



solem:arkitektur

Orkdal kommune
postmottak@orkdal.kommune.no

Solem Arkitektur AS
Erling Skakkes gt 49 b, 7012 Trondheim
Tel 73 53 70 70 Faks 73 53 70 80
Epost: post@solemarkitektur.no
www.solemarkitektur.no
NO 942 024 290 MVA

Deres ref.:

Vår ref.:
Prosjekt 12.053
Jann Fossum

Sted, dato:
Trondheim, 15.11.2012

TILBUD DETALJREGULERING DEL AV RØMME.

Vi viser til hyggelig møte 26. oktober 2012. Vi har gleden av å gi et tilbud og oppgavebeskrivelse i forbindelse med detaljregulering av deler av Rømme i Orkdal kommune.

1. BAKGRUNN

Orkdal kommune ønsker i samarbeid med grunneier Eivind Sæther å utvikle et område i sentrum av Orkanger. Kommune har, med bakgrunn i en gjennomført konkurranse, valgt å be Solem Arkitektur AS å regulere området.

2. OPPDRAGETS INNHOLD

Oppdraget omfatter utarbeidelse av reguleringsplan for et ca 70 daa stort område på deler av Rømme i Orkanger. Området er omfattet av Reguleringsplan for Rømme Øvre, vedtatt 07.06.2007 (arealplan-ID A54B).

Reguleringsplanen utarbeides som detaljregulering, jfr. plan- og bygningslovens § 12-3. Planen vurderes fremmet som en offentlig plan da en forventer at deler av planen har som oppgave å ivareta offentlig interesser og tiltaket det reguleres til skal gjennomføres på grunnlag av offentlige midler.

3. GJENNOMFØRING AV OPPDRAGET/FORSLAG TIL OPPLEGG

Det ble gjennomført oppstartsmøte 26.10.2012. På møtet ble det avtalt at videre oppgaveforståelse og framdrift skulle avklares innen kort tid.

I forbindelse med kontraktsinngåelse vurderes behovet for et møte med oppdragsgiver for ytterligere å få klarhet i rammer, muligheter og begrensinger ut over det som følger av dette brevet. De planmessige forventninger avklares dermed på et tidlig tidspunkt. Viktige forutsetninger for planforslaget avklares fortløpende og så tidlig som mulig. Oppdragsgiver holdes orientert om prosessen i møter, via telefon eller pr. e-post.

Som grunnlag for videre planarbeid gjennomføres utredninger i samsvar med oppsettet under punkt 4 i dette brevet.

En legger til grunn at slik tiltaket fremstår i dag ikke skal konsekvensutredes. I forbindelse med planskisse utarbeides ROS-analyse i samsvar med pbl § 4-3.

Etter kontraktsinngåelse utarbeides grunnlag for melding om oppstart planarbeid. Varsel sendes i henhold til innhentet naboliste / varslingsliste og det tas inn annonse i avis. Informasjon legges også ut gjennom elektroniske medier i samsvar med pbl § 12-9. I henhold til anbefalinger fra Miljøverndepartementet gis det 4 ukers frist for tilbakemelding.

Informasjon i forbindelse med melding om oppstart planarbeid utarbeides med grunnlag i den dokumentasjon som ble lagt frem i konkurranseutkastet og etterfølgende justeringer.

Før utarbeidelse av komplett planforslag ønskes at en planskisse drøftes med oppdragsgiver / planmyndighet. Planskissen utformes i henhold til planfaglige tema som utarbeides. Den skal blant annet vise tilrettelegging av adkomster, fordeling bolig / næring, varelevering, avfallshåndtering, tilknytninger mellom enheter, utearealer og andre forhold som er omtalt i konkurranseinnspillet "Småbyhagen". I planskissen legges grunnlaget for en

utbygging som gir mulighet for rasjonell drift, logistikk og funksjonsvennlighet i forhold til aktuelle brukere og fremtidige behov.

Det innhentes støyrapport basert på tilgjengelig informasjon om trafikkmengde på omkringliggende vegnett. Støyrapporten skal avklare behovet for eventuelle avbøtende tiltak og rammer. Grunnforholdene innen planområdet forventes å være lite problematisk m.h.t. skredfare. I bestemmelsene til kommunedelplan for Orkanger er det krav om at alle nye utbyggingsområder skal det foretas geotekniske utredninger. Dokumentasjon på tilfredsstillende sikkerhet må foreligge før reguleringsplanen sendes på høring. Området ligger utenfor forventet areal som omfattes av en 200-års flom i Orkla.

I planskissen inngår reguleringskart, planbestemmelser og planbeskrivelse samt de dokumenter som gir en tilfredsstillende informasjon om planlagt tiltak.

Planbeskrivelsen utformes slik at den gir

- beskrivelse av eksisterende forhold i planområdet (blant annet beliggenhet, stedsutvikling, grunnforhold, natur- og rekreasjonsverdier, trafikkforhold og annen infrastruktur)
- oversikt over samråds- og medvirkningsprosessen
- sammendrag av innkomne innspill og vurdering/kommentar til innspillene
- beskrivelse av planforslaget (blant annet arealbruk / stedstilpasning, trafikk-løsninger, boligmiljø, grad av utnyttning, uteoppholdsarealer, kulturminner, miljøforhold m.m.). Det henvises til føringer gitt i forbindelse med oppstartsmøte.
- en vurdering av virkninger og konsekvenser av planforslaget
- vurdering av utbyggingsrekkefølge
- en vurdering av rekkefølgekrav

Det tas utgangspunkt i utarbeidet 3D-skisser/3D-modeller som viser forventet ny bygningsmasse og omkringliggende bebyggelse. Dette danner grunnlaget for sol- og skyggediagram og perspektiver. Det avklares med planmyndigheten eventuelle behov for perspektiv / fjernvirkning / fotomontasje utover det utarbeidet skisser viser.

Skisser for utomhusarealet skal gjenspeile ønsket og behovet for flerbruk, tilrettelegging for uformelle møter og sosialt liv, gjerne på tvers av generasjonene. Utomhusarealene skal tilgodese både mulighetene for aktivitet og trening, og stillhet og kontemplasjon. Kvaliteten på grøntarealer innen planområde vil bli vurdert i denne fasen.

Tilgjengeligheten skal være god for alle; det betyr at gangveger, hvileplasser og dekker skal innby til bruk, uavhengig av fysisk kapasitet.

I forbindelse med utarbeidelse av planskisse tas det kontakt med aktører som vil kunne gi avklarende innspill til prosessen og planforslaget.

Planskissen danner grunnlag for oppdragsgiver / planmyndighet til å gi tilbakemeldinger på behovet for ytterligere avklaringer. I fasen fram til innsendelse av komplett planforslag, inkludert SOSI-leveranse til kommunen, settes fokus på de forhold som blir påpekt av kommunen.

Plankartet utformes i hensiktsmessig målestokk. Målestokk 1:1000 vil for planområdet tilsvare en arkstørrelse i A1-format.

Solem Arkitektur AS benytter AutoCad/Civil-3D med Novapoint inkludert areal-, landskap- og vegmodell som prosjekteringsverktøy. For tiden utarbeides digitale plankart i SOSI-versjon 4.5. Det foretas eksport til SOSI og kvalitetssikring gjennom SOSI-kontroll.

4. BEHOV FOR UTREDNINGER

Utarbeidelse av reguleringsplan vil legge føringer for sentrumsutviklingen i Orkanger. Informasjon om området og de samfunnsbehov som er i Orkanger vil stå sentralt i arbeidet.

Det forventes at utredningene om næringsutvikling og behov for offentlige tjenester i vesentlig grad baseres på innspill fra Orkdal kommune.

Pkt 4.1 – 4.7 er en kort beskrivelse av utredningstemaene som forutsettes å inngå i planarbeidet.

4.1 Avfallhåndtering

Formålet med utredningen er å fremskaffe opplysninger om ulike alternative løsninger som kan benyttes i området, basert på forutsetninger om at disse skal være framtidrettet, miljøvennlige og effektive. Avfallshåndteringen må være tilpasset de oppsamlingsløsninger som Retura benytter.

4.2 Næringsutvikling / handelsanalyse.

I gjeldende reguleringsplan for Rømme Øvre er det bestemmelser for området avsatt til forretningsbebyggelse at det skal være forretning i 1. etasje. Bolig kan innpasses i bygningsmassen over 1. etasje.

Med bakgrunn blant annet i erfaringene fra arbeidet med Orkdal 2040 ønskes sammenstilt et grunnlag som viser omfanget av eksisterende og behovet for nye forretning i Orkanger, med hovedvekt på forretninger som vil kunne innpasses i et handelsmiljø langs Orkdalsveien.

Utredningen gjennomføres i nært samarbeid med Orkdal Næringsforening og Orkdal kommune.

4.3 Behov for offentlig tjenesteyting

Behovet for offentlig tjenesteyting vil bli drøftet i forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel. Dette vil blant annet gjelde skole- og barnehagekapasitet, omsorgsboliger, helsestasjon m.m.

Ut fra pågående arbeid med kommuneplanens arealdel og erfaringer fra arbeidet med Orkdal 2040 ønskes sammenstilt et grunnlag som viser behovet for areal som må avsettes til offentlig tjenesteyting.

Utredningen skal danne grunnlag for vurdering om deler av arealet innenfor planområdet skal avsettes til offentlig tjenesteyting.

Utredningen gjennomføres i nært samarbeid med Orkdal kommune.

4.4 Blå-/ grønnstruktur

Orkdal kommune har en grønnstrukturplan 2010-22, sektorplan i kommuneplanen Orkdal 2040. Det fins faktaark knyttet til de ulike delområdene som er dokumentert og analysert – bruk, potensialer og skjøtsel. Flere av disse områdene omkranser arealet som nå skal reguleres.

Vår oppgave vil bli å gå igjennom nevnte dokumentasjon og sørge for at intensjonene i grønnstrukturplanen blir implementert og videreført i reguleringsplanen og dens bestemmelser.

Tankene rundt "grønne broer" i konkurranseforslaget vårt skal også videreføres og sammenholdes med det som gjeldende grønnstrukturplan foreslår. Konkurranseforslaget foreslår også andre tiltak for å forme landskap, uterom og turveier på en attraktiv og miljøvennlig måte. For at tiltakene skal kunne la seg realisere og for å gi ytterligere spesifikasjoner for utformingen av de blå-grønne strukturene er det imidlertid nødvendig å klarlegge flere forhold.

Utgangspunktet vil være å gjennomføre en landskaps- og stedsanalyse for Rømmeområdet og de nære omgivelsene. Ifølge den europeiske landskapskonvensjonen er landskap: "Et område, slik fork oppfatter det, hvis særpreg er et resultat av påvirkningen fra og samspillet mellom naturlige og/eller menneskelige faktorer. Faktorer som danner et viktig analysegrunnlag er derfor både av naturgitt og kulturell karakter. Stedet topografi og landskapsrom vil være viktig å kartlegge. Dette inkluderer også stedets forhold til et større landskapsrom representert ved Orkanger sentrum forøvrig og beliggenheten i elvedalen langs Orkla. Siluett og nær-fjernvirkning må registreres.

Eksisterende vegetasjon/grøntdrag og eventuelle vannforekomster samt naturlige kommunikasjonsårer i området er viktige premissleverandører for fremtidig utvikling. Ved den videre landskapsutformingen av Rømmeområdet er det viktig å spille med og ikke mot de naturlige forutsetningene.

Stedets identitet er også knyttet opp til historie og utviklingen av kulturlandskapet gjennom menneskers bruk i fortid og nåtid. Dette bør registreres for å kunne videreføre positive identitetskapende kvaliteter ved stedet.

Opparbeidelse av tursti med tilhørende landskapsforming og anlegging av kanal for overflatevann krever undersøkelser vedrørende jordsmonn, nedbørsmengder, lokale vindforhold e.t.c. Slike forhold kan påvirke hvilke vekster som kan trives i området, hvordan man skal dimensjonere kanalføringer for tilstrekkelig kapasitet og hvordan man bl.a skal unngå algevekst og oppnå tilstrekkelig vannføring. Det må utvikles en samlet strategi for overvannshåndtering der kanalen fører til bekkeløp og videre til dam for rensing og fordrøyning før utslipp i Orkla. Muligheter for at takvann eventuelt kan føres til nedgravde beholdere med filter og overløp som forsyner toaletter i området med vann, er også interessant å undersøke for å bygge opp under området miljøprofil.

Stedsanalyser vil bli utført i henhold til Veileder i metode for landskapsanalyse i kommuneplan (Direktoratet for naturforvaltning) Videre vil grunnlagsdata angående lokale forhold som nevnt ovenfor bli innhentet og analysert. Strategi for overflatevannshåndtering og beplantning vil bli utarbeidet på grunnlag av dette. Det vil bli utarbeidet illustrasjonsplan(er) som vedlegg til reguleringsplanen. I utredningen skal det fremgå dokumentasjoner på dimensjoneringsgrunnlag, tilpassing til området og behov for infrastruktur. Planen skal også redegjøre for overordna landskapstrekk, sikt- og forbindelseslinjer, og danne grunnlag for videre prosjektering av bebyggelse, utomhusarealer og infrastruktur.

4.5 Undersøkelse av boligbehov

BAKGRUNN

I forbindelse med arbeidet med detaljreguleringsplan for Rømme vil det være ønskelig å utarbeide et datagrunnlag som gir føringer for hvilke boligtyper og boformer som er mest aktuelle å programmere i området. Boligenes salgbarhet er selvfølgelig viktig i denne sammenheng, men også andre faktorer spiller inn. Kommunens tjenesteyting overfor ulike befolkningsgrupper vil være avhengig av en gunstig boligfordeling. Boligsammensetningen vil også kunne gi føringer for privat tjenesteyting i området. Muligheter for å ivareta viktige samfunnshensyn som f. eks inkludering av vanskeligstilte vil også være viktig å undersøke.

AKTUELLE PROBLEMSTILLINGER FOR UNDERSØKELSEN

For å planlegge boliger som er attraktive i Orkangers boligmarked vil det være interessant å ta et overblikk på salgbarheten av ulike typer boliger i Orkanger. Hvilke boligtyper og områder har høy etterspørsel og hvilke har lav. Spesielt nye boligprosjekters salgbarhet er av interesse. Rømme Amfi er et slikt eksempel som vil være interessant å studere m.h.t. salgbarhet og etterspurte kvaliteter.

Orkdal er del av Trondheimsregionen en av landets største arbeids- og boligmarksregioner. Pendling foregår både ut av Orkdal og inn til Orkdal. Av hensyn til miljøet og Orkangers utvikling vil det være en fordel om de som arbeider i Orkanger også velger å bosette seg der. Det vil derfor være interessant å oppsøke arbeidsplasser med et vesentlig innslag av arbeidstakere bosatt i andre kommuner for å kartlegge hva som skal til for at de velger å bosette seg i Orkanger og om de planlagte boligene i Rømmeområdet kan tilby noen av de boligkvalitetene de ønsker seg.

Seniorgruppen er nevnt spesifikt som en gruppe man ser for seg at vil finne Rømmeområdets sentrale beliggenhet attraktiv. For å tilrettelegge for egnede boliger for denne gruppen bør man undersøke deres preferanser grundig. Hvilke boformer og boligkvaliteter etterspør de eldre? Er bokollektiv, fellesfunksjoner og resepsjonstjenester attraktivt for dem? Ønsker vedrørende leilighetsstørrelser, uteplasser og grønndrag, møteplasser o.s.v. er viktige å kartlegge.

Orkanger har i dag en boligsammensetning som er godt tilpasset barnefamilier. Det er allikevel mulig at enkelte innen dette segmentet kunne ha interesse av det bomiljøet som Rømmeområdet vil representere. Barnefamilier i sentrumsnære områder vil skape en mer balansert befolkningssammensetning, og det vil derfor være interessant å få et innslag av boliger tilpasset denne gruppens behov i Rømmeområdet.

Kartlegging av behov for rimelige boligalternativer med enkel standard er også en aktuell problemstilling. Selv om Orkanger ikke er blant de områdene i Trondheimsregionen som har størst prispress kan det allikevel finnes grupper som har behov for en rimelig inngangsbillett til boligmarkedet, eventuelt en rimelig utleiebolig i en økonomisk vanskelig eller generelt ustabil periode av livet.

Sammensetningen av ulike boligtyper i området vil legge føringer for befolkningssammensetning og naboskap. Potensielle interessekonflikter mellom ulike beboerkategorier vil være interessante å fange opp i tillegg til holdninger overfor inkludering av vanskeligstilte beboere. Hvor går toleransegrensen for annerledeshet?

ARBEIDSOPPLEGG

For å få et første overblikk over Orkangers boligmarked og boliggetterspørsel vil en studie av eiendomsmegleres annonser og kunngjøringer om kjøp og salg av boliger være viktige kilder. Intervjuer med eiendomsmeglere vil kunne utfylle dette bildet.

Intervjuer med enkeltpersoner og grupper som representerer typiske beboerkategorier f. eks seniorer, unge voksne og barnefamilier vil være den viktigste datakilden angående ulike gruppes boligbehov og uttesting av Rømmekonseptet som et aktuelt boligalternativ. Det vil bli utarbeidet en intervjuguide for gjennomføring av

strukturerte intervjuer. Informantene vil bl.a. bli forelagt bilder og informasjon fra konkurranseutkastet for å kommentere hvorvidt dette er et område som kan tilby boligtyper og boformer som er attraktive for dem. Utredning som vil fungere som underlag og premissleverandør for reguleringsplan og kvalitetsprogram

Oppgaver

- Innhenting av eiendomsmarkedsdata
- Utarbeidelse av intervjuguide
- Gjennomføring av intervjuer

Analyse og produksjon av utredning

4.6 Rettleider bygningsutforming

I beskrivelsen av bygninger i konkurranseutkastet *Småbyhagen* foreslås det å utarbeide en designveileder for bebyggelsen som en del av arbeidet med ny områdeplan. I beskrivelsen slås det fast at "De frittstående punkthusene bør ha variert utforming. Orkanger forøvrig preges av individuelt utformede, frittstående bygninger, en viktig identitetskapende faktor som bør videreføres. En felles materialpallett og et felles formspråk bør imidlertid ligge til grunn for utformingen for å skape et helhetlig områdepreg." Dette er i tråd med byggeskikkveilederens råd om at nye boligområder i Orkanger bør ha en helhetlig formgivning. Ifølge byggeskikkveilederen vil "Få former og få materialer skaper ro og enhetlig uttrykk". Dette vil være en viktig rettesnor samtidig som behovet for variasjon og materialkontrast ikke skal overses.

Formspråket som er vist i illustrasjonene i konkurranseforslaget vil bli videreutviklet gjennom arbeidet med potensielle materialpalletter, konstruksjonsprinsipper og funksjoner. Bygningene skal være fleksible nok til å kunne romme ulike bolig- og leilighetstyper i tillegg til å tilrettelegge for næringsaktivitet.

Tre er foreslått som dominerende materiale både med bakgrunn i lokale tradisjoner og ønsker om å velge CO2 utslippsmaterialer. I utgangspunktet vil flere bygningsdeler være aktuelle for trebruk. Tre brukt i fasadekledning, interiør og stenderverk i ikkebærende vegger er svært utbredt i norske bygg, også større bygninger i byområder. Tre som fasademateriale er nevnt i konkurransebeskrivelsen. Her er det imidlertid et mylder av kvaliteter, treslag og nye produkter å velge mellom. Som kontrast til treet vil det være interessant med innslag av "kjølige" materialer. Metaller av ulike slag er en mulighet. I tillegg er det interessant å se på integrasjon av solceller i fasadeuttrykket (ref. utredning om Miljø- og energikonsept)

I de senere år har Trenæringen, BAE-næringen og forskere også arbeidet med utvikling av nye konsepter for fleretasjes bygninger i tre. Massivtreløsninger og søyle/drager konstruksjoner i limtre er typiske eksempler. Gjennom utviklingen av en rettleider for bygningsutforming vil det være interessant å se på om noen av de nye konstruksjonsprinsippene i tre kan bli retningsgivende for punkthusene i Rømme området. Utredninger om boligbehov og behov for næringsutvikling og service vil gi et utgangspunkt for å fastlegge byggenes krav til fleksibel konstruksjon og om disse kravene kan møtes av en løsning i tre. Rømmeområdet som et pilotprosjekt for ny bærekraftig trearkitektur basert på lokale trevarer og tradisjoner kunne være et godt omdømmebyggende prosjekt for Orkdal kommune.

ARBEIDSOPPLEGG

Utviklingen av rettleideren for bygningsutforming vil skje ved skissering av alternative bygningsutforminger for å finne et felles sett av spilleregler m.h.t. volumoppbygning, fasadeuttrykk og konstruksjon. Studier av ulike nye konstruksjonsløsninger i tre og nye fasadeprodukter vil også inngå som en del av arbeidet. Leveransen vil være en rettleider med stor vekt på visuelle fremstillinger.

Oppgaver

- Studier av mulige konstruksjonsprinsipper og materialer
- Skissering av typiske planer, fasader og volumer
- Utarbeide materialpallett
- Utarbeide rettleider for bygningsutforming

4.7 Energi-konsept for Rømme

BAKGRUNN

Orkanger har et særegent fortrinn i forhold til energi, nemlig overskudd på fjernvarme fra silisiumproduksjonen på Thamshavn Elkem. Et samlet energikonsept som finner de beste løsningene for utnyttningen av denne fjernvarmen kan gi store miljø- og energigevinster for stedet. Et selvsagt bruksområde er oppvarming og

varmtvann i boliger, men også andre bruksområder har et stort potensial. Fjernvarme kan legges under gangveier og bidra til isfri ferdsel hele året. I tillegg gir fjernvarmen muligheter for vinterhager som kan være vintergrønne oaser. Varmen kan også brukes til å holde åpne løsninger for overvann isfrie hele året og til vannoppvarming f. eks i et SPA-anlegg.

Oppvarming av gangveier kan synes som energisløsning, men en isfri gang og sykkelsti vil gjøre det mer gunstig å sykle og gå også om vinteren, noe som igjen gjør at bilen blir stående og mindre CO2 utslipp blir generert fra biltransport. Isfrie gangveier kan utvilsomt generere helsemessige og sosiale gevinster fordi eldre mennesker kommer seg ut for å bevege seg og å møte andre mennesker større deler av året. Helårstilgjengelige møteplasser vil kunne gi helsemessige og sosiale gevinster som kan skape grunnlag for gode levevilkår og medmenneskelige relasjoner for Orkdalingen. Kanskje kan de også gi økonomiske gevinster som kan gjøre Orkanger mer attraktiv som by og sted å kjøpe bolig?

Tiltak for redusert energiforbruk i bygninger er et tema som på tross av dagens overskudd på fjernvarme fortjener oppmerksomhet også i Rømmeområdet. Teknisk forskrift går i retning av stadig strengere krav på dette området og anslår passivhus som en realistisk standard innen få år. Dette kan sies å stå i motsetning til Orkangers situasjon med overskudd på fjernvarme. Man må allikevel ta høyde for at energiproduksjonen legges ned, og at man må benytte andre og mer kostbare energikilder for å produsere fjernvarme i Orkanger. Med økt vekst og tilflytting kan man også med tiden oppleve økt etterspørsel etter fjernvarmeoverskuddet fra Thamshavn. Det vil derfor være riktig å legge til rette for en fremtidig situasjon med redusert behov for energibruk i bygninger. Det vil i den sammenheng være viktig å avklare standard og kostnader knyttet til fjernvarmeinfrastruktur veiet opp mot den reduksjonen i energiforbruk som bygningene vil få. Bygninger med passivhus-standard blir i flere kommuner unntatt fra pliktig fjernvarmetilknytning fordi kostnader forbundet med fjernvarmeanlegg ikke lar seg forsvare ved ekstraordinært lavt energiforbruk. Utvikling av enklere og rimeligere infrastruktur for fjernvarme har blitt lansert som en løsning på denne problemstillingen. det ville være interessant å vurdere denne typen løsninger i Rømmeområdet.

Bruk av alternative, fornybare energikilder kan også være aktuelt i Rømmeområdet. Silisiumsproduksjonen på Thamshavn gir råstoff til produksjon av solceller, en alternativ energikilde som hittil ikke har hatt stort gjennomslag i Norge. Beliggenhet lang mot nord er selvfølgelig en viktigårsak til dette, men med riktig vinkling av solcellepaneler i forhold til lave solvinkler burde det allikevel være mulig å få et verdifullt energitilskudd som kan forsvare investeringen. Bedre integrasjon av solcellepaneler i bygningsutformingen er et viktig punkt for å lykkes. Dette kan være et viktig punkt ved utviklingen av en materialpalett og et felles formspråk for bygningene i Rømmeområdet (ref. tilbudt Rettleder for bygningsutforming).

Gjennom å finne måter å utnytte solceller til elproduksjon og belysning langs gangstien i Rømmeområdet, kan man gi området en hyggelig karakter samtidig som man viser fram silisiumproduksjonen i Orkanger. På denne måten kan turstien bli et "showroom" for silisiumproduksjonen på Orkanger.

AKTUELLE PROBLEMSTILLINGER

Fjernvarmetilknytning

- Til hvilke formål er det mest gunstig å benytte fjernvarme i Rømmeområdet?
- Hvordan kan man utvikle et fjernvarmeanlegg som er best mulig tilpasset et lavere oppvarmingsbehov i bygningen?

Energireduksjon i bygninger

- Hvordan skal bygningene i Rømmeområdet møte fremtidens krav til redusert energibehov?
- Er lavenergiboliger, passivhus eller pluss hus riktige løsninger eller finnes det andre alternative energireducerende bygningskonsepter som er mer aktuelle?
- Hva er riktig kravsnivå for energireduksjon tatt i betraktning at bygningene vil bli tilknyttet fjernvarmeanlegg med de kostnader og krav til en viss leveranse av varme som det medfører?

Bruk av solceller som alternativ energikilde

- Hvilke solcelletyper og produkter er best tilpasset forholdene i Orkanger?
- Hvordan utformer man bygningskropper og gatebelysning for å dra mest mulig nytte av solenergi?
- Er det mulig å integrere solcellepaneler som en del av materialpaletten for området slik den blir beskrevet i rettleder for bygningsutforming?

ARBEIDSOPPLEGG

Informasjonsinnhenting og studier av ulike løsninger for fjernvarmeanlegg, solcelleprodukter og konsepter for energireduksjon i bygninger vil utgjøre et vesentlig grunnlag for denne utredningen. Ulike løsninger må vurderes ut fra de aktuelle forholdene i Rømmeområdet og Orkdalsregionen. Det vil være nødvendig for Solem Arkitektur AS å leie inn eksterne rådgivere med ekspertkunnskap om fjernvarme og solceller, i tillegg til å benytte intern kompetanse innen energireduserende bygningsutforming.

4.7 Kvalitetsprogram

For å videreføre intensjonene for Rømmeområdet slik de har fremkommet i konkurransebesvarelser fra de ulike arkitektkontorene, utredninger og planprosess vil det være viktig å nedfelle krav til bebyggelsen og uteområdene i juridisk forankrede dokumenter. Det viktigste dokumentet her vil være selve detaljreguleringsplanen med tilhørende bestemmelser. Det vil imidlertid være visse begrensninger med hensyn til hva slags krav man kan stille ved hjelp av ordinære plandokumenter og det vil derfor være behov for supplerende dokumenter for å sikre gjennomføringen av intensjonene. Et kvalitetsprogram vil også være enklere å oppdatere og revidere enn en reguleringsplan. Dette vil være en fordel i langvarige utbyggingsprosesser hvor gradvis utvikling av både byggtekniske krav og muligheter kan gjøre det aktuelt å endre kravsnivået til bebyggelsen over tid.

I den forbindelse anbefales utvikling av et kvalitetsprogram parallelt med planprosessen. Et kvalitetsprogram utarbeides vanligvis som en retningslinje til reguleringsplanen, men det kan også gjøres juridisk bindende ved forankring i privatrettslige avtaler, for eksempel ved pålegg gjennom kontrakter ved salg av kommunal eiendom eller tilknytning til kommunal infrastruktur. Pålegg med forankring i privatrettslige avtaler er en modell som bl.a er blitt benyttet av Stavanger kommune. Utbygger kjøper tomt av kommunen hvor kvalitetsprogrammet inngår som en del av kontraktsgrunnlaget.

Kvalitetsprogrammet for Rømme bør synliggjøre et helhetlig bærekraftsperspektiv hvor både økologiske, sosiale og økonomiske aspekter tas hensyn til. Kvalitetsprogrammet skal danne en bærekraftig visjon av stedet/utbyggingsprosjektet som ramme for "det gode liv", både i hjemmet og på arbeidsplassen, og samtidig synliggjøre et samfunnsansvar. Visjonen skal kunne realiseres innenfor realistiske økonomiske rammer. Kvalitetsprogrammet bør være basert på *visjonsmål med funksjonsbaserte krav*. Funksjonsbaserte krav er for øvrig benyttet i teknisk forskrift. Byggenæringen har erfaring med å forholde seg til denne typen krav som åpner opp for at utbyggere og arkitekter som skal definere byggeprosjektet har et visst spillerom. Det er imidlertid viktig at fremtidige utbyggere og de andre aktørene i byggeprosessen "tar ballen" og selv definerer hvordan de konkret vil oppfylle de funksjonsbaserte kravene, og lager en oppfølgingsplan for dette. For at dette skal være mulig er det viktig at programmet stiller realistiske og gjennomførbare krav.

AKTUELLE TEMAOMRÅDER:

Stedskvalitet og arkitektonisk utforming

- Helhetlig formgivning av bebyggelsen (ref. tilbudt rettleider for bygningsutforming, Solem Arkitektur AS samt byggeskikkveileder for boliger i Orkdal kommune, PKA arkitekter, 2010)
- Utforming av grønndrag med tursti og vannføring innad i området (ref. tilbudt utredning om blå-grønnstruktur, Solem Arkitektur AS)
- Tilknytning til Orkdals øvrige grønstruktur (ref. tilbudt utredning om blå-grønnstruktur, Solem Arkitektur AS)

Miljø- og energikvaliteter

- Konsept for kreativ utnyttning av fjernvarme i Rømmeområdet (ref. tilbudt utredning om Energikonsept, Solem Arkitektur AS, Klima- og energiplan for Orkdal, Orkdal 2040; Delprosjekt fjernvarme)
- Bruk av solceller (ref. tilbudt utredning om Energikonsept, Solem Arkitektur AS)
- Redusert energibruk i bygninger (ref. tilbudt utredning om Energikonsept, Solem Arkitektur AS, Klima- og energiplan for Orkdal)
- Tilrettelegging for gående og syklist
- Bruk av tre som byggemateriale for å bidra til reduserte CO2 utslipp (ref. tilbudt rettleider for bygningsutforming, Solem Arkitektur AS)
- Miljøvennlig avfallshåndtering og tiltak for å redusere avfallsmengde (ref. tilbudt utredning om avfallshåndtering, Solem Arkitektur AS)

- Miljøvennlig overflatevannshåndtering (ref. tilbudt utredning om blå-grønnstruktur, Solem Arkitektur AS)

Brukbarhet/Funksjonalitet

- Boliger og bomiljø tilpasset ulike beboergrupper (ref. tilbudt undersøkelse av boligbehov, Solem arkitektur AS)
- Universell utforming
- Møteplasser og tilrettelegging for utvikling av sosiale nettverk (ref. tilbudt undersøkelse av boligbehov, Solem arkitektur AS)
- Inkludering av boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet (ref. tilbudt undersøkelse av boligbehov, Solem arkitektur AS samt Boligsosial handlingsplan, Orkdal kommune 2007)
- Fysisk tilrettelegging for utvikling av god folkehelse (ref. Kommuneplanens samfunnsdel 2009-2021, Orkdal kommune)
- Tilrettelegging for nærings- og servicefunksjoner (ref. tilbudte utredninger om Næringsutvikling/Handelsanalyse og Behov for offentlig tjenesteyting, Solem Arkitektur AS)

ARBEIDSOPPLEGG

Utviklingen av kvalitetsprogrammet vil foregå parallelt med planprosessen. Basert på Orkdal kommunes eksisterende planer, nye utredninger og møter med representanter for Orkanger kommune, tomteeier Sæther, og lokalt næringsliv vil det bli laget et utkast til program som evalueres og revideres frem til et endelig program. Det vil være spesielt viktig å trekke inn potensielle kjøpere og utviklere av Rømmeområdet tidlig i prosessen. På denne måten kan man teste ut hva som er realistiske kvalitetskrav, dvs. at de er praktisk og økonomisk gjennomførbare og ikke vil bidra til å forringe tomteverdien i nevneverdig grad.

Oppgaver

- Gjennomgang av eksisterende relevante plandokumenter
- Gjennomgang av nye utredninger, planskisser e.t.c
- Utarbeide forslag til kvalitetsprogram med visjonsmål
- Gjennomgang og diskusjon av programforslag med kommune, tomteeier, potensielle tomteutviklere og andre interessenter
- Revidering av kvalitetsprogramforslag, supplering med forslag til funksjonsbaserte krav
- Gjennomgang og diskusjon av revidert programforslag med kommune, tomteeier, potensielle tomteutviklere og andre interessenter
- Utarbeide endelig kvalitetsprogram for Rømmeområdet

I forbindelse med planarbeidet må det gjennomføres en støyutredning. Eventuelle krav om geoteknisk vurdering, miljøundersøking (forurensing i grunn) og arkeologisk undersøkelse vil bli avklart i planprosessen.

5. FREMDRIFT

Oppstart kan skje omgående etter kontraktsslutning. Melding om oppstart planarbeid annonseres og varsel sendes i henhold til varslingsliste. Informasjon legges også ut gjennom elektroniske medier i samsvar med pbl § 12-9.

Behov for samrådsmøter / informasjonsmøter avklares med bakgrunn i mottatte innspill etter varsel om oppstart planarbeid. Samrådsmøter gjennomføres ved behov for en nærmere avklaring av premisene for planforslaget.

Med bakgrunn utarbeidede skisser og før innsending av komplett planforslag forventes det behov for et åpent informasjonsmøte / folkemøte. Det gis anledning til å gi tilbakemeldinger. Innspill fra møtene drøftes i planbeskrivelsen.

Ved melding om oppstart ultimo desember 2012 forventet komplett planforslag sendes til Orkdal kommunen innen 1. juli 2013.

Videre fremdrift vil være avhengig av kommunal saksbehandling. Normalt forventes vedtak om offentlig ettersyn innen 12 uker etter innsending av komplett planforslag til kommunen, jmfør frist for kommunal behandling av private planforslag fastsatt i forskrift. Det skal her bemerkes at et reguleringsforslag er ikke privat når

forslagsstilleren har som oppgave å ivareta offentlig interesser og tiltaket det reguleres til skal gjennomføres på grunnlag av bevilgninger fra stat eller kommune eller lån gitt med statlig eller kommunal garanti.

Kommunen sender forslag til reguleringsplan ut på høring og det legges ut til offentlig ettersyn. Frist for å gi uttalelse og eventuelt fremme innsigelse skal være minst seks uker. Mottatte innspill sendes forslagsstiller og vi gir kommentarer til disse før kommunen har andre gangs behandling av planforslaget. Kommunalt vedtak om reguleringsplan forventes vinter 2013 / 2014.

6. SAKSBEHANDLERE

Solem Arkitektur AS tilbyr areal- og trafikkplanleggere og arkitekt for dette oppdraget.

Oppdragsansvarlig:	Ing Jann Fossum
Fagansvarlig arealplanlegging:	Planlegger Willy Wøllo
Fagansvarlig veg/trafikk:	Ing Jann Fossum
Fagansvarlig landskap:	Landskapsark. Nina Wang Bjørsvik
P	
Fagansvarlig arkitekt	Siv.ark Randi Narvestad
Fagansvarlig VA-plan:	Inngår i prosjektet, valg av konsulent tas i samråd med oppdragsgiver.
Fagansvarlig støy:	Inngår i prosjektet, valg av konsulent tas i samråd med oppdragsgiver.

Ovenfor nevnte medarbeidere har relevant og god prosjekteringserfaring. På forespørsel kan CV / referanser for tilbudt personell ettersendes.

Etter avtale med oppdragsgiver kan også andre medarbeidere stilles til disposisjon i prosjektet. For å ivareta og sørge for en kontinuerlig kapasitet og kvalitetssikring ved gjennomføring av oppgaven, vil Solem Arkitektur stille til rådighet den kompetanse og den kapasitet som til enhver tid er nødvendig for å gjennomføre prosjektet i samsvar med avtalte ytelser.

Kontoret har flere aktuelle referanseprosjekt innenfor arealplanlegging.

7. HONORAR OG TIMERATER

Oppdraget utføres for kr. 1.430.000 ekskl. mva.

Tilbudet omfatter innlevering av komplett plan med ROS-analyse, utredninger og illustrasjoner til 1. gangs behandling samt tilbakemelding til Plan- og forvaltning på mottatte innspill etter at planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn.

Illustrasjoner for boligbebyggelse (situasjonsplan, perspektiv, snitt, sol / skyggediagram) utarbeides med grunnlag i forventet utbygging. Illustrasjoner for eventuelle offentlige instanser, barnehage m.m. utarbeides med bakgrunn i behovsvurdering / volumstudie.

Vi forutsetter at pbl generelle utredningskrav ved utarbeidelse av reguleringsplaner legges til grunn. Ved gjennomgang av tilgjengelig nettbaserte databaser, er det ingen indikasjon på kvikkleire eller forurenset grunn innenfor området. Derfor forutsettes at eksisterende geo- og miljøforhold dokumenteres og behandles i planbeskrivelsen uten nærmere undersøkelser. Imidlertid tas det inn et generelt krav (rekkefølgekrav i planbestemmelsene) om videre oppfølging.

For oppfølging og eventuelle tillegg/endringer benyttes følgende timerater:

Oppdragsansvarlig/ fagansvarlige ark:	kr. 990,00 ekskl. mva.
Medarbeidere/ siv.ark/ing.:	kr. 950,00 ekskl. mva.

8. EKSTERNE KOSTNADER OG BIOMKOSTNINGER

I tilbudet inngår ikke utgifter i forbindelse med eventuelle krav om utarbeidelse av fysisk modell, vurdering av geoteknikk, miljøundersøking (forurensing i grunn), utarbeidelse av støyssonekart og arkeologisk undersøkelse samt nødvendig kartgrunnlag.

9. BETALINGSBETINGELSER

Månedelig faktura, betingelser pr 30 dager.

10. KONTRAKTSBESTEMMELSER

Oppdraget gjennomføres i henhold til kontraktsbestemmelsene som angitt nedenfor:

NS 8401 Alminnelige kontraktsbestemmelser for prosjekteringsoppdrag

11. KS-SYSTEM

Solem Arkitektur AS's kvalitetssystem forutsettes benyttet.

12. FORSIKRING/GODKJENNELSER

Solem Arkitektur AS er forsikret gjennom Arkitektbedriftene AS's kollektive ansvarsforsikring.

13. VEDSTÅELSE

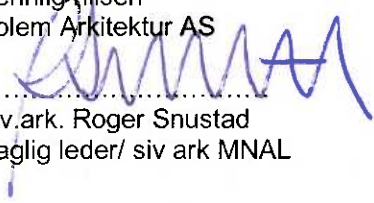
Tilbudet vedstås inntil 20.12.2012.


Vi er villig til å diskutere alle sider ved tilbudet vårt. Vi er naturligvis innstilt på å fremkomme med ytterligere opplysninger dersom det er ønskelig.

Vi håper tilbudet er i tråd med deres forventninger, og ser fram til et godt samarbeid.

Dette tilbudet sendes pr. e-post.

Vennlig hilsen
Solem Arkitektur AS


Siv.ark. Roger Snustad
Daglig leder/ siv ark MNAL


Jann Fossum
Oppdragsansvarlig

Kopi: Controller, internt