

# NORSKE ARKITEKTKONKURRANSER

Utgitt av Norske arkitekters landsforbund på oppdrag av Peterson/Betongbygg Eiendom AS

NR.  
**529**  
2020



Motto: «Nypappen»  
Dyrvik Arkitekter AS, JAJA Architects ApS  
Dronninga landskap AS

Begrenset idékonkurranse

## «PETERSONTOMTEN, SARPSBORG»



Norske arkitekters  
landsforbund

## KORT OM KONKURRANSE- OPPGAVEN

VPK Peterson besluttet i 2018 å flytte bølgepapp-/emballasjefabrikken i Sarpsborg til Svinesunds-parken ved Halden. Hovedgrunnen var at tomten var for liten og behov for investering i nye maskiner, i tillegg, var transportløsningen, med tungtrafikk inn mot sentrum av byen, krevende og uønsket.

AS Betongbygg fikk oppdraget med å bygge den nye fabrikken. Fabrikken ble overlevert Peterson i desember 2019. Parallelt med dette har det vært forhandlet om eksisterende fabrikk eiendom og utvikling av denne. Forhandlinger har ført til at VPK Peterson og Betongbygg Eiendom AS skal opprette et selskap for utvikling av den tidligere fabrikk tomten.

VPK Peterson er opptatt av sitt ettermæle. 100 år med industrihistorie og mange arbeidsplasser flyttes nå ut av byen, men de ønsket å være en del av prosessen med å utvikle potensialet i tomten og mulighetene til å skape nye arbeidsplasser og boliger. Målet er å transformere området fra industri til en levende bydel med boliger og næring.

Eiendommen ligger sentralt i Sarpsborg, like nord for sentrum. Beliggenheten gjør området attraktivt for utvikling til bolig, næring og allmenntilgjengelige formål. Utbyggingskapasiteten er betydelig sett ut fra størrelsen på Sarpsborg by, og tomten vil være et viktig bidrag til å oppnå målet i Sentrumsplanen etablering av nye boliger i sentrum.

Det er en åpen tilnærming til hvordan området skal utvikles, men med forutsetning om at utkastene skal fremme ideer som gjør konkurranseområdet til en levende bydel i Sarpsborg med gode koblinger til sentrumskjernen. Arealdisponeringen i gjeldende kommuneplan og reguleringsplaner skal ikke legge begrensinger på idékonkurransen.

Konkurransen skal danne grunnlag for en påfølgende reguleringsplan og et utbyggingskonsept for området. Vinneren av konkurransen får oppdraget med å regulere området, samt mulighet for utvikling og prosjektering av minst et boligprosjekt/ byggetrinn.



Ill.: Googlemaps

RANGERING

### KONKURRANSENS VINNER

**Motto: «Nypappen»**

Dyrvik Arkitekter AS, Oslo  
JAJA Architects ApS, København  
Dronninga landskap AS, Oslo

### HEDRENDE OMTALE

**Motto: «PAPPEN for alle!»**

A38 Arkitekter, Høvik  
alt.arkitektur AS, Oslo  
Arkitekt Kristine Jensens Tegnesteue, Aarhus  
HBA arkitekter AS, Oslo

### ØVRIGE UTKAST

**Motto: «Arven etter Peterson»**

Oslo Works, Oslo  
Sanden+Hodnekvam, Nesoddtangen  
Agraff, Trondheim

**Motto: «Papirbyen»**

Snøhetta, Oslo  
edit/atelier, Oslo  
Civitas, Oslo

**Motto: «Petersonbyen - fra bølgepappfabrikk til grønn bydel»**

COBE, Nordhavn  
Rambøll, Oslo

Øvrige utkast er i urangert rekkefølge

JURY

## JURY

De innleverte utkastene er bedømt av en jury med følgende sammensetning:

### Jan Arne Kristiansen

Betongbygg Eiendom, utviklingsjef, juryens leder

### Arne Chr. Skard

Betongbygg/ Betongbygg Eiendom, daglig leder

### Christian Børresen

VPK Group, Finance Manager

### Bård Helland

Sivilarkitekt MNAL, oppnevnt av NALs konkurransekomite

### Anne Pia Møllenus

Landskapsarkitekt MNLA, oppnevnt av NALs konkurransekomite

### Måns Davidson

Sivilarkitekt MNAL, Norske arkitekters landsforbund, jurysekretær.

Utgitt av Norske arkitekters landsforbund på oppdrag av Peterson/Betongbygg Eiendom AS.



**BETONGBYGG**  
**EIENDOM A.S**



Norske arkitekters  
landsforbund

# GJENNOMFØRING AV KONKURRANSEN

Konkurransen ble gjennomført som en begrenset idékonkurranse. Konkurransen ble kunngjort gjennom Norske arkitekters landsforbund (NAL) sitt nettsted 2. mars 2020. Konkurransen gjennomføres av NAL, men arrangeres av Betongbygg Eiendom AS

Det kom inn 45 søknader til prekvalifiseringen hvor 5 team ble valgt ut til å delta:

- Cobe + Rambøll
- Dyrvik arkitekter + Jaja Arkitekter + Dronninga landskap
- Snøhetta + edit/atelier + Civitas
- A38 Arkitekter + ALT arkitektur + Arkitekt Kristine Jensen tegnestue + HBA arkitekter
- Oslo Works + Sanden+Hodnekvam + Agraff

Det ble gjennomført fem oppstartsmøter i Sarpsborg med oppmøte på torget i Sarpsborg, presentasjon fra representanter er Sarpsborg kommune og en omvisning i konkurranseområdet.

Fristen for innlevering av konkurranseforslagene var satt til 18. september 2020 kl. 12.00.

Juryen har gjennomført fire møter i perioden 28. september til 29. oktober.

Etter en grundig evalueringsprosess har det vært stor enighet om at det var de to rangerte utkastene som ga de beste svarene på konkurransegrunnlaget.

Juryen har enstemmig kåret forslaget med mottoet 'Nypappen' som vinner av konkurransen.

Deltakerne i konkurransen ble informert om resultatet og fikk oversendt rapporten mandag 16. november. Vinner av konkurransen ble offentliggjort i Sarpsborg avis og på NAL sine nettsider torsdag 19. november 2020.

# EVALUERINGSKRITERIER

## A. MÅLSETTINGER

- Området skal bli en levende bydel i Sarpsborg, med god kontakt til sentrum.
- Den nye delen av byen skal ha et urbant preg. Dette har konsekvenser for hva slags funksjoner det skal tilrettelegges for, kvalitetene i det bygde, løsningene for det sosiale livet og forbindelsen til de omkringliggende arealene. Dette inkluderer fordeling og blanding av bolig/næring, tetthet og uterom.
- Den nye bydelen skal ikke konkurrere med sentrum når det gjelder handel og opplevelser, men likevel kunne tilby urbanitet som nærbutikker, kaféer, sosiale møteplasser mm.
- Løsningene må vise byplangrep som utvikler og styrker forbindelsene mellom nåværende sentrum og konkurranseområdet.

## B. GENERELLE KVALITETER

- En god miks av framtidrettede og moderne funksjoner – eksempelvis boliger, næring, tjenesteyting (eksempelvis barnehage, legekantor, kaféer, treningssenter), rekreasjon og møteplasser - og som bygger oppunder konkurranseområdet som en levende og attraktiv ny bydel.
- Boligtilbud som sikrer et byområde med beboere i alle aldersgrupper, husholdningsstørrelser og med ulike kulturelle og økonomiske bakgrunn og hvor beboerne kan bo selvhjulpne lengst mulig.
- Kvalitet i det bygde – både i seg selv og for omgivelsene/byen (utforming, funksjonalitet, materialbruk m.m.) og kvalitet i uterom.
- Kvalitet for allmennhetens bruk av og tilgjengelighet til området.

## C. UTBYGGINGSKAPASITET

- Konkurranseområdet skal inneholde minimum 70 000 m<sup>2</sup> bruttoareal (BTA) bolig (eks parkering), tilstrekkelig næringsarealer og funksjoner som dekker denne delen av byens behov, i størrelsesorden 30 000 m<sup>2</sup> bruttoareal (BTA).

## D. OVERORDNET GREP OG ARKITEKTONISK KVALITET

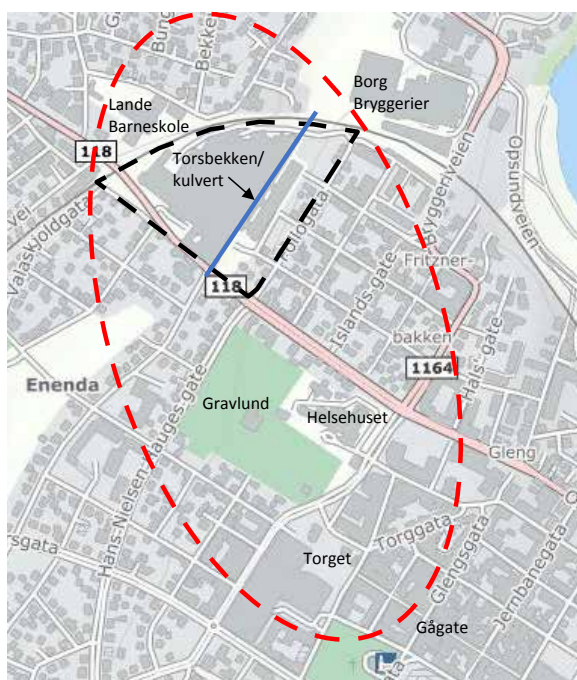
- Arealdisponering, trafikk, publikumsflyt og logistikk, med vekt på gode byrom og sosiale møteplasser.
- Arkitektonisk uttrykk og kvalitet i både bygg og plasser.
- Konseptuell robusthet og fleksibilitet med tanke på eventuelle senere justeringer.
- Gode løsninger for kobling mellom konkurranseområdet og området rundt (studieområdet).
- Ivareta noe av områdets lange historie med industri og bølgepapp-produksjon.

## E. MILJØLØSNINGER

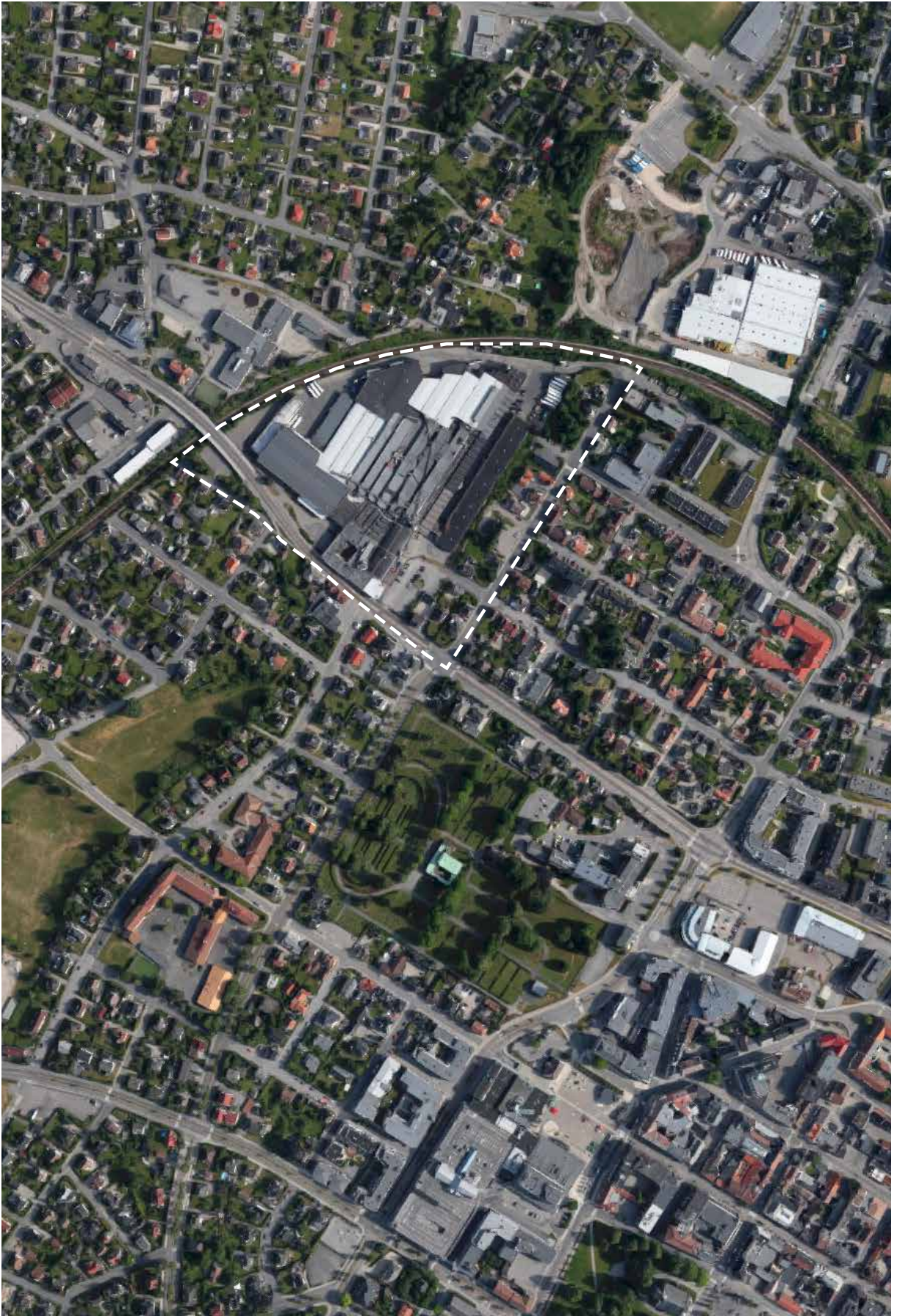
- Miljøvennlige og bestandige løsninger.
- Robusthet i materialvalg og konstruksjoner.
- Hensiktsmessig planløsning og funksjonalitet, effektiv arealutnyttelse med sambruksløsninger.

## F. GJENNOMFØRBARHET

- Potensial for realisering innenfor realistiske økonomiske rammer.
- Mulighet for trinnvis utbygging, de vil si håndterbare delområder for utbygging inkludert uteområder som gir realistisk faseinndeling.



Ill.: Konkurranseområdet markert med svart strek og studieområdet markert med rød strek. Fra konkurransegrunnlaget.



Peterstomtten, konkurranseområdet markert med hvit stiplet strek. Ill.: Googlenaps

# JURYENS GENERELLE VURDERINGER

## ALLE BIDRAG HAR FØLGENDE FELLESTREKK:

### **Alle har hovedakse langs Torsbekken/ kulvert, og alle har innført blå-grønne tiltak i form av overvannshåndtering i dette området.**

Juryen ser at aksene langs Torsbekken, som ligger dypt i lukket kulvert, har blitt forstått både som en viktig premiss og en relevant, styrende linje for et nytt plangrep. Alle besvarelser utnytter denne linjen som viktig ferdselsåre og også som løsning for overvannshåndtering, med kombinasjoner av bilfritt gangareal og blå-grønt parkdrag. Alle legger vekt på en urbanisert ferdselslinje langs den gamle produksjonshallen, mens den nye bebyggelsen mot Follogata får et mer parkpreget grensesnitt ned mot denne aksene.

### **Alle har undergang under jernbanene i nord, i forlengelse av Torsbekken.**

Alle besvarelsene påpeker viktigheten av forbindelse under jernbanen, i enden av Torsbekk-aksene, til tilstøtende område på andre siden. Forbindelsen muliggjør et samvirke mellom Petersonområdet og fremtidig utvikling utenfor konkurranseområdet i nord/nord-øst. Alle har sett dette potensialet, samt viktigheten av at konkurranseområdet gir muligheter for gjennomstrømning mellom områdene rundt, som har hatt industriområdet som en barriere i nærområdet sitt.

### **Alle har i prinsippet samme utbyggingsrekkefølge; alle starter samme sted, men med varianter for videre utviklingstrinn i henhold til det enkelte plangrepet.**

Alle besvarelsene legger vekt på å knytte konkurranseområdet til resterende bysentrum allerede fra første utviklingstrinn. Med noe ulike bebyggelsesmengde etableres første trinn, men alle legger vekt på at bebyggelsen nærmest Olav Haraldssons gate skal ha en bymessig definerende form og størrelse.

### **Alle har foreslått en større plass/torg mot Olav Haraldssons gate, ved buehallen.**

Selv om de fem besvarelsene har ulike strategier for felles uterom og plassdannelser, er alle sammenfallende om å legge en markant urbanisert plass i tilknytning til Olav Haraldssons gate, som en start på Torsbekk-aksene. Størrelsen på plassen varierer, der enkelte synes å få u hensiktsmessig store dimensjoner, sett opp mot mengde program/areal knyttet til plassen. Juryen forstår plasseringen som relevant, men ser også behov for vurderinger av støy og sikkerhet med tanke på tett tilknytning til Olav Haraldssons gate.

### **Alle bevarer hele eller deler av eksisterende kontorer (det eldste hjørnebygget), buehallen og bygg med bølgetak.**

Alle forslagene tar utgangspunkt i de mest ikoniske av de historiske bygningene; det eldste hjørnebygget, buehallen og delen av den lave produksjonshallen som er nærmest Torsbekk-aksene. Bearbeidelsen, kutting, tilføyelser, og bruk av disse varierer. Større påbygg vil måtte vurderes teknisk og økonomisk, i tillegg til arktisk og vernefaglig.

**VIKTIGE GENERELLE MOMENTER I JURYENS VURDERINGER:****Parkering**

Parkering er et viktig tema, men denne funksjonen skal ikke bli en dominerende premiss i løsningsgrepet. I dag er det et stort spørsmål hvor omfattende parkeringsbehovet vil bli. Eier legger vekt på at det er nødvendig med mulighet for å vurdere behovet underveis i utviklingstrinnene. Samtidig synes det fornuftig at der det anlegges parkeringsløsninger, bør dette gjøres på en slik måte at det vil være mulig å omforme disse arealene til andre formål dersom dette viser seg relevant i fremtiden.

**Hovedakse**

Torsbekk-linjen synes god som en ordnende linje i området. Aksen danner et landskapsmessig tyngdepunkt og i alle besvarelsene har grepet gitt varianter av egenkarakter, med ulike fortolkninger av urbant, blå-grønt bypark-drag. Sammenknytningen av denne aksene og den nære kvadraturen, langs Follogata, kan synes å ha en del utfordringer, alt etter hvilket bygningstypologisk grep som er benyttet mellom, men også på grunn av relativt store høydeforskjeller.

**Jernbanen**

Jernbanen er en svært sterkt premiss-setter for området, både med tanke på ferdsel og støy. I noen av besvarelsene er denne problematikken løst på en konsekvent og direkte, men også omfattende måte, der dette premisset synes å ha blitt et altoverskyggende og muligens unødvendig dominerende byform-premiss.

**Krysningspunkter**

Problematikken ved jernbanelinjen som barriere fremkaller ønske om å etablere flere krysningspunkter. I Torsbekk-aksen har alle funnet en løsning med undergang. For bedret tilknytning til plataået i nord er det også nærliggende å få etablert en tilknytning, og her er dette løst ved ulike varianter på overganger/bro. Ingen besvarelsener har klart å gi det forløsende svaret her, men det er også et åpent og krevende spørsmål hvordan dette kan løses gunstig og realistisk med tanker på høyder og formelle tekniske krav.

**Valg av typologi**

Et viktig aspekt ved besvarelsene har vært vurderinger av bygnings- og byroms-typologier. Siden området pr. i dag har storstruktur-typologier, har det vært nødvendig å etablere et mer finmasket og variert bebyggelsesmønster. Besvarelsene har i varierende grad gitt en fortolkning av kvadraturen i byen, der bebyggelsen i mange tilfeller har fått store typologi-variasjoner, men også i enkelte besvarelsener med høy grad av homogenitet eller gjentakelse. Overraskende mange av besvarelsene har lagt vekt på lavere bebyggelse i form av varianter på rekkehus, med private hager på bakkenivå.

**Sentrumsplanen**

Sentrumsplanen legger opp til en by-bebyggelse med høy utnyttelse og urbant preg. Planen er en viktig premiss for strategien som nå skal velges på Petersontomten. Også bruk av arealene på bakken må sees i lys av intensjonen om et sterkt fellesskaps-givende og urbanisert utvikling av byen. I lys av dette synes besvarelsener som har lagt vekt på rekkehuslignende bebyggelse med relativt omfattende privatisering på bakkenivå, ikke å være i samsvar med sentrumsplanen og kommunens ønsker.

**Sikkerhet og brann**

Det kreves tilstrekkelig tilgjengelighet til bebyggelsen med tanke på syketransport og brann, men også annen logistikk må løses. Løsninger som gir ekstra høydeforskjeller for gaterom og plasser kan gi utfordringer for dette, dersom det ikke er tilgang til høydeforskjellene fra omkringliggende arealer, slik Follogata gir. Etablering av store høydeforskjeller i form av nytt "bakkenivå" gir også utfordringer med tanke på enkle forbindelseslinjer og tilgjengelighet for alle.

# JURYENS AVGJØRELSE OG VIDERE ARBEID

## KONKURRANSENS VINNER:

**Motto: Nypappen av Dyrvik Arkitekter AS, JAJA Architects ApS og Dronninga landskap AS**

Nypappen lanserer en lesbar, identitetssterk og robust byplan med mange skaleringsmuligheter og gode byromskvaliteter. Det er store muligheter for fleksibilitet i bygningsvolumene innenfor et godt posisjonert og anvendelig kvartals-system. Forslaget skaper også lesbare byromsforløp, med fin gradering mellom mer og mindre offentlige fellesarealer, helt inn til de lokale naboskapene i hvert kvartal. Kvartalene er like fullt relativt åpne, noe som gir mulighet for snarveier og variasjoner av fellesskap. Løsningen etablerer en sterk bydel med fin balanse mellom offentlige rom for det store felleskapet, og mer halvprivate rom for det nærmeste naboskapet. Forslaget benytter den gamle bebyggelsen på en offensiv og fruktbar måte, der også trinnvis utvikling håndteres godt. Samlet sett skaper forslaget ingen store problemer, men gir overbevisende og gode svar for hele konkurranseområdet.

## HEDRENDE OMTALE:

**Motto: PAPPEN for alle! av A38 Arkitekter, alt. arkitektur AS, Arkitekt Kristine Jensens Tegnestue og HBA arkitekter AS**

Variert bebyggelse organisert i kvartaler gir en robust og fleksibel plan. Samlet sett viser forslaget en tydelig og strukturert tilnærming til koblinger, publikumsflyt, byroms-hierarki, attraksjoner, aktivitet, håndtering av kanter/overganger samt bygningstypologier og høyder. Grepet benytter kvadraturtradisjonen, men utvikler denne på en friere og fortolkende måte, hvilket synes relevant med tanke på hvordan denne tradisjonen fungerer lokalt i Sarpsborg. Strategien gjenspeiles også i relativt store høydeforskjeller i den foreslåtte bebyggelsen, med en jevn spredning av markant høyere punktvolumer fordelt i hele området.

## ØVRIGE UTKAST:

**Motto: Arven etter Peterson av Oslo Works, Sanden+Hodnekvam og Agraff**

Juryen mener forslaget har sentrale svakheter ved at store deler av konkurranseområdet beslaglegges med rekkehusstypologier og privatisert bruk av uterommene mellom disse. Besvarelsen har slik ikke innfridd forventningene med tanke på urban forståelse, og at det vil kreve vesentlige omarbeidelser for å skape mer inkluderende og rikere løsninger, både i byroms- og bygningstypologi. De ulike bebyggelseskonseptene virker ikke godt samvirkende.

**Motto: Papirbyen av Snøhetta, edit/atelier og Civitas**

Besvarelsen legger opp til en videreføring av Sarpsborgs kvartalstruktur, der gatelinjer fra tilstøtende gater er brakt inn i området. Like fullt fremstår bebyggelsesstrukturen, med sine to ytterfelt felt mot hver side, mer som to rekker av lameller, der kvartalets struktur og også urbane poeng forsvinner. Imellom lamell-rekkene etableres relativt store kvartaler, etablert noe uavklart ved en sammenstillingen av fragmenter av eksisterende bebyggelse og nye bygningsskropper. Samlet plantypologi fremstår fremmed også lite urban. Deler av området som ligger tettest på eksisterende kvartaler er i stor grad privatisert på bakkenivå.

**Motto: Petersonbyen-fra bølgepappfabrikk til grønn bydel av COBE og Rambøll**

Sentrumsplanen forventer at konkurranseområdet utvikles med et urbant grep med høy utnyttelse. Forslaget viser en ytre bebyggelse med stor skala og tung utnyttelse i randsonen, mens de sentrale delene av området gis en bebyggelse med relativt lav utnyttelse og lite urbant preg. Bebyggelsestypologiene fremstår fremmed der planstrukturering og fordeling av bebyggelsen virker lite hensiktsmessig med tanke på et svar på Sentrumsplanens intensjoner.







## «NYPAPPEN»

VINNER

KONKURRANSENS VINNER

### DYRVIK ARKITEKTER JAJA ARCHITECTS DRONNINGA LANDSKAP

#### DYRVIK ARKITEKTER AS, OSLO

Kristin Uleberg Osnes, Saga Andersson,  
Mina-Matilde Håøya, Fridtjov Bergsgard

#### JAJA ARCHITECTS APS, KØBENHAVN

Jakob Steen Christensen, Jan Yoshiyuki Tanaka,  
Kathrin Gimmel, Stephen Dietz-Hodgson,  
Kaspar Dettinger, Finn Buchanan

#### DRONNINGA LANDSKAP AS, OSLO

Ragnhild Momrak, Marianne Sætre,  
Sandra B. Helgason, Pål Dixon Sandberg

Nypappen lanserer en lesbar, identitetssterk og robust byplan med mange skaleringsmuligheter og gode byromskvaliteter. Det er store muligheter for fleksibilitet i bygningsvolumene innenfor et godt posisjonert og anvendelig kvartalsystem. Forslaget skaper også lesbare byromsforløp med fin gradering mellom og mindre offentlige fellesarealer, helt inn til de lokale naboskapene i hvert kvartal. Kvartalene er like fullt relativt åpne, noe som gir mulighet for snarveier og variasjoner av fellesskap. Løsningen etablerer en sterk bydel med fin balanse mellom offentlige rom for det store felleskapet, og mer halvprivate rom for det nærmeste naboskapet. Forslaget benytter den gamle bebyggelsen på en offensiv og fruktbar måte, der også trinnvis utvikling håndteres godt. Samlet sett skaper forslaget ingen store problemer, men gir overbevisende og gode svar for hele konkurranseområdet.

Prosjektet har innledende analyser som setter søkelys på forbindelser og koblinger til byveven og hvordan disse videreføres inn på tomten, slik at den nye bydelen blir en naturlig del av Sarpsborgs bystruktur. Dette er godt synlig i plangrepet. Tanken om å etablere et hjerte sentralt i den nye bydelen er overbevisende løst, ved gjenbruk av de eldste delene av eksisterende produksjonshall. Disse har arkitektonisk svært karakteristisk rom, med vakkert lys fra takvindue. Disse delene er bygget i plass-støpt betong på en unik måte og vil gi en troverdig og sterk identitet til



bydelen. Grepet er også interessant med tanke på en startfase der det slik er mulig både å holde kostnadsnivået på et relativt lavt nivå og samtidig få satt i gang ulike og spennende typer aktiviteter i området. Allerede i en startfase, ved en utrensning og relativt enkel oppjustering av de gamle hallene, gis det muligheter for en nyskapende type program i bygningen. Dette kan gi Sarpsborg by et verdifullt tilleggstilbud og også gi det lokale stedet egenart og innhold.

Besvarelsen har overbevisende håndtering av prosess og faser. Forslagsstiller setter opp målsetninger om at ingen lokaler skal stå ubrukt og at det i løpet av utviklingsfasene for bydelen aldri skal være perioder uten godt fungerende offentlige byrom. Det settes også et mål om at det skal være en konstant boligutvikling gjennom alle faser. Juryen opplever målene som oppnåelige med det valgte grepet, inkludert skisserte utviklingstrinn.

Som hovedgrep videreføres kvartalsstrukturen fra den omkringliggende byen, men prosjektet viser en ledig tilpasning inn mot jernbanen ved at kvartalsstrukturen knekkes for å møte linjeføringen fra jernbanetraseen. Dette er konkurransens beste løsning i dette området, og det unngås at bebyggelsen møter jernbanen som en gjennomgående vegg. Inntrykket er en ryddig og god organisering uten at opplevelsen trenger bli monoton og ensformig.

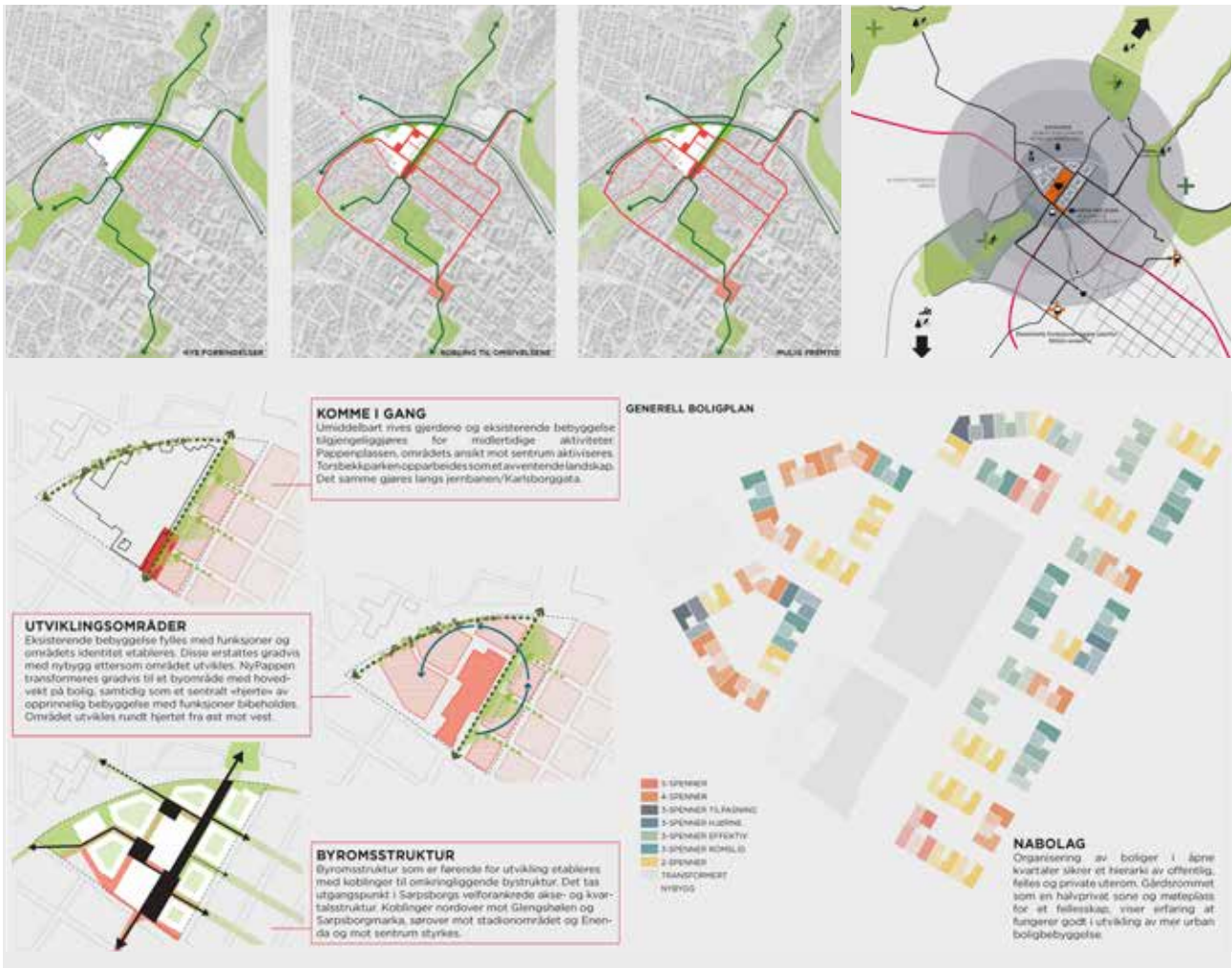
Overordnet fremstår plangrepet oversiktlig og ordnet med et samlet, koordinert og homogent preg. Det oppstår et balansert hierarki av uterom som skaper mer eller mindre fellesskap, med fine sammenføyninger mellom disse. Det er anvendt kjente og brukbare typologier, som har stort

potensiale for variasjon innenfor et lesbart, ryddig og erfart fungerende system.

Formgivingen av plassdannelser er løst enkelt, men smart, der det effektivt og usentimentalt er gjort to kutt inn i de delene av fabrikkhallen som bevares. Dette udogmatiske kutt-konseptet gir økt fasadeflate mellom uterommene og de innvendige «byprogrammene» som kan finne sted i den gamle hallstrukturen, der uterommene blir nærmest en del av den innvendige hallen. Samtidig gir kuttene i den gamle hallen, inkludert deler i nord, den nødvendige plassen for de generøse nye kvartalene. Løsningen balanserer bruk av den gamle produksjonshallen og utbygging av ny bebyggelse på en effektiv, fruktbar og realistisk måte. Besvarelsen er den av de fem utkastene som har bevart klart mest av produksjonshallen og dermed oppnådd mulighetene for spennende program inn i området, innenfor en lavkostmetode, samtidig som det er gitt hensiktsmessig og god plass for den nye bebyggelsen.

Løsningsforslaget har homogent bebyggelsesmønster med relativt like høyder og tyngdepunkter. Den lave fabrikkhallen fungerer som fleksibelt og åpent samlingspunkt, nesten som en basarhall i en ellers jevn byev. Saltaksformen i Follogatekvartalene er en sympatisk tolkning av fabrikkarkitekturen. Juryen ser fordeler i dette relativt homogene bebyggelsesgrepet, med tanke på sol/skygge og vind i uterommene.

Kvartalene virker godt formet og proporsjonert, men kan bli for lukkede i den versjonen som har størst utnyttelse (Large/231%). Kvartalene mot Follogata har mykere og



ledigere karakter, og oppfattes som mer tilpasset eksisterende bebyggelse i den tilliggende kvartalsstrukturen.

Besvarelsen viser god forståelse for overganger mellom det private og utvendige fellesrom, med snittstudier av fasadeliv og sjikt på utsiden av disse.

Byplanen viser gode forbindelseslinjer til omgivelsene, inkludert to krysningsspunkt over/under jernbanen på de «riktige» stedene. Viste krysning over jernbanen i forlengelsen av Nordkappsgate mot Land, er likefullt ikke godt nok løst slik den er vist i konkurransen. Byplanen viser fine forløp av gater og byrom med ulike karakterer fordelt i hele bydelen. Det er særlig sympatisk at planen rommer to indre torg, Fabrikktorget og Fabrikkhagen, som med sin beliggenhet sentralt i bydelen, skjermes fra omkringliggende trafikkstøy. De vil kunne bli fine bydelstorg med svært gode oppholds- og opplevelseskvaliteter. Pappenplassen, som det største torget og portalen inn i bydelen fra sørvest, vil i større grad preges av trafikk og støy, men vil samtidig bidra til å urbanisere Olav Haraldssons gate og skape henvendelse inn mot Sarpsborg sentrum.

Byplanen knytter seg til den nærliggende kvartalsstrukturen, men avslutter denne innover i området på en ledig og uanstrengt måte.

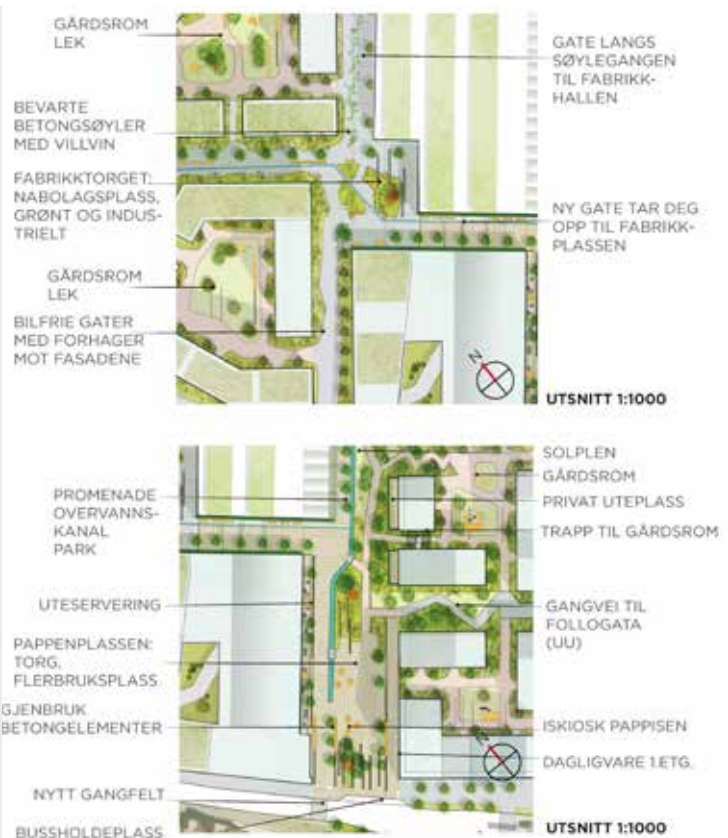
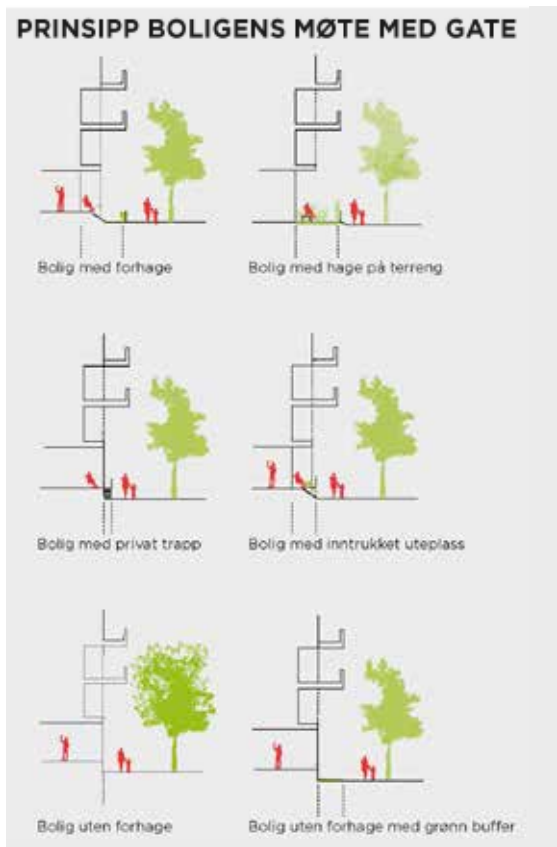
Generelt viser dette forslaget andre opplevelseskvaliteter i uterommene enn de øvrige forslagene, som helt eller delvis overbygde uterom ved bevaring av tak og søylestrukturer fra fabrikkbyggene i de første fasene. Dette gir unike byrom med tydelig identitet, uten at det koster for mye. Forslaget lanserer også bro inn i Bølgepappen fra Follokvartalene.

I Torsbekk-aksen legges et urbant parkdrag som også ivaretar overvann i området. Løsningsforslaget synes godt balansert mellom gate- og parkmessige funksjoner.

Forslaget har stor grad av robusthet med tanke på eventuelle senere justeringer. Selve byplangrepet har god organisering, og bebyggelsen kan relativt enkelt skaleres og justeres innenfor dette grepet. Forslaget viser eksempel på small, medium og large-varianter. Det er også mulighet for å plassere høyhus ved strategisk valgte randsoner, innenfor oppsatt plangrep, for ytterligere fleksibilitet i utviklingen.

Valgene av byggene som bevares virker gjennomtenkt – også i et fase-perspektiv.

Besvarelsen utnytter stedets mest unike bebyggelse på en programmatisk og økonomisk overbevisende måte; de eldste delene av den lave produksjonshallen, buehallen og det gamle hjørnebygget. Den gamle bebyggelsen her blir en del



av den unike løsningen, mer enn et problem.

Forslagets søkelys på miljø og bærekraft er for en stor del knyttet til bevaring av eksisterende bygg, men det foreslås også gjenbruk av eksisterende bygningselementer inn i ny bebyggelse.

Forslaget har ikke analyser knyttet til klima (støy, vind, vann) men viser håndtering av overvann og fremholder vegetasjon som viktig, også gjennom de ulike utbyggingsfasene.

Prosjektet har en tydelig fase-strategi, også når det gjelder bygulvene - noe som er viktig for å ta hensynt til sosial bærekraft og trygghet. Underveis kunne man vurdere å innføre større permeable/grønne arealer fremfor store, eksisterende betonggulv når deler rives. Her kunne det kanskje være dyrking, planteskole eller lignende i en overgangsfase. Det ville både skape miljø og samtidig bidra positivt i overvannshåndteringen.

Besvarelsen bærer preg av solide materialer, robuste og anvendelige volumer med relevant og harmonisk arkitekturtrykk.

Plangrepet gir overbevisende effektiv arealbruk, samtidig som alle uterom har fått gode proporsjoner og størrelser. Samvirke mellom de ulike arealene er godt løst, slik at felles og god bruk av arealene virker mulig. Grepet er slående tydelig, klart og enkelt, samtidig som det produserer varierte og gode kvaliteter i alle soner.

Forslaget har tydelig strategi for at bebyggelsen skal kunne være skalerbar innenfor den foreslåtte byplanen.

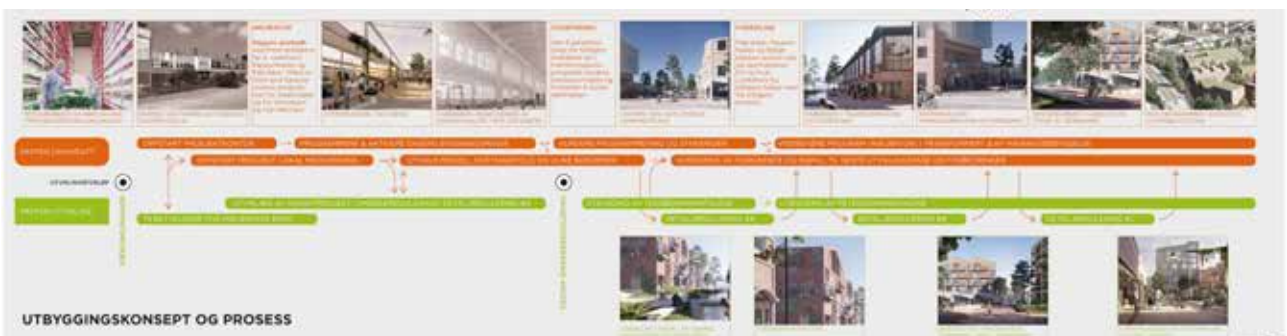
Bebyggelsesstrukturen virker anvendelig med kjente størrelser og typologier. Mulighet for trinnvis utbygging er skissert med håndterbare delområder for utbygging, inkludert uteområder som gir realistisk faseinndeling. Bygningsvolumene i det foreslåtte bebyggelsesmønsteret viser stor grad av fleksibilitet og kan tilpasses behov underveis i en lang utviklingsperiode. Viste utviklingsstrategier har søkelys på til enhver tid å ha fungerende bygulv.

Bebyggelsen har i første byggetrinn tilstrekkelig volum og vil bidra til sunn økonomi i de tidlige fasene, samtidig som tidlig bruk av store arealer i eksisterende bygninger også vil bidra til økonomisk bærekraft.

Forslaget krever at utbygger har en avklart holdning til hvor mye penger man skal legge i de bygningene som bevares, og hvordan man kan skape inntektsgivende og aktivt innhold tidlig.

Påbygget til det historiske hjørnebygget kan vise seg å være teknisk komplisert og økonomisk krevende, der det like gjerne kunne vurderes om nybygget som ligger vegg i vegg heller skulle vært høyere, for å samlet gi det tilsvarende arealet. Ideen om midlertidig bruk av det store lagerbygget i nordvest til garasjer og urban dyrking virker innovativ, men også konkret og pragmatisk, hvilket er en interessant kombinasjon.













## «PAPPEN FOR ALLE!»

HEDRENDE  
OMTALE

A38 ARKITEKTER  
ALT.ARKITEKTUR  
ARKITEKT KRISTINE  
JENSENS TEGNESTUE  
HBA ARKITEKTER AS

**A38 ARKITEKTER, HØVIK**

Jan Kristian Borgen, Rune Ramfelt, Emil Årdal Aarseth

**ALT.ARKITEKTUR AS, OSLO**

Einar Lunøe, Kathrine Lagethan Lunøe,  
Hildegunn Haugen

**ARKITEKT KRISTINE JENSENS TEGNESTUE, AARHUS**

Kristine Jensen, Christian Kamp Iversen

**HBA ARKITEKTER AS, OSLO**

Knut Stenvik Haatveit, Ellen Soma, Jostein Bjørndal

Variert bebyggelse organisert i kvartaler gir en robust og fleksibel plan. Samlet sett viser forslaget en tydelig og strukturert tilnærming til koblinger, publikumsflyt, byromshierarki, attraksjoner, aktivitet, håndtering av kanter/overganger samt bygningstypologier og høyder. Grepet benytter kvadraturtradisjonen, men utvikler denne på en friere og fortolkende måte, hvilket synes relevant med tanke på hvordan denne tradisjonen fungerer lokalt i Sarpsborg. Strategien gjenspeiles også i relativt store høydeforskjeller i den foreslåtte bebyggelsen, med en jevn spredning av markant høyere punktvolumer fordelt i hele området.

Prosjektet har en visjon om en bydel med variert boligprogram, sammensatte funksjoner og nærhet til lokale tilbud. Forslaget viser en byplan med mange muligheter, og med et grep som evner å gjøre den nye bydelen til en utvidelse av sentrum. Både plangrepet og bebyggelsesstrukturen kan leses som en nytolkning av hvordan kvartalsstrukturen i praksis har fungert for Sarpsborg, med en mer fragmentarisk bygningstypologi i en klassisk bykvadratur. Løsningsforslaget viser at det med denne strategien kan oppstå gode byrom mellom et bredt spekter av bygningsformer og -høyder.

Utfordringen i løsningsforslaget ligger i valgt grep der man etablerer et nytt, opphevet landskap på tomten med parkering under. Målet er å svekke barrierer og styrke



sammenhenger i nord, og har slik sett noen likhetstrekk ved forslaget «Papirbyen». Samtidig innføres noen utfordringer knyttet til høydeforløp og fasader. Det er noe krevende å forstå de byromsmessige konsekvensene av dette grepet med tanke på flyt/bevegelse, mulighet for etablering av grøntareal og trær på dekker og forholdet mellom bratt gatesnitt og gatefasader.

Som hovedgrep videreføres kvartalsstrukturen fra tilgrensende byområder. Denne føres tvers gjennom bydelen, inn mot jernbanelinjen. I all hovedsak er dette en god og ryddig løsning, men det oppstår en noe rigid avslutning inn mot jernbanen hvor bebyggelsen i liten grad møter denne på en hensiktsmessig måte. Forslaget innfører variert typologi innenfor kvartalene, og bruker høyhus bevisst for å skape utbyggingsøkonomi og valgmuligheter. Samtidig bevares sentrale bygg som bidrar til å styrke bydelens identitet. Strategien med variasjon innenfor et klart og stramt plangrep virker fruktbar.

Forslaget viser to nye forbindelser på tvers av jernbanen; en ny broforbindelse over til Lande mot nordvest og en undergang i nordøst. Disse forbindelsene kobler seg på Loopen - bydelens viktigste gangstrøk og hjerte. Her i sentrum ligger også hovedvekten av aktivitet og attraktivitet godt plassert.

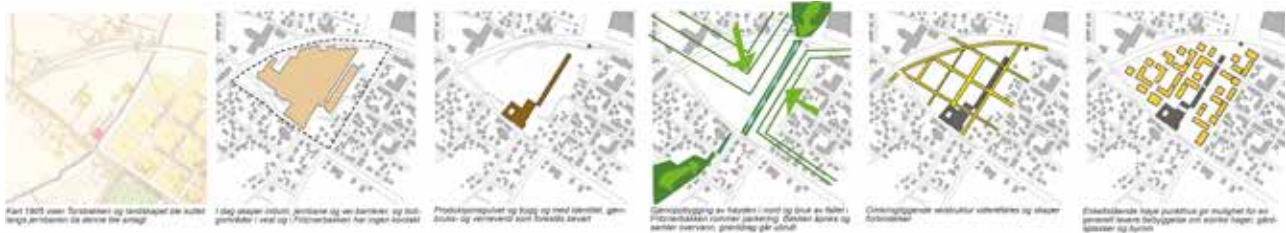
Forslaget om en bred bro er særlig interessant og ville vært en viktig forbindelse plassert på et logisk sted. Samtidig er det vanskelig å verifisere en slik løsning, med tanke på om den er gjennomførbar høydemessig - men dette er like fullt et viktig aspekt som ville måtte undersøkes nøyere.

Planen viser fine forløp av ulike byrom med ulik karakter i form av skala, program og størrelse. Bakkeplanet har overbevisende samspill mellom halvprivate naboenheter og mer offentlige uterom.

Det er noe uklart hvordan terrenghevingen/parkeringsdekkene vil påvirke god sirkulasjon på bakkeplan. Skalaen på Petersonplassen virker unødvendig stor og paviljongen som objekt noe umotivert. Idéen om vannlekk som hovedattraksjon er fengende.

Forslaget fremstår som en interessant nytolkning av Sarpsborgs kvartalsstruktur, og den har også stor variasjon i byggehøyder og former innenfor kvartalene. Innføring av høyhus gir bydelen et noe åpnere uttrykk, men det er også åpenbare utfordringer knyttet til sol/skygge og eventuelt turbulens.

Derimot overbeviser ikke terrenghevingen med et svært omfattende og kostbart garasjeanlegg, der store deler av området «bakkenivå» egentlig er et betonglokk.



Terrenghveingen med sine garasjer, som får omfattende fasader mot store deler av nordsiden av området, virker både dyr og arkitektonisk uheldig. Løsningen vil sannsynlig også produsere en del problemer omkring bruk og opphold langs dette svært avsondrete strekket. Juryen er av den oppfatningen at løsningsgrepet med fordel kunne vært utforsket uten av det ble etablert et kunstig, hevet terreng, men der forbindelsen over jernbanen i nord ble løst mer lokalt i den aktuelle aksen.

Planen har stor grad av robusthet i layout, og prosjektet viser interessante diskusjoner rundt fleksibilitet. Det kan imidlertid stilles spørsmål ved om omfanget av nye landskapsnivåer i form av parkering vil gi nok fleksibilitet ved en trinnavs utbygging og justering av konsepter underveis.

Det er et spennende grep å etablere brokryssing over jernbanen i forlengelsen av Nordkapps gate, men juryen er kritisk til omfanget av etablering av nytt landskap i form av parkering for å oppnå dette.

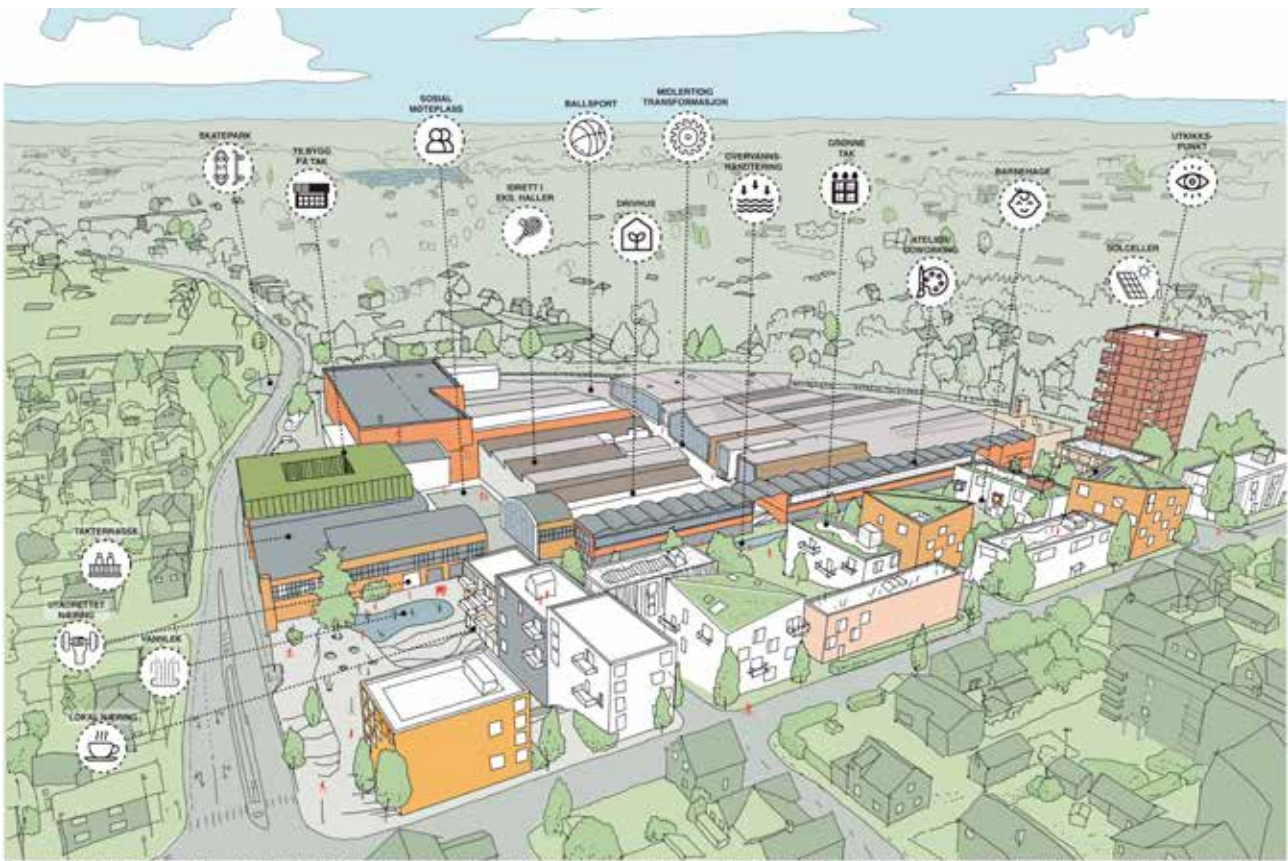
Juryen er av den oppfatningen at løsningsgrepet med fordel kunne vært utforsket uten at det ble etablert et kunstig, hevet terreng, men der forbindelsen over jernbanen i nord ble løst

mer lokalt i den aktuelle aksen.

Juryen er også usikker på utforming av Follogatekvartalen når det gjelder valgt utnyttelsesgrad. Dette er en avveining om høyder og utnyttelse; Ville det være bedre å utnytte Follogatekvartalet noe mer ved å redusere omfanget på grøntdraget langs Torsbekken, for slik kunne unngå fullt så mange høyhus i bydelen? Høyhus i nord og øst virker fornuftig, men juryen er usikker på omfanget som er vist i de sentrale områdene.

Grepet ivaretar deler av den historiske bebyggelsen, men med et kutt gjennom den relativt unike og bruksmessig verdifulle buehallen, som dermed deles i to mindre deler. Påbygg på eksisterende bygningskropper kan forsterke den historiske identiteten, men er avhengig av gode avveininger og samvirke med det gamle. Et slikt tiltak må også avveies opp mot tekniske og økonomiske parametere.

Det foreslås bekkeåpning for klimatiltak og styrking av identiteten, men denne ville da bli liggende i et dypt daldrag/ eller landskapskutt på grunn av det senere etablerte mye høyere landskapsnivået.



Prosjektet legger opp til mye parkering, bundet opp i et kostbart garasjeanlegg som det sannsynlig vil være vanskelig å gjenbruke til andre funksjoner dersom behovet reduseres i fremtiden.

Det vises i illustrasjonene utstrakt bruk av tegl, hvilket gir godt utgangspunkt for soliditet og lang levetid. Bygningskroppene virker overbevisende som mulig byggbar og solid arkitektur.

Arealbruk virker effektiv med gode brukskvaliteter på de fleste steder. Samvirke, sosialt og med tanke på tilkomst, er god - bortsett fra en del grunnleggende problematikk med tilførte høydeforskjeller i anlegget.

Løsningsforslaget gir mulighet for trinnvis utbygging. Delområdene, både bygningsvolumene og utearealene, er håndterbare som størrelser, med realistiske faseinndelinger.

Løsningsforslaget virker belastende dyrt pga. omfanget av kjellere/parakeringsgarasjer. Det kan også synes å bli store utfordringer knyttet til tilkomst for brannbil på grunn av omfattende oppbygging av kunstig terreng og gatenivåer. Arealutnyttelse rundt Follogatekvartalene kunne vært bedre med tanke på økonomisk bærekraft i tidlige faser, der man heller kunne redusere noen av høydene på de øvrige byggene inne på området - disse er høye (opp mot 15 etasjer) og vil skape en del skygge.

Bebyggelsesmønsteret virker fleksibelt og tilpasningsdyktig til eventuelle skiftninger i økonomi og marked underveis, mens terrengoppbyggingen inkludert det omfattende garasjeanlegget er klart problematisk med tanke på økonomi og behov for utbygging i faser over lang tid.

Forfatterne lanserer tanker for bruk av rimelige lokaler til ulike formål for å gi plass til "alle" - det foreslås ulike ideer for dette som ledd i transformasjonsprosessen.



Leilighet med søyler bar den løse 'Rampeskyggen' som kan romme fellesfunksjoner og utleiemøter for bedrifter, eller småhandel og programmer over to etager som også realiser seg til byrommet langs Torsbekken



Lagerhallene kan bli liggende i mange år og nye «gater» kan midlertidig gi tilkomst til gartnerier, appelsinhager og «fremtidens innendørs dyrkning», verksteder, atelierer, sporthaller, konsertrom ... – store og mulig lavkost/temporære program, med konsentrert aktivitet. Formålene kan ligge inn mot nytt tverrsnitt for erobring med entusiasme for fabrikkene og konstruksjonene. Også små prosjekter, de som ikke trenger store arealer, kan ligge her - slik at det skjer mye per løpemetet selv om 'ting tar tid'.



Lave kvartaler og høye punktbygg vist i en illustrasjon av byggehøyder - som kan tilpasses utbyggingsgrunn og økonomien i disse.



Fordeling mellom bolig og næring, der næring langs Torsbekken og i 1. etasjer i boligkvartalene vil være små-næring og fellestfunksjoner.



Stadig under Ole Hønsboen park som er et 15-års i Danmark

Spillemat på Petersontomten, som i Børnske i Oslo

Kaffe og sol på Kaffeløkke som i Nord Nauen i København

Parkering under Aulig som under Østergade i København

Kryds mellem på Strø, som er et af byens tre store

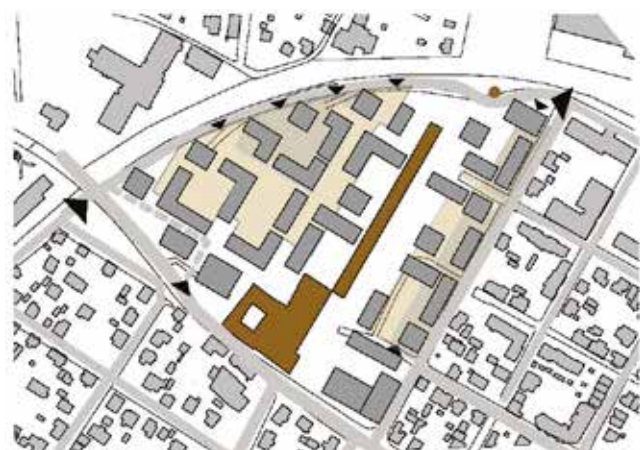
To niveauer på Indreholmen i Lyngby som i Canningen i København



Det samlede forslag og udviklingsplaner i 1900 (K1) 71-3000 (K2) Petersontomten og Ole Hønsboen gate til yndre - som vil se lidt grønt med overvågningsudrustning og beboelse mellem møder i nord og Østergade i syd



Sykkelnettverk



Parkering ligger i to nivåer langs Folligate og under byggfeltet i vest. Innkjøring vil være fra Folligate og inn under brua og langs jernbanen.



## «ARVEN ETTER PETERSON»

### OSLO WORKS SANDEN+HODNEKVAM AGRAFF

#### OSLO WORKS, OSLO

Håvard Skarstein, Francis Brekke, Janancija Arulanantham, Chiara Sala, Elena Wong

#### SANDEN+HODNEKVAM, NESODDTANGEN

John Sanden, Ingvild Hodnekvam, Mats Heggernæs

#### AGRAFF, TRONDHEIM

Ingrid Grændsen, Antonia Jaryd Johansen

#### Bidragstyttere:

**HØINE TEGL:** Jorunn Tyssø, Marie Indrelid Windsvold

**RESIRQEL:** Lasse Kiltvær, Martin Eid

**DEGREE OF FREEDOM:** Gaute Mo

**NMBU:** Petter Jensen

**BREKKE OG STRAND:** Robin Thomas Helland

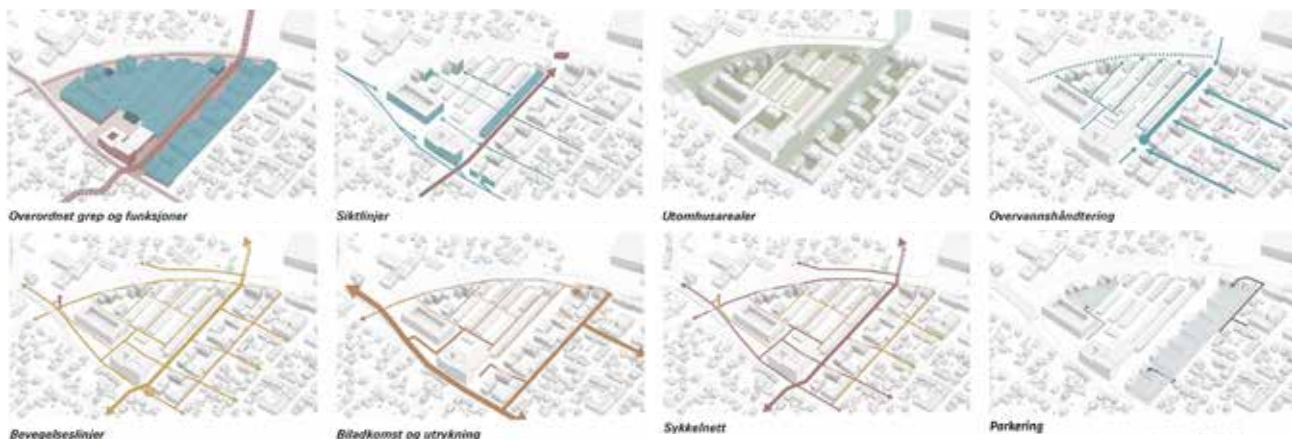
Juryen mener forslaget har sentrale svakheter ved at store deler av konkurranseområdet beslaglegges med rekkehustypologier og privatisert bruk av uterommene mellom disse. Besvarelsen har slik ikke innfridd forventningene med tanke på urban forståelse, og at det vil kreve vesentlige omarbeidelser for å skape mer inkluderende og rikere løsninger, både i byroms- og bygningstypologi. De ulike bebyggelseskonseptene samvirker ikke godt.

Forslaget viser god tilknytning fra byen i vest inn på tomten, fra Follogata og inn i bydelens sentrale byrom; Torsbekk torg og Torsbekkparken. Disse byrommene knytter seg også til en ny undergang under jernbanen og videre mot turområdene i nord.

Det sentrale området med rekkehusbebyggelse har stor grad av privatiserte areal eller fellesareal med uklart program og identitet. Større variasjon i bredder på gater, tun og møteplasser ville vært ønskelig.

Skalaen i bydelen er lite bearbeidet/utviklet, og veksler mellom lav bebyggelse med lange fasaderekker og bygg med stor høyde og skala. Deler av bygningsmassen har skyggeproblematikk, inkludert negative konsekvenser for viktige utendørs oppholdssoner. Rekkehusene er vendt slik at solfylt privat uteareal må organiseres på begge sider. Dermed øker privatiseringen, siden denne bygningstypologien utgjør sentrale deler av konkurranseområdet.





Juryen stiller spørsmål om løsningsforslagets grad av urbanitet; Bydelen slik den er organisert har mer karakter av en hageby enn en integrert sentrumsbydel i Sarpsborg. Den virker lite urban og ville stå i fare for å fungere mer som en egen øy sett opp mot den øvrige bystrukturen i Sarpsborg. Follokvartalet er det feltet som klart kobler seg til urbaniteten i sentrum, mens øvrige deler av planen har ikke denne tilhørigheten til byen.

Generelt sett viser forslaget lite variasjon i forløp av byrom, program, identitet og kvalitet i oppholdsarealer i den nye bydelen. Hverken Pappenkvartalet eller rekkehusfeltet skaper tydelig nok naboskap med naturlige samlingspunkter. Nabolagene er mest tydelig i kvartalene mot Follogata, der det tydelig er et potensiale for samspill mellom ulike grader av halvprivate og offentlige soner.

Torsbekktorget som offentlige, fleksibelt byrom og portal inn i den nye bydelen fra sørvest, har tilstrekkelig størrelse og bebyggelse med variert skala og innhold som grenser inntil. Dette er positivt. Torsbekkparken er trukket inn mot torget, og prosjektet viser intensjon om en spennende overvannspark for lek og opplevelse.

Etablering av et Fellehus nær Torsbekktorget som viktig samlingspunkt, er en god tanke. Ut over dette mangler den foreslåtte bydelen en tydelig attraksjon.

Forslaget viser en fin løsning rundt jernbaneundergangen. Her vektlegges stor bredde og god åpenhet, noe som øker opplevelsen av trygghet. Dette konkurranseforslaget er det eneste som foreslår trappetårn som snarvei fra bydelen opp til Olav Haraldssons gate.

Plassering av deler av bygningsmassen gir negative konsekvenser for sol, og viktige utendørs oppholdssoner får mye skygge. Dette gjelder særlig i Pappenkvartalet hvor bygningsgrepet gir en mørk bakside med kroker.

Overordnet mener juryen at de ulike bygningstypologiene danner en bebyggelsesstruktur som ikke ser ut til å være konseptuelt utviklet som et sammenhengende eller koordinert byutviklingssystem. Rekkehusfeltet dominerer, men gir ikke mye tilbake til felleskapet, eller binder seg til øvrige byrom. Pappenkvartalets og Parkkvartalets to systemer virker ikke koordinerte eller samvirkende. Den transformerte hallen i nord-vest fremstår ensartet, lite

**Delområder og typologier**

Området totalt sett er stort, og skal romme mye. Den samnrygde variasjonen av utviklingsperioden, samt ikke minst ønsket om en mangfoldig og levringsdyktig er et behov for fleksibilitet og variasjon.

Vi har fokusert på å videreføre viktige kulturminneverdier og identifikasjonsbærende elementer fra dagens fabrikkbygging på en måte som gir logikk for videre utvikling, men som fortsatt er åpent og fleksibel. Denne balanseveien gir også muligheter til å dyrke fram ulike lokalmiljøer med særprekk, og fysiske rammer og avgrensinger som legger opp til en stor variasjon. Dette gjelder både volumstammer, høyder, uteromskvaliteter, tilgjengelighet, privatliv, aktivitet og mye mer.

Oppdelingen i delområder med ulike karakterer og logikk gir også fleksibilitet i gjennomføringssekvenser, grad av midlertidig bruk av det eksisterende, grad av rivning vs. nybygg. Den gir også stor grad av fleksibilitet i diskusjon og vurdering av totalt utbyggingsepokulvolum, funksjonsmix, uteroms karakterer etc. i den kommende reguleringsplanprosessen, i dialog med myndigheter, naboer og andre premisgjivere i en slik prosess.

Gode naboblag er viktig for sosiale relasjoner og følelsen av trygghet og samhold. Ved å organisere området i et hierarki av naboblag, styrket av bigrensende bytom i ulike størrelser, ønsker vi å legge til rette for trivsel, stabilitet og gode nærmeis.

**Parkkvarteret**

Mot nordvest ligger det godt til rette for å bygge noe høyere, og det er her formått parkkvarteret i 3 etager mot barnen. Det oppnås tilfredsstillende størrelser fra barnen, med støpskjerm tilstrekkelig nært sporret, og sone mellom barn og bygg blir en effektiv sykkelvei langs et attraktivt aktivitetssjette. Et lavere felleshus skaper romlig og delvis akustisk avgrensning for uteområdene på innviden. I denne bebyggelsen vil det passe med leiligheter fra 2 til 4 roms, der alle har private loggiaer/balkonger i tillegg til takflatene for felles bruk.

**Rekkehusområdet**

Det sentrale, men tilbakerente, området i midten av området foreslås bygget ut som rekkehus eller townhouse typologier. Her kan det dyrkes fram mindre private uteom og felles lokalgater og gaterom. De gamle kantormene, kusteramper etc. kan beholdes som spor og identitet senere etter den sirkulariteten som har vært der, men kan også utnyttes til rent funksjonelle ytelser som støy og innvirkning og skiller mellom offentlig park langs barnen og halvprivate, felles uterom.

**Kultur- og næringscenter**

De første byggetrinnene fra Sarpsborg fagp, og ønsket utad mot Olav Haraldsorgarten bør bevares som tydelige identifikasjonsbærende og historiske fortellende elementer i nærområdet. Her er det et stort potensiale levetid for å legge til også nye etager for økt volum i området, og vi mener dette er det riktige stedet å øke antall arbeidsplasser. Kontorbygget kan bli et sted for fleksible arbeidsplasser, ny næringsutvikling og innovasjon, særlig i sinergi med andre kulturarenaer og utadrettede lokaler i samme bygningsmasse.

**Aktivitet og funksjonsmix rundt torget**

Dette er hjertet i anlegget, der folk og funksjoner møtes. Vi foreslår at den store bustakshallen bevares og transformeres til en fleksibel sambrukshall for kulturarrangementer, konserter, markeder og andre events. Dette kan kombineres med mindre forretnings- eller verksteder på gateplan, og bli et sted med bred appeal i befolkningen. Balgetakrekka langs Torsebakkparken er kanskje de aller mest karakteristiske lokalene fra fabrikk-tiden, og kan konverteres til utadrettet virksomhet og bakkeplan, og studieleiligheter i plan 2 og 3. Torget, og Torsebakkparken videre nordnordover innehar også det spennende møtet mellom nytt og eksisterende, urbant og grønt, bolig og næring. Og alltid med varmekemnet i miljøen som bærende element for klimatilpassing og områdemiljøet.

**Follokkvartalene**

Kvartalene langs Fologata er der dette nye utviklingsområdet i størst grad veies sammen med eksisterende by. Vi viderefører kvartalsstrukturen fra det, helt frem til den nye tverraksen og forbindelseslinjer som Torsebakkparken utgjør. Terrenghøydeforskjellen, på ca 6m gir at det er naturlig å møte eksisterende bebyggelse øst for Fologata med en lav og oppbrutt bebyggelse, som dermed fungerer i skala mellom nabokvartalene og det nye. I disse kvartalene ligger det til rette for å etablere et stort spenn i ulike leilighetsstørrelser og boligtypologier, fra småleiligheter, rekkehus, bo-fellesskap, seniorleiligheter med mer. Bebyggelsen er orientert rundt andre gårdstun, men ikke helt fukede kvartaler som en ofte ser i større bysentra. Her ønsker vi å finne en god midtvei mellom de typiske Sarpsborg-kvartalene og noe litt settene og urbane.

anvendelig og samvirkende med det øvrige, med sin lukkede bakgård. De sammensmeltede kubevolumene i nord virker også lite anvendelige som boligbygg, med skyggefulle kroker og dype volumer. Follokkvartalene er derimot overbevisende med godt bearbeidet planstruktur og gir mulighet for rik utvikling og samvirke sosialt og arkitektonisk.

Passasjen under den store buehallen kan fort bli trykkende og sosialt uttrygg, samtidig som det ikke virker så viktig at gateaksen fra kvadraturen må trumfe de gamle bygningene akkurat her, når kvartalsstrukturen ellers ikke har betydning inn i området.

Bygningstypologiene er i seg selv relativt tydelige og velformete, med et rent formspråk og tematisk bruk av tegl, men fremstår likefullt skjematisk som helhet. Arkitektonisk kunne bygningstypologiene være et utgangspunkt for

bearbeidelser og variasjon, men overbeviser dessverre likevel ikke, siden valgt plankonsept begrenser potensialet for løsningene urbant og sosialt.

Forslaget vil kreve vesentlige omarbeidelser for å få til en organisering som bidrar til større variasjon i organisering av bygg og uterom. Unntaket er bebyggelsen i kvartalene langs Fologata. Her er kvartalsstrukturen tydelig og bygningstypologien gir rom for rask igangsetting og god økonomi i en første utbyggingsfase, samtidig som den viser en fin tolkning av overgangen mot eksisterende nabokvartaler.

Forslaget legger opp til en helhetlig materialbruk med mye bruk av tegl, som kan leses som en kobling til den historiske bebyggelsen. Gjenbruk av de gamle betongfundamentene og eksisterende teglvegger som utvendige murelementer er i



Langs Torsbekken legges overvannshåndtering som også får rekreative kvaliteter for beboerne i området og lokalbefolkningen forøvrig. Aksen går fra det nye torget langs Olav Haraldssonsgate og til en ny undergang under jernbanen med gang- og sykkelsti til Sarpsborgmarka, Lund skole, boligområder og boligbygginger. Aksen får parkmessige kvaliteter og blir et samlet uterom for hele området, mellom transformerte industribygg og ny kvartalbebyggelse opp mot Follogata.

utgangspunktet positivt, men virker ikke overbevisende som reell historieforteller. Deler av anlegget benyttes og transformeres, samt tilføres påbygg.

Overvannsløsning langs Torsbekkparken er raus og virker troverdig. Parkdraget vil kunne bli en viktig møteplass for beboerne og et sympatisk første møte med bydelen for besøkende. Parkdraget er en forlengelse av de felles grøntområdene i Follogatekvartalene, og forslaget viser god intensjon om sammenheng og forløp i denne delen av området.

Jernbaneparken langs Olav Haraldssons gate og inn under veibrua, samt videre nordover langs jernbanen, er vist som en grønn park, mulig med skogskarakter. Parken er tiltenkt en skjermingsfunksjon, med innslag av leke- og oppholdsarealer, men det kan bli utfordrende å få knyttet dette arealet, og bruken her, til de øvrige uterommene i området - og det forsterker på den måten den generelle svake urbaniteten i grepet.

Gjenbruk av de gamle betongfundamentene, og eksisterende teglvegger som utvendige murelementer, virker heller ikke overbevisende som reell miljøløsning. Heller ikke oppskiving av gammelt tegl til såkalt covertegl virker realistisk eller hensiktsmessig.

Overordnet fremstår bruk av materialet tegl som relevant og vakkert, der det med stor sannsynlighet ville kunne tilføre området en gjennomgående soliditet. Volumoppbyggingene er troverdige som bygget arkitektur, tross betenknninger

omkring samlet bearbeidelse, variasjon og samvirke.

Plangrepet virker lite fleksibelt, med unntak av Follokvartalet, og gir lite bevegelsesvariasjoner. Store og sentrale deler av arealet har relativ lav utnyttelse, mens andre deler har uhensiktsmessig tung og mindre attraktive volumer, ved parkkvartalet. Også Follokvartalene har blitt til dels uhensiktsmessig store/dype i volumene.

Organisering av Follogatekvartalene gir god mulighet for trinnvis utbygging i en fase 1, og viser en av konkurransens beste løsninger for dette delområdet.

Mengde garasjer under Follokvartalene må vurderes, siden forslaget viser relativt tungt utbygget mengder.

Rekkehusene, med til dels frittliggende eneboliger tett i tett, vil gi en svært krevende økonomi i prosjektet, siden prisnivået sannsynligvis vil bli for høyt for markedet. Dette er et moment det er lagt stor vekt på.

Det store, lukkede kvartalet i nord, Pappenkvartalet, som forstås som transformert av den store hallen her, er ikke godt nok gjort rede for til at det overbeviser som gjennomførbart, med hensyn på både bygningsstruktur og samlede dimensjoner. Hensiktsmessigheten med transformasjonen er også tvilsom; i dag har hallen kun to svært høye etasjer, og en omkruser krever nye strukturer i relativt høy grad, tilnærmet like mye som man trengte ved et nybygg, samtidig som midtre deler uansett måtte rives.



Løsligete langs jernbanen har stille side inn mot bakgård og håndterer på den måten støypeproblematikk. Komplekse baller og vinkelhjørner kan utvide løslighetene og sørge for alle kvadrater i et støystutt område. Flusstasjonen står gang- og sykkelrikt langs jernbaneparken som gir en god og hyggelig tur til jernbanestasjonen, samtidig som jernbaneparken blir et hyggelig bilfri uterom for området. Stålkonstruksjoner fra Peterson i karaktéristilket gull og blå uterom kan gjenbrukes som støttestruktur. Pefesthuset skilles i bebyggelsen lenger inn i området.



Mult i området, i utgangspunkt mellom de transformerte bygningene og det mer private rekkehusområdet ligger fortløpene. Siden av eksisterende betongkonstruksjon benyttes og bygges videre på. Huset kan bli et møteplass og samlingspunkt med mulighet for bilfri uterom, noe av grunnen eller bare ta en kaffe kaffe. Et åpnet uterom inkluderer Pefesthuset med parkhage og områder for dyrking, lek og rekreasjon.



Det store betongfundamentet etter fabrikkens hevet og Myrdalstunet med et parklagt langs jernbanen og vinstedene, med tett sammen som jernbanestasjonen. Fundamentet og eksisterende teglleggen brukes som en støttestruktur og historisk. Skreddert utvalg mellom det offentlige parkhagen og de mer private uteromene foran rekkehusene. Geometrien i eksisterende bygningsskisse danner grunnlaget for uterommene og de av enkleste mulige fasader blir med videre i transformasjonen av området.

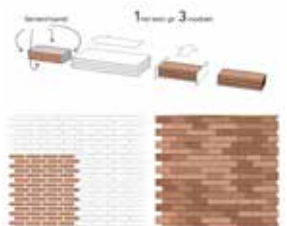


**Analysa av eksisterende bebyggelse**  
Fabrikkområdet har blitt utviklet over lang tid, med stor variasjon i konstruksjoner og materialbruk. Vi startet derfor konkurransen med en detaljert gjennomgang av den eksisterende bygningsskissen på eiendommen, og har utviklet plangrip og strategi basert på hvilke bygninger som har størst arkitektonisk kvalitet og potensiale for gjenbruk og transformasjon.

Den nyeste bebyggelsen er i hovedsak bærende, skrudd stålkonstruksjoner som er svært godt egnet for demontering og gjenbruk.



**Transformert bebyggelse**  
Store deler av området er vist som transformert bygningsskisse, altså med polybygg. Dette har en stor miljøgevinnst, og knytter ny bebyggelse sammen med industrihistorien. Det er usikkerheten knyttet til transformasjon med tanke på tilstand og økonomi, men plangrepet er ikke uavhengig av et alt transformert. Blågrønne volumer er ny bebyggelse, mens lilla volumer er forskjellige varianter av transformasjon, gjenbruk og ombruk.



**1m<sup>2</sup> eksisterende vegg = 4m<sup>2</sup> covertegl**  
Gjenbruk av tegl er både økonomisk og svært bærekraftig. Covertegl eller både økonomisk gevinst og mindre CO<sub>2</sub> avtrykk ytterligere, der 1m<sup>2</sup> gjenbruktegl kan brukes til å dekke 4m<sup>2</sup> fasade.



Covertegl kan legges både av tradisjonell tett teglstein, men også av rimeligere teglstein med hull.



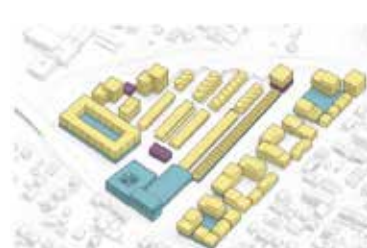
Forslaget knytter Peterson-området godt sammen med omkringliggende grøntdrag. Torsbekkparken og en ny jernbaneundergang kan gjennomføres tidlig i utviklingen og skaper en naturlig flyt gjennom området. Situasjonsplan. 1:20 000



**Støy fra vei.** Støyberegninger av foreslåtte bebyggelsesstruktur viser akseptable støyforhold i mesteparten av området. Problemet er størst langs Olav Haraldssons gate der vi foreslår næringsarealer og noe boliger med stille side inn mot bakgård, evt også med mulighet for teknisk stille side med innglasset balkong ut mot vei.



**Støy fra jernbane.** Støyberegninger av foreslåtte bebyggelsesstruktur viser akseptable støyforhold i mesteparten av området. Mot jernbanene foreslår vi boligbebyggelse med stille side vekk fra støykilden, i tillegg til innglassede balkonger ut mot jernbaneparken. I tillegg foreslås en grønn støyskjerm med beplantning for å skape et hyggelig og aktivt uterom langs jernbanen.



**Funksjonsblanding.** Gule volumer viser 71 170 kvm BTA med bolig. Blått viser 29 510m<sup>2</sup> med næringsareale og lilla viser 1340m<sup>2</sup> med fellesfunksjoner. I tillegg viser forslaget 26 590m<sup>2</sup> med areal under terrengnivå.



Situasjonsrikt 1:750



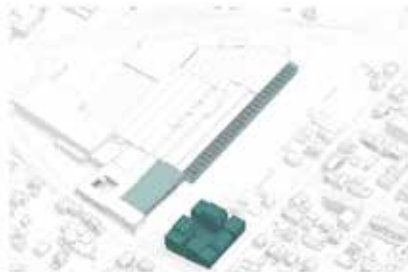
Situasjonsrikt 1:750



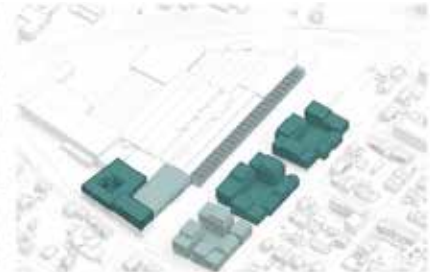
Området har stor grad av variasjon i boligtyper og uterom av ulik karakter. Hagebyen preges av småhustypologier der bygningene kan inneholde både rekkehus og leiligheter, med både offentlige, felles- halvpriverte og private uterom som legger til rette for attraktive boligtyper og et rikt byggesmiljø.



**Byggetrinn 1:** Torsbekketorget blir et av de viktigste punktene i planen. Vi mener dette bør etableres tidlig, sammen med resten av Torsbekkparken som viktige felles ressurser, og identitetsbærere for området. Parkdraget sikrer trygg ferdsel gjennom området, og er også viktig teknisk infrastruktur i form av overvannshåndtering for hele resten av området. Stålhallen foreslås demontert i dette byggetrinnet.



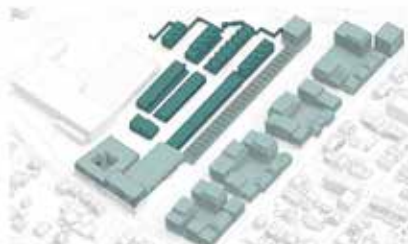
**Byggetrinn 2:** Av nye volumer foreslår vi å starte med det særligste kvartalet langs Follogata. Dette for å komplettere torget med fysiske rammer og aktiviserende program, og for å få tilskudd av nye boliger inn tidlig. Parkeringskjeller og f.eks. basisfunksjoner som dagligvare kan startes opp i dette byggetrinnet, og p-kjeller kan videre utvides nordover suksessivt (jf påfølgende byggetrinn).



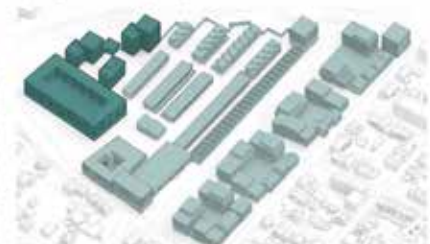
**Byggetrinn 3:** I byggetrinn 3 ser vi for oss at det fokuseres på boliger videre nordover langs Follogata, der anleggstrafikk kan få adkomst fra nordøst, og det til enhver tid er sikker og opparbeidet gangadkomst sørfra. På dette tidspunktet kan det være riktig å supplere med mer næringsarealer, som vi i dette byggetrinnet foreslår blir etablert som transformasjon og påbygg på administrasjonsbygget mot Olav Haraldssons gate i sørvest, der det kan skapes et spennende næringsmiljø for arbeidsplasser med synergier mot torget og event-/ markedshall.



**Byggetrinn 4:** I dette byggetrinnet foreslås komplettering av Follogate-kvartalene, sammen med et avsluttende påbygg i nord-enden av buetakrekka. Her er det rom for noe mer næring, eller annen utadrettet virksomhet eller fellestilbud nært undergangen under jernbanen, når forhåpentligvis den nye koblingen her mot Borg og Kurland er godt etablert.



**Byggetrinn 5:** Eksisterende anleggs konstruksjoner, logikk og retninger ligger til grunn for etablering av dette midtpartiet i området, forhåpentligvis etter at forhold rundt banespor etc. er avklart og kanskje utbygd. Her foreslår vi også å etablere et sentralt felleshus og felleshage i overgangen fra den mer aktive og offentlige sonen langs Olav Haraldssons gate, og det roligere rekkehusområdet bak.



**Byggetrinn 6:** Som siste byggetrinn foreslår vi transformasjonen av papirlagerhallen i vest, sammen med nye leilighetsbygg mot jernbanen. Her ligger det også en fleksibilitet i at den litt større strukturen som storkvartalet i vest representerer, gir mulighet til å vurdere på et senere tidspunkt i utviklingsfasen om det er næringsarealer eller boliger det er mest behov for og egnet til.



## «PAPIRBYEN»

### SNØHETTA EDIT/ATELIER CIVITAS

#### SNØHETTA, OSLO

Jenny B. Osuldsen, Nicolai Ramm Østgaard,  
Tine Hegli, Ahmed Faisal, Felix Fagernes,  
Henry Stephens

#### EDIT/ATELIER, OSLO

Linn Runeson, Gauthier Durey, Erie Reid,  
Kaveh Kawousi

#### CIVITAS, OSLO

Reidun Rimberg

Besvarelsen legger opp til en videreføring av Sarpsborgs kvartalstruktur, der gateliner fra tilstøtende gater er brakt inn i området. Like fullt fremstår bebyggelsesstrukturen med sine to ytterfelt felt mot hver side, mer som to rekker av lameller, der kvartalets struktur og også urbane poeng forsvinner. I mellom lamellrekkene etableres relativt store kvartaler, etablert noe uavklart ved en sammenstilling av fragmenter av eksisterende bebyggelse og nye bygningskropper. Samlet plantypologi fremstår fremmed og lite urban. Deler av området som ligger tettest på eksisterende kvartaler er i stor grad privatisert på bakkenivå.

Forslaget har tydelige diagrammer som forklarer og begrunner valgt konsept. Hovedkonsept er todelt; å fylle opp og reetablere et morenlandskap (Moreneparken) som letter forbindelse på tvers av jernbanen samt videreføre kvartalsstrukturen fra øvrig bystruktur, med en sideveis forskyving av gateløpene innover i kvartalene. En oppfylling av terrenget for å skape tverrforbindelse er et besnærende, men krevende grep, og det skaper en del usikkerhet om realisme, når det kommer til kvalitet på tilgjengelige masser, geologiske aspekter ved påføring av store fyllmasse-vekter og økonomi. Terrenghevingen, slik det er løst i forslaget med etableringen av en åpen garasje som tar opp høydeforskjellen som skapes mot jernbanen, utløser en rekke spørsmål knyttet til logistikk, sikkerhet og ugunstige sosiale effekter.



Høydehåndteringen mellom øvre nivå og originalt nivå er ikke løst overbevisende og sammen med lammellstrukturens tette mellomrom fremstår disse utearealene som ugunstige. Samlet sett er juryen skeptisk til både en slik oppfylling av terrenget og etableringen av en overbygget gateparkering ut mot jernbanen.

Forslaget domineres av en lamelltypologi. Denne fremstår i mindre grad som relevant med tanke på byens forventninger om urbane kvaliteter og sammenkobling til Sarpsborg sentrums karakter. Forslaget produserer mer et brudd der også de til dels store bygningshøydene forsterker de uheldige typologiske forskjellene. Volumenes noe næringsbygg-karaktertrekk understreker dette ytterligere, men der dette selvsagt kunne tenkes bearbeidet videre i andre retninger.

Attraksjoner som trekkes frem er gjenbruksstasjonen samt kunst og kulturfasiliteter i bevarte bygg sentralt i området.

Det er positivt at forslaget viser potensialet i å utvikle tomter som bindeledd i grøntstruktursammenheng. I tillegg til en undergang under jernbanen i nord, i forlengelsen av Torsbekken, er det positivt at Færdersgate videreføres over jernbanen for å skape en tydelig indre veg for myke trafikanter helt fra boområdene i nord til jernbanestasjonen. Etableringen av Karlsborggata som en ringveg rundt området er interessant, men det stilles spørsmål til om denne forbindelseslinjen vil oppleves trygg og god i kombinasjon med det foreslåtte overbygde parkeringsarealet inn mot Moreneparken.

Situasjonsplanen viser til dels innlevelse og lekenhet i uteromskonseptene, og en intensjon om variert innhold og program. Intensjonen om kvartaler har gitt en viss flyt både til den nye bydelen og internt i bydelen, men

gjennomføringen av kvartalene som et orienteringssystem er ikke gjennomgående og overbevisende, siden store deler består av gjentagende rekker av lameller.

Forbindelsen fra Follogata og ned til Torsbekken virker bratt og plassering av byggene såpass tett gir utfordringer til offentlig passasje og mulighet for terrengtilpassing for å oppnå universell utforming. Forslaget viser gode tanker for etablering av et oversiktlig lekeområde rundt og under brua.

Det åpne garasjeanlegget langs nordsiden, som en avslutning av den foreslåtte terrenghevingen, virker mer utfordrende enn hva den løser av støyproblemer fra togene. Arealene på utsiden vil fremstå som uegnet og utrygge for ferdsel. Det åpne garasjeanlegget vil forsterke en sosial utrygghet og også utgjøre en sikkerhetsrisiko.

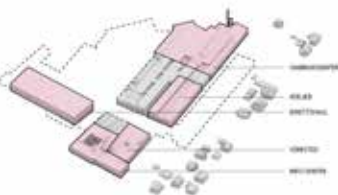
Valg av rekkehustypologi langs Follogata vil sannsynlig fungere mer som en sperre, urbant sett, enn formidler inn i det nye området, på grunn av disse arealenes private og eksklusive karakter på bakkenivå. Forbindelsene fra kvadraturens gater inn i området blir slik ikke ivaretatt og forlenges heller ikke i tilstrekkelig grad videre inn til mer urbane punkter i plangrepet. Unntaket er Færders gate som forbinder seg fint inn til park/plassrom inne i området.

Valgt typologi med lameller og store kvartaler virker fremmed inne i en bystruktur og skaper utfordringer i skala, romkarakter og sol/skyggeforhold i uterommene – eksempelvis blir mellomrommene mellom lamellene i nordvest skyggefulle. Høydeforskjellene for bakkenivå som her etableres vil forsterke dette. Generelt virker det som skalaen blir for stor, mye på grunn av enkelte høye volumer som pakker seg langs særlig det ene gateforløpet Bølgepappen, på nordvestsiden av de store kvartalene.

FASE 1: 2020-2023 = INVITASJON



**EKSISTERENDE BEBYGGELSE**  
De utvalgte bygningene som arkitektonisk gjenstår i den nye Papirbyen, danner grunnlaget for kvartalsstrukturen. De former, bestemte volumene og utvalgte detaljer og detaljer av organisasjonen, kommunen, og ulike vitiliv som setter sin stempel.  
Papirbyens kunstskole (jasker og galleri)  
Papirbyens aktivitetshall - (fysiske aktiviteter og eventuelle utstillinger for ulike organisasjoner)  
"Under huset" utviders anlegg for konsert, skating, film, urban landbruk og rekreasjon for skolebarn. Gjennomkryssingen  
Papirbyens byggestrukturer med informasjon  
Bilparken

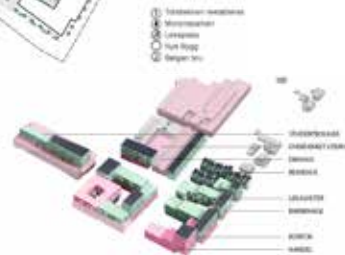


FASE 2: 2023-2027 = SNARVEIER

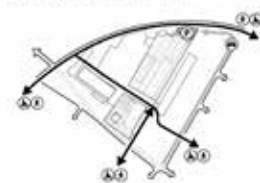


**BYGNINGSVOLUM I FASE 2**

Bygningene koncentrerer seg rundt hovedplassen Korkfossveien og Tordbakkveien. Dette blir kombinasjon med eksisterende bygg i kombinasjon med nybygg med varasjon i antall etasjer og program. C-kvartal Eken i eksisterende bygning har en blanding av næring, kontor og boliger. Nye rekkehus etasjers som etasjerbygg i 3 etasjer. Eksisterende bygg rehabiliteres til nye program med funksjonskaper på bakkeplan i kombinasjon med næring.



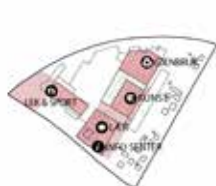
2020 OPPSTART KLARGJØRING AV TOMTA OG TEMPORÆR MOBILITET



2021 GJENBRUKSSTASJON



2021 BYGG SOM BEVARES OG NY AKTIVITET



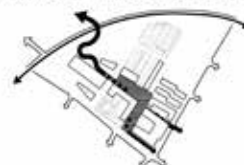
2023-25 BYGGING AV NYTT LANDSKAP



2023-27 GRØNNE OG BLÅSTRUKTUR



2023-27 GATER, Plasser, Stier og BRU



2027 KVARTALUTBYGGING TESTOMRÅDER



2023-27 GRØNN MOBILITET



Det valgte arkitektoniske uttrykket kan for deler av anlegget synes ensformig, tross store høydeforskjeller, og bærer mer preg av et kontor-/næringsanlegg enn et boligmiljø. For andre deler virker uttrykket mer artikulert og relevant som boliger.

Løsningsforslaget har bygningsvolumer med store høydeforskjeller, men vil ganske fleksibelt kunne justeres underveis. Lamellene har også til dels justeringsmuligheter i lengderetning.

Store deler av eksisterende bygninger rives, inkludert den store buhallen.

Nybygg lagt opp på eksisterende hallbygning i nord er ikke gjort særlig rede for, og det stilles spørsmål med anvendeligheten med tanke på støy og skygge på baksiden for takterrassen her.

Også de nye midtre kvartalenes nye bebyggelse og hvordan de relaterer seg til den historiske bebyggelsen er ikke overbevisende avklart konseptuelt verken arkitektonisk eller med tanke på vern og ivaretagning av en historiefortelling. For eksempel er måten det er foreslått et én-etasjes påbygg opp på "bølgetaket" for den ytterste delen av produksjonshallen svært diskutabelt, der selve buekonstruksjonene i realiteten

er kappet vekk, men der det står igjen en ytterst flik, for at det historiske taket skal fremstå som ivaretatt sett fra bakken rett utenfor.

Sirkulær tenkning er grunnleggende for valg av løsning - eller kompakt tenkning, som det omtales i forslaget. Dette er positivt, men en kritisk innvending er at det grunnleggende vurderes om behovet for sirkulær metode fort vil ta slutt isolert sett, all den tid bygningsmassen, tross store volumer, er relativt liten og fort vil bli ferdig resirkulert. Tanken om etablering av en mer permanent gjenbruksstasjon er interessant, men krevende å gjennomføre logistisk i kombinasjon med forventninger om øvrig program. Det ville bli en vurdering om denne funksjonen er hensiktsmessig å ha i et såpass sentrumsnært areal. Derimot er gjenbruksstasjon på et mer «mikro/forbruker-nivå» interessant som urbant fenomen, der dette kan løses innenfor en rekke konsepter lokalt.

Lokal massehåndtering skal muliggjøres ved opparbeidelse av nye terrengformer, som gjenskapning av tidligere tiders morenelandskap. Men det knytter seg altså spørsmål til massebalanse mellom faktisk bygningsmasse som rives og massebehov for foreslåtte terrengheving.



FASE 3: 2027-2040 = UTRULLING AV PAPIRBYEN



Lokal overvannshåndtering er synliggjort på en troverdig måte, og forslaget viser samlet godt med grøntområder i den nye bydelen. Gjenåpning av Torsbekken er antagelig ikke realistisk, men det viste overvannskonseptet er ikke avhengig av dette.

Forslaget legger stor vekt på at den nye bydelen skal gå foran og være en testarena for bærekraft og sirkulær tenkning i Sarpsborg. Her er det mange interessante tanker og innspill.

Illustrasjonene preges av bruk av tre som kledning, hvilket kunne være relevant og vakkert, men også materialkvalitets-krevende særlig med hensyn på de til dels høye bygningene. Alle sprang i høyder gir også utfordringer, men er håndterbart. Volumoppbyggingene er troverdige som bygget arkitektur, tross betenkninger omkring lamellstrukturen som plangrep.

Bebyggelsen virker tilsynelatende effektivt fordelt utover på konkurranseområdet, men det oppleves at effektivitetsaspektet ved planstrukturen kanskje også har

blitt en for dominerende faktor. Særlig er dette påtagelig for lamellene i nord der effektiviteten i grepet likefullt gir lite sambrukskvaliteter mellom bygningsvolumene. Effektiviteten forhindrer god bruk på et kvalitativt nivå, og slikt sett gjør det tilsynelatende effektive grepet paradoksalt nok løsningen heller mindre arealeffektivt, i den forstand at mellomrommene ikke oppleves gode å anvende.

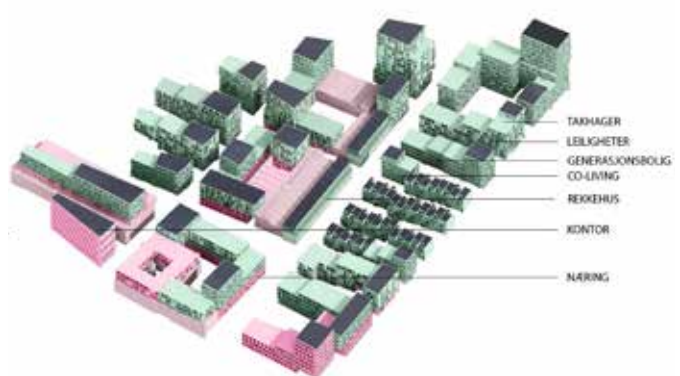
Rekkehuslamellene gir relativt store enheter og er en arealkrevende typologi for et bysentrum. Boligene vil måtte få en utsalgspris som markedet i Sarpsborg sannsynlig ikke tåler. Denne delen av bebyggelsen vil slik være økonomisk særlig krevende å bygge ut i tidligere faser. Den svært varierte bebyggelseshøyden med terrasseringer i de høye lamellene og også i kvartalene i midten vil kunne gi noe kompliserende og fordyrende løsninger.

Forslaget er ellers godt gjennomtenkt når det gjelder faser og utvikling, og viser hvordan man kan komme raskt i gang. Særlig er lamellene, i kraft av sin repetitive karakter, opplagt enkle å utvikle trinnvis.



Aktivitet /Lekeplass	Næring	Kartonasjen	kontor/Co-working	Semprivat	Aktivitetshall
Morenen	kultur/Nabolag	Torg	Gjenerasjonsboende	Bolig	Gjenbrukscenter

AREAL OG VOLUMUTVIKLING 2027-2040



2027-40 KVARTALSTRUKTUREN FELT A-L



2027-40 MOBILITETSPLAN OG PARKERING



KLIMA, VANN- OG SOLSTUDIE

KLIMATIPSSET VANNHÅNDTERING





ILLUSTRASJON AV LINDESNES GATE MED REKKHUSBEBYGGELSE OG FORHAGER SETT MOT TORSBEKKEN



SOMMERDAG I MORENENPARKEN MED BULGEN BRU SOM BUKTER DEG MELLOM TRÆRNE



Rekkehuselementer eller sporeguler i utendørsarene: 1. Høytusen 1, Kalkbukk skolebygg/104, 2. Torshovk av skolebarn med Torshovk huselementer med alle tre i «en form» og påfylling i 2 etasjer. Skolebarn 1, 2, 3 og 4 med byggingene i utendørsarene med høy, skolebygginger eller rekkehus. Skolebarn skole med alle tre og bygginger i «en form» eller rekkehus i ulike, utendørsarene og bygginger.



## «PETERSONBYEN - FRA BØLGEPAPPFRABRIKK TIL GRØNN BYDEL»

### COBE RAMBØLL

#### COBE, NORDHAVN

Nikolaj Harving, Merete Kinnerup Andersen,  
Dan Stubbergaard, Mads Birgens, Lisa Fransson,  
Nora Seipel, Alexandros Memetzidis

#### RAMBØLL, OSLO

Jørgen Arnas Kruse, Lucas van Laack

#### Team:

Landskapsarkitekt: Dorthe Buchardt Westergaard  
Visualisering: Rasmus Lassen

Sentrumsplanen forventer at konkurranseområdet utvikles med et urbant grep med høy utnyttelse. Forslaget viser en ytre bebyggelse med stor skala og tung utnyttelse i randsonen, mens de sentrale delene av området gis en bebyggelse med relativt lav utnyttelse og lite urbant preg. Bebyggelsestypologiene fremstår fremmed der planstrukturering og fordeling av bebyggelsen virker lite hensiktsmessig med tanke på et svar på Sentrumsplanens intensjoner.

Forslaget tilnærmer seg grep og løsning via en omfattende analyse. Dette er gode og grundige analyser. Likevel savner juryen konkret tenkning rundt hvordan omkringliggende bystruktur som typologi skal videreføres eller nytolkes i den nye bydelen.

Overordnet grep med den grønne kulturringen er god. Juryen er usikker på om arealdisponeringen inn mot jernbanen på tomten svarer ut dette på en god måte. Jernbaneterrenget er i praksis vist som et åpent parkeringsareal og forbindelsen inn til Byhagene fra vest er trang. Ellers viser forslaget gode og viktige koplinger til omkringliggende turveinnett.

Grøntområdene i den nye bydelen er godt forklart og begrunnet, og viser overbevisende strategi for å skape gode møteplasser. Dette er et av de mest positive trekkene ved forslaget. Tross manglende helhetlig urbant grep, har prosjektet stedvis

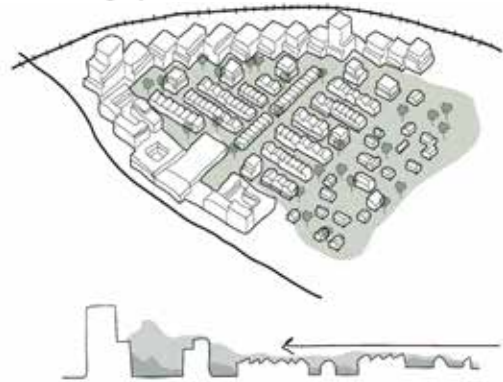


gode byrom av ulike størrelser og situasjonsplanen viser byrom med mulighet for variert program. Kirsebærstrøket og Kulturbåndet gir sammen med Byhagene uterom med varierte forløp og karakter. Planen viser videre et nettverk av gangveger som forbinder bydelen mot byen, men rekkehusfeltene langs Follogata vil kunne oppleves som en privatisert terskel mellom bydelen og de eksisterende kvartalene.

Analyser knyttet til støy og vind synes å ha hatt sterkest påvirkning på bygningsvolumenes plassering og høyder. En konsekvens er en massiv, høy og sammenhengende bebyggelse mot nord og til dels mot vest, og en lav og hagebypreget sentral bebyggelse. I et større bystrukturperspektiv har bygningstypologiene og byveven som her etableres liten sammenheng med bystrukturen i Sarpsborg sentrum ellers. Planen viser stor grad av rekkehus sentralt og det kan synes som om man har søkt å oppnå en hagebykarakter mer enn en sentrums-karakter. Lavskala-grepet kompenseres med storskala-bebyggelse langs jernbanen. Dette gir en sammenhengende og massiv vegg med mange skyggefulle kroker og innsiktsproblemer. Grepet gir en rekke negative konsekvenser med tanke på hvordan disse volumene kan anvendes som boliger. Arealet på utsiden av denne tette randbebyggelsen vil oppleves som lite integrert i område, samtidig som denne bebyggelsen utgjør et relativt stort areal. Bruken av hele dette beltet som parkeringsplass gir ikke den tilsiktede bufferen mot jernbanen. Også i et større byplanperspektiv blir denne bygningsrekken fremmed i byen; bebyggelsen blir som en overordnet barriere som skiller seg markant ut i hele bebyggelsesmønsteret i byen.

Positivt er utformingen rundt Kulturfabrikken, selv om det bygningsmessig sannsynlig er teknisk og økonomisk utfordrende

### Petersons grep



**Hovedgrepet**  
Utfordringer og potensialer på tomten sannsynligvis i et enkelt grep som forteller mot nord og sørvest, men åpner opp for den grønne hageby mot øst.



**Interesseløshet - mot venner og kollegaer**  
Lokale møteplasser med aktivitet, fellesparking, sykkelgarasje, minipark



**Det store fellesskapet - mot byen**  
Løst på kulturtoilet hvor byen sannsynligvis er en knapp kaffe, 10 minutter, mindre sportsbegivenheter



**Lokale fellesskap - mot naboer**  
Det uteliggende med i overgangen og kortere tider

Fire skalaer for en bærekraftig byutvikling

**XL / Performativ By**  
En ensartet eller slett stigende bebyggelsesstruktur leder vinden over Petersentomten

**L / Restorativt Landskap**  
En sund bydel med variet vegetasjon  
Grønne byrområder skaper bedre trivsel og mindre stress i hverdagslivet

**M / Resilient bebyggelse**  
Konverterbare konstruksjoner  
Bebyggelse og anlegg skal kunne konverteres til andre formål i fremtiden. For eksempel hvis vi får lavere blær i fremtiden bør p-kjellerne kunne endre formål.

**S / Sirkulær Proses**  
Gjenbruk av ressurser  
Alle ressurser skal kunne gjenbrukes i fremtiden. Vi starter med de eksisterende anlegg som gjenbrukes i deler, eller transformeres til nye bruksformål.

**Bydelens skalaer**  
+8  
6-8  
4-5  
3-4  
2-3

**Byromhierarki**  
Forskjellige byrom planlegges til forskjellige aktiviteter. Hvor de tre hovedforlempene overlapper etableres mindre lokale byrom

**Bydelstypologier**  
Der foreslås et bredt spekter av boligtypologier, så det er plass til en bredde av innbyggere i ulike livsfaser innenfor området

**Midlertidig bruk**  
Ta bort en del av eksisterende bebyggelse for å skape en collage-by av ute og innrom

**Monolit**  
Behandle området som et stort volum. Blokene står, og bære vinden omkring området og minimere ytre innfrysing.

**Bydelingen / Finnmarkedet nettverk**  
Mennesker, natur og byrom forbindes innenfor og utenfor bydelen i et samlet landskapsbegrep med et finnasikket nettverk for bevegelse

**Hageboliger**  
En bydel som vil inneholde en rekke av grønne rom, fra private til felles hager

**Byen som produserer seg selv**  
Verksteder og CLT-produksjon kan etableres som en del av den midlertidige periode i utviklingen

**Sol**  
Viktige byrom og private hagerom er så langt som mulig plassert med sørvestlig orientering for maksimal ivert-sol

**Blokkoridor / Yarmhåndtering**  
Overflatevann ledes til eksisterende kulvert via grannstruktur og gaterom

**Byggefelt**  
Størrelser på byggefeltene skaper fleksibilitet for utbygging av bydelen (se "M" / Regenerativ bebyggelse)

**Transformasjon**  
To eksisterende bygningsstrukturer transformeres til nye formål

å bygge "Kronen" på toppen av eksisterende fabrikkbygg. Tanken om et signalbygg i bydelen er sympatisk og et godt innspill. Likefullt blir det en vurdering om ikke eksisterende haller allerede gir nok volum for en realistisk mengde kulturprogram. Innhold og program i et slikt bygg må også avstemmes opp mot manglende behov og potensiale i Sarpsborg ellers, samt de økonomiske investeringene som slike type påbygg pådrar seg.

Overflateparkering i nord kan ha noen positive sider i for økonomi, og kan lett transformeres til grøntområder dersom parkering er mindre aktuelt. Disse arealene vil fortsatt være helt avsondret fra øvrig aktivitet og felleskap i området på grunn av den sammenhengende randsone-bebyggelsen. Hverken rekkehus/terrassehus-grepet eller den tunge bygningsrekken i nord virker fleksibelt som overordnet byplansystem, men likefullt med muligheter for utvikling av varianter innenfor den typologien som det er lagt opp til.

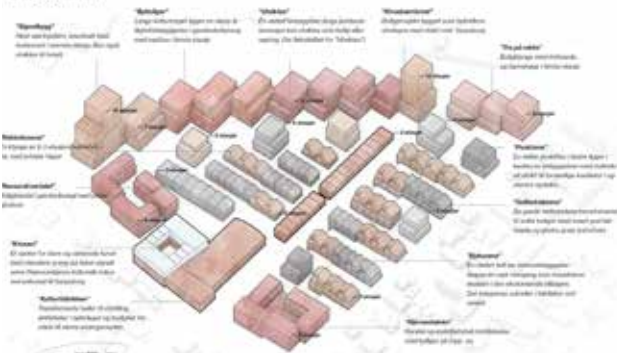
Relativt lite at den eksisterende bebyggelsen anvendes inn i den fullt utviklete løsningen, men de mest ikoniske bygningene består.

Prosjektet har en tydelig bærekraftprofil, med vektlegging på grønne utearealer for felleskap og klimatilpassing. Dette er belyst gjennom prinsipper for behandling av kantsoner/overganger mellom bygg og byrom, og gjennom konkrete snitt for programmering av gater. Dette er forbillig gjort.

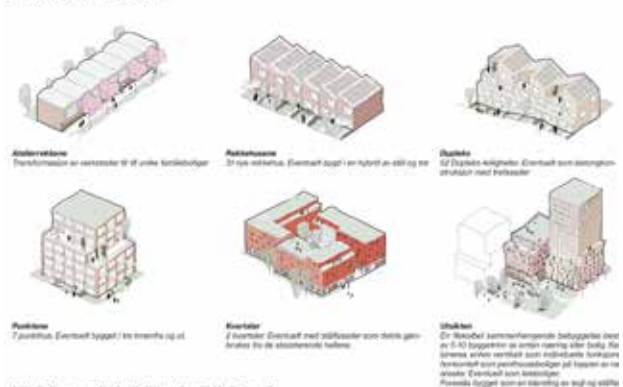
Overordnet fremstår bruk av materialet tegl som relevant og vakkert, der det med stor sannsynlighet ville kunne tilføre området en gjennomgående soliditet. Volumoppbyggingene er troverdige som bygget arkitektur, tross funksjonelle problematikker ved randsonebebyggelsen i nord. Store deler av området er preget av privatisering på bakkenivå, mens større fellesarealer, med parken på innsiden av randbebyggelsen i nord, legges lengst vekk fra områdets



**Bebyggelsen**



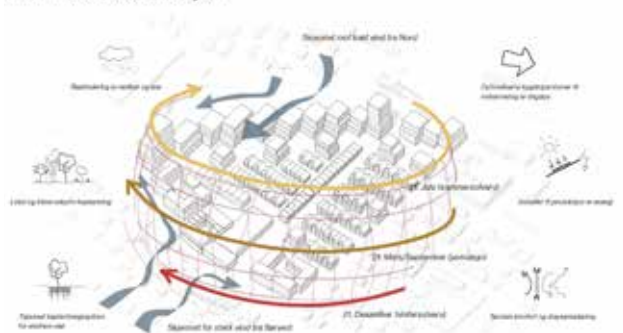
**Byboliger og byhager**



**Utvikling og fleksibilitet for "Utsikten"**



**Klimamodell av Petersonbyen**



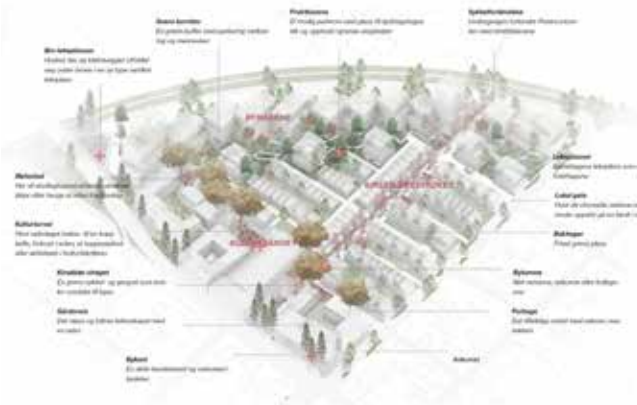
tyngdepunkt og forbindelsesretninger inn mot sentrumsbebyggelsen. Dette gir en uheldig forskyvning av sosiale sambruksarealer, vekk fra viktige forbindelser til sentrum ellers.

Store deler av felt for ny-bebyggelse har relativt lav utnyttelse og vil være krevende å gjennomføre med tanke på markedet og kjøpeevne.

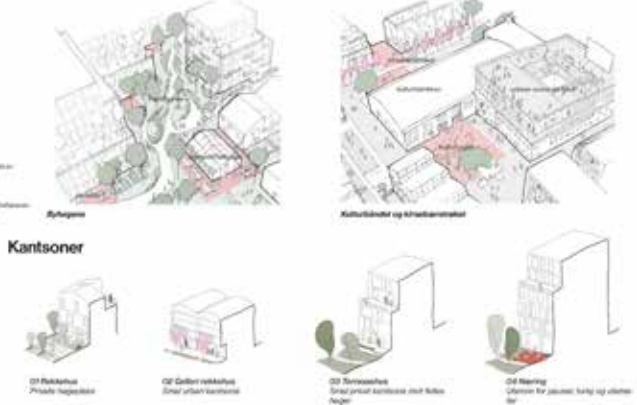
Forslaget er godt gjennomtenkt og løst med tanke på hvilke bygg som kan transformeres og tidlig skape møteplasser, men de større og mer økonomisk bærekraftige byggetrinnene kommer sent inn. Dersom man først skulle bygge ut denne bebyggelsen først, vil det i en lang periode være problematiske relasjoner og svake sammenhenger i området, inkludert sammenhenger til eksisterende kvartalsstruktur.



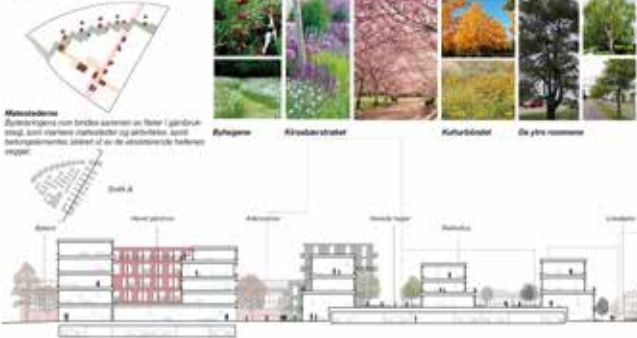
### Grønne møtesteder som understøtter byliv og fellesskap



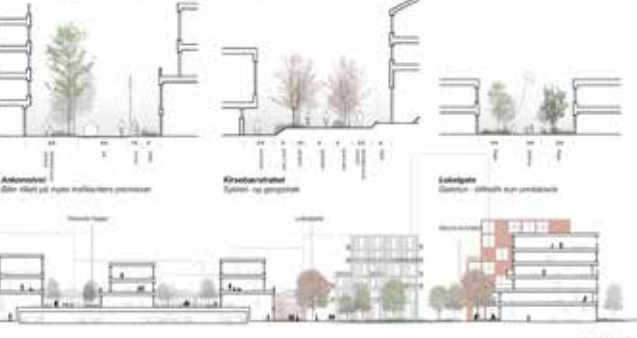
### Et grønt møtested i Petersonbyen



### Beplantning



### Et nabolag på de myke trafikantenes premisser



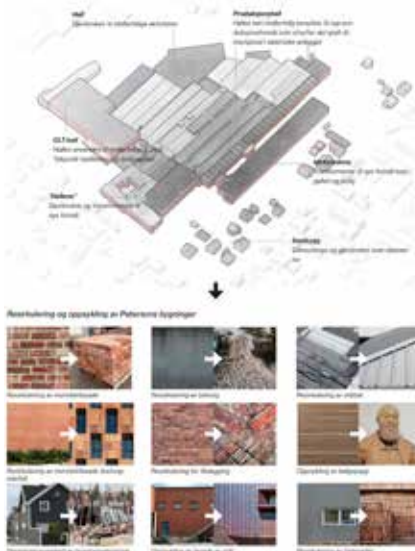




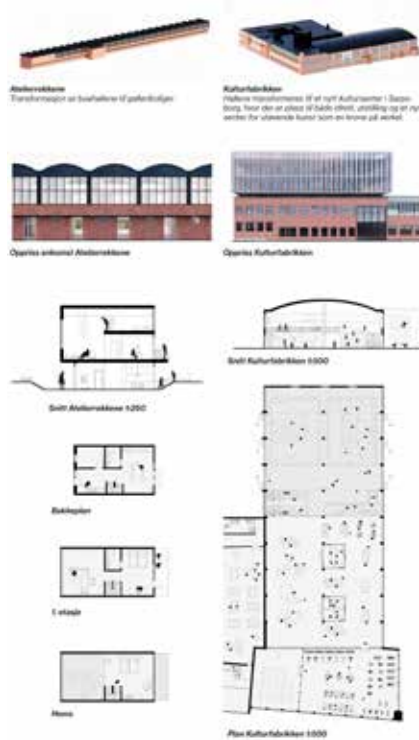
Visualisering av Kulturtorget og Kulturfabrikken - Bygghens nye samlede hjerte

Tre skritt for en sirkulær byutvikling

Skritt 1: Ressurskartlegging og oppsirkulering



Skritt 2: Transformasjon



Skritt 3: Uviklingsfaser



Midlertidig bruk



# FORBEDRINGS-PUNKTER OG VIKTIGE MOMENTER I DET VIDERE ARBEIDET

## I DET VIDERE ARBEIDET MED PLANPROSJEKTET HAR JURYEN SETT PÅ NOEN VIKTIGE MOMENTER SOM BØR VIDEREUTVIKLES:

### Kryssing av jernbanen:

Prosjektet må utrede om det er løsbart å krysse jernbanen med bro. Det er interessant å se på ulike alternativer, både midlertidige løsninger og permanent som en del av den langsiktige utviklingen.

### Adkomst til eiendommen med bil og varetransport:

Det bør gjøres en generell gjennomgang av innkjøringer til eiendommen med vegmyndigheter, inkludert en vurdering av om dagens innkjøring fra fylkesveien kan opprettholdes, på kort sikt eller som en permanent løsning.

### Kryssing over Olav Haraldssons gate:

Det vil bli viktig å se på området mot fylkesveien og hvordan prosjektet kan bidra til å sikre en tydelig og trygg kryssing fra Pappenplassen og over fylkesveien slik at ulykker unngås.

### Bebyggelsen:

Det bør gjøres en generell gjennomgang av valg av typologi og boligtyper i de ulike kvartalene, særlig i Follogata som vil bli utviklet først. Her har flere av de øvrige konkurranseforslagene vist interessante innspill.

Generelt bør det sees på om man skal ha noe større variasjon i bebyggelsen, gjerne ved bruk av 3D-modell og VR-teknologi, slik at man ser positive og negative konsekvenser tydeligere. Det bør vurderes om noen av kvartalene eller enkeltbygg i kvartalene tåler flere etasjer. Dette kan være særlig interessant i nordøst hvor høyere bygg ikke skaper problemer som f.eks. skygge.

Oppdragsgiver ønsker seg at det i fellesskap utvikles en beskrivelse av mulig konsept for bruk av eksisterende bygninger i et kort perspektiv i påvente av godkjent reguleringsplan. Konseptene bør skape inntekt og bidra til å sette den nye bydelen på kartet.

Vinnerprosjektet viser et påbygg for det historiske hjørnebygget, vegg-i-vegg med Pappenhallen, der volumet også leses som sammenhengende med et erstatningsbygg i forlengelse hjørnebygget. Det ønskes utforsket et alternativ til dette påbygget, der arealene dette utgjør heller oppnås ved å øke høyden på erstatningsbygget. Høyden og posisjonen undersøkes med tanke på egenskaper og betydninger, både positive og negative, som tilføres situasjonen.

Det er behov for å lage en trinnvis plan for de første fem årene av utviklingen.

### Arkitektonisk uttrykk:

Det må utvikles et konsept for materialvalg og uttrykk.


### Bærekraft:

Det er i løsningsforslaget argumentert for at ombruk av eksisterende bygninger er et vesentlig moment for god bærekraft. Temaet bør utdypes videre der også andre bærekraftmomenter tas med.

For å kunne skape levende byliv i området, på kort og lang sikt, bør også sosial bærekraft inngå som et viktig moment i det videre arbeidet. Bevisst valg av program for både utearealene og for 1.-etasjes nivå må gis prioritet. Her inngår ikke minst en innovativ tilnærming til mulig program for den lave produksjonshallen og for den store Pappenhallen.

# JURYENS UNDERSKRIFTER

November 2020



**Arne Chr. Skard**  
Betongbygg/ Betongbygg Eiendom,  
Daglig leder




**Christian Børresen**  
VPK Group, Finance Manager



**Jan Arne Kristiansen**  
Betongbygg Eiendom, Utviklingssjef,  
juryens leder



**Bård Helland**  
Sivilarkitekt MNAL, oppnevnt av NALS  
konkurranseskomite



**Anne Pia Møllenus**  
Landskapsarkitekt MNLA, oppnevnt av  
NALS konkurransekomite



**Måns Davidson**  
Sivilarkitekt MNAL, Norske arkitekters  
landsforbund, jurysekretær.



Konkurransens vinner Motto: «Nypappen» av Motto: Dyrvik Arkitekter AS, JAJA Architects ApS og Dronninga landskap AS.



Motto: «Nypappen»  
Dyrvik Arkitekter AS, JAJA Architects ApS, Dronninga landskap AS, Oslo

## Norske arkitekters landsforbund (NAL)

Norske arkitekters landsforbund (NAL) er en fagideell medlemsorganisasjon for over 4300 arkitekter i Norge. Vi arbeider for å fremme god arkitektur og stedsutvikling, og utvikler forbildeprosjekter innen miljø og bærekraft med våre samarbeidspartnere. Vårt mål er å øke miljøkompetansen og tverrfagligheten blant arkitekter, planleggere og øvrige aktører i byggesektoren.

[arkitektur.no](http://arkitektur.no)

## Norske Arkitektkonkurranser (NAK)

Norske Arkitektkonkurranser (NAK) er den eneste publikasjon i sitt slag, der arkitektkonkurransene dokumenteres på en systematisk og profesjonell måte. Her presenteres både vinnerprosjektet og de øvrige premierte, innkjøpte og hedrede utkastene, samt de sentrale deler av juryens kritikk. NAK oppleves av oppdragsgiver som et nyttig redskap i det videre arbeid med gjennomføring av byggesaken, samt at det gir god «markedsføring» for oppdragsgiveren og for prosjektet som skal realiseres.