

Gårdeierne i Kvartal 260

v/prosjektleder Jan Willy Føreland

jan.willy.foreland@wsp.com

Sarpsborg kommune

[sentrumspan@sarpsborg.com](mailto:sentrumsplan@sarpsborg.com)

Sarpsborg 1. juni 2018

Kommunedelplan for sentrum – høringsuttalelse fra gårdeierne i Kvartal 260

Det vises til kommunedelplan for sentrum som er sendt på høring med høringsfrist 5. juni 2018.

Positive intensjoner

Vi opplever at butikker i sentrum sliter og at sentrum dessverre ikke er særlig attraktiv hverken for publikum eller for investorer. Det er derfor helt nødvendig at kommunen gjennom kommunedelplanen for sentrum tar et større grep og gir sentrum nye og attraktive rammebetingelser.

Vi synes kommunen har lagt opp til en god prosess og at det er gode intensjoner med planforslaget. Vi er enig i målsettingen for planen og støtter i hovedsak de sentrale plangrep som foreslås. Den store utfordringen er imidlertid hvordan planen skal gi tilstrekkelig gode rammer slik at investorer vil satse og leietakere komme tilbake til sentrum. Uten nye investeringer og attraktive leietakere blir det ikke mer liv i sentrum.

Derfor må planen endres på noen viktige punkter

Vi har et sterkt ønske om å få utviklet hele kvartal 260. Kvartalet ligger meget sentralt og har de beste forutsetninger for å lykkes. Dersom vi ikke får til en utvikling i dette kvartalet, tror vi det blir vanskelig å få til utvikling av betydning i andre sentrumskvartal.

St. Marie gate er foreslått som et bevaringsverdig kulturmiljø. Derfor foreslås at det tillates bare lav bebyggelse langs St. Marie gate og ca 1/3 av bebyggelsen bakover i kvartalet. Det foreslås en byggehøyde på inntil 28,5 meter i maksimum 30% av kvartalets areal. Samtidig åpnes for at ny bebyggelse kan trekkes bakover slik at St. Marie gate blir bredere.

Vi er i dialog med aktuelle investorer og leietakere. Vi får en helt entydig tilbakemelding om at planen gir for store begrensninger på høydene. Dermed blir det ikke mulig å få realisert det utbyggingsvolumet som er nødvendig for at investorer vil satse i sentrum. Dette anmoder vi på det sterkeste kommunen om å ta hensyn til ved sluttbehandlingen av planen.

Det viktigste med bestemmelsene må være at en skal få gode opplevelseskvaliteter og gode solforhold i St. Marie gate. Vi mener derfor bestemmelsene må formuleres mer fleksibelt. Det er det

konkrete prosjektet som må synliggjøre konsekvensen for kvaliteter og solforhold. Det kan ikke legges begrensninger på lav høyde mot St. Marie gate dersom en samtidig trekker bygningsmassen tilbake fra gata, får bredere gågate og løsninger som dermed gir gode solforhold i gågata.

Forslag til endring i bestemmelsene

Bestemmelsene i §6.3.2 må omformuleres:

- Første setning i pkt f må tas ut.
- Videre bør det ikke legges så streng begrensning hverken på høyde eller hvor stor andel av kvartalet som kan ha større høyder. De to nest siste setningene i pkt d må derfor omformuleres. Det må stilles krav om kvaliteter i gågata og så må det enkelte prosjektet dokumentere at kvalitetene sikres.

Vi stiller gjerne opp på møte med kommunen for å gi nærmere begrunnelse for forslaget vårt.

Vennlig hilsen



Jan Willy Føreland

Prosjektleder

For samtlige gårdeiere i Kvartal 260

(St. Marie gate 86 AS, Fem B Eiendom DA, Ramdahl Eiendom AS, Kyrre Berg, Hauge Eiendom AS og Anne Christine Thomesen)