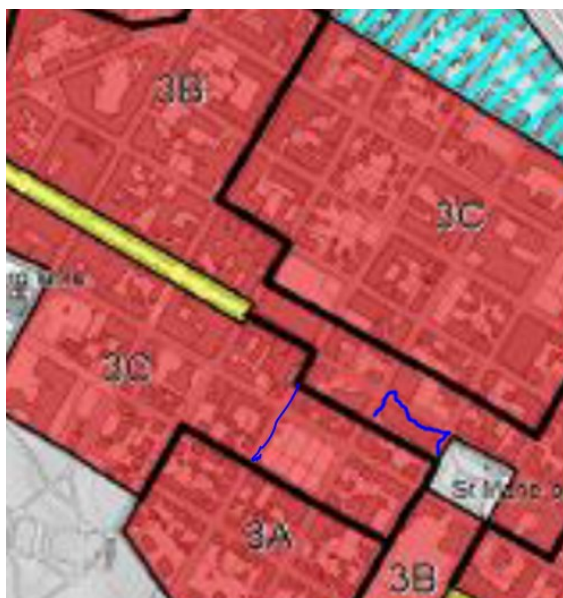


Høringsinnspill til sentrumsplanen i Sarpsborg kommune

Innspill 1 gjelder St. Marie gt 48 som er et boligsameie fra 2011 i 4 etasjer og som i ny sentrumsplan ligger innenfor et «3B område» med tillatte byggehøyder på 6 etasjer. (boligsameiets utstrekning er markert med blå firkantstrek i kartet under).



Tabellen under er kun en illustrasjon og ikke hjemmelsgrunnlag ved regulering. Den illustrerer maksimalt antall etasjer hvis det bygges med flate tak. Planbestemmelsene stiller krav til inntrukne etasjer og at maks byggehøyder ved regulering kun kan utgjøre 30% av grunnarealet for kategori 3B og 3C:

Kategori	Rammer for høyder uten reguleringsplan	Rammer for høyder med reguleringsplan
Lav bebyggelse	3 etasjer	Ikke definert som fortettingsområde, lav bebyggelse skal videreføres.
Suburban-tett bebyggelse	3 etasjer	4 etasjer
Urban-høy bebyggelse, 3A	4 etasjer	5 etasjer
Urban-høy bebyggelse, 3B	5 etasjer	6 etasjer
Urban-høy bebyggelse, 3C	5 etasjer	8 etasjer
Urban-høy bebyggelse, 3 C Egne bestemmelser		10 etasjer Gjelder kvartaler som ligger inntil Rosenkrantz gate mellom St Marie gate og Olav Haraldssons gate med unntak av kvartal 78

Inspill 1:

Innspillet gjelder at man velger å dele mulige byggehøyder midt i et kvartal der det ligger et bygg som må regnes som nytt i denne sammenheng, og mange av leilighetene har utsikt vendt syd- og vestover mot Kulås.

Et åtte etasjers bygg vil forringe lys- og solforholdene i vesentlig grad. Jeg opplever at 30 % regelen er en måte å fordekke høydene på. Etasje 7 kan dekke mer enn 30 % og 6. etasje kan dekke enda mer. Dermed vil St. Marie gate 48 kunne få et bygg helt inntil seg som vil oppleves som en mur som stenger for lys, sol til leilighetene og fritt utsyn til grønne arealer. Det mest naturlige og vanlige når det bygges i et kvartal er at man har størst høyder vendt mot nord og lavere høyder vendt mot syd. I sentrumsplanen velger man en motsatt løsning.

Oppsummering: Det er ønskelig at hele kvartalet mellom St. Mariegade og Kirkegata følger 3B høyder.

Inspill 2: Kvartalene mellom Kirkegata, Kulåsgata, Oscar Pedersensvei og Sverres gate er i ny sentrumsplan foreslått med 3C høyder. St. Marie plass er møttestedet i området. Et 8 etasjers bygg i parkens sørvestlige retning vil virke ødeleggende for parkens hensikt som en åpen plass der folk kan nyte sol og lys sammen.

Oppsummering: Det er ønskelig med 3 B høyder i disse kvartalene.

Inspill 3: Planen legger opp til stor befolkningsvekst og sier ingen ingenting om behovet for skole og barnehage eller hvilke områder man tenker seg det er mulig å lage til noen parseller der folk kan dyrke sine egne grønnsaker.

Oppsummering: Det er ønskelig at planen gjør rede for skole- og barnehageplassering i sentrum og muligheter for kortreist mat og parseller som erstatning for «hager» i tradisjonelle villastrøk.

Mvh

Sissel Holt Johansen og andre i St. Mariegt 48