

Kulås Øst Velforening  
Enggata 50  
1721 Sarpsborg

Sarpsborg kommune  
Glengsgata 38  
1706 Sarpsborg

Sarpsborg 05.06.2018

## **Kulås Øst Velforenings høringsvar, innspill og kommentarer til - Kommunedelplan sentrum 2018-2030 (sentrumsplan) - offentlig ettersyn.**

**Kulås Øst Velforening har sitt geografiske område** mellom Glengsgata og Oscar Pedersens vei, med Kirkegaten som naturlig skille mot nord, og Hjallmar Wessels vei mot syd. Velforeningens formål er å arbeide for bevaring av bebyggelsen i området som ble etablert i tiden 1890-1920, slik at området kan være en del av byens historie.

Kulås Øst Velforening mener at sentrumsplanen i større grad bør legge til rette for en differensiert utviklingsstrategi, der eksisterende strukturer i de ulike områdene av Sarpsborg kan være med å definere fremtidens bebyggelse. I den forbindelse vil vi minne om Mulighetsstudien for Sarpsborg (Rodeo Arkitekter 2016), der det blir fastslått at deler av Kulås øst rommer noen av de viktigste sporene etter framveksten av det moderne Sarpsborg, og at området delvis bør prioriteres som helhetlig kulturmiljø (se del 2, kulturhistorisk analyse). Det egner seg for gradvis byfornyelse, ikke for en fortetting av typen som utkast til ny sentrumsplan legger opp til.

Høy bebyggelse ved Rådhuset og nedover mot Kulås øst vil ligge høyt i byterrenget og dermed være til hinder for siktlinjer mot parken og tilgang på sol. Det er bedre å konsentrere høyere bebyggelse ned mot stasjonsområdet, der terrenget faller (ref. Mulighetsstudie for Sarpsborg ved Rodeo Arkitekter).

Den eksisterende bebyggelsen i Kulås øst er sammensatt, men nokså konsistent hva gjelder høyder og struktur (plassering på tomt). Dette er vesentlige verdier som gir området sammenhengende identitet. Ny bebyggelse som bryter med både skala og struktur vil være svært uheldig for helheten. Vi ønsker ny bebyggelse velkommen, men primært i form av skalatilpasset arkitektur med en utnyttelse som ikke bryter radikalt med gjeldende tomteutnyttelse.

Velforeningen er ikke prinsipielt i mot fortetting, men ønsker at området i sin helhet skal ha formålet suburban bebyggelse, begrenset til maksimalt 3 etasjer, med innslag av rekkehus bebyggelse ( ref. Fritznerbakken). Det er viktig at det settes krav til arkitektonisk uttrykk som harmonerer med eksisterende bebyggelse. Det kan for eksempel være krav til takformen og materialvalg.

Det er viktig for beboere i området at det ved utvikling av området skal foretas en kvartalsvis utvikling, hvor hele kvartaler utvikles samtidig. Dersom høyere bebyggelse enn 3 etasjer tillates, bør det være en forutsetning at alle eiendommer i kvartalet er til disposisjon for bygging, for å realisere høyere byggehøyder. Dette må reflekteres i planens bestemmelser.

Dersom kommunen tillater utvikling av kvartaler hvor ikke alle eiendommene er med, bør bestemmelsene sette krav til at utbygger planlegger og realiserer avbøtende tiltak. Dette for eiendommer i kvartalet som blir påført vesentlig ulempe av utbyggingen. Det kan eksempelvis være flytting av terrasse på grunn av innsyn og støy, støyskjerming ved innkjøring til parkeringshus, og lignende.

Sentrumsplanen er etter vårt syn for ambisiøs for perioden den er satt til å dekke. Vi mener at kvalitetene i vårt boområde vil være mer attraktive for utbyggere enn sentrumstriangelet, og at det er en stor sannsynlighet for at dette området i praksis realiseres før sentrum, dersom utbyggerne får for store områder å disponere. For å styre utviklingen i sentrum bør Kulås øst tas ut i forhold til høy sentrumsbebyggelse i denne omgang, for å stimulere til bygging mot jernbanestasjonen først. Det er viktig at kommunen styrer utbyggerne, og et virkemiddel for dette er å konsentrere høyere bebyggelse i triangelet først. Vi mener at Sarpsborg kommune må styre utviklingen mot de delene av Sarpsborg sentrum som trenger betydelig oppgradering. Dette kan gjøres gjennom å utvikle grønne soner, småparker, hyggelige gatemiljøer som gjør boområdene attraktive. Da vil områdene bli betydelig mer interessante for utbyggere. Velforeningen mener at skal utviklingen av Sarpsborg sentrum bli vellykket på lang sikt, i forhold til behov, og for å skape et homogent sentrum med både unge og eldre som vil bo i sentrum, må kommunen ta føringen, ikke utbyggerne.

Kulåsparken er en av de mest unike og identitetsbærende kvalitetene ved Sarpsborg sentrum i dag. Parken er både en grønn lunge, en møteplass og et kulturhistorisk område. Med Kulås terrasse er det tillat høy bebyggelse helt inn i parken. Dersom det etableres høy bebyggelse i Kulås øst vil man oppleve høy bebyggelse på flere sider, og gi en følelse av innestengthet som endrer parkens karakter. I tillegg til innsyn til parken vil man oppleve utsyn til høy bebyggelse fra parken.

La oss sammen skape en by, og et sentrum vi blir stolte av å bo.

**Vedlegg:**

Kart over vårt område - farget i grønt.

Mrk: Siden Kulås hage blir en realitet, samt planer om parkeringshus lenger ned i Kulåsgaten, har vi avgrenset vårt område fra Kulåsgaten mot syd og parken. Tegnet i grønt.

*Med vennlig hilsen*

*Styret og arbeidsgruppen i Kulås Øst Velforening*

Knut B.Nilsen

Camilla Stensbye

Ulf Ludvigsen

Øystein Darum

Stig Grindahl