Bygninger og uteplasser som er universelt utformet
6. Miljø: Bygninger med passiv energidesign, maks. 100 kWh/m² og år. Tilrettelegging for bruk av forenklet vannbåren varme.

Parkeringskjeller: Å etablere gode uterom er av svært stor betydning for området og for konkurransen. All parkering, bortsett fra korttidsparkering, skal ligge avskjermet i forhold til gangareal og uterom. Hovedandelen av boligparkering skal legges under bakkeplan.

Parkeringsdekning: Boliger; 1,2 plasser pr. bolig.

Forretning/kontor; min. 2 plasser pr. 100 m² næringsareal.

Minimum 5 % av plassene skal være tilgjengelige for bevegelseshemmede, med mål 4,2 x 6 m. Disse plassene bør plasseres nærmest inngangspartier / vertikalkommunikasjon.

Maksimalt etasjetall: I området tillates det bygd inntil tre etasjer over bakkeplan. I mindre deler av området kan det imidlertid vurderes en bebyggelse over fire etasjer o. bakkeplan, dersom dette ikke går vesentlig ut over dagslys- og solforhold i oppholdsarealene. Det forutsettes også at bebyggelsen trappes ned i sonen mot omkringliggende boligområder.

Areal for forretning / kontor: Det er ønskelig at forslagene viser hvordan bebyggelsens 1. etasje / underetasje kan benyttes til forretning/kontor o.l.

Boliger: I bygningsmassens 2. og 3. (evt. 4.) etasje ønskes det vist leiligheter. Leilighetene bør ha en ca. fordeling på;

- 15 % 2-roms (ca. 60 m²)
- 70 % 3-roms (ca. 70 m²)
- 15 % 4-roms (ca. 85 m²)

Leilighetene skal ha god tilgang på dagslys, godt utsyn, minimalt innsyn i privat sfære, god møblerbarhet i rom, nødvendig lagringsplass og tilgang på solfylte og gode uteplasser (privat – halvprivat- og felles).

Byggeskikk: Bebyggelsens må ha god estetisk kvalitet – i dette; god sammenstillingen av volumer og former, byggelinjer, rytme, materialbruk, fargebruk.

Energi: Bygningsstrukturen skal tilrettelegge for passiv energidesign, minimum på lavenerginivå, med et energimål på maks. 100 kWh/m² år i totalt energibehov. Bygningsstruktur og løsninger skal tilrettelegge for bruk av forenklet vannbåren varme

Tre som materiale: Det er ønskelig at forslagene viser utstrakt bruk av tre, og utforsker hvordan moderne trearkitektur kan spille sammen med kulturhistoriske bygningsmiljøer.

Universell utforming: Spesielt viktig – på områdenivå;

- Korte avstander mellom viktige funksjoner
- Grønndrag, gangveier og plasser er trafikksikkert utformet, gir mulighet for hvile på turen, og er tilgjengelige for bevegelseshemmede, allergikere og svaksynte/blinde.

- Området gir sansestimuleringer og opplevelser for alle aldersgrupper.
- Sosiale møteplasser finnes og er attraktive, lette å finne og lette å bruke for alle

Spesielt viktig - på byggningsnivå;

- Likeverdigheit i atkomsten til og bruken av bygningene
- God orienterbarhet i bygningsmassen; lett å finne veien, ingen blending, god plassering og markering av viktige orienteringspunkter
- Trinnfri atkomst til alle bygningens hovedfunksjoner
- Snareal 150 cm i alle viktige rom
- Livsløpsstandard i min. 75 % av boligene
- Båreheis med heisstol min. 1300 x 2100 mm (b x d)

Veiledningsmateriale

Vedlagt konkurranseprogrammet er følgende veiledningsmateriale på lavenergi-/ passivhus og universell utforming:

- "Energieffektive boliger for fremtiden" utarbeidet av SINTEF
- "Universell utforming av publikumsbygg – et prosjekteringsverktøy" fra Poisgrunn kommune.
- "Ledelinjer i gategrunn" fra Deltasenteret

Konkurransebestemmelser

Konkurranseform

Konkurransen om utviklingen av Nessjordanet på Inderøy er en åpen ide- og prosjektkonkurranse for eiendomsutviklere / utbyggere som ønsker å utvikle prosjektområdet. Det er en forutsetning at disse som et minimum knytter til seg sivilarkitektkompetanse.

Premie

Juryen har NOK 600 000,- til rådighet for premiering av konkurransens bidrag.

Konkurransens ansvarlige

Konkurransen er utlyst av Inderøy kommune. Konkurransen og konkurranseprogrammet er vedtatt i formannskapet 27.8.2008.

Konkurransens sekretær

?

Juryen består av

?

Juryens sekretær: ?

Juryens rådgivere: Innbyder har knyttet til seg følgende rådgivere:

Juryens bedømmelseskriterier

Plangrep:

- Bebyggelsens forhold til landskap og terreng
- Organisering av bebyggelsen
- Tilrettelegging for trinnvis utvikling
- Plassering av og kvalitet på felles utearealer
- Utforming av grøntstruktur
- Tilrettelegging for passiv energidesign
- Tilrettelegging for universell utforming
- Plassering og utforming av veier og parkeringsareal
- Solforhold på bygninger og uteoppholdsarealer
- Trafikksikkerhet
- Tilknytning til Straumen sentrum

Bebyggelse:

- Plassering og utforming av parkeringsanlegg
- Utforming av private og felles uteoppholdsareal
- God boligkvalitet
- Bygninger og uteplasser som er universelt utformet
- Bygninger som tilrettelegger for passiv energidesign og for bruk av forenklet vannbåren varme.
- Bebyggelsens hovedform, volumoppbygging og proporsjoner
- Bebyggelsens egenkarakter
- Materialbruk og fasadeuttrykk

Energi:

Maks årlig oppvarmingsbehov på 30 kWh/m² og maks årlig totalt energibehov på 100 kWh/m². Utbygger vil være kontraktmessig forpliktet til å prosjektere og bygge ut i samsvar med nivået på de

Løsningene man skisserer i utbyggingskonkurransen, men det vil ikke bli krevd utregninger til konkurranseutkastet.

Universell utforming:

Tilrettelegging av bebyggelse og felles utearealer for alle brukergrupper – barn, voksne, eldre, mennesker med redusert funksjonsevne som f.eks svaksynte, bevegelseshemmede og allergikere.

Pris:

Priसेlementet vil bli vurdert ut fra oppgitte bindende priser pr m² BRA for de ulike typer areal innenfor prosjektområdet; bolig, forretning, kontor, parkering mv.

Tidsplan og frister

- 1.9.2008: Konkurransen utlyses
- 15.9.2008: Oppstartsseminar avholdes i Linderøy kulturhus fra kl. 12.00-16.30. Her vil konkurranseprogrammet bli presentert, det vil bli gitt informasjon om konkurransens kvalitative tema, og det vil bli arrangert en befaring på konkurransetomta.
- 1.10.2008: Frist for spørsmål til konkurransen
- 1.12.2008 kl 12.00; frist for innlevering av konkurransebidrag. Ved evt. levering pr. post må pakken være poststempelt senest 31.11.2008.
- Materialet skal innleveres til konkurransesekretæren.

Spørsmål

Henvendelser og eventuelle spørsmål i tilknytning til de parallelle oppdrag fra oppstart og fram til ferdigstillelse skal rettes til konkurransesekretæren. Spørsmål og svar vil bli formidlet til alle deltakerne. Frist for å komme med spørsmål er 1. oktober 2008.

Følgende materiale skal minimum innleveres:

Pristilbud for bebyggelse og funksjoner på prosjektområdet (B). Pristilbudet skal fordeles pr. m² BRA på ulike arealtyper så som bolig, forretning, kontor, parkering mv.

Tegningsmateriale for studieområdet

Bebyggelsesplan i mål 1:1000 som viser

- ny bebyggelse for boligformål og utvidelsesmuligheter for sentrumsfunksjoner
- veier, gangveier og stier
- tilknytning mot eksisterende tettsted for gående/trillende og kjørende
- hvordan uteområder og grøntstruktur i området kan formes
- hvordan kontakten med fjorden kan formes
- grøntstruktur, inklusive hvordan kontakt med eksisterende grøntstruktur kan etableres

Tegningsmateriale – prosjektområdet/tomta

- Situasjonsplan i mål 1:500, som viser disponering av eiendommen, adkomster, utearealer m.m.
- Etasjeplaner i mål 1:200, som viser alle hovedplan samt typiske planskisser høyere oppe i etasjene. Planskissene må også beskrive prinsipp for vertikal og horisontal kommunikasjon i prosjektet.
- Nødvendige snitt i mål 1: 200
- Fasader i mål 1:200
- Evt. andre skisser el. l.

Materialet skal leveres både i papir og på en CD. Alle plansjer, tegninger m.m. skal nedfotograferes til A3-format og leveres innbundet i 7 eksemplarer

Beskrivelse

Det skal utarbeides en beskrivelse i 7 eksemplarer hvor det redegjøres for de analyser som er gjort av mulighetene både i studieområdet og på prosjektoområdet (tomta). Det skal redegjøres spesielt for hvordan hensyn til konkurransens fire deltema er ivarettatt i forslaget (tettstedsbygging, arkitektonisk kvalitet, miljø/energi og universell utforming). De valgte løsninger skal beskrives på en oversiktlig måte.

Forsikring

Innbyder vil ikke forsikre de innkomne utkastene. Deltakerne forutsettes å oppbevare kopier av innlevert materiale. I tilfelle tap eller skade på mottatt materiale vil innbyder bekoste ny kopiering.

Anonymisering av bidragene; navneseddel

Alt levert materiale skal være anonymisert og være påført et selvalgt motto. I lukket konvolutt påført konkurranseutkastets motto skal det leveres en navneseddel som skal omfatte forslagsstillers navn og adresse, samt navn på alle deltakerne i teamet.

Videre bruk av konkurransebidrag

Inderøy kommune har rettighetene til alt materiale som leveres inn og kan nytte dette i den videre utvikling av området.

Ved et salg av området vil kommunen vektlegge både kvalitet og pris, med kvalitet som det viktigste. I tillegg vil tilbyders kompetanse og gjennomføringsevne bli tillagt stor betydning.

Kommunen ønsker god publisitet rundt konkurransen, både i fagtidsskrifter og i regionale/lokale media. Ved konkurransens avslutning vil derfor en eller flere skisser og løsninger bli publisert i media (inkl. motto og forslagstillers navn).

