Møteinnkalling

Gruppe:	**Styremøte 7/19 – Stavanger utvikling KF**
Møtested:	**Bergelandsgaten 30 – selskapets lokaler**
Møtedato/ -tid:	**Onsdag 06.11.2019, kl. 10.00 – 13.30**
Deltakere:	John Peter Hernes (styreleder), Kari Nessa Nordtun, Per A. Thorbjørnsen, Bjørg Tysdal Moe, Paal Kloster, Anders Lea
	Belma Covic (økonomi og adm)
Kopi til vara:	Noor Mohamed Hussain, Frede Cappelen, Kari Raustein, Karl W. Sandvig, Sara Nustad Mauland, Grete Kvinnesland
Kopi :	Leidulf Skjørestad

Dato: 31.10.2019

Sak nr.:		Sak	Tidsramme
60.2019	Godkjenning av innkalling og saksliste		
61.2019	Godkjenning av protokoll fra møte 13.09.2019		
62.2019	HMS	O	5
63.2019	Selskapsdrift	O	15
64.2019	Rapportering – status mål 2019	O	15
65.2019	HØP 2020-2023 (rådmannens forslag) – betydning for SU	O	5
66.2019	JV2 – status partnersøk (unntatt off §§ 14 og 23 1.ledd) og plan	O	30
67.2019	Madla Revheim – status forhandlinger	O	15
68.2019	Nytorget – status utviklingsarbeid	O	15
69.2019	Østre Havn og samarbeidsavtale SRH IKS – videre arbeid	O	15
70.2019	Opsjonsavtale – Jåttå Utbyggingsselskap AS	O	5
71.2019	Fastsetting av lønn pr. 01.05.2019 - daglig leder Unntatt off § 14 (intern saksdok)	B	
72.2019	Eventuelt		

Forfall meldes på epost: hans.kjetil.aas@stavanger.kommune.no

31.10.2019
John Peter Hernes
Styreleder

Hans Kjetil Aas
daglig leder

60.2019 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak
Innkalling styremøte 06.11.2019 godkjennes

61.2019 Godkjenning av protokoll fra møte 13.09.2019
Vedlegg

Forslag til vedtak
Protokoll fra møte 13.09.2019 godkjennes

62.2019 HMS

Daglig leder orienterer.

Forslag til vedtak
HMS rapport tas til orientering.

63.2019 Selskapsdrift

Det pågår rekrutteringsprosess for ansettelse av prosjektleder - primæroppgave er gjennomføring overordnet infrastruktur i våre store prosjekter som MR, JV2 og Atlanteren.

Den 23. oktober gjennomførte vi en heldagssamling med agenda:
• Forretningsplan – evaluering av arbeidsmodeller og endring av arbeidspraksis
• Samhandling – hvordan fungerer vi sammen i nye lokaler, utarbeidelse av «standard» for samhandling

Forslag til vedtak
Styret tar informasjonen til orientering.

64.2019 Rapportering – status mål 2019
Vedlegg

Styret vedtok mål for 2019 i møte den 25.01.2019.
Basert på disse har en i ettertid utarbeidet konkrete tiltak til det enkelte mål.

Som meldt i møte den 14.06.2019 – sak 40, så har en ikke har tatt inn et bærekrafts mål som et isolert mål i 2019. Naturlig at dette legges inn som et strategisk mål (ambisjon). Blir i så fall et supplement ettersom disse er vedtatt av bystyret gjennom eierstrategi. Daglig leder følger opp.

Daglig leder vil gjennomgå status av mål 2019 pr. 30.10.2019.

Forslag til vedtak
Styret tar fremlagte status mål 2019 til orientering.

65.2019 HØP 2020-2023 (kommunedirektørens forslag) – betydning for SU

Daglig leder ønsker en gjennomgang og drøfting av kommunedirektørens forslag til Handling – og økonomiplan 2020 – 2023 som ble lagt frem fredag 25.10.2019. Fokus vil være de forhold som berører foretakets virksomhet generell mht investeringsrammer og hvordan dette påvirker aktuelle prosjekter.

Presentasjon direkte i møtet basert på framlagt forslag til HØP.

Forslag til vedtak
Styret tar informasjonen til orientering.

66.2019 JV2 – status partnersøk og plan
Info partnersøk unntatt off. jf offl. §§ 14 og 23 1.ledd (intern saksdok og forhandlingsposisjon)

Presentasjon direkte i møtet basert på siste nytt.
Daglig leder vil orientere om:

Status planendring. SU sine forslag til planjusteringer har vært ute på høring og er nå til behandling hos Byutvikling. Det er lagt opp til behandling i KBU den 21.11., og det vil bli orientert om hovedtrekk i innkomne merknader og våre svar på disse.

Status partnersøk. Det vises til orientering i de tidligere styremøter. I møtet vil det bli gitt en oppdatert statusinformasjon om partnersøket. Det er lagt opp til en prosess med intensjon om å ha et ferdig forhandlet avtaleforslag som legges fram for Styret i møtet 6.12. til godkjennelse, med etterfølgende informasjon til Kommunalutvalget.

Forslag til vedtak
Styret tar informasjonen til orientering.

67.2019 Madla Revheim – status forhandlinger

Daglig leder vil i møtet orienterer om status ved forhandlingene med Coop og Hafrsby og reguleringsarbeidet for første delfelt.

Forslag til vedtak
Styret tar saken til orientering.

68.2019 Nytorget – status utviklingsarbeid
Vedlegg

Styret skal gjennom en presentasjon orienteres om status av prosjektet Nytorget i Stavanger utvikling.

Vedlagt et utkast til et notat som skal sendes til kommunedirektøren som er et grunnlag for en politisk sak for å forankre resultatet fra arkitektkonkurranse, premisser for videre prosess og samarbeid for utvikling av Nytorget som oppfølging av presentasjon i kommunalutvalget 11.06.2019.

Orientering omhandler særlig status av oppgaver til Stavanger utvikling, behov for avklaringer, mulige økonomiske konsekvenser (investeringsbehov) og fremdrift.

Forslag til vedtak
Styret tar saken til orientering.

69.2019 Østre Havn og samarbeidsavtale SRH IKS – videre arbeid

Kommunedelplan for Stavanger sentrum er grunnlaget for at Stavangerregionen Havn IKS og Stavanger Utvikling KF inngikk en samarbeidsavtale om utvikling av Østre havn. Samarbeidsavtale ble godkjent i BS den 30.09.2019.

Gjennom denne saken vil daglig leder informere om hva som så langt er gjennomført, samt pågående og fremtidige oppgaver/prosesser. Her inngår også arbeid knyttet til Bekhuskaien og lokalisering av ny rettsbygning.

Daglig leder viser også til felles styreseminar mellom SU og SRH IKS mandag 04.11.2019.

Forslag til vedtak
Styret tar saken til orientering.

70.2019 Opsjonsavtale – Jåttå Utbyggingsselskap AS

Stavanger utvikling KF har nylig inngått avtale med Jåttå utbyggingsselskap AS som sikrer SU opsjon på kjøp av sykehjemtomt, tomt til idrettshall og tomter til etablererboliger, bofellesskap for personer med utviklingshemming (PUH), psykiske lidelser (PSL). I tillegg regulerer avtalen salg av en boligeiendom og diverse mindre arealer som i hovedsak er regulert til overordnet infrastruktur.

Kort orientering i styremøte.

Forslag til vedtak
Styret tar saken til orientering.

71.2019 Fastsetting av lønn pr. 01.05.2019 - daglig leder
Unntatt off § 14 (intern saksdok)

72.2019 Eventuelt

Stavanger 31.10.2019
Hans Kjetil Aas
daglig leder

Protokoll

Gruppe:	**Styremøte 6/2019 – Stavanger utvikling KF**
Møtested:	**Bergelandsgaten 30 - foretakets lokaler**
Møtedato/tid:	**Fredag 13.09.2019, kl. 11.30 – 13.30**
Til stede:	John Peter Hernes, Frede Cappelen (vara for KNN), Bjørg Tysdal Moe, Paal Kloster, Per A. Thorbjørnsen, Anders Lea Fra administrasjonen: Hans Kjetil Aas (daglig leder), Belma Covic, (leder økonomi og adm) Ørjan Berven (sak 58)
Forfall:	Kari Nessa Nordtun
Kopi til:	Noor Mohamed Hussain, Kari Nessa Nordtun, Kari Raustein, Sara Nustad Mauland, Grete Kvinnesland

DATO 13.09.2019

54.2019 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak
Innkalling styremøte 13.09.2019 godkjennes

55.2019 Godkjenning av protokoll møte 23.08.2019

Vedtak
Protokoll fra møte 23.08.2019 godkjennes

56.2019 HMS

Vedtak
HMS rapport tas til orientering.

57.2019 Tertial 31.08.2019

Styret i Stavanger utvikling KF tar tertialrapportering per 31.08.2019 til orientering og fattet følgende enstemmige vedtak:

1. Brutto investeringsutgifter nedjusteres til kr 141,5 mill. og låneramme til finansiering av investeringer nedjusteres til kr 135 mill.
2. Budsjettjusteringer i henhold til tabell 1 og 2 godkjennes.

58.2019 Status prosjekter

Daglig leder vil orienterte om status i sentrale prosjekter.
Jåttåvågen2 ble særlig redegjort for av ØB. Styret understreker behov for å informere Kommunalutvalget (kommunens eierutvalg) vedrørende partnersøk/avtale.

Med henvisning til kommende boligprosjekt på Teknikken, ønsker styret en orientering om resultat av salg av leiligheter Vålandstunet – hvem er kjøperne?

Styret ønsker også en vurdering av foretakets kapasitet for å løse stadig økende antall prosjekter innenfor foretakets ansvarsområde. Er det nødvendig med økte ressurser/kapasitet – behov for ytterligere prioriteringer? Tas opp i møte 18.10 – under tema *«Organisasjon – ressurser, kapasitet. kompetanse»*- jfr. årsplan

Vedtak
Styret tar fremlagte prosjektstatus til orientering.

59.2019 Eventuelt

Stavangerregionen havn IKS har invitert styret i SU til en dags studietur til Kristiansand mandag 04.11.2019. Invitasjon sendt ut. Vurder om nye styremedlemmer også skal invitertes.

Neste styremøte 18.10.2019

Stavanger 13.09.2019

……..	……	…….
John Peter Hernes	Frede Cappelen	Bjørg Tysdal Moe
……..	……	…….
Per A. Thorbjørnsen	Paal Kloster	Anders Lea
		…….
		Hans Kjetil Aas daglig leder

MÅL 2019
Stavanger utvikling KF

Visjon - ***Vi skaper en attraktiv by***
Verdier - ***Handlekraft - Ansvarlig - Modig***

Status 30.10.2019

Levert
I planlagt prosess
Må iverksette tiltak utover planlagt prosess

STRATEGISKE MÅL - AMBISJONER (Eierstrategi)		MÅL 2019 - vedtatt styret 25.01.2019	status 30.10		Kommentar 30.10.2019
BESTILLERNE					
Foretaket skal være kommunens viktigste verktøy for å nå mål om boligproduksjon – ledende og fremtidsrettet	1	Styrke strategisk boligutviklingsarbeid - ta initiativ til en tverrsektoriell boliggruppe med representater fra SK, Næringsforeningen og Husbanken (en slags AU for Boligforum)			Avtalt faste møter med SBB. Planlegger seminar nov/desember - inviterer også Husbanken. Også tema i styreseminar 17. januar 2020
	2	Starte opp 1 boligutviklingsprosjekt med ekstern aktør eller SBB KF			Teknikken, Haugåsveien og Bekkefaret - avklart samarbeid med SBB
	3	Salg av Vålandstunet			Gjennomført februar 2019
	4	Atlanteren - byggestart infrastruktur			Prosjektering pågår. Mulig høyere kostnad INFRA enn antatt - kan ha konsekvenser for oppstart. Oppstart 2020.
	5	Madla Revheim - fremforhandle avtale med Hafrsby As og Coop Eiendom AS			Forhandlinger pågår
	6	Teknikken - gjennomføre prosjektkonkurranse for kommunal barnhage (200) og "mixed housing" boliger (BS vedtak om nye boformer)			Program forankret i HØP. Programmering boligdel oppstart høst 2019. Gjennomført egnethetsanalyse. Barnehage under regulering.
Foretaket skal være pådriver av strategiske byutviklingsprosjekter – en aktiv aktør der det er formålstjenlig	1	Lagårdsveien - tomt E10/12 - avklare reguleringsmessige forhold som grunnlag for detaljplan - oppstart detaljplan			Rammer for reguleringsplan avklart, startet opp detaljplan, varslet oppstart. Utfordring mht områderreguleringsplan Paradis.
	2	Lagårdsveien - brannstasjon - avklare fremtidige arealbehov for politiet - forpliktende prosess videre			Ikke tilbakemeldinger fra politiet. Ikke grunnlag for å stresse saken fra vår side.
	3	Nytorget - avklare programmering og utviklingsmodeller for C11 og BS1, derav mulige samarbeidspartnere			Mulighetsstudie/konsept for BS1 fullført. C11 igangsatt - forsinket pga manglende interne avklaringer i Entra. Samarbeidsavtale Entra inngått.
	4	Nytorget - igangsette rehabilitering Jugendmuren			Konsept gjenstår - program og driftsmodell. Forprosjekt gjennomført. Samkjøre med prosjektering uteareal Nytorhet - arbeider med avklaringer vedr. samarbeid PV mfl.
	5	Jåttåvågen 2 - utarbeide plan for midlertidig bruk av delområder - åpent for publikum			Samlet plan ikke prioritert, åpnet deler av området. Ansvaret blir tillagt utb.selskapet.
	6	Jåttåvågen 2 - avklare reguleringsmessige forhold			Planendringer støttes i store trekk av byutvikling. Endelig avklaring i KBU 21.11.2019.
	7	Universitetsområde - inngå avtale om kjøp av Sandnes og Sola sine eierandeler			Forespørsel sendt og fullt opp. Fortsatt ubesvart. Ikke prioritert oppfølging.
	8	Østre Havn - inngå forpliktende samarbeidsavtale med Stavangerregionen havn IKS om ny byutviklingsområder			Omforent samarbeidsavtale oversendt rdm for behandling i kommunalutvalget 11.06
	9	Ny rettsbygning - opsjonsavtale med Statsbygg inngått			Bistår SRH IKS - nye premisser fra Statsbygg.
	10	Sentrallagertomt - utrede ulike utviklingsmodeller			Reguleringsformål avklart i IKDP Forus. Ingen avklaring mht relokalisering Renovasjonen IKS. Samarbeid med Smartby, Næringsavdeling og FNP
	11	Sentrallagertomt - avklare relokalisering av VA-verket			Mulighetsstudie Åsen gjennomført. Områdeplan Åsen til behandling. Venter på avklaring VA.
	12	Sentrallagertomt - ferdigstille ombygging Forus Lab (brannstasjon)			Ferdigstilt februar 2019
	13	Hillevåg - undergang Sandvikveien - inngå bidragsavtale med grunneiere - oppstart anleggsarbeid			Avtale inngått med grunneiere. Prosjektering i rute - oppstart anlegg 2020.
	14	Hillevåg - sikre arealer for offentlige program (barnehage og idrett) gjennom strategiske kjøp			Bergsagelvn. 10-12 kjøpt. I prosess mot Felleskjøpet - Flintegata. Forhandler med Bane Nor på Essotomt.
Foretaket skal være en kostnadseffektiv og leveringsdyktig aktør av eiendommer til kommunale og offentlige utbyggingsbehov	1	Lage oversikt over offentlige behov i og utover HØP perioden - inkludert kostnadsestimat tomteutvikling			Utgangspunktet må være en oppfølging av LDIA. Behov for å vurdere/tydeliggjøret mål - januar 2020.
	2	Utarbeide strategi for strategiske kjøp basert på kartlegging offentlige behov			Jfr. Forretningsplan - prosedyrer. Behov for å vurdere/tydeliggjøret mål - januar 2020.
	3	Etablere fast samarbeid med Stavanger boligbygg KF			Anighet om kvartalsvise koordineringsmøter
DRIFT - SAMARBEID - ØKONOMI					
Foretaket skal gjøres i stand til å foreta strategisk oppkjøp	1	Fokusere på prioriterte oppgaver med god effekt (20/80) - kvartalsvis gjennomgang ift fremdrift, ressurser og leveranse			Må inn i faste rutiner - jfr. prosjektstatus, tertial, årsrapportering. Behov for å vurdere/tydeliggjøret mål - januar 2020.
	2	Gjennomføre strategisk kjøp ihht implementert strategi			Arbeider med konkrete kjøp i MR og Hillevåg. Behov for å vurdere/tydeliggjøret mål - januar 2020.
	3	Lage oversikt over markedsaktiviteter med ansvar (kjøp/salg, eiensomsprosjekt, off.prosjekt) - samt rutiner for håndtering av dette			Et strategisk dokument som beskriver hvordan vi opptrer i markedet/vår rolle + sjekkliste for kjøp/salg
Foretakets handlinger og disponeringer skal preges av langsiktighet og mål om begrenset risiko	1	Utarbeide forvaltningsplan (drift, forvaltning, marked) for vår eiendomsportefølje			Samlet plan for vår eiendomsportefolie ikke prioritert, så langt har en tatt enkelteiendommer når nødvendig
	2	Utarbeide verktøy for planlegging og levering av intern ressursbruk i prosjekt i SU			Ikke prioritert, vil delvis bli besvart ved utarbeidelse og bruk av prosjektstyringssystem. Behov for å vurdere/tydeliggjøret mål - januar 2020.
Virksomheten skal være selvfinansierende	1	Gjennomføre salg iht forvaltningsplan			Må lage forvaltningsplan, se over. Salg av småtomter gjort, men ikke etter en samlet strategi. Behov for å vurdere/tydeliggjøret mål - januar 2020.
Til enhver tid arbeide for å optimalisere verdiene av eiendommene ift. marked	1	Vurdere reguleringsmessige tiltak ved våre eiendommer med hensikt å øke dens verdi			Må sees i sammenheng med forvaltingsplan, har tatt tak i eiendommer.
	2	Utvikle og ta i bruk prosjektstyringsverktøy			Under utarbeidelse
Foretaket skal ha en sentral posisjon i forhold til eksterne/private aktører - strategisk og operativt - både innenfor bolig- og næringsutvikling	1	Gjennomføre tiltak i kommunikasjonsstrategi - omdømmebygging			Månedlige oppfølgingsmøter av handlingsplan med kommunikasjonsrådgiver. Handlingsplan må gjennomgås. Behov for å vurdere/tydeliggjøret mål - januar 2020.
KOLLEGER					
Foretrukken arbeidsgiver	1	Alle skal ha utarbeidet individuell utviklings-/kompetanseplan			Samtaler pågår
	2	Utnytte nye lokaler til å forbedre/effektivisere våre arbeidsrutiner 1) beskrive elementer nye lokaler skal bidra ift samarbeid og effektivisering 2) Evaluere beskrevne elementer 6 mnd etter innflytting			Heldagssamling avholdt 23.10.2019 + individuelle samtaler gjennomført
	3	0 % arbeidsrelatert sykefravær			Følges opp kontinuerlig

Til: Leidulf Skjørestad og Torgeir E Sørensen

Fra: Fieke Verschueren, Stavanger utvikling

Dato: 31.10.2019

Notat Nytorget – orientering resultat arkitektkonkurranse og videre prosess

Innhold

Notatet gjelder s. 1
1. Bakgrunn arkitektkonkurranse s. 2
2. Resultat arkitektkonkurranse s. 4
2.1 Oppgave s. 4
2.2 Konkurranseforslagene s. 6
2.3 Forslag til rammer for utvikling av Nytorget s. 9
2.4 Temaer til bearbeidelse s. 10
3. Videre prosess s. 10
3.1 Oppgaver Stavanger utvikling s. 10
3.2 Behov for avklaringer s. 12
3.3 Mulige økonomiske konsekvenser s. 13
3.4 Fremdrift s. 14
Vedlegg konkurranseprogrammet
Vedlegg juryrapport
Vedlegg skisseprosjekt Jugendmuren
Vedlagt notat fra dir. Leidulf Skjørestad til RLT

Notatet gjelder

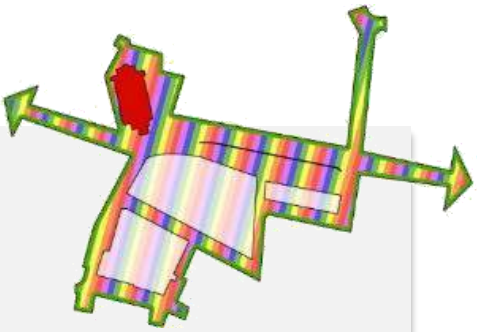
Dette notatet sendes til kommunedirektøren som et grunnlag for en politisk sak for å forankre resultatet fra arkitektkonkurranse, premisser for videre prosess og samarbeid for utvikling av Nytorget.

Stavanger Utvikling ser behovet for å konkretisere våre oppgaver og for å synliggjøre avklaringer som vi anser nødvendig for å forestå videreutvikling av Nytorget. Til sist angis en grov skisse til videre prosess og fremdrift.

Innholdet i notatet er basert på innspill og samtaler med andre sentrale aktører så som Entra ASA, Park og vei og andre avdelinger i kommunen.



Eiendomsforhold Nytorget



Visjon: Nytorget, en kulturell møteplass!

1. Mål: Et sted hvor alle føler seg velkommen;

for unge og gamle, alle nasjonaliteter og fra hele byen

Strategi: Tilrettelegge for økt aktivitet og liv for å kunne være et attraktivt og levende torg gjennom døgnet og årstidene

2. Mål: Et sted som fungerer for alle;

et trygt sted for opphold og samvær, med et bredt tilbud; handel, kultur og service

Strategi: Tilrettelegge for ulike aktiviteter og virksomheter med god kontakt til torget, samt for alle trafikantgrupper med særlig fokus på fotgjengere og syklister

3. Mål: Et sted for å oppleve kunst og kultur;

på torget og i bygningene rundt, midlertidig og permanent

Strategi: Vitalisere eksisterende kulturtilbud og tilføre funksjoner og aktiviteter med kulturinnhold

4. Mål: Et grønt sted i sentrum;

med trær og beplantning, på bakken, i krukker og på tak og fasader

Strategi: Beholde det som er mulig av eksisterende trær og intensivere den grønne karakteren på selve torget og bygningene rundt

5. Mål: Et sted med sterk historisk identitet og åpenhet for nyskapning;

med intim karakter, rom for gammelt og nytt, det tradisjonelle og det innovative

Strategi: Ivareta karakter, innhold og elementer som er viktige for Nytorgets identitet og samtidig gir rom for nye tiltak

6. Mål: Et sted som kobler Sentrumshalvøya med Storhaug Øst;

et møtested som bidrar med egen identitet, vitalitet og utforming til økt sammenheng i sentrum

Strategi: Styrke fysiske koblinger og forbindelser mellom funksjoner og aktiviteter i sentrum på Nytorget og videre østover

1. Bakgrunn arkitektkonkurranse

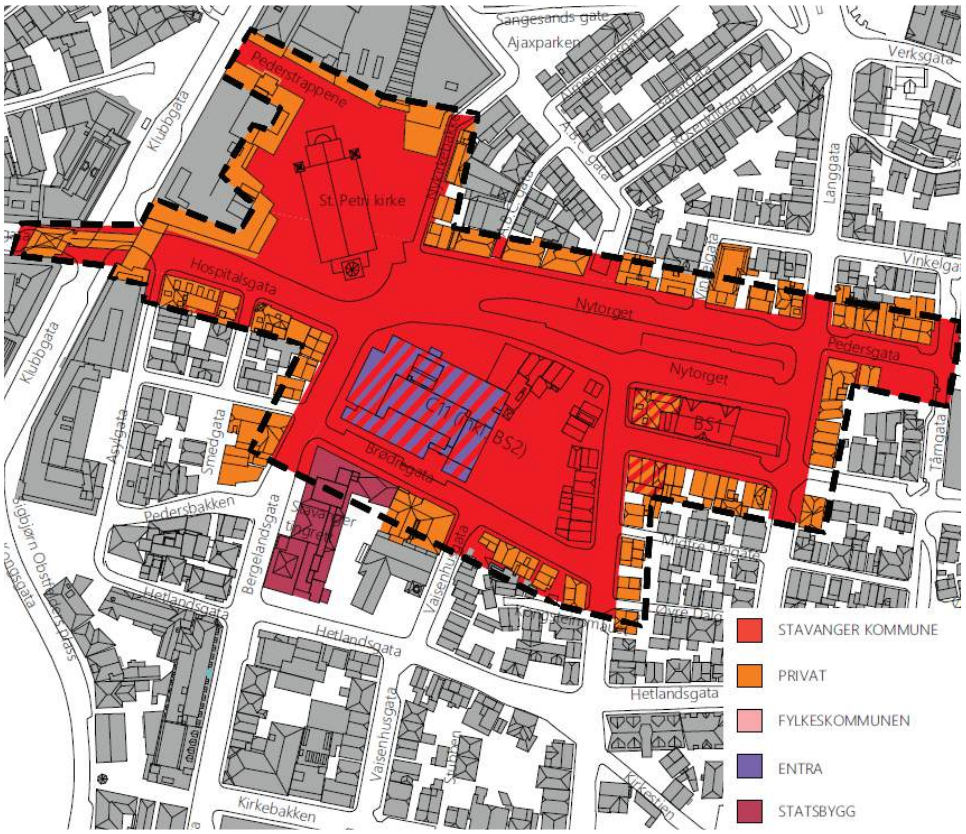
Arkitektkonkurransen ble gjennomført som en del av prosjektet «Nytorget» i Stavanger utvikling og i samarbeid med flere avdelinger kommunen. Prosjektet Nytorget og arkitektkonkurransen hadde som mål å tilrettelegge for en helhetlig utvikling av Nytorget-området som «kulturell møteplass» (jf. overordnet visjon og strategi for Nytorget-). I prosjektet ble bebyggelse, uterom og programmering sett i sammenheng. Videre utvikling av Nytorget omfattet blant annet de kommunale eiendommene (bebyggelse og areal) og en oppgradering av de offentlige utearealene i området, særlig selve Nytorget.

Fra Stavanger utvikling sin eierstrategi heter det at *«prosjekteier Stavanger utvikling KF skal være pådriver for utvikling av strategiske byutviklingsprosjekter - en aktiv aktør der det er formålstjenlig»*. Prosjektet Nytorget har vært definert som et strategisk byutviklingsprosjekt. Prosjektet bygger opp om Stavanger kommunens byutviklingsstrategi, med henblikk på nærings-, kultur-, og sentrumsutvikling.

Nytorget-området har også vært et prioritert prosjekt i Stavanger utvikling fordi:

- kommunen er grunneier av flere eiendommer på Nytorget
- selve torget er et viktig byrom i Stavanger sentrum
- områdets lokalisering ift utvidelse av sentrum mot øst (jf. byutviklingsstrategien i KDP sentrum).

I reguleringsplanen 1726 for Nytorget er det formulert et rekkefølgekrav om at det skal arrangeres en arkitektkonkurranse for Nytorget: *«3.1 Før det kan fremmes bebyggelsesplan for torget med tilliggende arealer skal det avholdes en arkitektkonkurranse for hele trafikkområde innen plan 1726. Konkurransen bør også avklare hvordan tilliggende felt BS1, BS2 og BS3 forholder seg til torget».* Arkitektkonkurransen ble gjennomført i 2018-2019. Stavanger utvikling har hatt hovedansvar for gjennomføring av konkurransen.



Eiendomsforhold Nytorget

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

Konkurranseprogrammet er utarbeidet høsten 2017 og vinter 2018 i samarbeid med en koordineringsgruppe i Stavanger kommune, Entra ASA, og Norske arkitekters landsforbund (se vedlagt konkurranseprogrammet). I prekvalifiseringen som foregikk i vår 2018. 25 Søknader til prekvalifiseringen ble mottatt og følgende tre team ble valgt ut av en utvelgelseskomite:

- Space Group Company, Lendager Group, NATOWA, Gullik Gulliksen landskapsarkitekter, State of Place som har foreslått «Treenighet»
- Ghilardi+Hellsten Arkitekter, Karres+Brands Landscape Architecture, Dipl.-Ing. Florian Kosche som har foreslått «Tre hus og et langbord»
- Rambøll, SAAHA som har foreslått «Ny på Torget»

Juryen satte i gang sitt arbeid i november. I januar 2019 ble vinnerforslaget «Tre hus og et lang bord» offentliggjort (se vedlagt juryrapport). Vinner av konkurransen vil kunne få kontrakt med Stavanger kommune ved Park og vei om å utarbeide en opparbeidelsesplan for Nytorget med tilstøtende trafikkarealer. Stavanger Utvikling KF og/ eller Entra ASA vil i tillegg kunne gi vinner oppdrag med å utarbeide detaljreguleringsplan for ett eller flere av feltene innenfor gjeldende regulering 1726.

2. Resultat arkitektkonkurranse

2.1 Oppgave (jf. vedlagt konkurranseprogrammet)

Kommunen ønsker å forbedre kvaliteter og styrke Nytorget og tilrettelegge for en helhetlig utvikling. Nytorget skal igjen bli et attraktivt og levende torg for byens befolkning.

Konkurranseforslagene skulle bidra til å ta de nødvendige valgene for å få fart på utvikling av Nytorget. Kommunen står overfor flere dilemmaer på Nytorget. Arkitektene skulle blant annet vise hvordan vern og ny utvikling kan kombineres og de skal ta hensyn til to scenarier i konkurransen: åpent og stengt for gjennomkjøring.

Kommunen har bedt om å få forslag som (hensikt med konkurransen):

Overordnet nivå:

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

Bruk og aktiviteter i det offentlige rommet:

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

Bruk og aktiviteter i (ny) bebyggelse:

- Viser muligheter for utvikling av utbyggingsarealene sør for Nytorget

Byrom:

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

Gjennomføring:

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

Arkitektene fikk en tredelt oppgave:

A) Nytorget i Stavanger sentrum

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

Forslagene skulle vise Nytorget som møteplass og kulturarena versus andre utendørs kulturarenaer i Stavanger sentrum og som et viktig supplement til de grønne plassene og parkene i sentrum, sett i sammenheng med overordnet samferdselsstruktur og sammenhengende forbindelser

B) Nytorget som et byrom

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

Bruk og aktiviteter

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

Trafikk

Det skal vises to alternative trafikkløsninger, åpent og stengt for gjennomkjøring øst-vest over Nytorget for privatbiler og konsekvensene av disse. Eksisterende gangforbindelser skal ivaretas og i tillegg skal det tilrettelegges for nye funksjonelle gangforbindelser. I begge alternativene skal kjørearealet på Nytorget reduseres og forholdene for gående og syklende forbedres.

Utforming av byrommet

Nytorget skal illustreres som grønt byrom; dvs. torget skal gis et urbant uttrykk med vesentlig innslag av grønt. Forslagene skal vise Nytorget som en attraktiv plass å oppholde seg, med gode sol- og vindforhold slik at torget kan bli brukt hele døgnet og året rundt. Stedets identitet skal videreutvikles.

C) Byggeområdene sør for Nytorget

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

Bruk og aktiviteter
Det skal vises hvordan eksisterende og nye funksjoner som ligger henvendt mot utearealer kan bidra til mer liv og aktivitet på torget. Forslagene skal anbefale lokaliseringen for Ungdom og fritid med Metropolis innenfor utbyggingsarealene C11 (i eksisterende eller nytt bygg) og BS1.

Utforming av bebyggelse
Forslagene skal vise høyder, volum, fotavtrykk, ideer/konsepter for fasadeuttrykk og fasadeinndeling (inngangspartier og vinduer) for bebyggelse på utbyggingsområder på C11 og BS1. Det skal vises hvilke volumer på utbyggingsarealene som vil være best med tanke på den totale situasjonen

På utbyggingsområdet C11 skal forslaget ha en minimumsutnyttelse på 15.000 m^2. I tillegg er det behov for å få illustrert en maksimal utnyttelse på 20.000 m^2 for C11

2.2 Konkurranseforslagene (jf. vedlagt juryrapport)

Konkurranseforslagene har blitt evaluert etter en helhetsvurdering basert på evalueringskriterier i konkurranseprogrammet, jf. de formulerte målene for Nytorget-området og for konkurransen og konkurranseoppgaven.

Juryen mener at flere av kvalitetene som finnes på Nytorget i dag bør bevares og videreutvikles i det fremtidige Nytorget som en naturlig byreparasjon. Dette vil gi gode rammer for økt aktivitet på torget og at Nytorget blir byens kulturelle møteplass.

Den tilnærmet rektangulære hovedformen, forsenkningen og Jugendmuren gir plassen et særpreg i den ellers mer organiske middelaldergatestrukturen. I tillegg til at dette gjør Nytorget unikt i norsk og europeisk sammenheng. Med tanke på klima, og da spesielt vindforholdene, omslutter den tette trehusbyen plassen og gir gode arealer for uteopphold. Den solrike nedre delen av selve Nytorget, Petriplatået eller Høyskoleberget, er spesielt egnet for opphold.

Juryen mener at ved å redusere kjørefelt og parkering, vil trafikken på Nytorget minke betydelig. Da kan nedre torg tilpasses sambruk, på stedets, syklistenes og fotgjengernes premisser. I en overgangsperiode kan torget være sambruksgate, men på lenger sikt vil torget kunne bli bilfritt og som i dag fullstendig dominert av biler med firekjørefelt og firedobbel parkering.

Ingen av forslagene løser alle delelementene på beste måte. Det har derfor vært nødvendig for juryen å se på hvilket prosjekt som gir det beste utgangspunktet for en videre bearbeiding. En av de viktige kvalitetene som skiller de tre forslagene er byformen/hovedgrepet; rommets utstrekning, form og vegger.

Det er i byformen en definerer Nytorgets rolle og tilknytning til byen, dets romlighet, fleksibilitet og tydelighet. Byformen gir de overordnede rammene for torgets mulighet til å utvikle seg med et pulserende byliv. Det er derfor viktig å presisere at det er byformen i vinnerutkastet som har dannet det viktigste grunnlag for juryens valg av vinner. Ingen av forslagene har løst eller viser den endelig utforming av bebyggelsen i sør, eller møblering av byrommene.




Forslaget «NypåTorget» og forslaget Treenigheten

Forslaget «NypåTorget» danner med sitt utkast et nytt gateløp gjennom forlengelse av Nedre Dalgate, slik at ny bebyggelse blir liggende delvis til gaten og delvis på torget. Dette utvider Nytorget og skaper en oppdeling av byrommet i tre soner. Juryen vurderer at dette grepet reduserer Nytorgets byromskvalitet, gir redusert fleksibilitet, en mindre tydelig kobling til sentrum og begrenser muligheten til en hensiktsmessig ny bebyggelse som kan aktivisere byrommet

Forslaget «Treenigheten» utvider torget betraktelig, og juryen ser ikke formålet med dette. Utvidelsen reduserer størrelsen på byggeområdet og presser ny bebyggelse opp i høyden. Dette utfordrer muligheten for en god tilpasning til bebyggelsen i området, noe høyblokken er et tydelig eksempel på i dette konkurranseforslaget.



Illustrasjon vinnerforslaget «Tre hus og et langbord»

Vinnerforslaget «Tre hus og et langbord» danner et åpent og flott byrom, som kobler Nytorget bedre til Hospitalgata/Stavanger sentrum, og forsterker forbindelsen videre mot øst. Dette hovedgrepet, kombinert med et sammenhengende grønt "langbord", gir de beste muligheter for at Nytorget blir et grønt og levende byrom. Forslaget viser tydelige vegger/byggelinjer og en stor byggeflate som gir gode muligheter for en fremtidig utvikling av kvartalet i sør. «Tre hus og et langbord» kåres som konkurransens vinner bl.a. for sin klare tanke om et veldefinert og avgrenset byrom. Den klare avgrensningen av torget gir gode muligheter for oppstart av opprusting av de største delene av torget, og utvikling av østenden kan startes uavhengig av annet utbyggingsprogram.

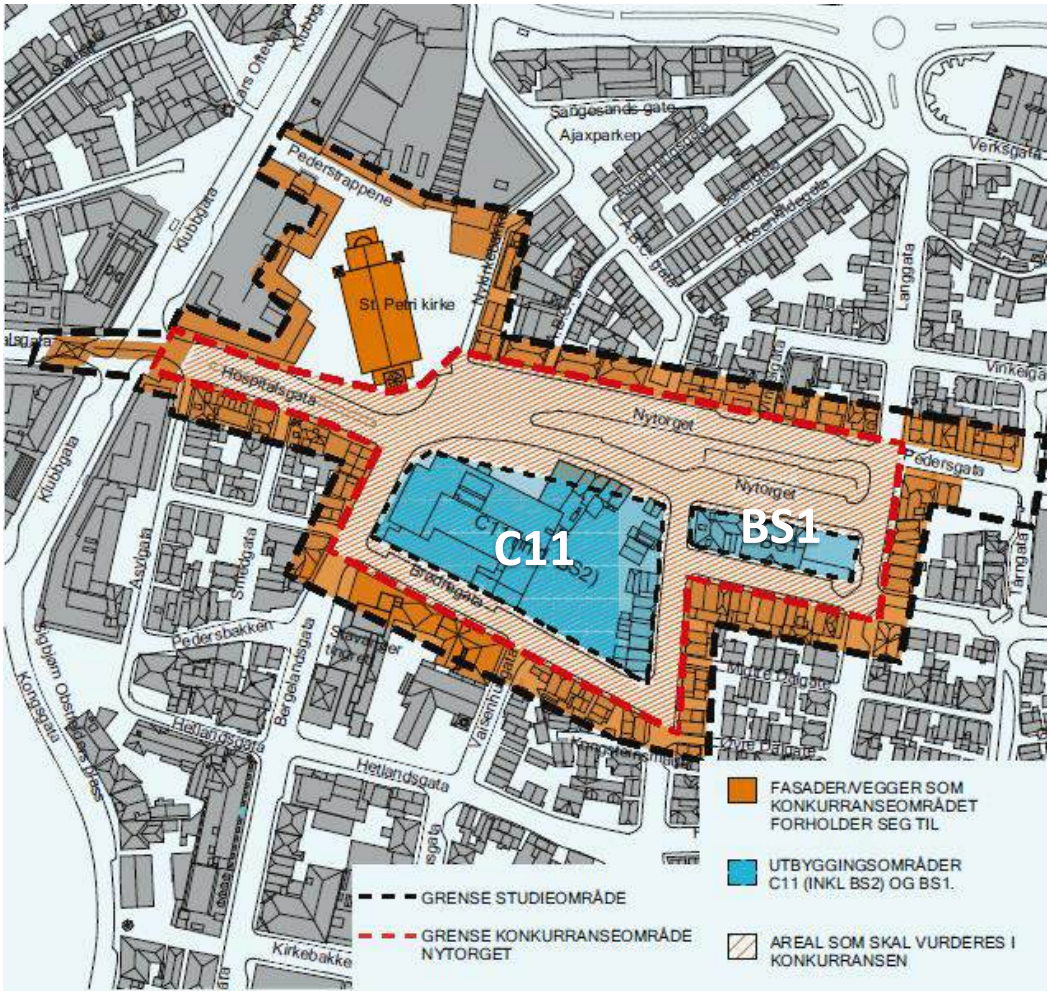
Juryen har tro på målet om at Nytorget skal bli et grønt byrom og et viktig supplement til uterommene som finnes i sentrum fra før. Det er generelt mangel på grønt i Stavangers byrom. "Det grønne" bør derfor være et hovedelement i prosjektforslaget. Alle tre prosjektene har tatt det grønne på alvor med en serie av tiltak. «Treenighet» fremhever platanlønnene på jugendterrassen og viser god innlevelse i beskrivelsen av beplantning og naturmangfold. «Tre hus og et langbord» har

det grønneste prosjektet ved at de introduserer "det grønne langbordet" på øvre torg og under trærne på jugendterrassen.

Juryen foreslår en samskapingsprosess i det videre arbeidet med program, funksjoner og møblering av torget. Alle tre prosjektene viser muligheter for aktiviteter som beskrevet i programmet og har vist en underdeling som responderer til de ulike byggene og funksjonene langs torget. I samskapingsprosessen vil det skje en naturlig underdeling av det store byrommet i ulike soner og steder, til ulike tider på døgnet og gjennom året. Juryen vi trekke frem barn som en særlig viktig målgruppe, og at man i prosessen tar med seg gode forslag til aktiviteter og møblering fra alle tre forslagene.

De to eksisterende trehusene på Nytorget og trehusrekken i Kongsteingata, bør søkes integrert i ny bebyggelse som historiske elementer og også være inspirasjon for utforming og materialvalg i ny bebyggelse. Forslagene viser m.a.o. enten en rehabilitering av trehusene slik de er, eller at de rives, Dette blir, etter juryens oppfatning, en lite innovativ måte å forholde seg til utfordringen om bevaring og nybygging på. Bevaring av trehusene slik de er, kan utfordre både en effektiv arealutnyttelse og økonomi i prosjektet.

Jugendbygget beholdes i alle konkurranseforslagene. Bygningen bidrar sammen med Jugendmuren, gatetrærne og trehusene til Nytorgets historiske identitet, og det er derfor viktig å bevare dette bygget i utviklingen av Nytorget.



Konkurranseområdet

Alle forslagene foreslår å rive det gamle politikammeret. Juryen tar dette som et tegn på at arkitektene har ansett bygget som mindre betydningsfullt for Nytorgets identitet, og at bygget er vanskelig å bygge på og transformere i sammen med ny bebyggelse.

Juryen har kommet til at ingen av de tre forslagene viser en overbevisende løsning for bebyggelsen innenfor C11, som Stavanger utvikling og Entra kan legge til grunn i det videre arbeidet. Imidlertid viser alle forslagene delløsninger og muligheter, som en bør ta med seg videre i prosessene og som er beskrevet under de individuelle kritikkene.

Juryen mener at «Tre hus og et langbord» gir de mest fleksible rammene for videre utvikling av byggeområdene, ved at C11 har et størst mulig fotavtrykk og derfor i større grad enn de andre, har en bedre mulighet å tilpasse seg omgivelsene i realiseringen av et nytt bygg her.

Juryen mener at all ny bebyggelse mot Nytorget bør ha åpne og publikumsrettede fasader og at den foreslåtte volumdisponering bør vurderes nærmere. Kommunen bør prioritere å lokalisere aktuelle kommunale program/funksjoner til Nytorget, for å bidra til vitalisering av bydelen og for å skape mer aktivitet på torget. F.eks. barnehage innenfor BS1; gjerne i Jugendbygget sammenbygget med tomten sør/nord for dette.

2.3 Forslag til rammer for utvikling av Nytorget

I dialog med Park og Vei har Stavanger utvikling kommet frem til disse rammene for utvikling av Nytorget. Dette er rammene som er foreslått i vinnerutkast (eller evt. andre konkurranseutkast) og/eller påpekt av juryen og som bør legges til grunn for opparbeidelse av utearealer og utvikling av utbyggingsarealer.

På et overordnet nivå:

1. Hovedgrepet i vinnerforslaget skal legges til grunn for videre arbeid. Dette grepet innrammer Nytorgets form med tydelige vegger/byggegrenser og utformet som et grønt «langbord» og et samlet torg som konsentrerer energien inn mot Jugendmuren. Jugendmuren gir plassen et særpreg i den ellers mer organiske middelaldergatestrukturen.
2. I den videre bearbeidelse må pkt. 2.3 i konkurranseprogrammet; Visjon, mål og strategier for Nytorget, fortsatt være gjeldende (se side 2).

For utbyggingsarealene:

1. Bygningsskala og arkitektonisk grep må tilpasses byen rundt
2. De to eksisterende trehusene på Nytorget og trehusrekken i Kongsteingata, bør søkes integrert i ny bebyggelse som historiske elementer og også være inspirasjon for utforming og materialvalg i ny bebyggelse (ny trearkitektur).
3. Jugendbygget beholdes. Bygningen bidrar sammen med Jugendmuren, gatetrærne og trehusene til Nytorgets historiske identitet. Det er derfor viktig å bevare dette bygget i utviklingen av Nytorget.
4. C11 inklusiv BS2 behandles som ett samlet areal med mål om å innpasse 15 000 m2 over bakken.
5. Forbindelse fra Vaisenhusgata til Nytorget opprettholdes gjennom C11.
6. Ny bebyggelse skal ha utadrettede åpne fasader i 1. etasje mot Nytorget.
7. Formål/programmering skal bidra til aktiviteter på torget.
8. Kommunen bør prioritere lokalisering av aktuelle kommunale program til Nytorget, for å bidra til vitalisering av bydelen og for å skape mer aktivitet på torget, bl.a. Ungdom og Fritid med Metropolis.

For utearealene:

9. Redusere kjørefelt og parkering og tilpasse nedre torg til sambruk, på stedets, syklistens og fotgjengerens premisser. Tilrettelegge for en gradvis overgang fra sambruksgate for deler av plassen til stenging for gjennomgangstrafikk på sikt. Området rundt Petrikirken bør være bilfritt slik at kirken får en bedre tilknytning til torget. Øvrige nivå skal også være bilfritt. Kjøretøy kanaliseres på nedre nivå. Jf. kommunedelplan for Stavanger sentrum.
10. Tilrettelegge for et grønt "langbord" med en frodig beplantning, som kler plassen godt.
11. Trerekken på Jugendmuren skal forsterkes. Trerekka med de 11 platanlønnene suppleres iht. opprinnelig prosjekt av byarkitekt Erga og ideen i konkurranseforslaget «Treenighet».
12. Tilrettelegge for mer variert bruk og aktiviteter. Programmering av torget skal ses i sammenheng med bruk av bebyggelsen rundt (eksisterende og nytt). Området på oversiden av Jugendmuren/terrassen aktiviseres.
13. Realisere paviljonger og møblering som vil gi rom til flere aktiviteter/bruk gjennom hele året
14. Realisere et sammenhengende dekke som gir et helhetlig plassgulv iht. hovedgrepet forklart under punkt 1.
15. Tilrettelegge for en trinnvis opparbeiding av uterommet.
16. Restaurere Jugendmuren med den opprinnelige bruken til offentlige toaletter.
17. Gjenbruke gatesteinen på plassen om mulig, da dette også er et kulturminne.

2.4 Temaer til videre bearbeidelse av vinnerforslaget

For utbyggingsarealene:

- Programmering, bl.a. kommunale behov som kan støtte opp under visjonen for torget
- Integrering av trehusene
- Behov/muligheter for trinnvis utbygging, fleksible utbyggingsfaser
- Optimalisere utbyggingsarealer
- Rive/beholde gamle politikammeret

For utearealene:

- Utformingen: spesielt plassgulvets utforming/soneinndeling og kantene på øvre nivå, sammenhenger øver og nedre nivå samt tilrettelegging for naturmangfold, tydeligere naturbasertløsninger, bruk av vann (regnbed)
- Programmering (fleksibelt bruk)
- Trafikkløsning (gatebruksplan)
- Trinnvis opparbeiding
- Samskaping
- Grunnundersøkelser/miljøtekniske undersøkelser

3. Videre prosess

3.1 Oppgaver Stavanger utvikling

Siden opprettelse har Stavanger utvikling hatt 3 oppgaver på Nytorget:

I. Overordnet ansvar for utvikling av Nytorget
jf. politisk bestilling i flertallsvedtaket i sak 13/11608 av bystyret (16.12.2013)

I flertallsvedtaket i sak 13/11608 av bystyret (16.12.2013) har man nevnt Nytorget som Kulturtorg: *«Ny plan for Nytorget sees i sammenheng med reguleringsplanen for nytt Tinghus. Planen skal vise hvordan Nytorget kan styrkes som et attraktivt sted for ulike kulturnæringer og som et moderne og innovativt byrom.»*

Gjennom prosjektet Nytorget som bygger opp om Stavanger kommunens byutviklingsstrategi med fokus på sentrums-, kultur- og næringsutvikling, jf. flertallsvedtaket fra bystyret (se ovenfor), har Stavanger utvikling hatt hovedansvar for en helhetlig utvikling for Nytorget. I samarbeid med en koordineringsgruppe i kommune (og Entra) har Stavanger utvikling forberedt og gjennomført arkitektkonkurransen.

Koordineringsansvaret for å sikre denne helhetlige utviklingen endres jf. prosessen som ble lagt opp i følge av konkurranseprogrammet. For videre prosess legges rammer for utvikling av Nytorget til grunn. Stavanger utvikling og Park og Vei vil fortsatt har et nært samarbeid, men ansvar og roller endres. Park og Vei har ansvar for videreføring av prosjektet når det gjelder opparbeidelse av utearealer, herunder prosjektering og bygging. Det vil imidlertid være nødvendig med et nært samarbeid med Stavanger Utvikling slik at en ser torgopparbeidelse og utbyggingsarealene i sammenheng. Stavanger utvikling jobber nå videre med å:

II. Utvikle kommunen sine utbyggingsområder C11 (inklusivt BS2 i opprinnelig plan) og BS1

Stavanger utvikling har ansvar for å utvikle kommune sine eiendommer på utbyggingsområder C11 (inkl. BS2) og BS1. Ettersom byggene er i svært dårlig stand haster det å komme i gang med utvikling av eiendommene.

På C11 står trehusene til forfall. Det er kostbart og vanskelig å forvalte trehusene på en god måte slik de står nå, blant annet ift sikkerhet og godt naboskap. Jugendbygget på BS1 kan ikke brukes optimalt og leies derfor ut med redusert leie ifb dårlig tilstand. Jugendbygget bør rehabiliteres. Rehabilitering bør være en del av utvikling av hele BS1.

I tillegg er Nytorget-området et prioritert byutviklingsprosjekt i Stavanger utvikling, jf. kommunedelplan for Stavanger sentrum.

Resultatet av arkitektkonkurransen gir Stavanger utvikling et godt grunnlag og tydelige fysiske rammer for å utvikle C11 og BS1. Gjennom utvikling av C11 har Stavanger utvikling et samarbeid med Entra ASA. Partene har engasjert vinnerteamet for å utarbeide ut et mulighetsstudium for C11. Basert på resultatet av mulighetsstudiet, og partenes ønsker og behov for eiendommen, er målet å lage et konsept for hele C11 som skal være grunnlaget for gjennomføring av en planprosess. En tilsvarende prosess har Stavanger utvikling satt i gang for BS1..



Formål Stavanger utvikling KF jf. forretningsplan

III. Tilrettelegge for kommunale behov

Stavanger utvikling har et særskilt ansvar for å tilrettelegge (arealer) for kommunale behov. Det er to virksomheter som er i spill på Nytorget og som begge bidrar til at Nytorget er et attraktivt sted og en kulturellmøteplass i dag. Ungdom og Fritid med Metropolis bidrar med (kulturelle) aktiviteter og publikum og Rogaland kunstsenter er en annen viktig kulturaktør på Nytorget og del av Nytorget sin identitet.

Å erstatte disse virksomhetene med vanlige kommersielle sentrumsformål, vil ikke på samme måte bidra til et attraktivt byrom og en kulturell møteplass. Stavanger kommune har ansvar for å tilrettelegge for lokaler til alle sine virksomheter og dette vil også gjelde for Ungdom og Fritid med Metropolis. Rogaland kunstsenter er ikke en tilsvarende kommunal virksomhet, men får et årlig driftstilskudd fra Stavanger kommune.

Ifølge vedlagt notat fra direktør Leidulf Skjørestad til RLT 13.05.2019 legger også Stavanger utvikling følgende til grunn for videre arbeid:

- Det skal legges til rette for at Ungdom og Fritid med Metropolis kan flytte i et nytt prosjekt på Nytorget. Det er p.t. ikke tatt stilling til om dette er et leieforhold, eierandel eller eget prosjekt. Ungdom og Fritid med Metropolis må nå delta i videre programmering.
- Det er ytret ønske om tilsvarende aktivitet som i dag på Rogaland kunstsenter. Det vil imidlertid bli behov for en betydelig oppgradering av Jugendbygget. Det må tas stilling til hvilke betingelser kommune skal leie ut til denne type formål. Det er ikke mulig å tilby lokaler på Nytorget vederlagsfritt i fremtiden.

Stavanger utvikling har satt i gang mulighetsstudier for C11 og BS1 bl.a. for å undersøke muligheter for lokalisering av Ungdom og Fritid med Metropolis. Se pkt. II. Stavanger utvikling påpeker at dagens lokalisering til Ungdom og Fritid med Metropolis er uforutsigbart, særlig i forbindelse med at det gamle politikammeret, på grunn av sin alder, trolig må gjennomgå en større rehabilitering for å tilfredsstille moderne krav og forventninger til et slikt næringsbygg. I forbindelse med utvikling av både C11 og BS1, har kommunen en unik mulighet å sikre en god og langsiktig, eventuelt også permanent, lokalisering til virksomheten. I tillegg vil en ny lokalisering være en viktig akselerator for utviklingen av Nytorget.

3.2 Behov for avklaringer

Ift opparbeidelse av utearealer

Park og Vei har ansvar for videreføring av prosjektet når det gjelder opparbeidelse av utearealer. Det vil imidlertid være nødvendig med et nært samarbeid med Stavanger Utvikling slik at en ser torgopparbeidelse og utbyggingsarealene i sammenheng. Dessuten kan utbygging på C11 og BS1 ikke skje før det foreligger en godkjent opparbeidelsesplan for Nytorget, jf. rekkefølgekrav.

Park og vei har prosjektledelsen til opparbeidelse og det må etableres en prosjektorganisasjon som involverer og samkjører de ulike kommunale enhetene og som gir rom for en samskapingsprosess med aktuelle aktører. Stavanger utvikling ønsker snarest mulig å komme i gang med utvikling av både C11 og BS1 ifb tilstand og økonomi av eiendommer. Derfor er det viktig at kommune setter av et budsjett til opparbeidelse av Nytorget, slik at Park og Vei kan komme i gang.

Park og Vei har gått i gang med å forberede strakstiltak på Nytorget. Dette berører trærne og området under trærne på Jugendmuren. Stavanger utvikling har utarbeidet et forprosjekt for toalettene i Jugendmuren. Ut fra dagens krav til universell utforming er de eksisterende rommene

ikke egnet for å tilbakeføres til nye toaletter, jf. vedlagt skisseprosjekt. Alternativ nr. 3 i skisseprosjektet viser at det kan bygges et nytt toalett som en utvidelse av det gamle bossrommet. De opprinnelige toalettrommene kan da gis ny bruk som tilfører noe nytt til torget.

Stavanger utvikling foreslår å sette i gang rehabiliteringen av Jugendmuren som et viktigstrakstiltak på Nytorget. Forskutteringen av et slikt arbeid vil kunne knyttes opp mot kostnadsbidrag som utbyggingsområdene C11 og BS1 er forventet å bidra med og vil gå til fratrekk her. Før en kan gå i gang med prosjektering, gjenstår det å inngå en forskutteringsavtale mellom Stavanger utvikling og Park og vei, samt å avklare hvordan drift og bruk skal organiseres. Det siste involverer også (avklaringer med) andre avdelinger i kommunen. Prosjektering og forslag til bruk og drift skal legges frem senere i en egen sak.

Kommunale behov - kulturnæringer

For å kunne komme videre med utvikling av C11 og BS1 har Stavanger utvikling også behov for en konkret avklaring/bestilling fra kommunen for:

- Lokalisering av Ungdom og Fritid med Metropolis og eventuelle andre kommunale behov, herunder bl.a. bearbeiding av romprogram og innarbeiding økonomiske forutsetninger for dette
- Hvordan kommunen skal tilrettelegge for (bl.a. finansiering) for et attraktivt sted og for ulike kulturnæringer.

Mulighetsstudier for C11 og BS1 som Stavanger utvikling har satt i gang, vil være en del av et beslutningsgrunnlag for lokalisering av Ungdom og Fritid med Metropolis, og eventuelt for andre kulturnæringer, som skal legges frem senere i en egen sak.

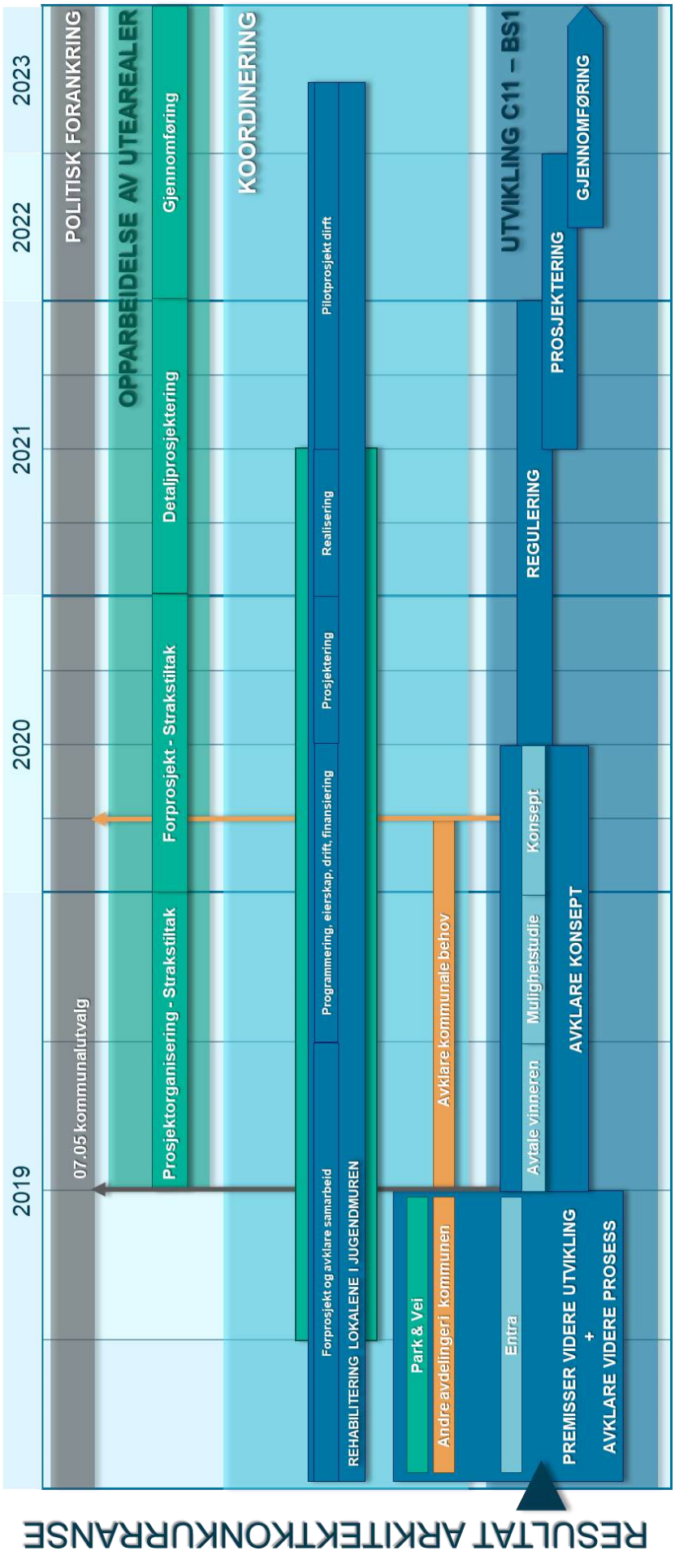
3.3 Mulige økonomiske konsekvenser

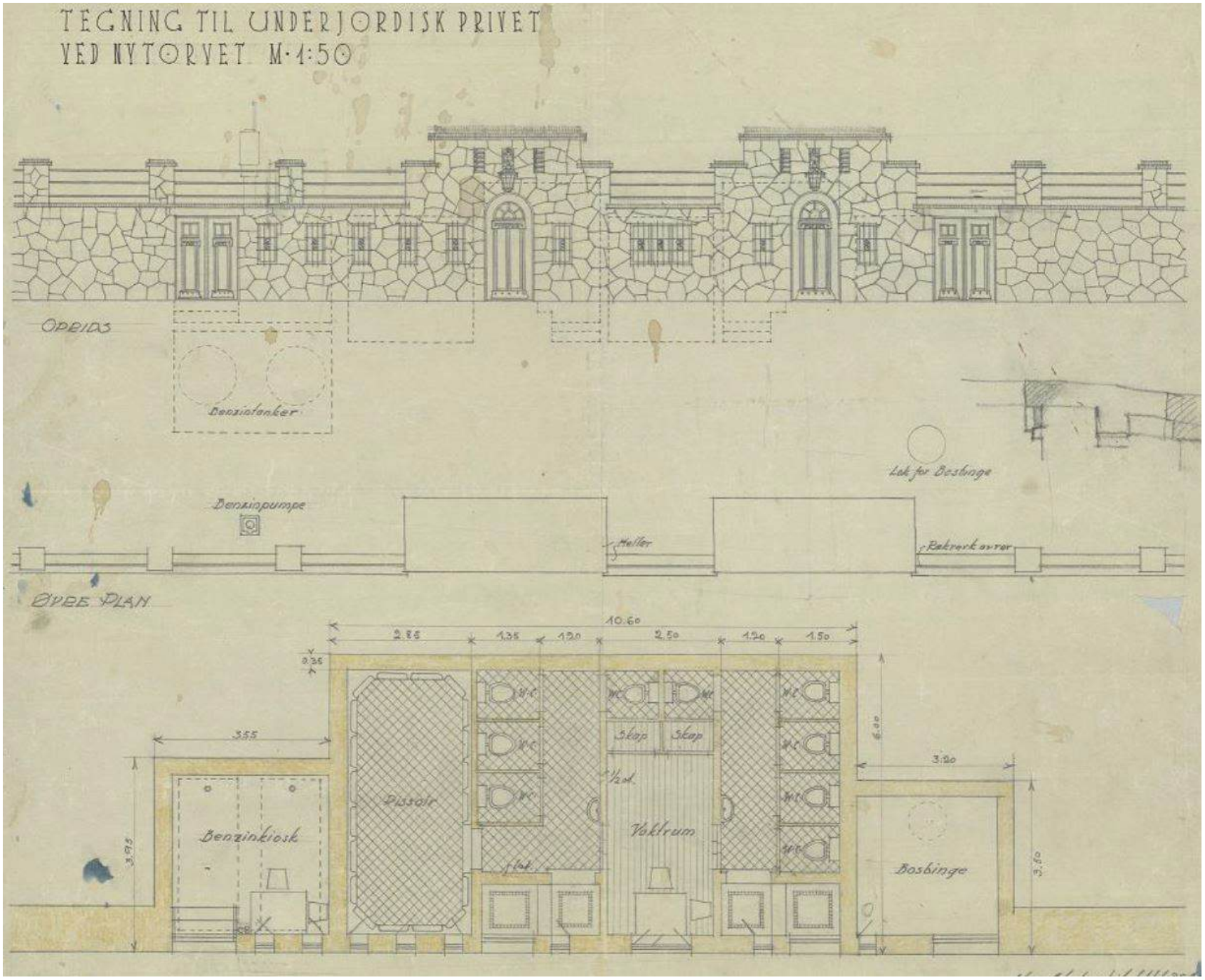
For Stavanger utvikling er det viktig at Park og Vei starter arbeidet med et forprosjekt for opparbeidelse i 2020. Kostnader til forprosjekt og detaljprosjektering estimeres på ca. 5 MNOK. Totale kostnader for opparbeidelse Nytorget og tilliggende arealer (jf. rekkefølgekrav) er estimert på 72 MNOK (39 MNOK hvis en kun ser på torget uten de tilliggende arealer). Det kan forventes at en andel av kostnader knyttet til opparbeidelse skal dekkes gjennom infrastrukturbidrag fra utviklingen av nye arealer C11 og BS1, men det er viktig å ta hensyn til usikkerheter knyttet til infrastrukturbidrag:

- Det er usikker når C11 og BS1 skal bygges ut.
- Det er usikker hvor mye det skal bygges ut. Areal som rehabiliteres (trehusene og jugendbygget) kan ikke regnes med som utbyggingsareal
- Det er usikker hvor mye utbyggere skal bidra med infrastrukturbidrag (m2 pris og totalt beløp) vil bli avklart i detaljreguleringsprosess for C11 og BS1 (planlagt 2020).
- Det er usikker hvem som blir utbygger. SU, Entra, kommune (ifb Ungdom og Fritid med Metropolis) eller andre.

Det er foreløpig ikke tatt stilling til om ny lokalisering av Ungdom og Fritid skal være et leieforhold, eierandel eller eget prosjekt. For alle tre mulighetene er det sannsynlig at dette blir behov for et nytt budsjett med økte rammer. Et nytt leieforhold i nye lokaler vil for eksempel kreve økt driftsbudsjett for Ungdom og Fritid med Metropolis. Dagens leie vurderes å være lavere enn markedsleie og et nytt leieforhold må ta høyde for økt leiesum uavhengig av om det blir et leieforhold i privat eller kommunal regi. Tilsvarendende vil et kommunalt byggeprosjekt for Ungdom og Fritid, eksempelsvis på BS1, grovt estimeres til 110 MNOK i investeringsmidler, fordelt over 2-3 år.

3.4 Grov fremdrift

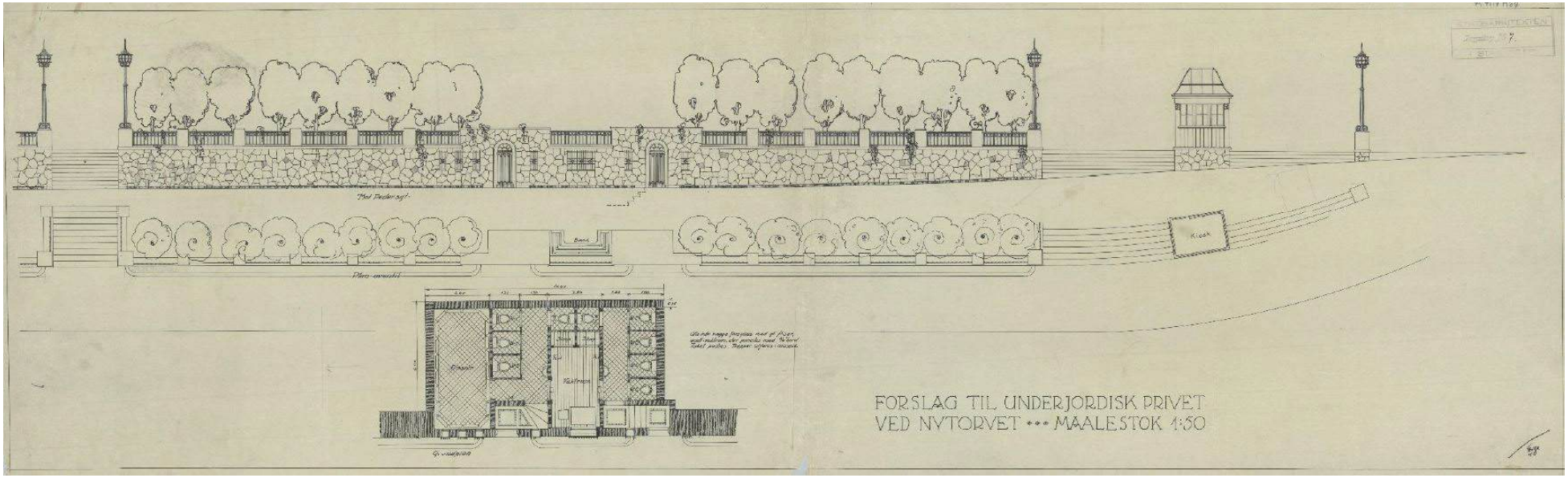



TEGNING TIL UNDERJORDISK PRIVET
VED NYTORVET M·1:50
OPRIDS
Benzintanker
Lok for Bosbinge
Benzinpumpe
Heller
Rekrark avrer
ØVRE PLAN
10.60
2.85
1.35
1.20
2.50
1.20
1.50
0.35
3.55
3.20
6.00
3.95
3.50
Skap
Skap
Pissoir
Vaktrum
Benzinkiosk
Bosbinge
W.C.

Dette er et skisseprosjekt utført i samarbeid mellom de to arkitektkonrorene Schjelderup og Gram AS ved Per Schjelderup og KAP as ved Tonje Broch Moe

Oppdragsgiver er Stavanger Utvikling ved Fieke Verschueren

I vår referansegruppe er også:
Fra kulturavdelingen: Helene Ødegaard
Smartby: Harald Sævareid
Billedkunstner: Siri Borge



Fotoene er lastet ned fra Stavanger kommunes billedarkiv



Ca 1900



1925-1950



1950-1960



Ca 1975



Toalett-anlegget på Nytorget endelig ferdig og tatt i bruk

Vi får også nye anlegg på Torget og Teaterveien
Men først skal toalettene på Torget pusses opp

Inngangen til «den underjordiske» på Nytorget.

Minst 78 pers

Stavanger Aftenblad den 23. november 1950

Nytorget, som ble anlagt rundt 1860 var først og fremst til bruk som oppstillingsplass for hestene til torghandlerne som skulle selge varer på torget. Plassen var da en jevnt skrånende flate. Selve muren som delte torget fra Pedersgata, ble oppført i 1921-22 etter tegninger av byarkitekt Erga. Da ble også råbygget til rommene gjort ferdig. Selve toalettanlegget ble bygget på slutten av 40-tallet og Stavanger Aftenblad kan melde den 23. november 1950 at toalettanlegget endelig sto ferdig. Rommene var deretter i bruk som offentlig toalett fram til slutten av 70-tallet.

I et notat fra byantikvaren (Januar 2018) står det:

-Muren bør bevares i sin helhet
-Originale deler bevares lengst mulig. Må de skiftes , må form og materialbruk kopieres. Dette gjelder selve muren og rekkverket, «hesteringene», dørene og vinduene. De to sidedørene bør tilbakeføres til originalt utseende.
-Innvendig er det allerede gjort en del endringer. Om rommene her kan få en ny fornuftig bruker det i seg selv så positivt at det bør være mulig å vurdere planløsninger, åpninger i siderommene og evt også lysåpninger mot Pedersgata ut fra ny funksjon
-Materialbruken med flislagte vegger og gulv må bestå, og de mest karakteristiske trekkene ved rommene, som buede hjørner, møte mellom flis og tak og flistyper bør beholdes (det bør være synlig at dette har vært toaletter, og utformingen har estetiske kvaliteter)

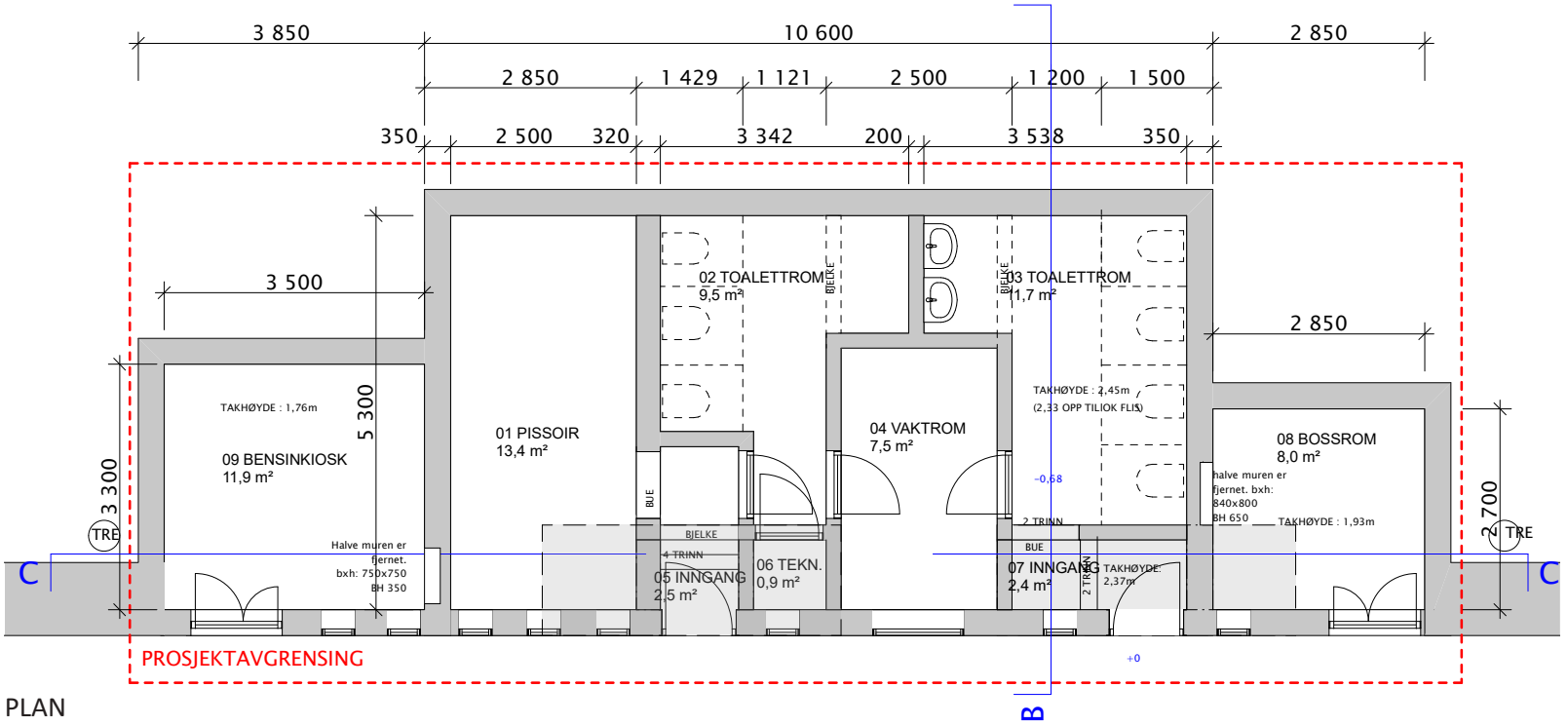




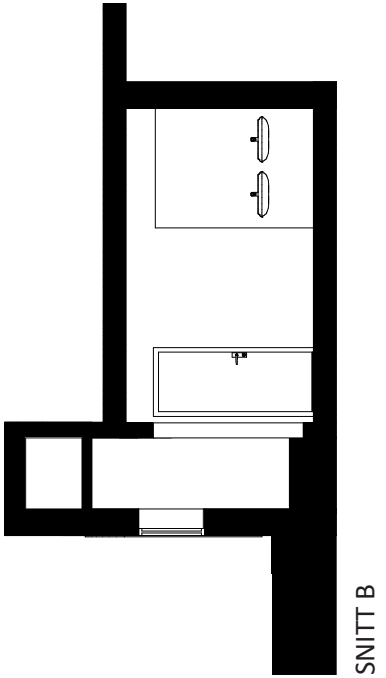


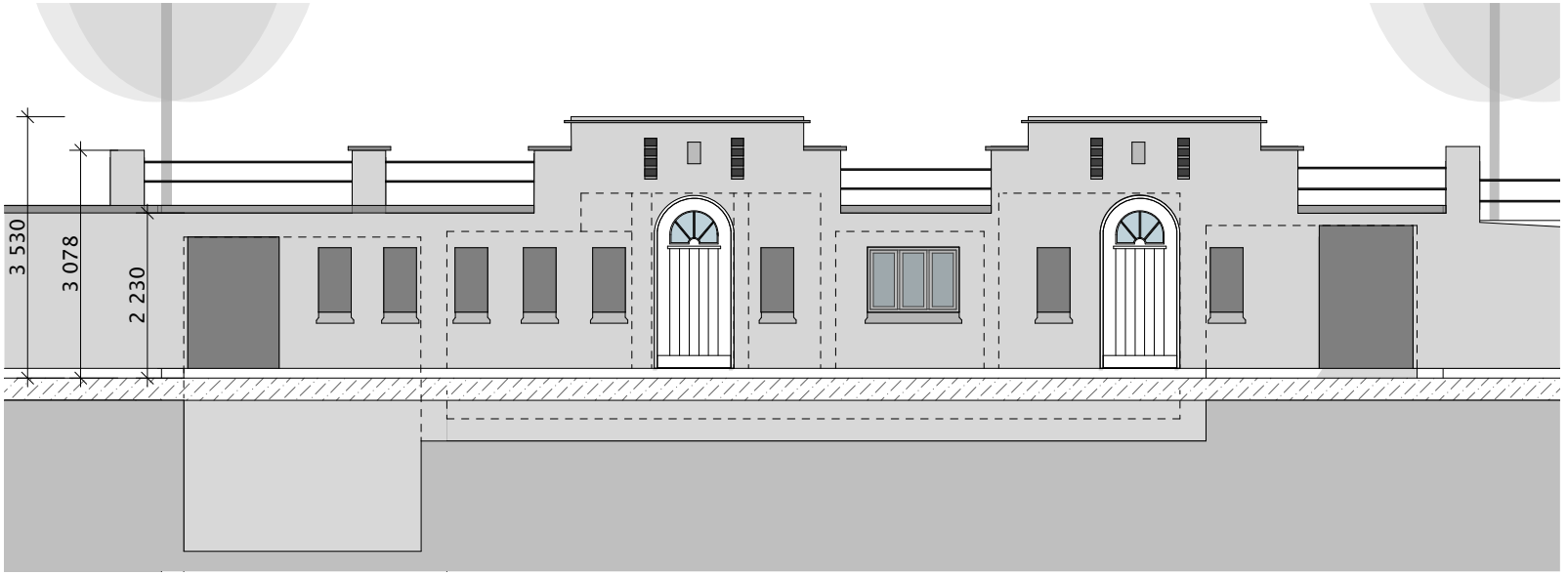
Det er laget et eget dokument som dokumenterer tilstanden på rommene i dag. Disse bildene er derfra

DAGENS SITUASJON



PLAN



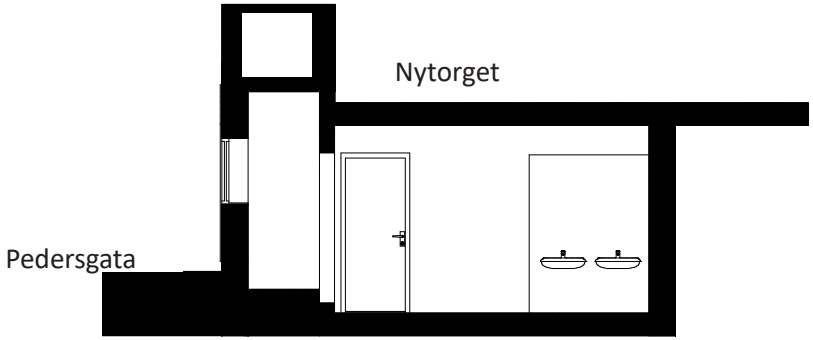


OPPRISS

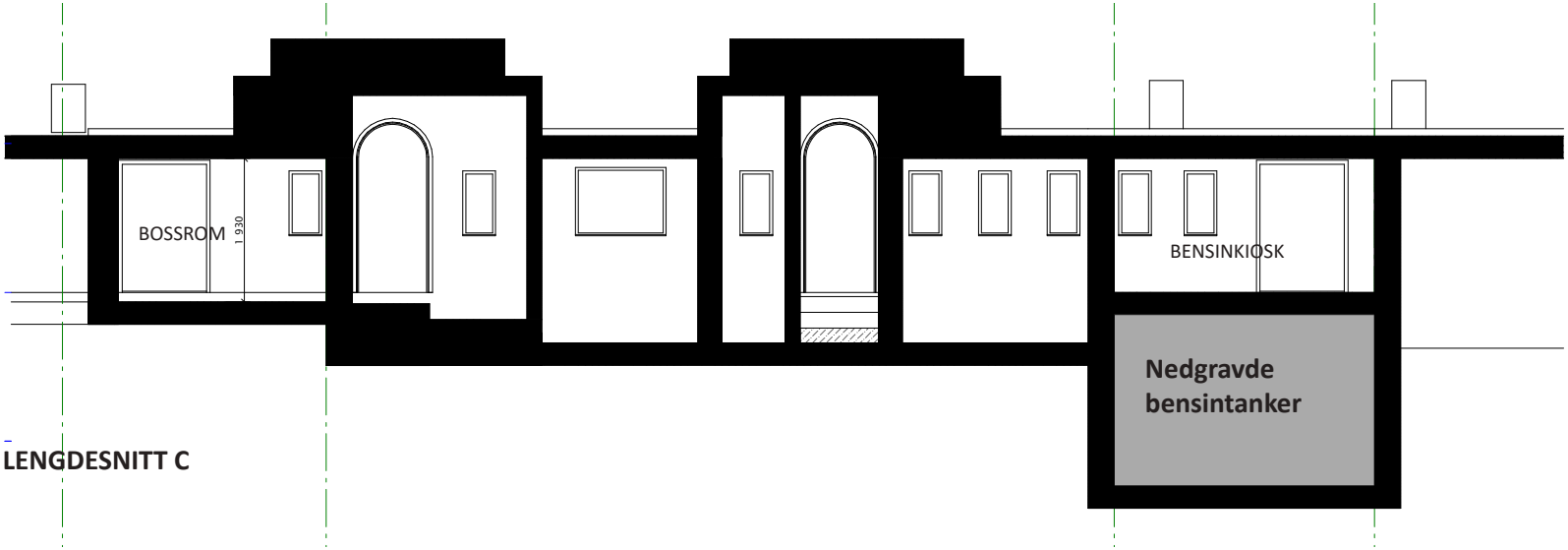
Det er en høydeforskjell på 68 cm mellom Pedersgata og toalettrommene.

Bossrommet og bensinkiosken har i dag gulv som flukter med gata, men har til gjengjeld lav takhøyde.

Bossrommet har en takhøyde på 1,92m , mens bensinkiosken har kun 1,76m høyde



TVERRSNITT B



LENGDESNITT C



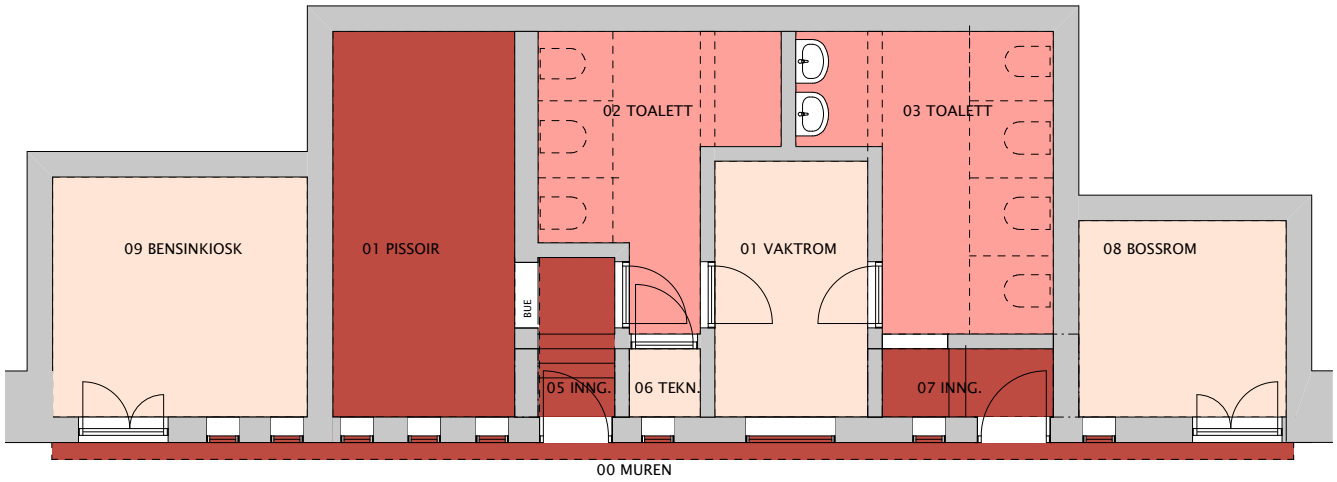
Som tidligere beskrevet ble muren bygget som et råbygg rundt 1922.
For å tidfeste dagens ytterdører tok vi kontakt med snekker Bård Mæland (Mæland Trevare):
Bård mener at detaljeringen på ytterdørene er langt nyere enn 20-tallet, selv om det er spor av Jugend.
Treverket (teak) peker mot 40-tallet eller senere. Teak ble ikke brukt på 20-tallet.
Låsbeslaget på den fastspikrede hoveddøren har et typisk 30-til 50-tallspreg, men fantes visst nok i katalogene til utpå 60-tallet (se bilde).
Vi mener derfor at det er de originale dørene som i dag står i muren, men at de først ble satt inn til åpningen i 1950.

Det er fullt mulig at den ene døren (til høyre i opprisset) kan restaureres, men den er veldig skadd i bunnen, uvanlig råttent til teak å være.
Ved en restaurering kan man benytte malfuru som males









VERN - sårbarhetsanalyse

Graden av vern illustreres med intensitet i rødfarge.

00 MUREN
Selve Jugendmuren bevares i sin helhet. Det lages nye vinduer og dører som må diskuteres opp mot vernehensyn.

01 PISSOIR
Dette er et svært karakteristisk rom som foreslås bevart i stor glad. Elementer som er ødelagt (fliser og "pissoir-plater") foreslås reparert. Reparasjone skal være synlig; dvs bruke nye fliser evt puss.

02 og 03 TOALETTROM
Vi vurderer disse rommene som ikke like bevaringsverdige som de som er markert med dypere rød farge. Begrunnelsen er rommets karakter gjennom dets form samt kvaliteten på veggflisene som ikke har samme detaljering som de hvite flisene (som har buete hjørner osv). Vi foreslår å bevare gulvet, men ønsker å kunne se friere på veggflisene; dvs ta vekk enkeltfliser/rader for oppheng av eksempelvis kunst. Vi vurderer også å rive vegg mellom rommene.

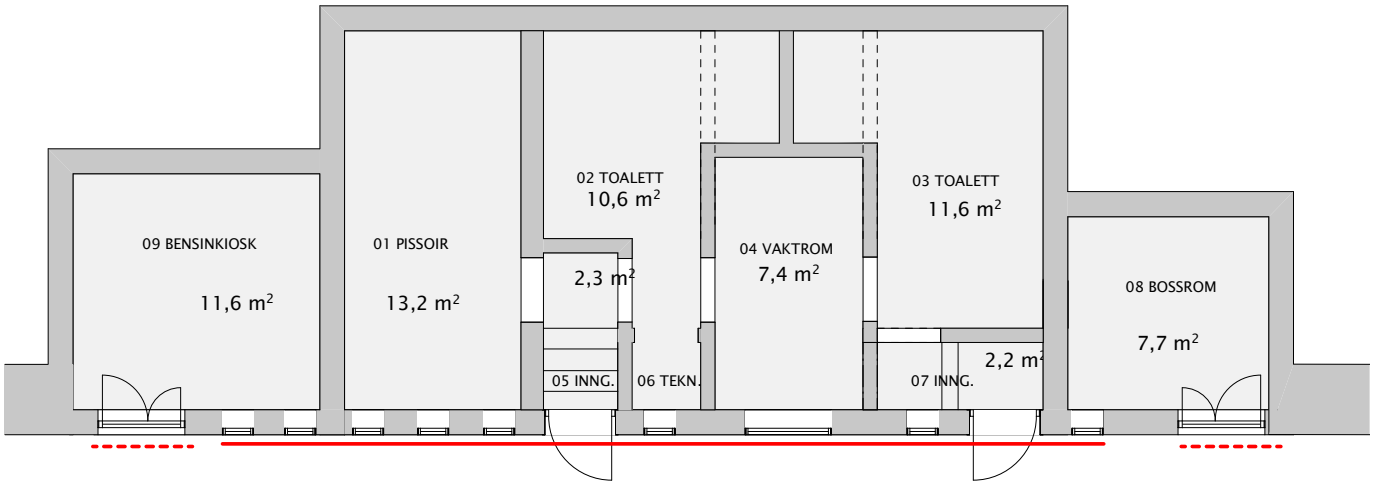
04 VAKTROM
Her er ingen originale veggflater bevart. Vi har funnet en liten bit av puss i en gul farge og antar at alle veggene har vært pusset (?). Vi vurderer også å rive dette rommet for å oppnå større grad av fleksibilitet.

05 og 07 INNGANG
Dette er også svært karakteristiske rom med relativt godt bevarte hvite fliser med buete hjørner i overgangene. Vi foreslår samme status og strategi som for pissoiret.

06 TEKNISK ROM
Dette har sannsynligvis alltid vært teknisk rom uten bearbeiding av overflatene

08 BOSSROM
Dette framstår som et råbygg med eksponert betong på alle overflater. Vi mener dette kan oppgraderes etter behov.

09 BENSINKIOSK
Lik betraktning som 08 Bossrom.
Det er imidlertid noen nedgravde tanker i rommet som det må tas stilling til. Se egen side.



Heltrukken strek markerer vinduer og dører som skiftes/rehabiliters.
Inn til bensinkiosk og bossrom settes det inn en midlertidig dør

Alternativ 0 er en minimumsløsning. Løsningen illustrerer tiltak som forhindrer videre forfall og som kan gi et muligheter for en meget enkel bruk.

TILTAK
Fukt: De store lekkasjene repareres; dekket på torget fjernes , tettes og legges på nytt. Luftetårnene tettes/ rehabiliteres.
Det dreneres ikke rundt bygget, men legges inn elektroosmose i veggene. (https://eps-fuktsikring.no/)
Luftavfukter i rommene. Lufting via luftetårn (?)

Varme/ VVS: Vurdere varmepumpe (luft/luft)

Murer:Utvendige reparasjoner av luftetårm og mur. Innvendige fliser rengjøres. Vurdere omfang av reparasjoner i vaktrom.

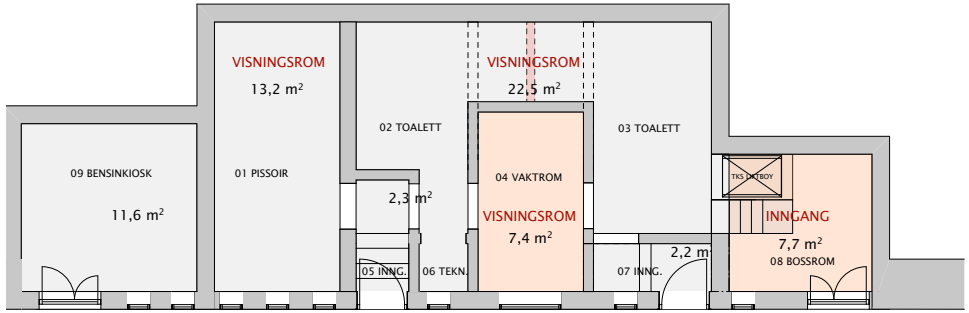
Elektro: Nytt anlegg.Enkel belysning inne og ute.

Annet: Vinduer og dører rehabiliteres/skiftes som marklert på tegning.
Tankene i bossrommet saneres.

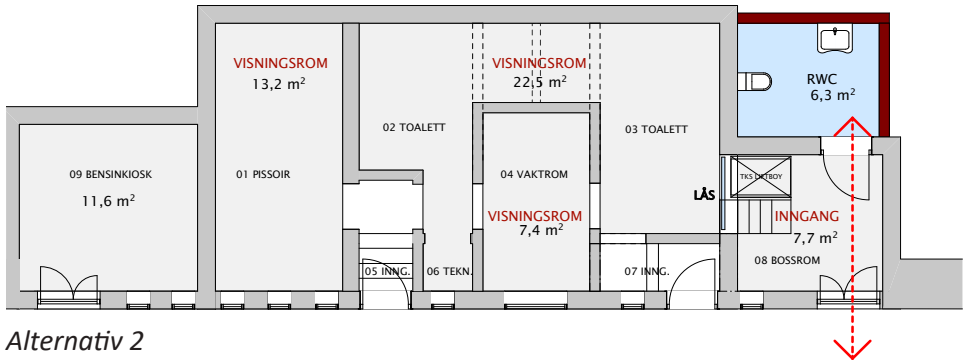
BRUK:
Eksempelvis visningsrom for kunst eller annen ”pop-up”-virksomhet. Det innebærer et samarbeid med f eks Kunstsenteret for lån av toalett.

FORDELER:
Denne løsningen kan være en strategi for å avvente med de store gravejobbene inntil arbeidet med Nytorget er i gang. Dagens busskur kan stå inntil videre

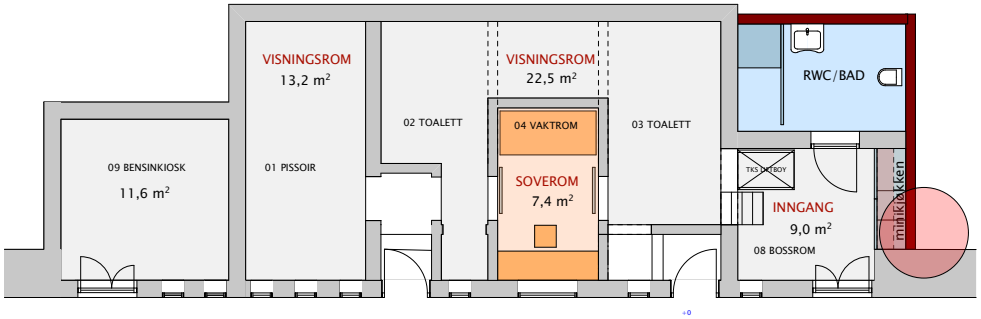
ULEMPER:
Løsningen har ikke universell tilgjengelighet . Må betraktes som midlertig dersom rommene skal være offentlige.



Alternativ 1



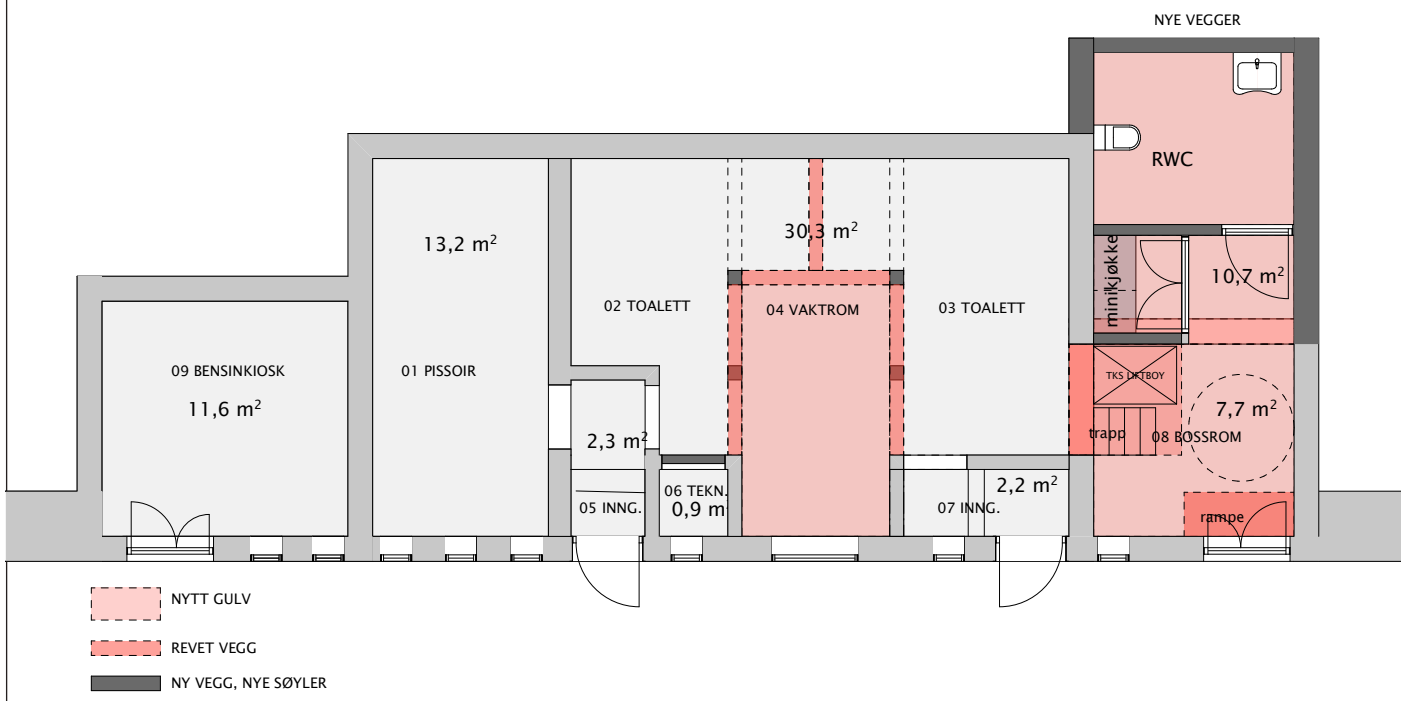
Alternativ 2



Alternativ 3 B

Tegningene viser ulike utredninger. Alternativ 1 viser forslag som etablerer universell tilgjengelighet. Alternativ 2 viser løsning for etablering av RWC. Alternativ 3B viser en variant med minikjøkken som kommer i konflikt med vernet tre.

Alle disse variantene medfører en mer eller mindre omfattende graving. Vår holdning er at dersom man skal grave, bør man benytte anledningen til å gjøre lokalene så fleksible som mulig. Derfor har vi endt opp med kun to alternativer; alternativ 0 og alternativ 3



Løsningen etablerer rullestoltilgjengelighet, nytt toalett og et minikjøkken.
Bensinkiosken er en egen utredning

TILTAK
Fukt: De store lekkasjene repareres; dekket på torget fjernes , tettes og legges på nytt. Luftetårnene tettes/rehabiliteres. (Som Alt .0)
I tillegg igangsettes mer omfattende gravearbeid; utvendig dreneres det rundt alle sidene. Det graves ut for nytt toalett og minikjøkken.
Innvendig fjernes gulv i 04 og 08. Etablering av gruve for løfteplattform. Vegger rives som vist på tegning (egen tegning følger).
Varme/ VVS: Det etableres varme i gulv.
Se egen utredning for VVS
Murer:Utvendige reparasjoner av luftetårm og mur. Nye gulv og vegger. Innvendige fliser rengjøres. (Som Alt .0). Reparasjoner av veggfliser i rom 01, 05 og 07. Fliser på gulv/vegg i RWC.

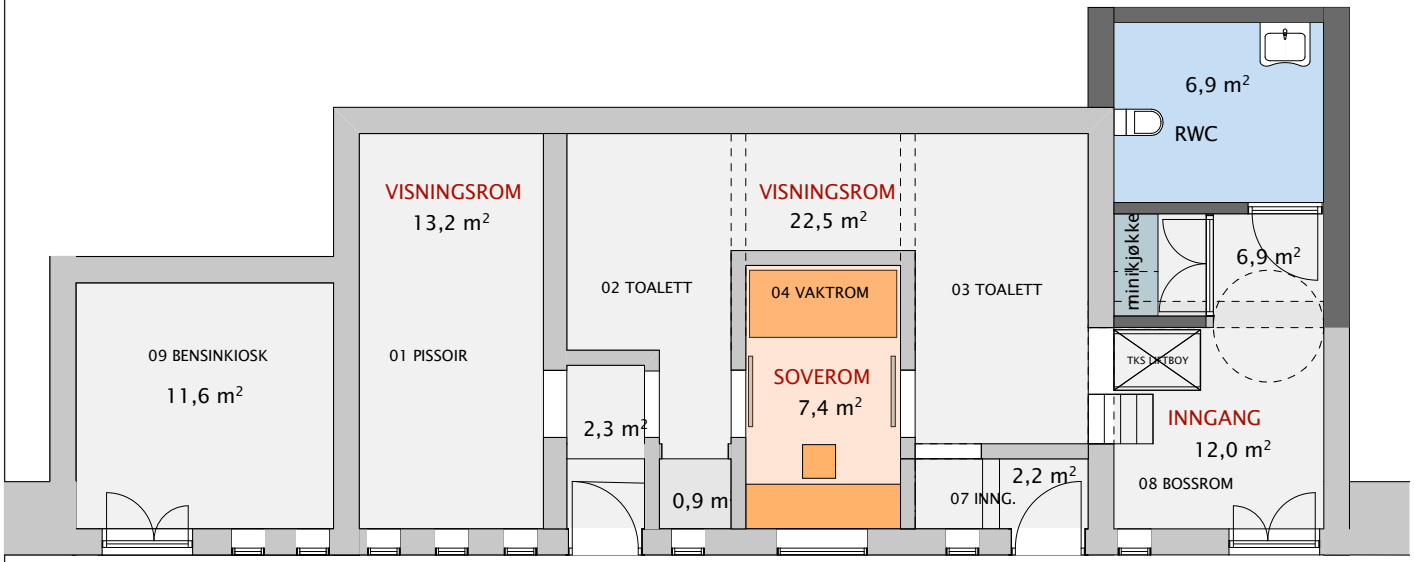
Elektro: Belysning inne. Utvendige lamper

Annet: Som Alt 0.
Løfteplattform. Minikjøkken.
Busskur fjernes

BRUK:
Dette er en løsning som gir en fleksibel bruk. Toalett kan også brukes separat.

FORDELER:
Denne løsningen optimaliserer de eksisterende rommene samtidig som den åpner for fleksibilitet.

ULEMPER:
Omfattende rehabilitering.



Alternativ 4 illustrerer hva som skal til for å etablere en evt overnattingsmulighet

TILTAK
Som alternativ 3 bort sett fra at veggene i 04 beholdes.

BRUK:
Rom 4 prosjekters for varig opphold og kan evt inngå i et "Artist in residence-program".

FORDELER:
Denne løsningen utvider bruksmulighetene på noen områder.

ULEMPER:
Rom 4 beholdes. Dette reduserer fleksibiliteten i forhold til visningsrom for kunst.
Løsningen med soverom utløser annet behov for tekniske løsninger og brannkonsept.
Man kan også spørre seg om kvaliteten på rommet som tilbys som midlertidig bolig.





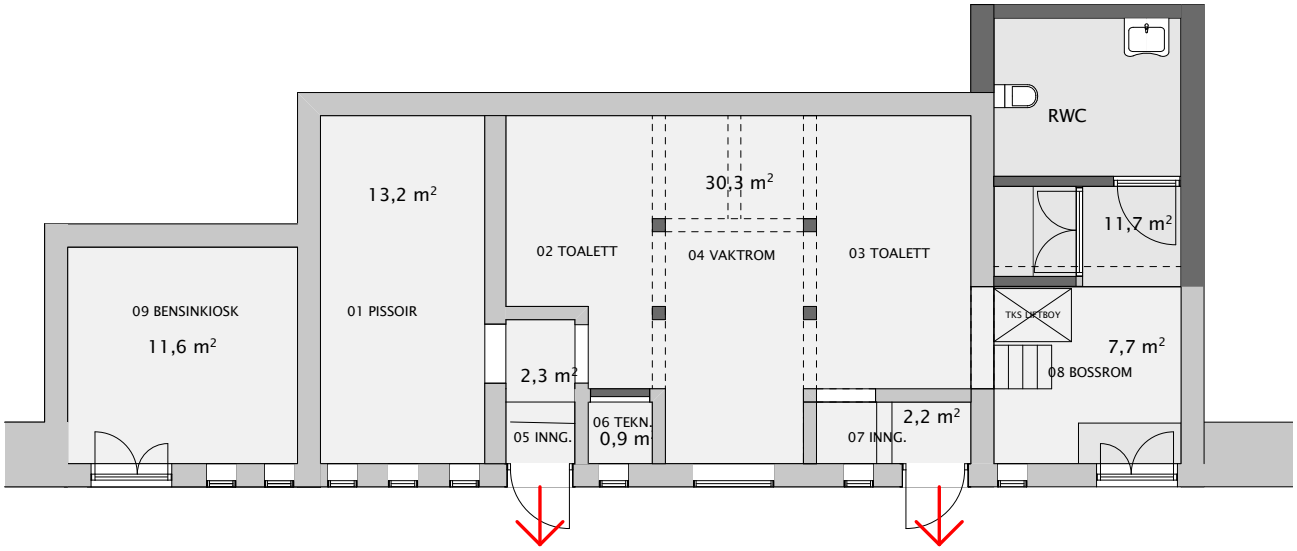


Det ligger tanker med drivstoff under gulvet. Disse må saneres.
Det finnes to alternativ:

Alternativ A
Forsegle tankene; dvs tømme dem og fylle dem med sand (?) Da blir rommet ikke mulig å bruke til annet enn lager / teknisk rom

Alternativ B
Fjerne tankene
Da kan man senke gulvet (hvor dypt er det?)
Kan da kanskje brukes som utstillingsrom (?). Siri Borge er veldig positiv til dette.

En annen problemstilling er at rommet har store strukturelle problemer fordi røttene på treet på Nytorget sprenger konstruksjonen. Treet er foreslått fjernet, men har gitt store skader på konstruksjonen.

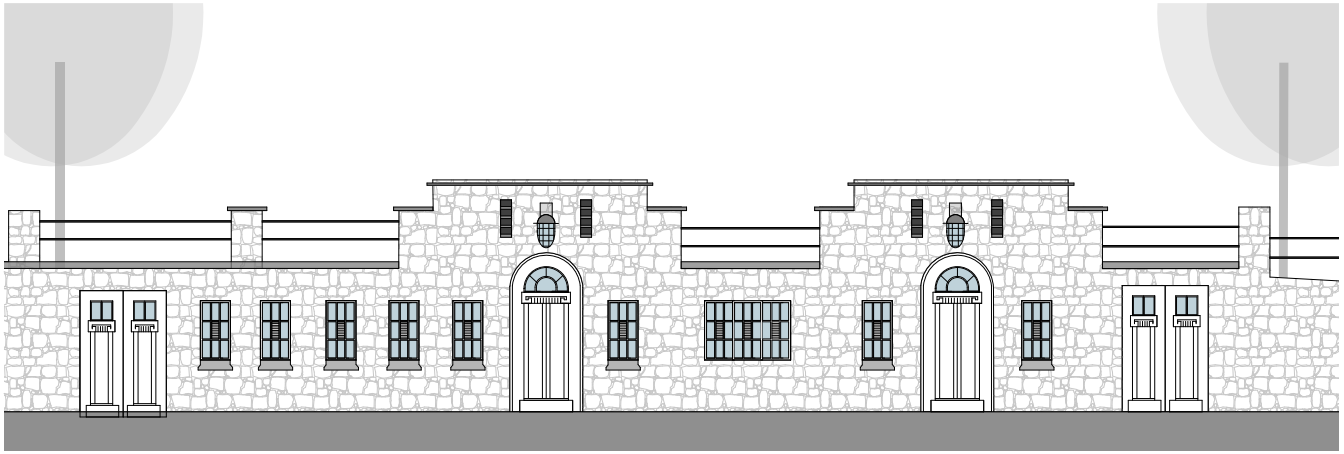


NB Brannskissen er ikke godkjent av rådgiver

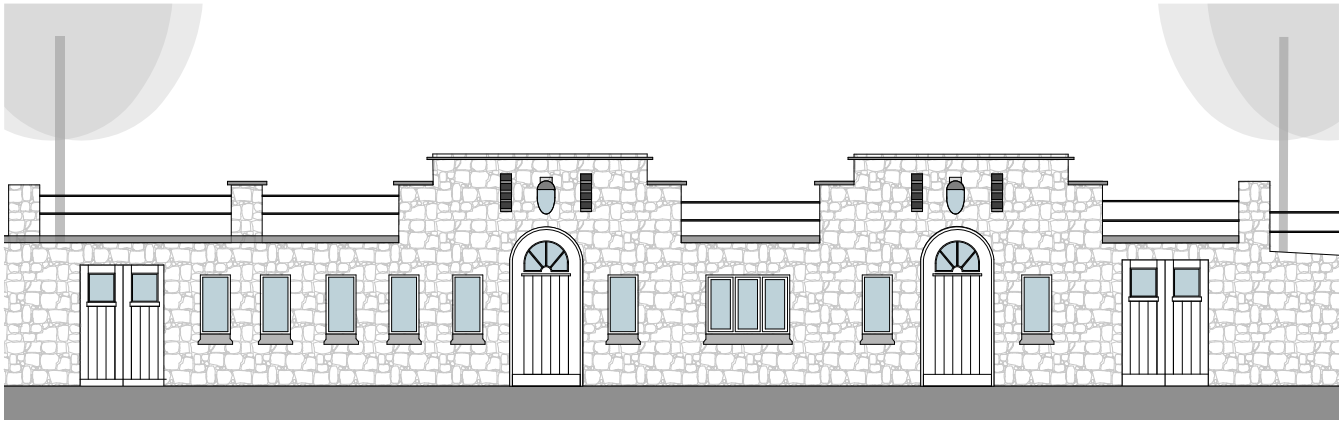
Vi har hatt et møte med Brannkonsulent, Arne Erik Mathiesen (BrannCon)
Han sier: Hvis døråpning er opp mot 90 cm (det er 90 cm dørblad i dag), og vi kan få til utoverslående dørblad, bør man kunne få til offentlig bruk / forsamling opp til et maks-tak på f.eks 30 eller 40 personer.
Det er viktig at han har presise mål på alle åpninger som inngår i rømningsvei. Når han har dette, lager han raskt et kort notat som beskriver konseptet.

Soverommet er han mer skeptisk til. Det er ikke veldig «brannfarlig», men vil utløse en langt mer rigid byggesaksbehandling (etter hans erfaringer). Det er f.eks vanskelig å sikre/ sannsynliggjøre at det ikke overnatter flere der etter en vernissage-fest. (En viss realisme i det forbeholdet.)

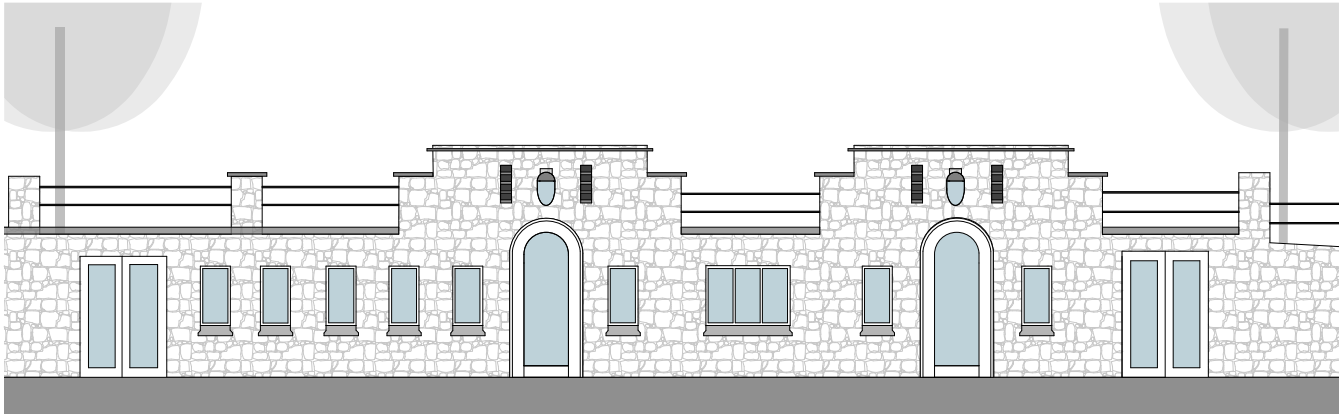
Brannalarmanlegg må tas med i kalkyle.



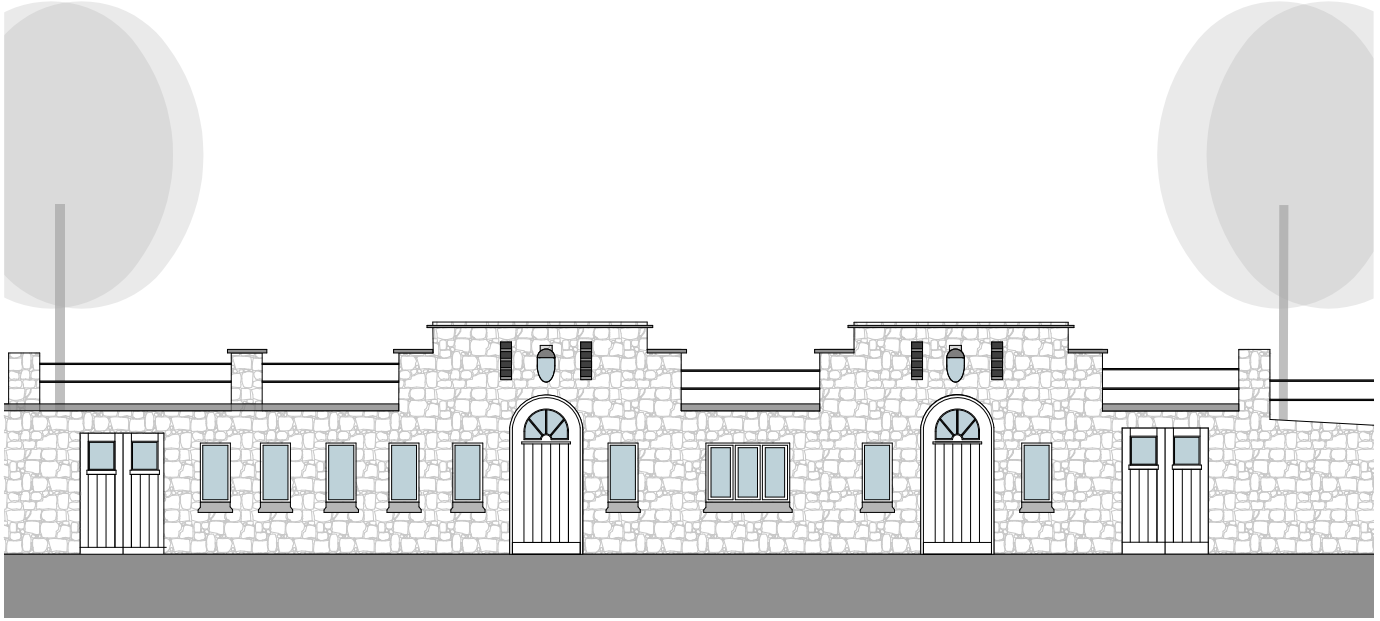
Øverste tegning viser en tilbakeføring av fasaden til det fasadeutrykket som var på tegningene fra Erga. Vi vet dessverre ikke om det noengang ble bygget slik. Vi tror ikke det.

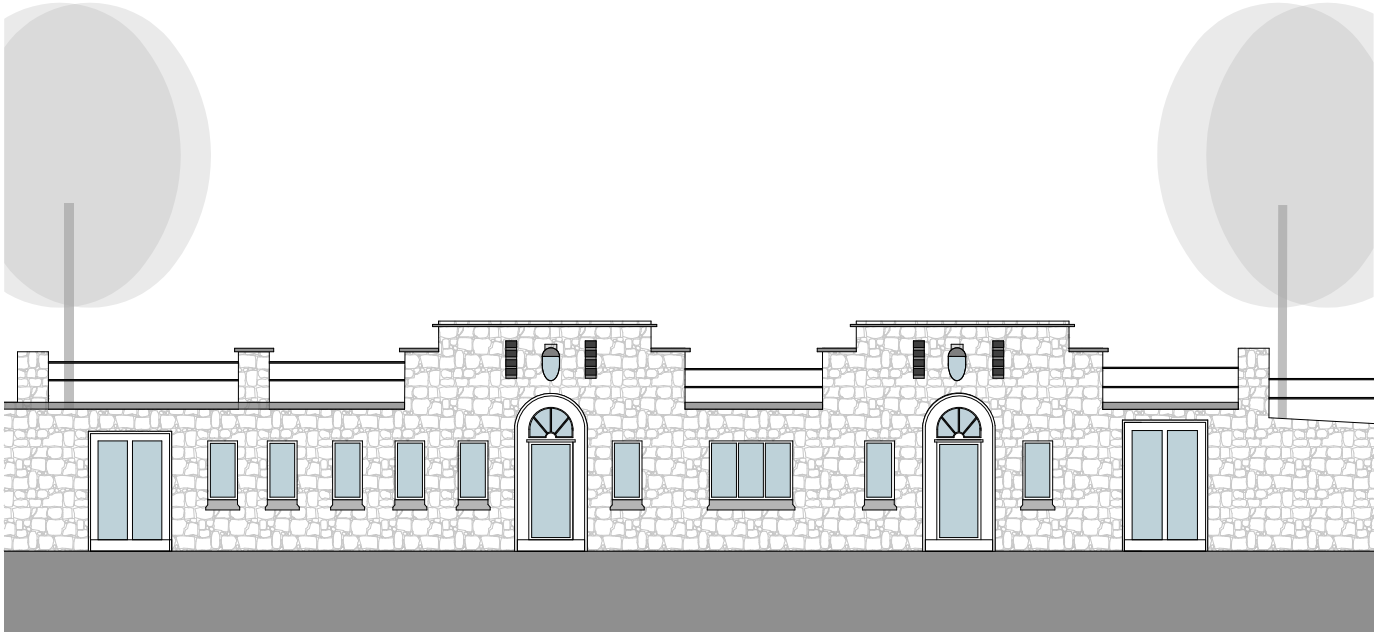


Midterste tegning viser en restaurering og rekonstruksjon av de dørene som er der i dag. Sannsynligvis er de satt inn rundt 1950.

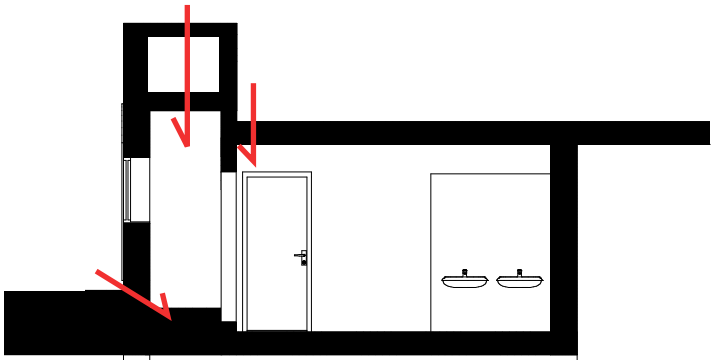


Nederste tegning viser et fasadeuttsrykk med dagens uttrykk.





Med utgangspunkt i det vi mener var den originale fasaden da muren ble åpnet i 1950 -
kunne man se for seg å rehabilitere de eksisternede buete dørene, men legge i et glassfelt?
Dørene inn til siderommene må lages på nytt.
Kunne man se for seg at disse fikk et mer moderne uttrykk?



FUKTINNTRENGING

FUKTPROBLEMATIKK
Det er tydelige fuktproblemer langs muren. Det skyldes sannsynligvis to årsaksforhold; vanninntrengning ovenfra (fra torget) og fra fortau (Pedersgata)

Grunnarbeid og avdekking / tekking (RIB):
Byggets støpte tak avdekkes, renskes og tekkes på ny.
Langs yttervegger etableres drenering og isolasjon før tilbakefylling.
Anlegget overdekkes som før, men med gode detaljer for fall og for tetting ved overganger mot mur.
Drenering langs gatesiden.

TRÆR
Det er blitt laget en rapport om tilstandene på trærne på Nytorget. Trærene som berører rommene i muren er tre nr 4 og tre nr 5 (markert med sirkel). Tre nummer 4 har ingen synlig innvirkning på rommene, mens tre nr 5 antar man er årsakene til skader i veggen i bensinkiosken.
I følge rapporten har tre nr 4 en helsetilstand 4 (Svak) og en mekanisk styrke på 5 (Akseptabel)
Tre nr 5 har en helsetilstand på 5 (akseptabel) og mekanisk styrke på 4 (redusert kvalitet).
Tre nummer 5 , som er i størst konflikt med muren, har altså en akseptabel helsetilstand og bør forsøkes bevart.



FRA RAPPORTEN: REGISTRERING OG TILSTANDSVURDERING AV TRÆR PÅ NYTORGET, SEPT 2018



SPOR ETTER ROMMENE I DEKKE



TRE SPRENGER MUREN

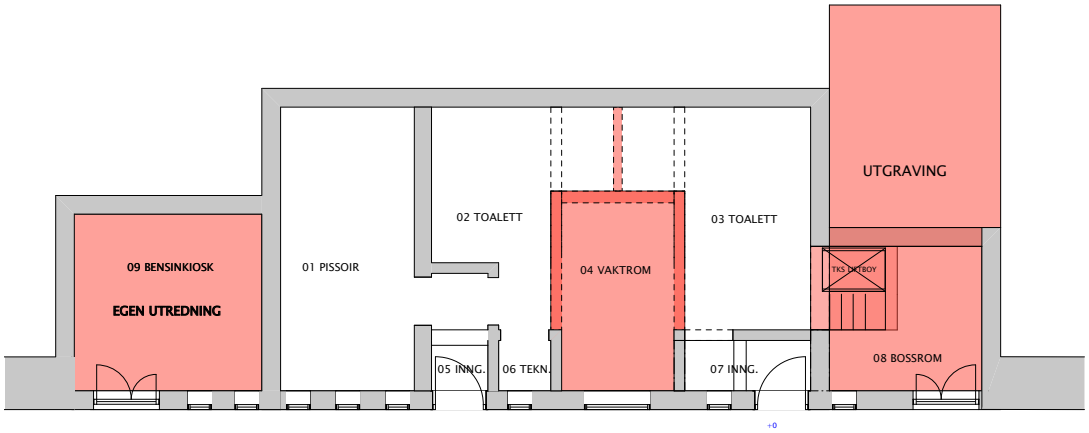
Luftetårnene oppe på plassen: Skiferplatene tekkes med membran før skifer remonteres. Fasade: Begrensede, lokale tiltak; stedvis flikk på fuger og sålbenker.



REPARASJONER AV LEKKASJER



MØRTEL I LUFTETÅRNENE ER BORTE



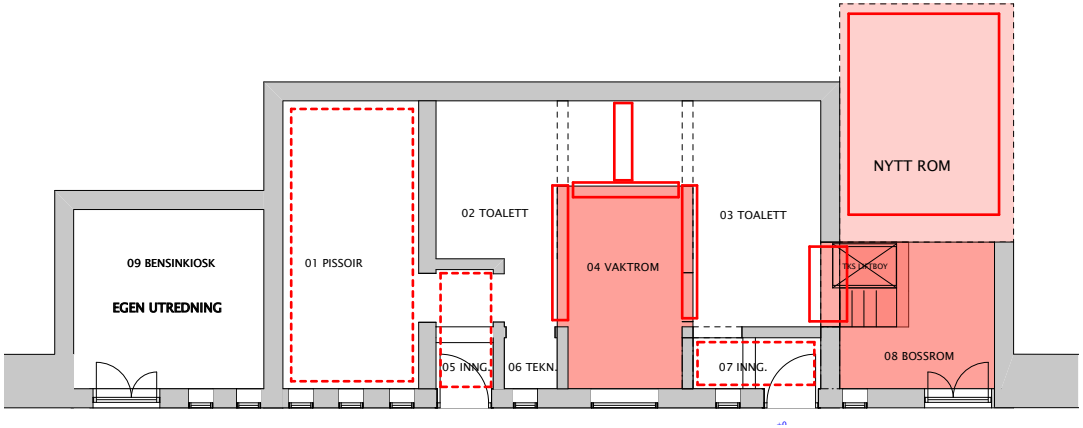
RIVING/ GRAVING

RIVING

03 Toalettrom:
Vegg mellom toalettrommene rives.
Hull i vegg inn til 08 bossrom etableres for å sikre rullestol-inngang.

04 Vaktrom
Gulv rives. Gulvet ligger høyere enn øvrig gulv og må senkes. Støpes på nytt med varme.
Vegger rives.

08 Bossrom
Gulv rives for å etablere trapp og løfteplattform.
Støpes på nytt med varme
Åpning inn til toalett, evt riving for å etablere mini-kjøkken.



MURER (FLIS, PUSS, BETONG)

MURER

Fliser i 01, 05 og 07 rengjøres. I disse rommene ser vi for oss en repareringsstrategi der man ”lapper i ” med puss (evt flis) der det trengs.

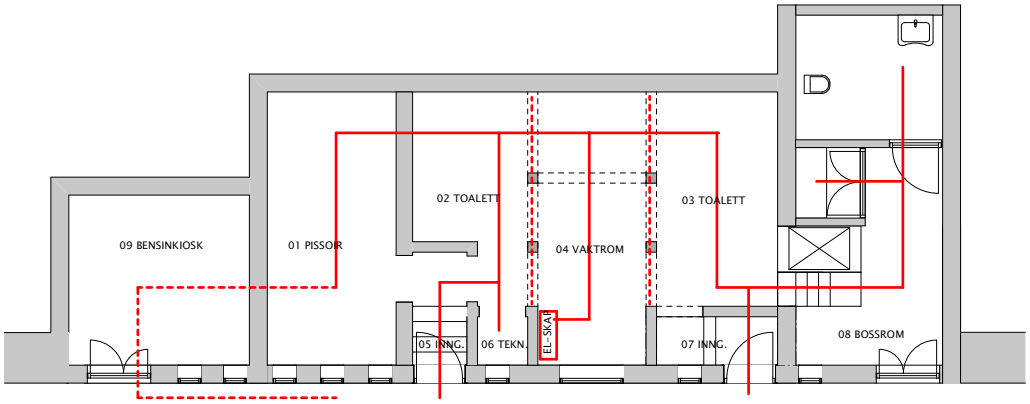
Rom 02 og 03 : reparasjon etter riving av vegg.
Løse fliser fjernes. Det skal også fjernes fliser slik at det blir enkelt å bruke veggene til oppheng.
Veggfeltene pusses.

Rom 04 . Vegger fjernes . Gjenstående vegger pusses.

Rom 08. Støping av trapp og grube. Pussing av åpning.

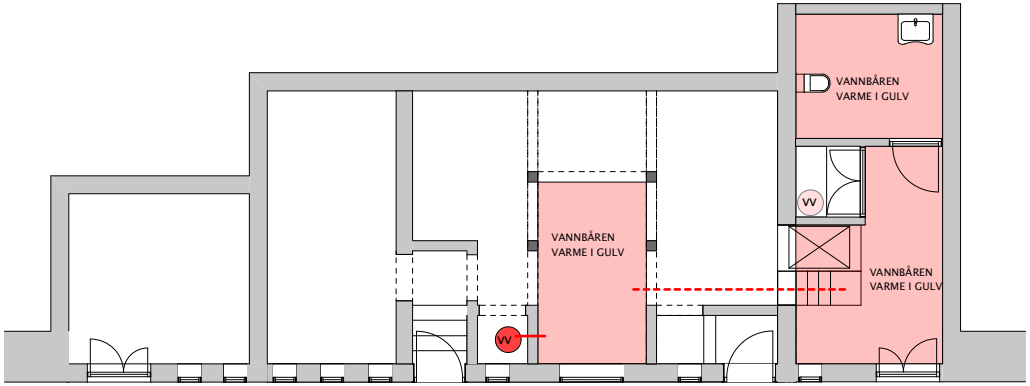
Nytt toalett med fliser

All takmaling må fjernes. Erstattes med silikatmaling.



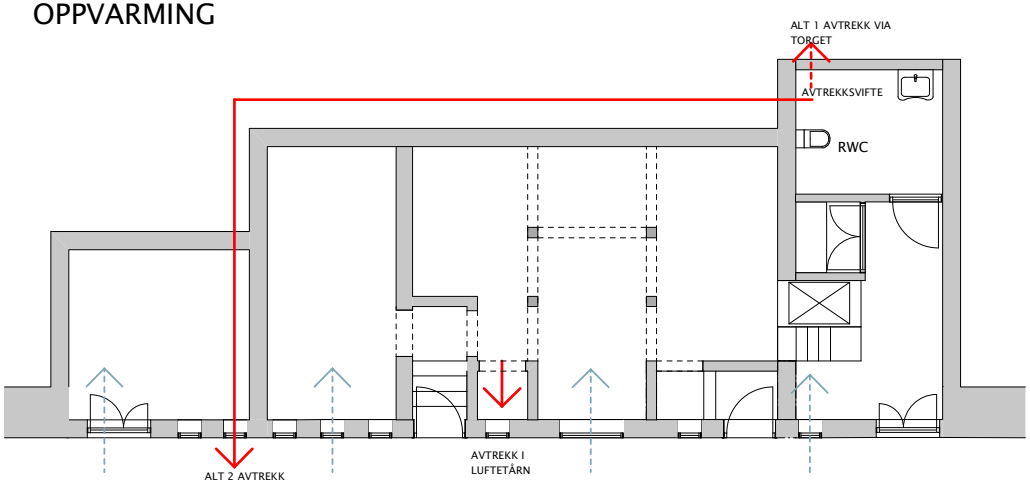
ELEKTRO

ELEKTRO
Nytt elektrisk anlegg. Elskap i rom 04.
God belysning. Skinner i tak. Eksempelvis Erco.



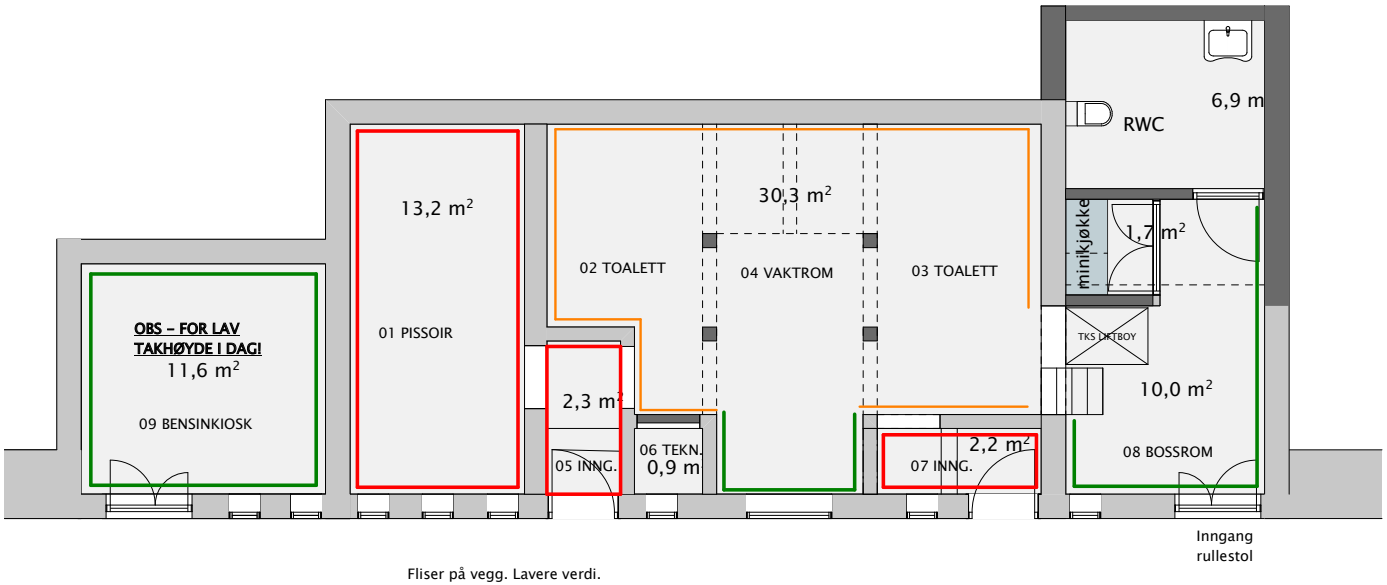
OPPVARMING

OPPVARMING
Varme i gulv: E-Lkabler eller vannbåren varme?
Varmepumpe utredes.



VVS

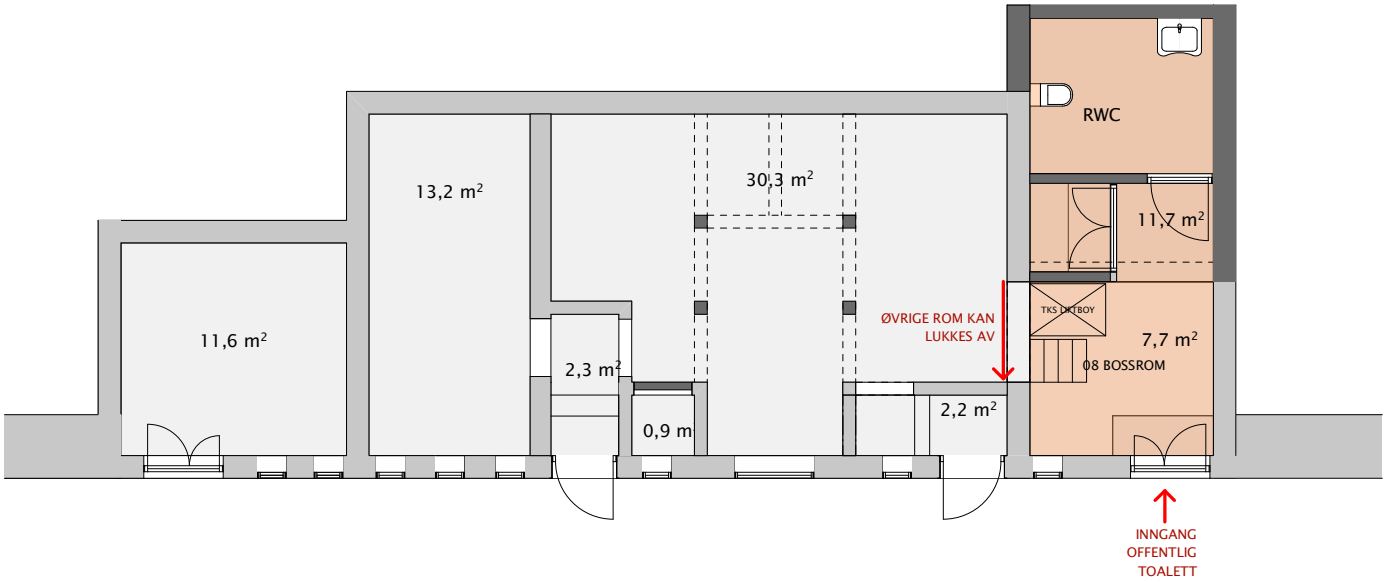
VVS
Avtrekk fra WC. Enten via torget (rett opp) eller via bensinkiosk.
Luft inn via dør/vindu
Avtrekk via luftetårn.



Visnings- og formidlingssted for kunst og kulturelle uttrykk bygger opp om Nytorget som kulturtorg.

Støtter tenking hittil om et program som er offentlig og tilfører torget en ny kvalitet.

Det er en del ubrukt potensial i eksisterende formidlingssteder rundt Nytorget. Det er derfor et poeng at dette visningsstedet tilfører noe nytt – som ikke konkurrerer med det eksisterende.



Reetablering til offentlige toaletter:
I arkitektkonkurransen for Nytorget er det foreslått å re-etablere rommene som offentlige toaletter. Argumenter for kan være at det trengs i byen og at her er infrastrukturen på plass. Motargumenter er flere:

Størrelse:
Lokalet er forholdsvis stort med tanke på å tilby offentlig toaletter. Oslo kommune har flere toaletter plassert rundt i byen. Det er da 1-2 toaletter som tilbys pr sted. Dvs ca 10m2 (et RWC samt et vanlig WC). Lokalene her er totalt ca 70m2 (med alle rom).

Bevaring:
Det er et ønske om å bevare hovedstrukturen i bygget samt rommet «pissoiret».
Nye toaletter har annen størrelse enn originalt. De har også andre krav til overflater enn de som er her i dag. Det innebærer en konflikt med bevaringshensynet

Bemanning (?)
Et så stort toalettanlegg vil kreve tilsyn og evt bemanning. Er dette noe kommunen vil gå inn på?

Universell utforming
Rommene ligger under gateplan. Det vil måtte etableres en robust kopling for rullestol inn i lokalene.

Hva er dagens offentlige toaletter?
Dagens offentlige toaletter har en enkel adkomst, effektiv planløsning og svært robust materialitet. I tillegg er de gjerne reklamefinansiert. Rommene slik de er, legger ikke til rette for en effektiv bruk

I skisseprosjektet vises en løsning der man etablerer et HCtoalett som kan bli offentlig tilgjengelig .

Vedrørende reetablering til offentlige toaletteri Jugendmuren **12.03.19**

I juryrapporten for arkitektkonkurransen for Nytorget er det foreslått å reetablere rommene som offentlige toaletter. Dette fremkommer under punktet om juryens råd for videre bearbeiding av vinnerprosjektet.

Det er forståelig at en slik funksjon kan trenges når Nytorget skal rehabiliteres og forhåpentligvis bli et mer brukt byrom. Men det er ikke opplagt at en slik funksjon vil la seg innpasse i de bevaringsverdige rommene i muren. Derfor henvendte vi oss til juryens sekretær Gisle Nataas i NAL, og spurte om hva som var bakgrunnen for denne formuleringen. Han kunne ikke tilbakeføre den til en spesiell diskusjon, men påpekte at torget kunne ha behov for en slik funksjon. På spørsmål om det ble gjort noen egnethetsvurdering av rommene i jugendmuren i forhold til denne funksjonen svarte Nataas at det var ikke blitt gjort.

Vi har studert de romlige og tekniske forutsetningene til rommene i muren relativt inngående. Det er flere forhold som taler mot at rommene tas i bruk som offentlige toaletter:

Bevaring
Byantikvaren vil at hovedstrukturen i rommene bevares. I tillegg er det konkret fremmet at rommet «pissoiret» beholdes som rom. Dersom det skulle etableres et offentlig toalett vil det kreve andre størrelser enn det som ligger i den romlige strukturen. Nye toaletter har også andre krav til overflater enn de som er her i dag. For å få rommene til å holde dagens sanitærstandard vil det kreves en langt mer omfattende rehabilitering enn det som er anbefalt i forprosjektet. I tillegg til å være kostnadsdrivende vil det innebære konflikt med bevaringshensynet.

Størrelse
Lokalet er forholdsvis stort i forhold til det som er dagens offentlig toaletter. Toaletter fra JCDecaux består av ett enkelt universelt utformet toalett. Størrelsen er under 6m2. Oslo kommune har litt større anlegg med 2 toaletter pr sted. Samlet størrelse er rundt 10m2. Til sammenlikning er rommene i muren ca 50m2.

Bemanning ?
Dersom publikum slippes inn i et så stort anlegg vil det være langt større risiko for uønsket adferd. Derfor er det nærliggende at det vil kreve tilsyn og evt bemanning. Det er ingen opplagt løsning innenfor dagens rammer, verken økonomi eller arbeidsmiljø.

Drift
Dagens toaletter er ofte drevet via reklamefinansiering. Dvs at et firma tar seg av vedlikeholdet mot å få eksponere reklame. Det er ikke en opplagt løsning, selv om reklamen ikke nødvendigvis må knyttes til den bevaringsverdige muren.

Det er også et spørsmål om hygiene. Dagens toaletter har et selvrensesystem som trer i kraft etter hver bruk. Det er ikke opplagt at det vil la seg innpasse i muren.

Universell utforming
Rommene ligger 60 cm under gateplan. Det gjør universell tilkomst relativt krevende. I tillegg er de to bevaringsverdige dørene (med hver sitt oppbygg) relativt smale, som også hemmer tilkomsten. I forprosjektet er rullestoltilkomst foreslått løst via et av siderommene (det gamle bossrommet). Tilkomsten er da via dette og så med heis ned i selve toalettrommene. Her er det takhøyden relativt lav, 190 cm. Denne løsningen vil derfor kreve dispensasjon, noe som kan være akseptabelt under vernehensyn, for en spesiell funksjon som et visningssted, men som ikke er en god tilkomst for et offentlig toalett.

Mer aktuell bruk
Vi mener at rommene har et potensial til å bli noe mer enn offentlige toaletter. Vi mener tankene rundt rommene som visningssted er interessante – sett i sammenheng med Nytorgets identitet som kunst- og kulturtorg.

Det finnes likevel en mulighet for at funksjonen offentlig toalett kan ivaretas i dette prosjektet. I skisseprosjektet er det vist en løsning med et RWC-toalett i forlengelsen av bossrommet, inn i terreng. Takhøyden vil også her være begrenset, men det anses som et toalett som kan betjene visningsstedet. Dette toalettet vil være offentlig tilgjengelig knyttet til visningsstedets åpningstider.
Alternativt kan man lukke inn til lokale for øvrig og bruke toalettet uavhengig av dette.

