

KONKURRANSEGRUNNLAG OG OPPDRAGSBESKRIVELSE

ANSKAFFELSE AV KONSULENT TIL

# UTFORMING OG REGULERING AV SPIKKESTAD TORG, - C.A. JOHANSENS Plass



Røyken kommune, 2013

Åpen anbudskonkurranse

# DEL 1.

## Konkurransesgrunnlag

### 1. Oppdrag og oppdragsgiver

- 1.1 Oppdragsgivers kontaktperson
- 1.2 Anskaffelsens formål og innhold
- 1.3 Framdriftsplan for anskaffelsesprosessen
- 1.4 Tilbudsinnbydelsens innhold

### 2. Betingelser for gjennomføring av konkurransen

- 2.1 Anskaffelsesprosedyre
- 2.2 Anskaffelsens omfang
- 2.3 Kontraktstildeling og kontrakt
- 2.4 Forbehold
- 2.5 Tilbudsfrist
- 2.6 Innlevering av tilbud
- 2.7 Offentlighet
- 2.8 Tilbudsåpning
- 2.9 Omkostninger
- 2.10 Pris og leveringsbetingelser
- 2.11 Opsjonsarbeider
- 2.12 Fremdrift og gjennomføring av oppdraget

### 3. Krav til leverandøren

- 3.1 Lovpålagte krav – juridisk, økonomisk og finansiell stilling
  - 3.1.1 Attest for betalt skatt og trygdeavgift
  - 3.1.2 Attest for betalt merverdiavgift
  - 3.1.3 HMS-erklæring
  - 3.1.4 Firmaattest
  - 3.1.5 Finansiell og økonomisk stilling
- 3.2 Krav knyttet til leverandørens tekniske / faglige kvalifikasjoner
  - 3.2.1 Fremdrift
  - 3.2.2 Bemanning
  - 3.2.3 Utdanning og kompetanse

### 4. Tilbudsevaluering

- 4.1 Tildelingskriteriene
- 4.2 Tildeling av kontrakt, begrunnelse og klageadgang

## DEL 2.

# Utfyllende oppdragsbeskrivelse

1. Innledning
2. Bakgrunn
3. Beskrivelse av oppdraget
4. Oppdragets utfordringer
5. Utfyllende bakgrunnsinformasjon
6. Ytterligere dokumentasjon og bakgrunnsmateriale

# DEL 1.

## Konkurransesgrunnlag

### 1. Oppdrag og oppdragsgiver

Røyken kommune ved plan-, bygg- og oppmålingsenheten innbyr til åpen anbudskonkurranse for anskaffelse av konsulent til utforming (skisseprosjekt) og regulering av C.A. Johansens plass – Spikkestad sentrums nye sentraltorg. Planområdet omfatter også ny kirketomt som skal ligge i tilknytning til torget.

Informasjon om Røyken kommune finnes på [www.royken.kommune.no](http://www.royken.kommune.no)

#### 1.1 Oppdragsgivers kontaktperson

Navn: Anette Røssum Bastnes

E-postadresse: [postmottak@royken.kommune.no](mailto:postmottak@royken.kommune.no) med kopi til [arossu@rkn.no](mailto:arossu@rkn.no)

Eventuelle spørsmål skal rettes skriftlig til kontaktpersonen ved e-postadressene over. Samtlige henvendelser skal merkes med saksnummer 13/1113.

Det skal ikke være kontakt med andre personer hos oppdragsgiver enn nevnte kontaktperson.

#### 1.2 Anskaffelsens formål og innhold

Utgangspunktet for konkurransen er oppfølging av områdeplan for Spikkestad sentrum, vedtatt 01.12.2011.

Utfyllende beskrivelse av oppdraget er redegjort for i konkurransegrunnlagets Del 2, Utfyllende oppdragsbeskrivelse.

Oppdraget er delt i to faser, skisseprosjekt og regulering.

##### Fase 1:

Denne fasen omfatter utarbeidelse av skisseprosjekt som skal vise løsninger for opparbeidelse av nytt sentralt torg og innpassing av kirke i forlengelse av torgets utstrekning. Som et utgangspunkt regnes kirketomten som en del av torget, og skisseprosjektet skal legge nødvendige føringer og ytre rammer for et framtidig bygg her, dvs. definere plassering av kirken, hvordan kirken skal forholde seg til torget, eventuelt sambruk av utearealer mv.

I skisseprosjektet skal det utarbeides et funksjonelt og fysisk konsept med nødvendig tegningsmateriale og skriftlig dokumentasjon. Skisseprosjektet skal være grunnlag og utgangspunkt for gjennomføring av regulering og senere opparbeidelse av torget. Føringer som legges i skisseprosjektet skal også avklare forholdet mellom det sentrale

torgområdet og de tilstøtende veier og utbyggingsområder.

Kostnadsoverslag for gjennomføring og opparbeiding av torget inngår som del av skisseprosjektet.

#### Fase 2:

I fase 2 skal det utarbeides en komplett detaljregulering i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, med nødvendig dokumentasjon og utredninger. Forespørselen omfatter prosessen fram til 1. gangs behandling / offentlig ettersyn.

For oppdraget gjelder opsjon på følgende:

- Utarbeiding av forslag med alternativ tomteplassering for framtidig kirke.
- Oppfølging av reguleringsplan etter offentlig ettersyn
- Detaljprosjektering for opparbeiding av torget

### **1.3 Framdriftsplan for anskaffelsesprosessen**

Aktivitet	Tidspunkt for gjennomføring	Fast eller tentativ
Kunngjøring av konkurranse	04.04.2013	Fast
Tilbudsfrist	21.05.2013 kl. 12.00	Fast
Tilbudsåpning	21.05.2013	Fast
Tilbudsevaluering	Uke 21 og 22	Tentativ
Valg av tilbud	31.05.2013	Tentativ
Utsendelse av tildelingsbrev	31.05.2013	Tentativ
Klagefrist	11.06.2013	Tentativ
Kontraktsinngåelse	12.06.2013	Tentativ
Oppstart av kontrakt	12.06.2013	Tentativ

### **1.4 Tilbudsinnbydelsens innhold**

Tilbudsinnbydelsen består av:

- Konkurransesgrunnlag med oppdragsbeskrivelse
- Følgende vedlegg:
  1. Standard avtalevilkår
  3. HMS-egenerklæringsskjema

## 2 Betingelser for gjennomføring av konkurransen

### 2.1 Anskaffelsesprosedyre

Konkurransen er regulert av lov om offentlige anskaffelser (LOA) med tilhørende forskrift (FOA).

Anskaffelsen gjennomføres som en åpen anbudskonkurranse, i henhold til Del II, § 5-1 i forskrift til lov om offentlige anskaffelser. Ved denne anskaffelsesformen kan det ikke gjennomføres forhandlinger om tilbudene.

### 2.2 Anskaffelsens omfang

Anskaffelsen gjelder ekstern konsulentbistand for gjennomføring av skisseprosjekt og regulering av nytt sentraltorg i Spikkestad, jfr. oppdragsbeskrivelse.

Konkurransen er kunngjort i DOFFIN-databasen i henhold til lov om offentlige anskaffelser.

Kontrakten anses å ha en verdi på mellom kr 650.000 og 750.000 eks. mva.

### 2.3 Kontraktstildeling og kontrakt

Oppdragsgivers valg av leverandør vil bli skriftlig meddelt alle deltakerne i konkurransen i rimelig tid før kontrakt inngås. Meddelelsen vil inneholde en begrunnelse for valget og angi frist for leverandører til å klage over beslutningen.

Oppdragsgiver forbeholder seg retten til å forkaste alle tilbud, samt å avlyse konkurransen, dersom det foreligger saklig grunn.

Det vil bli inngått kontrakt med den leverandør som får sitt tilbud antatt. Oppdragsgivers standard avtalevilkår utgjør en obligatorisk del av kontrakten/avtalen. Der det ikke er samsvar mellom bestemmelsene i konkurransegrunnlag og standard avtalevilkår, gjelder bestemmelsene i konkurransegrunnlag.

**Kontraksperiode:** Avtalen løper fra kontraktsinngåelse til oppdragets ferdigstillelse.

Avtaleforholdet vil bli regulert av kontrakt. Alminnelige kontraktsbestemmelser for rådgivningsoppdrag etter medgått tid gjelder. Kontrakten vil bli nærmere tilpasset denne anskaffelsen når tildelingsbeslutningen er truffet og klagefristen utløpt.

### 2.4 Forbehold

Det er ikke anledning til å ta vesentlige forbehold mot konkurransegrunnlaget. Tilbud som inneholder slike vesentlige forbehold vil kunne bli avvist.

Eventuelle andre forbehold til konkurransegrunnlaget, skal være presise og entydige, og beskrives i eget punkt i tilbudsbesvarelsen. Eventuelle forbehold skal prissettes dersom de har en prismessig konsekvens.

Dersom det tas vesentlige forbehold eller det leveres alternative tilbud som gjør det umulig å sammenligne tilbudet med øvrige tilbud, skal tilbudet avvises.

### 2.5 Tilbudsfrist

Tilbudet skal være oppdragsgiver i hende senest:

**Tirsdag 21. mai 2013 kl 12.00**

For sent innleverte tilbud vil bli avvist.

Leverandøren er bundet av tilbudet fram til dato som i henhold til framdriften er kontraktstidspunkt.



## 2.6 Innlevering av tilbud

1 sett av tilbudet, skriftlig og elektronisk på cd/minnepenn, fullstendig utfylt, sendes/leveres i nøytralt lukket forsendelse merket:

**”Tilbud – reguleringsoppdrag for C.A. Johansens plass, utforming av sentraltorg i Spikkestad sentrum”** til:

Virksomhet	<b>Røyken kommune</b>
Kontaktperson:	<b>Anette Røssum Bastnes</b>
Postadresse:	Røyken rådhus, 3440 Røyken
Besøksadresse:	Katrineåsveien 20

Tilbudet skal være utformet på norsk, men oversikt over referanseprosjekter mv. kan leveres på engelsk, dansk eller svensk. Tilbudet skal ikke limes, stiftes, innbindes på en måte som vanskeliggjør kopiering.

All kommunikasjon skal foregå på norsk.

Tilbud pr. e-post aksepteres ikke.

## 2.7 Offentlighet

I henhold til offentleglova § 23 (3) er anskaffelsesprotokollen og tilbudene i konkurransen skjermet for offentlig innsyn frem til valget av leverandør er gjort. Deretter er disse dokumentene i utgangspunktet offentlig tilgjengelige.

Etter FOA § 3-6 har oppdragsgiver likevel plikt til å sørge for at opplysninger i tilbudene som for eksempel er å anse som forretningshemmeligheter, ikke gjøres offentlig tilgjengelig, jf. forvaltningsloven § 13.

Taushetsplikten er pålagt oppdragsgiver og det er derfor oppdragsgiver som til syvende og sist må vurdere hvilke opplysninger som omfattes av bestemmelsen i FOA § 3-6. Ved denne vurderingen er oppdragsgiver avhengig av leverandørens synspunkt med hensyn til hva vedkommende selv oppfatter som forretningshemmeligheter i tilbudet.

Leverandøren bes levere en utgave av tilbudet der det leverandøren mener er forretningshemmelighet er sladdet. Ved begjæring om innsyn skal oppdragsgiver uavhengig av dette vurdere hvorvidt opplysningene er av en slik art at oppdragsgiver plikter å unnlate dem fra offentlighet.

## 2.8 Tilbudsåpning

Det vil ikke bli foretatt offentlig tilbudsåpning. De innkomne tilbudene vil bli åpnet av to representanter fra oppdragsgiver. Tilbudene vil bli protokollført. Tilbud som ikke er i samsvar med konkurransegrunnlaget kan bli forkastet.

## 2.9 Omkostninger

Omkostninger som tilbyderen pådrar seg ved utarbeidelsen av tilbudet vil ikke bli refundert av oppdragsgiver.

## 2.10 Pris- og leveringsbetingelser

Oppdraget honoreres etter medgått tid i henhold til avtalte timepriser.

Leverandøren skal angi timepris(er) og estimert timeforbruk for gjennomføring av oppdraget.

Honorarbudsjetten anses som leverandørens økonomiske ramme for gjennomføringen av oppdraget.

## 2.11 Opsjonsarbeider

Eventuelle opsjonsarbeider honoreres etter medgått tid i henhold til den for hovedoppdraget avtalte timepris. Opsjonsarbeider skal på forhånd varsles av oppdragsgiver, og partene skal bli enige om et honorarbudsjett for gjennomføringen.

## 2.12 Fremdrift og gjennomføring av oppdraget

Det legges opp til at oppdraget vil gjennomføres i forhold til en framdrift som følger:

- Fase 1, skisseprosjekt, skal være avsluttet **innen utgangen av september 2013**.
- Fase 2, detaljregulering, skal være avsluttet (komplett materiale til 1. gangs behandling av planforslaget innlevert kommunen) **i løpet av 1. halvår 2014**.

I forbindelse med avklaringer av rammer for de omkringliggende og tilstøtende områdene må det påregnes noe møtevirksomhet både med berørte naboer/involverte parter og med oppdragsgiver/ Røyken kommune. Et åpent møte bør også inngå i denne fasen før detaljreguleringen. Prosess knyttet opp til selve detaljreguleringen følger plan- og bygningslovens bestemmelser om utredning og medvirkning.

Konsulenten skal ha hovedansvaret for kontakt og oppfølging av de involverte partene under oppdragsperioden.

Det forutsettes at arbeidet med fase 1 påbegynnes umiddelbart etter avtaleinngåelse og utføres med en kontinuerlig framdrift uten avbrekk. Konsulentens anslåtte framdrift oppgis i tilbudet jfr. punkt 3.2.1.



### 3 Krav til leverandøren

Oppdragsgiver stiller krav til leverandørens kvalifikasjoner for å sikre oppfyllelsen av kontraktsforpliktelsene. I tillegg til de obligatoriske og ufravikelige krav stilles det krav til leverandørens organisatoriske og juridiske stilling, finansielle og økonomiske stilling samt tekniske/faglige kvalifikasjoner.

Leverandørens kvalifikasjoner blir vurdert på bakgrunn av innlevert dokumentasjon, og det er kun leverandører som er funnet kvalifisert som vil få sine tilbud evaluert. Manglende innlevering av dokumentasjon kan medføre avvisning.

#### 3.1 Lovpålagte krav - juridisk, økonomisk og finansiell stilling

Leverandøren skal ha ordnede forhold med hensyn til skatte- og merverdiavgiftsbetaling, skal oppfylle lovbestemte krav i Norge innen helse, miljø og sikkerhet, være et lovlig etablert foretak og være kredittverdig.

Leverandørens kvalifikasjoner vil bli vurdert ut fra følgende dokumentasjon (vedlegges tilbudet):

##### 3.1.1 Attest for betalt skatt og trygdeavgift (Lovpålagt)

Attest utstedt av den kompetente myndighet i medlemslandet (\*), som bekrefter at leverandøren har oppfylt sine forpliktelser med hensyn til betaling av skatter og trygdeavgifter (henvendelse til **kemner/kommunekasserer for skjema RF-1244**) i samsvar med lovbestemmelsene i landet (\*). Attesten må ikke være eldre enn 6 måneder.

##### 3.1.2 Attest for betalt merverdiavgift (Lovpålagt)

Attest utstedt av den kompetente myndighet i medlemslandet (\*), som bekrefter at leverandøren har oppfylt sine forpliktelser med hensyn til betaling av merverdiavgift (henvendelse til **skattefogd for skjema RF-1244**) i samsvar med lovbestemmelsene i landet (\*). Attesten må ikke være eldre enn 6 måneder.

##### 3.1.3 HMS-erklæring (Lovpålagt)

HMS-erklæring i henhold til forskrift om offentlige anskaffelser §§ 5-16 og 12-10 (skjema vedlagt).

##### 3.1.4 Firmaattest

Leverandøren skal være et lovlig etablert foretak. Firmaattest fås ved henvendelse til Brønnøysund registrene.

##### 3.1.5 Finansiell og økonomiske stilling

Leverandøren skal ha en økonomisk og finansiell soliditet som gir oppdragsgiver trygghet for at leverandøren vil være økonomisk levedyktig i hele avtaleperioden. Rating god eller tilsvarende.

(\*) hvor leverandøren/konsulenten hører hjemme.

Rapport fra et offentlig godkjent kredittvurderingsselskap som inneholder kredittvurdering av leverandør – typisk angitt ved bokstavkarakter eller kortfattet tekst, samt forklaring av disse. Rapporten skal bl.a. inneholde revisors beretning, negative betalingsanmerkninger, regnskap og ratinghistorikk. Rapporten skal basere seg på siste kjente regnskapstall. Dato må fremkomme tydelig. Norske selskaper som leverer inn tilbud på vegne av et utenlandsk selskap, skal legge ved slik attest med kredittvurderingsgrad for det norske selskapet.

Oppdragsgiver kan også godkjenne annen dokumentasjon, i tillegg til rapport fra godkjent kredittvurderingsselskap, som bekreftelse på at tilbyder fremstår med økonomisk og finansiell soliditet.

Eventuelt stiftelsesdokument med åpningsbalanse for nystartet selskap.

### **3.2 Krav knyttet til leverandørens tekniske / faglige kvalifikasjoner**

Leverandøren skal dokumentere at oppdrag av lignende art er gjennomført i løpet av de siste tre årene, at de på nåværende tidspunkt kan tilby et tilstrekkelig antall personer med relevant kompetanse for oppdraget og at de har forståelse for oppgaven som skal løses.

Leverandørens kvalifikasjoner vil bli vurdert ut fra følgende dokumentasjon (vedlegges tilbudet):

#### **3.2.1 Fremdrift**

Kvalifikasjonskrav: Leverandøren skal ha god forståelse for omfanget og hva som kreves for gjennomføringen av et utredningsarbeid av denne typen.

Dokumentasjonskrav: Det skal legges ved en framdriftsplan som viser timeforbruk på de ulike faser av oppdraget.

#### **3.2.2 Bemanning**

Kvalifikasjonskrav: Leverandøren skal redegjøre for erfaring og kompetanse for de personer som stilles til rådighet.

Dokumentasjonskrav: Det skal vedlegges bemanningsplan med angivelse av navn og funksjon for de personer som skal gjennomføre oppdraget. Leverandøren skal selv anslå fordeling av ressursbruk på ulike medarbeidere.

#### **3.2.3 Utdanning og kompetanse**

Kvalifikasjonskrav: Oppdragsgiver vektlegger tilbudte konsulenter dokumenterte erfaring fra gjennomføring av tilsvarende prosjekt.

Dokumentasjonskrav: CV for samtlige konsulenter som skal gjennomføre oppdraget. CV skal inneholde opplysninger om utdanning og tidligere relevante oppdrag som konsulenten har vært med på gjennomføringen av. Det skal framgå hva konsulentens rolle og ansvar i lignende oppdrag har vært.

**Manglende dokumentasjon av kvalifikasjonskrav – kan føre til at tilbudet blir avvist. Merk at skjema RF-1244 i pkt. 3.1.1 og 3.1.2 må fremskaffes fra to instanser.**

## 4 Tilbudsevaluering

### 4.1 Tildelingskriteriene

Tildelingen skjer på bakgrunn av hvilket tilbud som er det mest fordelaktige basert på følgende kriterier:

- **Pris (vekt 30 %)**  
Kriteriet vurderes ut fra leverandørens angitte timepriser og totalramme for oppdraget.
- **Oppgaveforståelse (vekt 70 %)**  
Kriteriet vurderes ut fra leverandørens redegjørelse for hvordan innholdet i oppgaven er oppfattet og tenkes løst, samt framdriftsplan og timeforbruk for de ulike fasene/ deloppgavene.

### 4.2 Tildeling av kontrakt, begrunnelse og klageadgang

Leverandører som har deltatt i konkurransen vil få en skriftlig tilbakemelding om hvem oppdragsgiver vil inngå kontrakt med og begrunnelse for valget, samt en frist for å påklage beslutningen.

## DEL 2.

# Utfyllende oppdragsbeskrivelse

## 1 Innledning

Røyken kommune har 20 000 innbyggere og ligger sentralt plassert på Hurumhalvøya mellom Oslo og Drammen. Kommunen grenser til Lier kommune og Asker kommune i nord, og til Hurum kommune i sør. Røyken er en kommune i sterk vekst, og det er forventet en dobling i innbyggertallet de kommende tiårene.



Ill. 1: Kart som viser Røyken kommune

I forbindelse med et økt utbyggingspress i Røyken kommune er det tilrettelagt for en betydelig vekst i sentrale områder i kommunen. Hovedområdene for vekst og fortetting er områdene rundt Slemmestad sentrum og sentralt i Spikkestad.





## **Eiendomsforhold**

Spikkestad torg omfatter deler av 6/9 og 7/7, samt hele 7/8. Totalt areal avsatt til torg i områdeplanen er 8 daa. Utvidelse for å tilpasse til plassering av kulturkirke kommer i tillegg.

Gnr/bnr 6/9 eies av Jernbaneverket

Gnr/bnr 7/7 eies av Liv Vilde Fredhall og Hans-Petter Lannerstedt

Gnr/bnr 7/8 eies av Vigdis Hansen

## **Bebyggelse på areal til framtidig torg**

På eiendom 6/9 ligger den gamle stasjonsbebyggelsen. Denne består av to trebygninger der den ene er SEFRAK registrert og tidligere har vært stasjonsbygning på Høvik stasjon i Bærum. Den gamle stasjonsbebyggelsen eies av ROM eiendom

På eiendommene 7/7 og 7/8 er det boliger. Disse forutsettes innløst slik at eiendommene kan inngå i torget.

## **Gjeldende reguleringsstatus**

Planområdet: G1 er regulert til gatetun, sentralt torg og IP2 er regulert til innfartsparkering i Områdeplan for Spikkestad sentrum, vedtatt 01.12.2011.

## **Terrengforhold**

Framtidig torgområde er relativt flatt. Det består i dag av to nivåer som omfatter tidligere jernbaneperrong og jernbanesporene som ligger noe lavere. Mot vest stiger terrenget, slik at IP1 til dels ligger i et søkk.

## **Sentrale naboeiendommer**

Gnr/bnr 7/15 og 7/28 omfatter eldre næringsbebyggelse som tidligere har huset Elopak. Det er startet opp regulering av eiendommene, men planene er foreløpig kun i startfasen. I utgangspunktet er det ønske om å tilrettelegge for kjøpesenter og boliger som inkluderer et høybygg her.

Gnr/bnr 7/33 som ligger øst for 7/28 er nylig regulert til boliger samt noe næring og omsorgsboliger. Her er det tilrettelagt for blokkbebyggelse og noe rekkehusbebyggelse.

Gnr/bnr 6/9 som ligger øst for framtidig torg omfatter jernbanestasjonen med tilhørende funksjoner.

På eiendommene 6/6 og 85/396 står det to eldre SEFRAK registrerte boliger.

Alle tilgrensende eiendommer med unntak av 6/9 er regulert til sentrumsformål i områdeplan for Spikkestad sentrum.

## **Utbyggingsavtaler**

Ved utbygging av Spikkestad sentrum er det lagt opp til at offentlig infrastruktur helt eller delvis finansieres av grunneierne i tilstøtende område. Målet er å finansiere opparbeidelsen av Spikkestad torg/C. A Johansens plass gjennom bidrag fra utbyggingsavtaler med grunneiere på tilstøtende eiendommer.

## 3 Beskrivelse av oppdraget

### Fase 1 – Skisseprosjekt

Det skal utformes et skisseprosjekt som legger grunnlaget for regulering og opparbeidelse av sentralt torg i Spikkestad i tråd med intensjoner i områdeplan for Spikkestad. Areal avsatt i områdeplanen til sentralt torg (gatetun) har en utstrekning på ca 8 daa. I tillegg skal skisseforslaget omfatte kirketomt som planlegges på tilstøtende areal IP2 som er vist som innfartsparkering i områdeplanen. Hvor stort areal som skal avsettes til kirke er foreløpig ikke avklart. Avgrensning av torg og plassering av funksjoner inngår som del av oppgaven.

Torget skal fungere som et rekreasjonssted, arrangementsarena, handelsarena og leke- og aktivitetsarena. Krav til universell utforming skal ligge til grunn ved utforming av torget. Torget må utformes slik at det blir fleksibelt.

Innenfor områdets avgrensning skal det;

- tilrettelegges for plassering av framtidig kulturkirke,
- innlemmes et vannelement,
- tilrettelegges for et grøntområde / park,
- tilrettelegges for aktivitet primært for barn og unge (lekeplass),
- tilrettelegges areal tilpasset kulturarrangementer, blant annet musikkarrangementer og faste arrangementer knyttet til jul og 17. mai,
- planlegges gang- og sykkelforbindelse mellom IP1 og jernbaneområdet
- planlegges kjøreforbindelse mellom nord og syd.

Som en del av skisseprosjektet skal det utarbeides et program, illustrasjonsmateriale og et enkelt kostnadsoverslag. Skisseforslaget skal vise torgets avgrensning, utforming og møblering, inkludert viktige arealer som grenser inn mot torget. Dette skal illustreres med en plan samt annet skissemateriale/ illustrasjoner som gir et godt grunnlag for å vurdere og ta stilling til helhetsgrepet.

Program for torget skal blant annet beskrive;

- arkitektonisk hovedidé,
- gjennomføring/ opparbeidning av torget i faser,
- opparbeidning, innhold og møblering,
- materialbruk,
- avgrensning av torget og plassering av framtidig kirke,
- føringer for tilstøtende arealer og veistrekninger ihht beskrivelse,
- føringer for bruk/ behandling av SEFRAK- registrerte bygg,
- beskrivelse av tekniske løsninger og installasjoner,
- funksjonelle løsninger (trafikk, vedlikehold, miljø med mer),
- sommersituasjon og vintersituasjon.



## Fase 2 – Reguleringsplan

Fase 2 omfatter detaljregulering av sentralt torg i Spikkestad, C. A. Johansens plass.

I tillegg til selve torget skal reguleringsplanen omfatte plassering og rammer for framtidig kulturkirke samt nødvendige tilstøtende veiarealer og andre arealer som er nødvendig for å avklare rammer og tilrettelegge for en opparbeidelse av plassen i tråd med skisseprosjektet.

## Opsjoner

For oppdraget gjelder også opsjon på følgende arbeider:

1. Utarbeiding av forslag med alternativ tomteplassering for framtidig kirke  
Jernbaneverket er eier av eiendommen som omfattes av IP2. Med forbehold om at det ikke kommer til enighet mellom kommunen og JBV om bruk av denne eiendommen må det utarbeides et forslag der kirke plasseres på eiendom 7/7 og 7/8 nord på areal avsatt til torg. Området grenser inn mot områdeplanens felt S9, og i dag ligger det to boligeiendommer her som planlegges innløst.
2. Oppfølging av reguleringsplan etter offentlig ettersyn  
Som utgangspunkt planlegges oppfølging av planen fra den legges ut til offentlig ettersyn, merknadsbehandling og eventuelle justeringer samt klargjøring for 2. gangs behandling og endelig vedtak ivare tatt av kommunen selv. Med forbehold om større justeringer av planforslaget etter offentlig ettersyn, samt eventuell resursmangel ligger dette inne som en opsjon knyttet til oppdraget.
3. Detaljprosjektering for opparbeiding av torget  
For at torget skal kunne realiseres må en detaljprosjektering av torget gjennomføres. Det foreligger derfor en opsjon på gjennomføring av detaljprosjektering knyttet til oppdraget.

## 4 Oppdragets utfordringer

Området der Spikkestad torg skal ligge består i dag av rester av et stasjonsområde som ikke er i bruk, med perrong og jernbanespor. Spikkestad torg eksisterer kun som en framtidig visjon.

Som et utgangspunkt ligger ønsket om at torget skal være en møteplass og en aktivitetsarena både for beboerne på Spikkestad og beboere i hele Røyken. Det skal kunne fungere til hverdags og fest; som markeds plass, for utendørs servering og vrimleplass for befolkningen, som festplass og konsertarena, som inngangsportal til handel og kjøpesenter, jernbanestasjon og kulturkirke. Det skal også fungere som en utvidet sosial arena og som oppholdsareal for de omkringliggende utbyggingsområdene, og inneholde funksjoner som aktiviserer alle aldersgrupper. En ser for seg muligheten for at nytt kirkebygg kan ligge som en fond til det framtidige torget.

Torget skal utformes som et sambruksareal/gatetun som innbyr til aktivitet og bruk som skal fungere ved større arrangementer og når det er mange mennesker samlet. Samtidig skal torget være en innbydende del av et grønt fellesrom og ikke oppleves som en stor, tom og øde plass når det er få mennesker til stede. Selv om torget skal fungere til fest og arrangementer, er det først og fremst viktig at Spikkestad får et torg som blir en sentral nerve der folk kan møtes og aktiviseres i hverdagen. Avgrensningen av torget, funksjonsoppdeling og rammer for de tilstøtende utbyggingsarealene vil være viktig for å løse dette på en god måte. Utformingen bør sikre avskjermede og intime sosiale rom, og også sørge for å trekke inn grønne områder og spille på kulturlandskapet rundt Spikkestad.

Spikkestad sentrums ulike funksjoner og tilbud skal rettes inn mot torget, og på den måten sikre at torget blir et dynamisk og naturlig sentrum for stasjonsbyen. Torget skal være et uterom og dekke behov knyttet til bla. kulturkirken, fremtidig kjøpesenter (Elopak-bygget), jernbanestasjonen, butikker, kafeer, samt andre funksjoner i de omkringliggende områdene.

Som sambruksareal/gatetun skal torget først og fremst være tilrettelagt for gående og syklende, men også ha mulighet for varelevering og noe biltrafikk. Over torget skal det gå en sykkeltrasé som sikrer god tilgang til sentrum og ulike funksjoner for syklister. Sykkeltraséen må være utformet slik at syklistene får en relativt lav hastighet over torget, men samtidig sikrer en sammenhengende sykkelrute som knyttes opp mot sykkelveger til Lier og Asker.

Som utgangspunkt skal det være mulig å kjøre med bil i avpasset hastighet over torget mellom områdeplanens gater v12 og v13. Det skal ikke være parkeringsplasser eller annen form for trafikkfunksjoner som skaper barrierer på torget.

I tilknytning til jernbanestasjonen ser man for seg et kollektivknutepunkt med stoppested for buss og taxi. Kollektivknutepunktet skal ikke ligge på torget, men det skal sikres direkte adkomst fra torget og til jernbanestasjon og stoppested for buss. På eller i tilknytning til torget skal det være overbygget sykkelparkering, med enkel og umiddelbar adkomst til torget, jernbanestasjonen og kollektivknutepunktet. I tilknytning til kollektivknutepunktet skal det løses innfartsparkering for bil, men hovedparkeringen vil løses innenfor områdeplanens felt IP1. God forbindelse mellom IP1 og jernbanestasjonen må sikres.

Elementer med vann skal inngå som del av torget. I og med at overordnede planer legger føringer for at overflatevannhåndteringen skal skje innenfor området, kan vann som brukes i utformingen av torget eventuelt løses ved bruk av overflatevann herfra og omkringliggende

områder (en del av fordrøyningen). Videre skal grønne elementer trekkes inn i utformingen av torget og styrke sammenhengen og tilknytningen til de grønne omgivelsene.

Framtidig opparbeidelse og løsninger for torget, inkludert møblering og belegg skal ha høy opplevd kvalitet. Identitet og tilhørighet skal vektlegges, både i forhold til valg av materialer samt form og funksjon. I tråd med bestemmelser i områdeplanen skal torg og gater være oppvarmet.

Opparbeidelse av torget skal finansieres ved utbyggingsbidrag. Budsjettet for opparbeiding av torget vil ha begrensede midler. Bidrag fra utbyggere vil komme etter hvert som de ulike områdene reguleres og utvikles. Det vil derfor være viktig å komme fram til løsninger som kan gjennomføres innenfor de rammer som legges til grunn. Løsning som åpner for en trinnvis gjennomføring vil være en sannsynlig forutsetning for å få et torg som kan fungere fra de første nye utbyggingsområdene står klare, og så opparbeides gradvis til et komplett bytorg med alle funksjoner løst. Det er i denne forbindelsen også viktig å ta høyde for hvordan tekniske installasjoner og infrastruktur under overflaten løses, slik at det ikke blir unødige graving og gjentatte, kostbare og ødeleggende åpninger av kulverter for tekniske anlegg mv. Dette gjelder også med tanke på framtidig vedlikehold og drift.

Som en avslutning av torget mot øst ligger Spikkestads nye jernbanestasjon. Stasjonen er åpen, uten venterom eller større stasjonsbygg, slik at stasjonsområdet ikke framstår som en klar avgrensning mot det framtidige torget. Å se på løsninger som også omfatter deler av stasjonsområdet vil derfor være viktig.

#### Oppsummering av hovedutfordringene:

- Vitalisering av et stort areal
- Begrenset budsjett, høy opplevd kvalitet
- Opparbeiding i faser
- Sambruk med kirke
- Ivareta alle brukergrupper
- Ivaretagelse av tekniske installasjoner og løsninger
- Vind og klimaforhold

#### Viktige avklaringer for oppdraget:

- Avgrensning og eventuell soneinndeling av torget
- Rammer for tilgrensende arealer
- Rammer for framtidig kulturkirke
- Løse alle funksjoner knyttet til og opp mot torget
- Løsning med "grønne og blå" elementer
- Løsning som kan gjennomføres innenfor økonomiske budsjettammer for torget.

## 5 Utfyllende bakgrunnsinformasjon

### Historie og bakgrunnsinformasjon om Spikkestad

På slutten av 1800-tallet var Spikkestad et av de minste tettstedene i Røyken. Jernbanelinjen mellom Oslo (Kristiania) og Drammen gikk gjennom Spikkestad, og på begynnelsen av 1900-tallet ble det etablert stoppested og senere stasjon på Spikkestad som medførte at stedet opplevde en gradvis vekst. Ved århundreskiftet ble det også etablert teglverksindustri på Spikkestad, som skulle vise seg å bli en drivkraft for tettstedet de neste 60 år. Etter 2. verdenskrig ble det for alvor fart i boligbyggingen på Spikkestad. Industrien på stedet fikk også et nytt tilskudd i melkekartongfabrikken til Elopak. Utover i de påfølgende tiårene vokste Spikkestad stadig, og i dag er det fire ganger så mange innbyggere på stedet som det var på 1950-tallet.

I dag bor det nesten 4000 personer på Spikkestad, og det er planlagt at stedet skal bli en Stasjonsby med over dobbelt så mange innbyggere i løpet av få år. Planene for stedsutvikling legger først og fremst vekt på vekst og fortetting i sentrumsområdet i tilknytning til jernbanestasjonen. Den vedtatte områdeplanen for Spikkestad sentrum åpner for byutvikling basert på helhetlig miljø- og ressurstenkning, med etablering av kvartalsstrukturer og levende byrom.

Tettstedet Spikkestad ligger på et relativt flatt platå med omkringliggende ravinedaler og store åpne jordbruksarealer som del av et stort og fruktbart kulturlandskap i Røyken. Den åpne beliggenheten gir gode solforhold for hele området. Området ligger nær Kjekstadmarka, og store, sammenhengende og populære friområder og utfartssteder.

Jernbanen har tidligere ligget som en barriere og delt Spikkestad i en søndre og en nordre del. På 1980-tallet ble ny tunnel mellom Asker og Lier bygget, og Spikkestad ble etablert som en endeholdeplass. Jernbanestasjonen har ligget sentralt i Spikkestad på det arealet som nå er planlagt som nytt sentraltorg. Som en del av arbeidet med tilrettelegging for vekst og utvikling av Spikkestad sentrum er jernbanestasjonen flyttet, og området ligger nå åpent for å utvikles som torg i tråd med planene.

### Intensjoner for utviklingen av Spikkestad sentrum og nytt sentraltorg

#### Utdrag fra områdeplanens beskrivelse:

*"Kapittel 4.1 Hovedgrep og bærende idé med løsningsforslaget:*

*I Spikkestad skal det tilrettelegges for sentrumsutvikling med offentlige rom, gater og plasser som skal opparbeides med høy kvalitet, med fokus på bærekraft og miljø. Det skal vektlegges trygge og gode trafikk-løsninger, med fokus på å tilrettelegge for gående og syklende, både gjennom sentrum og forbindelsen videre til omkringliggende områder. Det skal også vektlegges sentrale og godt utformede sykkelparkeringsområder sentralt og lett tilgjengelig i sentrumsområdet.*

*I sentrumsområdet skal det tilrettelegges for mulighet for gateparkering, og grønne akser og gjennomgående grønnstruktur som åpner for tilgjengelighet til de store friområdene rundt Spikkestad, sommer som vinter. Gatestrukturen skal opparbeides med beplantning, fortrinnsvis trekker som følger gateløpene.*

*Det store og avgjørende grepet i planen og som muliggjør den planlagte utviklingen, er at jernbanepattformen flyttes østover slik at en kobler sammen Spikkestad nord og sør til et tettsted. Jernbanen har hittil fungert som en barriere for kommunikasjon mellom nordsiden og sørsiden av Spikkestad.*

*Nye boligområder skal utvikles med tanke på å oppnå et variert boligtilbud, og sentrumsområdene skal utvikles med høy tetthet. Bebyggelsen i sentrumsområdene skal tilrettelegge for en interaktiv kontakt ut mot gater og offentlige rom og plasser på gateplan, ved bla. etablering av bevertningssteder, detaljhandel og annen miljøskapende (nærings)virksomhet på gateplan. Bebyggelsen skal oppføres med høy arkitektonisk kvalitet, og miljøhensyn skal vektlegges. Det skal etableres gode bindeledd mellom boligområdene og eksisterende grøntområder/friluftsområder.*

*Sentralt i sentrumsområdet skal det legges til rette for variert næringsvirksomhet med fokus på handel og lite arealkrevende virksomhet. Det skal tilrettelegges for flere kunnskapsbaserte arbeidsplasser lokalt, i nær tilknytning til kollektivåre og sentrumsfunksjoner, og det skal søkes å skape en balanse mellom et eventuelt kjøpesenter og annen næring og forretning på gateplan innenfor sentrumsområdet.*

*Den lokale infrastrukturen skal bidra til stedets utvikling, og skal vektlegge å være sikker, miljøvennlig og tilrettelagt for å ivareta alle trafikkgrupper. Innenfor planområdet er gatene regulert i 20 meters bredde i sentrumsområdet, og skal ha plass til kjørefelt, kantparkering, beplantning og gang-/sykkelveiløsning. Veier, gater og gang-/sykkelveier skal opparbeides med høy kvalitet, og veinettet i sentrum skal utformes for å gi gående, syklende og kollektivtrafikk prioritet.*

*Det skal legges til rette for gateparkering og et aktivt og vitalt gatenett i sentrum.*

*Spikkestad skal ha et kompakt sentrum, med nærhet til de viktigste funksjoner og tilbud. Det skal tilrettelegges for viktig fellesfunksjoner som ivaretar befolkningens behov på de vesentligste områder sentralt i sentrumsområdet. Planen legger til rette for at omsorgsboliger, eldresenter og behov for barnehageplasser mv. ivaretas. Plassering av offentlige funksjoner og servicetilbud skal ligge sentralt i Spikkestad, og det bør vurderes mulighet for å tilrettelegge for å samle kulturaktiviteter og tilbud (kulturkirke, kino, utendørs scene, kulturskole mv.) slik at de blir liggende i direkte tilknytning til hverandre helt sentralt i sentrumsområdet.*

*Spikkestad oppleves som et grønt og naturnært område, og åpenheten og nærheten til marka er et viktig identitetsskapende trekk som skal ivaretas ved en utbygging av området. Etablering av sammenhengende grøntområder/lenker på langs og på tvers, fra sentrum og inn i marka skal opprettholdes og nyetableres.*

*Siktlinjer og grønne forbindelser gjennom planområdet ut til omkringliggende grønne natur og kulturområder ved åpne parkdrag, gang/turvei etc. skal ivaretas. Det legges føringer i planbestemmelsene som skal ivareta dette, i tillegg til at det er regulert inn et turdrag fra torget og fram til Gamle Drammensvei ved Kjosveien. Her ønskes det tilrettelagt for å kunne starte turen ut i marka fra en går av toget, - om sommeren til fots eller på sykkel, om vinteren ved at skiløype kan prepareres helt inn i sentrum."*

## 6 Ytterligere dokumentasjon og bakgrunnsmateriale

Informasjon og dokumentasjon knyttet til arbeidet med områdeplan for Spikkestad sentrum og kommuneplan for Røyken kommune finnes på kommunens nettsider: [www.royken.kommune.no](http://www.royken.kommune.no)

Kart og bestemmelser ligger på kommunens kartsider. Tidligere behandlinger av relevante planer finnes under fanen "kunngjøringer".