



HORTEN
KOMMUNE



HS 4 - EVALUERINGSGRUPPENS SLUTTRAPPORT

EVALUERINGSARBEIDET

Konkurransen ble gjennomført i perioden september – november 2018 med frist for innlevering av forslag den 9 november. Evalueringsgruppen startet sitt arbeid den 14 november.

Evalueringsgruppen har gjennomført 4 møter i perioden frem til avsluttende møte den 14 desember.

Konkurransen er gjennomført iht premissene i konkurranseprogrammet, datert september 2018. I tillegg er det gjennomført en offentlig utstilling samt presentasjoner av forslagene for havnestyret/formannskapet den 27 november, offentlig informasjonsmøte den 10 desember og presentasjon for kommunestyret den 8 januar. Det er også gitt anledning for at alle å kommentere forslagene på kommunens nettsider.

RANGERING OG ANBEFALING

Iht konkurranseprogrammet ble evalueringen gjennomført uten kjennskap til hvem som var forslagsstillere. Etter avsluttet evaluering ble forslagene rangert i forhold til i måloppfyllelse og konvoluttene med forslagsstillernes navn ble deretter åpnet.

Evalueringsgruppens flertall har innstilt forslaget «Horten Havnepark» som konkurransens vinner. Evalueringsgruppens mindretall har innstilt forslaget «Knoppskyter» som konkurransens vinner. Evalueringsgruppen var enige om rangeringen av de to siste forslagene.

Forslag	Forslagsstiller	Rangering
Motto: Horten havnepark (Mulighetenes bydel)	Kaldnes AS og CM Utvikling AS. Arkitekt; A-lab, Lala Tøyen, Spacemaker og WSP Norge AS	Vinner
Motto: Knoppskyter	Horten Industripark AS Arkitekt; NSW, SLA, Gattaka	Nr 2
Motto: Havnebydel 1/ havnebyen (venter på en fortsettelse)	Bratsberg Gruppen/ Øygarden Eiendom AS Arkitekt; Niels Torp AS	Nr 3
Motto: Havnekvartalet (hvor byen møter sjøen)	Mindpark AS AART architects AS	Nr 4

Horten 10 januar 2019

Hans Baalerud (Asplan Viak AS,
evalueringssgruppens leder)

Espen Eliassen (Horten havn)

Silje Vaadal (Horten kommune)

Ellen Hassum (Horten havn,
evalueringssgruppens sekretær)

Anne Hilde Hole (Horten kommune)

EVALUERINGSGRUPPENS BEGRUNNELSE OG VURDERING

Evalueringsgruppen vurderer konkurransen som vellykket ved at deltakerne har gitt gode og velbegrunnede svar på oppgaven. Til tross for et begrenset antall deltakerne viser besvarelsene et stort spenn i forslag til løsninger. Løsningsforslagene utfordrer ikke gjeldende sentrumsplan i vesentlig grad og viser at dagens overordnede planer gir et godt rammeverk for etterfølgende utvikling av HS 4.

Arealprogram og byliv

Innenfor rammene av dagens kommunedelplan for Horten sentrum var en av oppgavene å utarbeide begrunnede forslag til fordeling mellom ulike arealformål som understøtter kommunens målsetting om et attraktivt byliv samt å lokalisere disse formålene innenfor konkurranseområdet. I dette ligger både lokalisering av næringsformål og andre formål, som boliger, kultur, servering, handel etc.

Forslagene har vist en stor variasjon i løsninger som svarer ut denne oppgaven. Samtlige forslag har foreslått en grad næringsarealer og publikumsrettet næringsvirksomhet ut mot offentlige plasser og strøk, men her spriker forslagene både ut fra omfang og hvordan man best bør legge til rette for et godt byliv.

Konkurransen har vist at en høy boligandel kan bidra til å privatisere de offentlige uterommene og skaper uklare overganger mellom hva som er privat og hva som er offentlig. Evalueringsgruppen anbefaler derfor at HS 4 utvikles med en lav eller ingen andel boliger.

Det er også et spenn i forhold til øvrige funksjoner. Ytterpunktene er forslaget «Horten Havnepark», som foreslår et aktivitetshus med publikumsrettede funksjoner ut mot en stor aktivitetspark og forslaget «Knoppskyter» 3 som foreslår et innovasjonssenter (co-working for start-up selskaper og eksisterende teknoselskaper) samt fellesfunksjoner ut mot et nytt byrom. Begge forslagene vil imidlertid hver for seg og sammen kunne gi viktige bidrag til øke byens attraktivitet og utelukker således ikke hverandre.

Boliger. Ingen av forslagene har lyktes i å kombinere gode offentlige byrom og tilgjengelighet med en høy boligandel. Dette er særlig tydelig i forslagene «Havnekvartalet» og «Havnebydel 1» som skaper uklare overganger mellom private og offentlige uteområder. Spesielt problematisk er dette i de delene av området som vender mot Tollbugata og gjestehavna, mens en andel boliger lengst mot nord og Skippergatas forlengelse til en viss grad kan forsvares. Det må også settes spørsmålsteget ved nødvendigheten av en høy boligandel ut fra andre og pågående utviklingsprosjekter i Horten med høy boligandel. På den positive siden ønsker evalueringsgruppen å vise til forslaget «Knoppskyter» som foreslår en andel små «prosjektboenheter» for folk som ønsker å bo i byen for en kortere periode. Slike boliger vil supplere det tradisjonelle botilbudet og også understøtte et godt byliv hele året.

Innovasjonssenter. Forslaget Knoppskyters bærende ide er å lage et utstillingsvindu for Hortens produktive identiteter, særlig knyttet opp mot kunnskap og elektronikk. På denne måten vil forslaget bygge opp under Hortens identitet som kunnskapsby og trekke til seg studenter og nyetablerere som igjen kan skape grunnlag for økt byliv. Evalueringsgruppen mener idegrunnlaget og begrunnelsen er blant konkurransens beste. Den høye utnyttelsen av området skaper imidlertid enkelte utfordringer i forhold til siktlinjer og kan virke ekskluderende for deler av området. Evalueringsgruppens anbefaling er at det jobbes videre med å finne en alternativ lokalisering for realisering av forslaget.

Aktivitetssenter. Forslaget Horten Havneparks bærende ide er å koble det tradisjonelle bysentrum og sjøen med en stor aktivitetspark. Målet er å skape en park for ikke bare hele byens befolkning hele året, men også en attraksjon for folk utenfra. Evalueringsgruppen mener forslaget gir konkurransens tydeligste og beste svar på målet om; «å skape et åpent og tilgjengelig byområde i

overgangen mellom sjøen og den tradisjonelle sentrumskjernen». Det generøse byrommet gir imidlertid konkurransens laveste utnyttelsesgrad og færrest antall kostnadsbærende kvadratmeter. Konsekvensen er at prosjektet ikke bærer investeringene, men forutsetter en andel offentlige bidrag. Evalueringsgruppen har ikke vurdert forslagens økonomiske bæreevne.

Samtlige forslag har lagt stor vekt på å skape offentlige byrom og møteplasser, men forslagene har løst dette på forskjellige måter i spennet fra å foreslå «utydelige» byrom i skjæringspunktet mellom offentlige gater og byrom slik som i forslagene «Havnekvartalet» og «Havnebydel 1», til et mer presist avgrensede byrom som i «Knoppskyter».

Arealutnyttelse og byggehøyder

Sentrumsplanen åpner for en arealutnyttelse på mellom 130 – 250 % brutto BRA, avhengig av andelen boliger, dvs. større andel bolig gir lavere arealutnyttelse. Maks gesims er 13,5 m, dvs 4 etg. I tillegg kommer mønehøyde på 3,5 m over gesims. Samtlige forslag forholder seg i hovedsak til rammene for byggehøyder og arealutnyttelse som er gitt i sentrumsplanen.

Forslagene «Havnekvartalet» og «Horten Havnepark» viser en max byggehøyde på inntil 6 etasjer på deler av bebyggelsen. Evalueringsgruppen mener at intensjonene i sentrumsplanen er ivaretatt selv om byggehøyden går noe ut over rammene.

Det er et stort sprik i arealutnyttelsen som spenner fra ca 120% i «Horten Havnepark» til til ca 210% i «Knoppskyter». Forslagene med laveste boligandel har den høyeste arealutnyttelsen og visa versa. Arealutnyttelsen speiler også i hvilken grad forslagene har lagt til rette for offentlige byrom og grøntstrukturer.

	Forslag	Arealprogram	Byggehøyder	Hvorav næring og andre formål	SUM M2 BRTO
1	Horten havnepark (Mulighetenes bydel)	Lav boligandel, mest nærmest sjøen	4-6 etg	7.037 (inkl 3.242 m2 lekeland)	12.299 m2
2	Knoppskyter	Lav boligandel, Co-work, næring nærmest byen	5 etg	16.950 m2	20.750 m2
3	Havnekvartalet (hvor byen møter sjøen)	Høy boligandel (fom 2 etg)	4-6 etg	1.860 m2 kontor. 2.350 m2 handel	14.300 m2
4	Havnebydel 1/ havnebyen (venter på en fortsettelse)	Høy boligandel, nærmest sjøen	5 etg	2.075 m2	15.157 m2

Tabellen gir en oversikt over arealutnyttelse og byggehøyder

Siktlinjer og trafikkløsninger

Horten Havnepark og Havnebydel 1 svarer ut føringene i sentrumsplanen om siktlinjer fra Skippergata og Apotekergata mot sjøen. «Havnekvartalet» og «Knoppskyter» gjør det ikke, men foreslår byrom/ strøk/ passasjer som forbinder sjøen med den bakenforliggende byen.

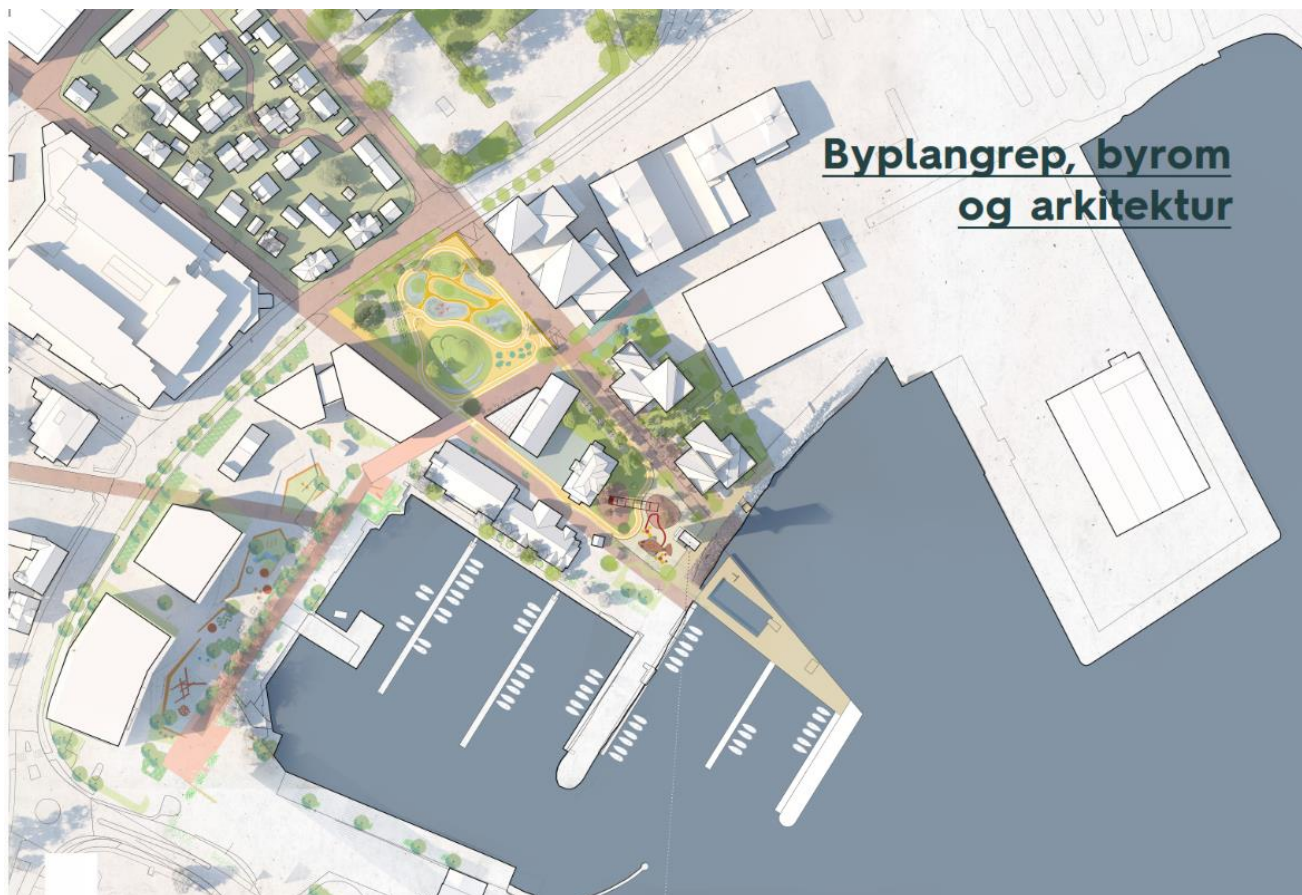
Samtlige forslag foreslår at HS 4 blir et bilfritt område, hvor adkomst til felles p-kjeller best kan skje fra Strandpromenaden med innkjøring lengst mot nord (ved Smith stål). Dette er en anbefalt løsning som skaper potensielt færre konflikter enn forslaget «Havnekvartalet» som har vist innkjøring i krysset Strandpromenaden/Tollbugata.

Samtlige forslag viser også flere mulige forbindelser mellom havna i syd og Lystlunden i nord.

Forslag; «Horten Havnepark (Mulighetenes bydel)»

Forslagstiller; Kaldnes AS og CM Utvikling AS

Arkitekt; A-lab, Lala Tøyen, WSP Norge, Spacemaker



Samlet vurdering

Forslaget innebærer en arealutnyttelse på ca 120%. Arealsummen er 12.299 m² fordelt på ca 5260 m² bolig, ca 460 m² næring, 3335 m² kontor og 3242 m² lekeland

Hovedårsaken til den lave arealutnyttelsen er forslaget om å disponere en vesentlig del av arealet til en aktivitetspark. Dersom aktivitetsparken utgår vil utnyttelsen kunne øke til tilsvarende de øvrige forslagene.

Et innendørs lekeland/skatepark er lokalisert i umiddelbar nærhet til aktivitetsparken. Boligene er lokalisert i to bygninger lengst mot nord/ øst og nærmest sjøen. Det er vist prinsipper for hvordan arealene alternativt kan omdisponeres til annen bruk.

Forslaget er godt presentert. Antall etasjer varierer fra 2 til 6 etasjer.

Forslaget har konkurransens sterkeste offentlige program med vekt på tilbud for barn og unge og har høye ambisjoner om å skape en ny attraksjon for byen. I en videre bearbeidelse må det legges vekt på å skape nye aktiviteter som supplerer allerede eksisterende aktiviteter i denne delen av byen.

Byplangrep, byrom og arkitektur

Forslaget styrker Apotekergata og Skippergata som viktige visuelle og funksjonelle forbindelser mellom byen og sjøen. Dette følger opp sentrumsplanens ambisjoner på en god måte.

Mellom forbindelsene etableres en stor aktivitetspark som avsluttes med et sjøbad i tilknytning til en utvidet småbåthavn. Aktivitetsparken kan også betraktes som et byrom, en attraksjon og en destinasjon i seg selv, men uten den lukketheten som man forbinder med tradisjonelle europeiske byrom.

Om lokaliseringen av aktivitetsparken, tilgrensende til den trafikkerte Strandpromenaden, er en optimal plassering kan diskuteres. Sammen med byrom i tilknytning til gjestehavna samt et åpent byrom mot sjøen blir det viktig å diskutere funksjonsinnhold og forbindelser for ikke å skape uklare roller og innbyrdes konkurranse. Ifm det pågående arbeidet med områdereguleringsplan bør byrommenes roller, funksjonsinnhold og hvordan de er bundet sammen bli drøftet nærmere.

Enkelte boenheter er lokalisert tett opp mot sjøfronten og bidrar til uklare skiller mellom private og offentlige uteområder. Dette kan lett bearbeides ved at første etasje i bygningen nærmest sjøfronten disponeres til utadrettede funksjoner som f.eks servering.

Forfatterne foreslår et romprogram som lokaliseres i 3 bygninger nord for aktivitetsparken. Hver av bygningene er brutt ned i 3 til 5 volumer som er satt sammen på en kompleks måte. Hensikten er å svare ut ønsket om å bryte ned ellers store volumer i flere mindre som skal gi referanse til Hortens småskala bebyggelse. Konseptet medfører flere utfordrende overganger med til dels umotiverte sprang i både fasadeliv og takflater. Illustrasjonene understøtter dette. Forslaget vil være tjent med forenkling og bearbeidelse av både fasader og volumoppbygging.

Sjøfront og grønnstruktur

Dagens molo mot småbåthavna foreslås forsterkes og bygget ut for å gi muligheter for noen mindre bygninger for servering. Grepet bidrar til å lukke gjestehavna mot sjøen og anbefales ikke. Måten man lukker småbåthavna forsterkes gjennom forslaget om ny småbåthavn på utsiden av dagens, kombinert med et sjøbad. Noe av hensikten med konkurransen er å vise hvorledes dagen bysentrum kan knytte seg nærmere til sjøen både visuelt og funksjonelt. Det bør derfor vises varsomhet med alle grep som bidrar til å motarbeide denne ambisjonen.

Dagens bygning for havnevesenet blir liggende i grønne omgivelser og vil være nøytral i forhold til dagens situasjon, men utnytter heller ikke potensialet i en fremtidig situasjon. Evalueringsgruppen savner forslag til hvordan dagens bygning og nære omgivelser kan gis en rolle som støtter opp under forslagets bærende ide om aktivitetspark.

En kystpromenade (god for sykler) anlegges langs indre havnebasseng, gjennom HS4 og vil kunne koble seg på en eventuell forlengelse av Lystlunden. I tillegg åpnes det for at kyststien kan følge sjøfronten videre nordover.

Boligformål på bakkeplan i bygningen nærmest sjøen vil bidra til å privatisere kyststien og bør konverteres til servering eller andre publikumsrettede funksjoner.

Trafikk/ adkomst

Forslaget bygger opp under siktaksene som adkomstveier for gående og syklende til sjøen. Biladkomsten til parkeringsanlegget under bebyggelsen er foreslått i tomtegrensa lengst mot nord. Dette er et naturlig grep som gir mindre potensiale for konflikter enn om biladkomsten hadde vært kombinert med løsninger for andre trafikanter.

Miljø og økonomisk bærekraft

Forslagstiller målbærer gode intensjoner og ideer som deleordning for el-sykler med ladepunkter samt en ambisjon om høy miljøsertifisering gjennom BREEAM.

Gjennomføring av forslaget forutsetter offentlige bidrag. Det er lagt inn en forutsetning om at deler av utbyggingen vil ha høy inntjening for å kunne finansiere andre deler av prosjektet uten at dette konkretiseres nærmere.

Forslag; «Knoppskyter»

Forslagsstiller; Horten Industripark AS
Arkitekt; NSW, SLA, Gattaka



Samlet vurdering

Dette forslaget skiller seg særlig fra de andre forslagene med en vesentlig høyere arealutnyttelse, ca 210% i tillegg til ca 3.800 m² kjeller. Forslaget skiller seg også fra de andre med en høy andel næringarealer (5.350 m²) og kontorer (11.600 m²). Boligandelen er lav og kun knyttet til «prosjektboliger» med fellesløsninger.

Forslagets bærende ide er å bygge et senter for innovasjon, co-working m verksted/ produksjon. Bak ideen ligger en omfattende analyse som begrunner forslaget. Forslaget gir konkurransens tydeligste svar på hvordan funksjonsinnhold kan brukes som virkemiddel for å bygge opp under Hortens identitet knyttet til innovasjon og avansert teknologi. Forslaget bygger også opp under en «trend» hvor man lager flerfunksjonelle bygninger hvor de samme lokalene gis ulik bruk til ulik tid og på den måten motvirke monofunksjonelle områder, men skaper i stedet grunnlag for levende bymiljøer.

Forslagsstiller argumenterer på en troverdig måte hvordan eksponert kunnskapsbasert virksomhet kan gi grunnlag for flere arbeidsplasser og økt boligbehov uten å skape en konkurransesituasjon mot virksomheter i den tradisjonelle bykjernens.

Forslaget prioriterer en bygning og funksjonsprogram fremfor å understøtte siktlinjer fra Skippegata mot sjøen. Dette er et klart brudd på sentrumsplanens forutsetninger om å kontakt mellom sjøen og dagens bysentrum.

Prosjektet har konkurransens beste begrunnede idegrunnlag og beskrivelse. Enkelte av plantegningene samt perspektivene kunne vært bedre gjennomarbeidet. Forslaget hadde vært tjent på illustrasjoner av forslaget og en ytterligere bearbeidelse av planløsningen, særlig på grunnplanet mot offentlige uterom.

Byplangrep, byrom og arkitektur

Den sterke ideen om et innovasjonssenter for kunnskapsbaserte virksomheter har i noen grad gått ut over ønsket om å skape nye og velfungerende byrom. Det viktigste byrommet «Havnetorget» fremstår mer som et adkomsttorg til innovasjonssenteret enn til et byrom som utnytter de kvalitetene som ligger i nærheten til sjøen. Dog vil torgets «lukkethet» avgrense og definere byrommet på en bedre måte enn flere av de andre forslagene. Det vil være avgjørende for å skape et velfungerende byrom at man lykkes med å skape publikumsrettede funksjoner på bakkeplan som vender mot torget med åpne og aktive fasader.

Forslaget har en god og tydelig adkomst fra Tollbugata/ Apotekergata og logisk adkomst til Havnetorget med tverrforbindelsen til gjestehavna.

De sjønære kvalitetene er først og fremst knyttet til sjøparken «Fogdens brygge». Koblingen til Havnetorget skaper uklare skiller mellom hva som er gate og hva som er torg og bør bearbeides.

Antall etasjer er inntil 5 høye etasjer. I likhet med de andre forslagene er store bygningsvolumer brutt ned i mindre volumer for å tilpasse seg Horten skala. Formspråket er moderne og gir et formalt sterkt uttrykk med vekselvis åpne og lukkede fasader.

Prosjektet fremstår som gjennomarbeidet, men perspektivene yter ikke prosjektet full rettferdighet.

Den «tunge» bebyggelse langs den trafikkerte Strandpromenaden bidrar til å skjerme utearealene innenfor i motsetning til de øvrige forslagene som i større eller mindre grad eksponerer seg for støy og trafikk.

Forslaget foreslår bruk av «takhaver» som bidrag til lokal fordrøyning av overvann.

De store bygningsvolumene gjør prosjektet mindre robust for utbygging i etapper. Forslaget viser at bygningen(e) lett kan tilpasses ulikt funksjonsinnhold.

Sjøfront og grønnstruktur

Forslaget viser en realistisk tilnærming til dagens værutsatte sjøfront og hvordan det allikevel er mulig å komme helt ned til sjøkanten uten de mer usikre løsninger med f.eks. flytende sjøbad og andre sårbare og flytende installasjoner i sjøen.

Kyststien føres langs havnefronten, mens det legges opp til en bakenforliggende bevegelse i nord/syd retningen via Havnetorget som kan videreføres til en evt. forlengelse av Lystlunden.

Forslaget utnytter deler av dagens midlertidig opparbeidede park.

Trafikk/ adkomst

Det er vist gode og funksjonelle prinsipper for adkomst for nød og nytte på bakkeplan og adkomst til parkeringskjeller fra nord. Det er videre foreslått en høy andel sykkelparkering og få biloppstillingsplasser.

Miljø og bærekraft

Det er vist gjennomarbeidede prinsipper for bruk av solenergi og lagring av energi

Forslag; «Havnebydel 1/ havnebyen (venter på en fortsettelse)»

Forslagsstiller; Bratsberggruppen/ Øygarden Eiendom AS v/Petter Øygarden Arkitekt; Niels Torp AS



Samlet vurdering

Forslaget viser konkurransens nest laveste arealutnyttelse på ca 150%. Arealsummen er 15.157 m² fordelt på ca 13.082 m² bolig og ca 2.075 m² næring. Dette gjør forslaget til konkurransens boligalternativ. Det er ikke vist alternativ arealbruk som understøtter en funksjonell elastisitet hvor større deler av de 7 boligårnernes 1 etg kan omdisponeres til f eks næring, noe som ville vært naturlig å tenke seg nærmest havna og dagens bykjerne.

Illustrasjonene hadde tjent på en høyere grad av bearbeidelse. I særlig grad gjelder dette utomhusplanen som har en grafikk som bidrar til å tilsløre fremfor å fremheve og klargjøre forslagets kvaliteter.

Byplangrep, byrom og arkitektur

Arealdisponeringen har klare likhetstrekk med forslaget «Horten havnepark» som bygger opp rundt og forsterker forlengelsen av Apotekergata/Tollbugata og Skippergata som strukturerende elementer og ivaretagelse av siktlinjer. Forslagene skiller seg imidlertid fra hverandre ved at dette forslaget foreslår to boligårn med næring i 1 etg ut mot Strandpromenaden.

5 boligårn lokaliseres nord for aksene Skippergata. Boligårnene nærmest Strandpromenaden og nærmest sjøen foreslås kombinert med næring/ publikumsrettet virksomheter i lave bygninger som skjerm mot bla Havnepromenaden. På denne måten oppnås en tydelig funksjonell skille mellom næring og bolig samtidig som det oppnås en viss skjermingseffekt på bakkeplan.

De mange solitære bygningskroppene skaper uklare sammenhenger og skiller mellom hva som er gater og byrom, offentlige områder og private områder. Bygningenes oppbrutte bygningsvolumer forsterker dette. De oppbrutte volumene vil kunne gi gode boligkvaliteter og understreke Hortens småbyskala.

Et sentralt torg er ment å være området sentrale byrom og møteplass, men illustrasjonene viser tvert imot en stor andel lukkede fasader og tilgrensende utearealer for boliger som skaper et uklart skille mellom hva som er privat og hva som er offentlig.

Forslaget tar ikke stilling til området avslutning mot sjøen og det er derfor vanskelig å lese hvordan man kan utnytte potensialet som ligger i utforming av denne delen av HS 4.

Det foreslås to byrom hvor det åpne byrommet mot havnefronten har tilsvarende muligheter for å skape et attraktiv møte med sjøen som de andre forslagene. Dette understrekes gjennom forslaget med å legge til lette og lave volumer til Tollbygningen hvor man kan legge attraksjoner som restaurant etc. Byrommet som foreslås nærmest Strandveien har en uklar avgrensning både formalt og funksjonelt. Forslaget lukker seg mot gjestehavna i større grad enn de andre forslagene.

Forslaget aktualiserer spørsmål om boligforskyning og sosial bærekraft. Erfaring fra liknende boligprosjekter viser en ubalanse hvor boligtilbudet utelukker barnefamilier og gir en høy andel beboere i godt voksen alder. Forslagets høye boligandel må også sees i lys av andre prosjekter med høy boligandel som er under planlegging eller realisering, f.eks. ifm arealene ved tidligere HAC og Indre Havneby.

Sjøfront og grønnstruktur

Dagens molo og sjøfront strammes opp, men bearbeidelsen av overganger og disponering av arealer er ikke så tydelige og bearbejdede som de øvrige forslagene. På samme måte vil kystpromenaden også i dette forslaget kunne føres langs havnefronten og ha de samme gode kvalitetene.

I likhet med flere av de andre forslagene vil Lystlunden kunne videreføres med god bredde som føres ned til sjøen. I tillegg foreslås en grønn buffersone mellom ny bebyggelse og Strandpromenaden.

Trafikk/ adkomst

Forslaget viser tilsvarende mobilitetsløsningene som andre forslag som innebærer å bygge opp under siktaksene som adkomstveier for gående og syklende til sjøen samt den bakenforliggende tverrveien/ kystpromenaden. Biladkomsten til parkeringsanlegg under bebyggelsen er foreslått i tomtegrensa lengst mot nord.

Miljø og bærekraft

Forslagsstiller har kommet lengre enn øvrige forslag i forhold til å anviser utbyggingsrekkefølge hvor det foreslås å starte utbyggingen nærmest sjøen og bygge seg innover. Med de solitære bygningskroppene vil rekkefølgen enkelt kunne endres.

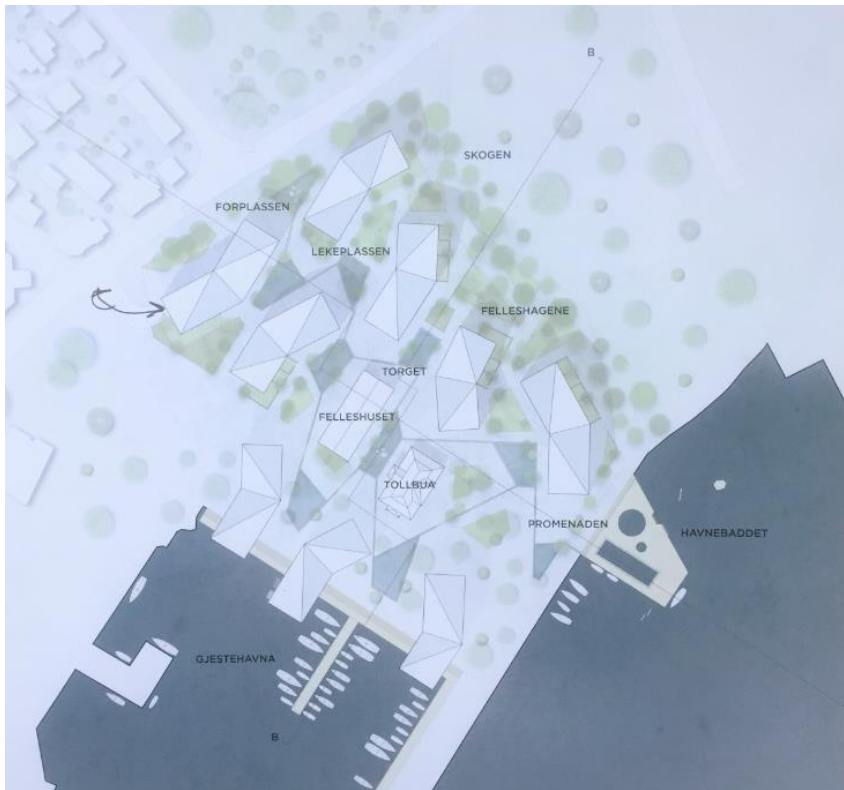
Forslaget dokumenterer solforhold på en god måte og tar bevisste valg i forhold til klimautfordringer som vind, sjø og overvann.

Forslagsstiller viser til gode intensjoner knyttet til å gi forslaget en «grønn merkelapp», bla ved å vise til mulige energiløsninger som bruker sol og sjø som energikilder.

Forslag; «Havnekvartalet (hvor byen møter sjøen)»

Forslagsstiller; Mindpark AS

Arkitekt; AART architects



Samlet vurdering

Med et par unntak foreslås det næring i 1 etasje og boliger fom 2 etasje, Antall etasjer er i hovedsak 5 etasjer, inkl høy første etasje. Snittene gir ikke presis forklaring på høyder. Samlet areal er ca 14.300 m², hvorav ca 10.000 m² bolig, resten næring og kontor i 1 etg.

Byplangrep, byrom og arkitektur

Forslagsstiller beskriver selv forslaget som et åpent bebyggelsesmønster med sømløse forbindelser mellom kvartalet og byen rundt. Som en del av dette grepet foreslås det å bygge ned dagens bebyggelse langs brygga, men beholde havnevesenets administrasjonsbygning. Det beskrives imidlertid også hvordan forslaget kan gjennomføres uten å bygge ned bryggerekka, hvilket de selvsagt har rett i. Mulige konflikter i forhold til eksisterende bebyggelse og bruk er redegjort for i beskrivelsen. Boliger ut over brygga og til dels ut over vannet vil i sterk grad bidra til privatisering og svekker inntrykket av gjestehavna som Horten kanskje viktigste byrom.

Grepet med solitære bygninger skaper uklare skiller mellom ny og gammel bebyggelse og mellom offentlige og private uteområder. Byrom med uklare skiller mellom offentlig og private arealer kan virke lite imøtekommende for besøkende.

Gjennom ulike publikumsrettede funksjoner ønsker forslagsstiller å definere hva som er offentlige møteplasser og byrom. Disse byrommene underdeles deretter av et nettverk av hele 10 vannspeil som ytterligere bidrar til å skape uklare avgrensninger av hvor man skal oppholde seg og hvor man skal bevege seg, hva som er de viktige byrommene og hva som er de mindre viktige. Byrommene

presenteres som attraktive i perspektivene, men kvaliteten vil bli forringes av dårlige solforhold om ettermiddagen/ kvelden.

Forslagsstiller hevder at siktlinjene mellom byen og sjøen er ivaretatt, dette er delvis riktig. Måten man organiserer bebyggelsen bidrar imidlertid til å bryte ned fremfor å forsterke siktlinjene, særlig fra Skippergata. I sum mener evalueringsgruppen at forslaget ikke ivaretar sentrumsplanens føringer om siktlinjer og gode forbindelser mellom byen og sjøen.

Forslagsstiller foreslår at bygningene bygges i massivt tre, noe som gir et lavt miljøavtrykk. Arkitekturen med oppbrutte tak og bygningskropper bygger opp under ønsket om småbyskala. Uttrykket er imidlertid nøytralt stedsfremmed og bringer like gjerne tankene mot fjellandsbyer i både Norge og utlandet og er tilsvarende fremmed for Horten og bygger således ikke opp under Hortens identitet. Illustrasjonene med furutrær i uterommene forsterker dette inntrykket.

Sjøfront og grønnstruktur

Forslagstiller beskriver ikke hvordan sjøfronten er tenkt utformet, men ut fra illustrasjonene viser de en oppstramming med tydelige overganger mellom sjøen og bryggemiljøet. Illustrasjonene er dels misvisende ved at det ikke tas hensyn til høydeforskjeller og nødvendige tiltak for å skjerme området mot, flo, bølger og vind. Dette kommer særlig til syne ifm det foreslåtte havnebadet. Den bakenforliggende plassen/promenaden er ikke skrevet.

I likhet med flere av de andre forslagene anbefales det at Lystlunden trekkes ned mot sjøen og skaper en grønn buffer mot HS 4. Rommene mellom bygningene foreslås beplantet med furutrær, uten at dette er nærmere begrunnet. Kyststien kan følge ulike traseer gjennom området.

Trafikk/ adkomst

Måten man har arrondert bebyggelsen på gir en rekke muligheter for (sømløse) bevegelser gjennom området, både for gående og syklende. Forslagstiller fremhever dette som en kvalitet, evalueringsgruppen deler ikke dette synspunktet, men mener tvert imot at grepet reduserer områdets «lesbarhet».

Inn og utkjøring til felles parkeringskjeller er eksponert på en uheldig måte mot hovedadkomsten til området ved krysset Strandpromenaden/Tollbugata.

Miljø og bærekraft

Foreslår bruk av massivt tre, ingen ambisjoner er beskrevet ut over dette.