

Sarpsborg, 4.06.2018

Sarpsborg Kommune  
v/ Enhet plan og samfunnsutvikling



BAS arkitekter as  
69 13 10 50  
St.Mariagate 96/98  
1706 Sarpsborg  
Norway  
[www.bas-ark.no](http://www.bas-ark.no)

## **INNSPILL HØRINGSFORSLAG SENTRUMSPLANEN 2018- 2030**

Fra BAS arkitekter AS  
v/ *Tone Krange Thorsen*  
*tone@bas-ark.no*

Som lokalt arkitektkontor er vi involvert i flere saker i sentrum. Vi er opptatt av at kommunens planer legger til rette for å kunne planlegge og gjennomføre gode prosjekter som gir gode boliger og omgivelser, og som bidrar til en positiv utvikling for byen, beboere og besøkende.

Generelt synes vi planforslaget til kommunedelplan for sentrum i Sarpsborg gjennom rulleringen har hatt en utvikling som vi anser som positivt og støtter i hovedsak opp under det plangrepene som presenteres.

Vi har vært involvert i prosessen blant annet ved deltakelse i invitert parallelloppdrag for å vurdere kvartalenes utnyttelsesgrad og deltakelse i åpne møter. Involveringen og medvirkningen fra ulike fagområder rundt planarbeidet mener vi har vært en styrke.

*Innspillet er illustrert med BAS arkitekters egne foto fra befaringer*

### **OVERORDNET**

#### *Livet mellom husene*

For å oppnå en positiv utvikling av byen og opplevelse av å bruke og ferdes i byen for både beboere og besøkende mener vi at utformingen av bebyggelsen viktig. Men nesten vel så viktig er utviklingen av alt areal rundt. For de som bruker byen er det gaterommet og første etasje i bebyggelsen som oppfattes og oppleves. For å oppnå et attraktivt bymiljø mener vi det er viktig at det både settes krav til byggeprosjekter og deres private uteoppholdsarealer, men også at kommunen selv synliggjør sine ambisjoner, mål og planer for utvikling av offentlige gater og plasser. Dette har stor betydning for de som ferdes i byen og

også som inspirasjon for å få satt i gang transformasjon og fornying av bygningsmassen.

Intensjonen om dette synliggjøres i plangrep 6, men det etterspørres fra vår side en handlingsplan som tydeligere synliggjør hvilke områder kommunen har planer om å ruste opp, til hva og når.

Vi ser det som positivt at kvartal 88 er avsatt som område til lek og rekreasjon. Dette er i en del av byen som har behov for opprusting og kan være en generator for at utbyggere setter i gang med opprusting av bygningsmassen rundt, tilsvarende St. Marie plass. Slike større åpne plasser burde også medføre at planen åpner for økte høyder rundt, i større grad enn høringsforslaget nå gjør.



*Overgang mellom offentlig og privat uteareal. Berlin.*



*Felles lekeplass i nytt boligområde i Västra hamnen, Malmö.*



*Servering i smug mellom bygningskroppene, Malmö saluhall.*



*Masse aktivitet i Superkilen, København*

### *Planens lesbarhet*

Plandokumentene har et omfattende sett med bestemmelser. Det er svært viktig at planen gir tydelig oversikt over føringer for enkelteiendommer slik at vi med trygghet kan klare å svare opp utbyggers henvendelser om utvikling av enkelteiendommer om hvilke krav som gjelder.

Følgende punkter påpekes:

- Planen framstår noe komplisert der hvor mange ulike soner og bestemmelsesområder overlapper. F.eks «EPA kvartalet» ligger innenfor to ulike soner i tillegg til at det er egne bestemmelser for dette kvartalet. Hva gjelder da foran?
- Det er også viktig at det er sammenheng mellom bestemmelser og intensjoner i planbeskrivelsen. F.eks ser vi dette ved bestemmelsene til plankrav hvor vi oppfatter fellesbestemmelser for bl.a estetikk og utforming å være i strid med som intensjonene ved krav om regulering.

## **INNSPILL KNYTTET TIL PLANGREP OG BESTEMMELSER**

## Sentrumstriangelet

### *Plangrep 2*

Er utviklingen av sentrumstriangelet et satsingsområde for å oppnå større grad av utadrettet virksomhet innenfor området, eller er målet å generelt åpne for og inspirere til utvikling av området. Det framkommer ikke tydelig i planforslaget om det er noen fordeler for de som utvikler bebyggelse innenfor sentrumstriangelet sammenliknet med områdene utenfor. Hensynssonen kulturmiljø Gamle Gleng/bykjernen sammenfaller med store deler av sentrumstriangelet og det er også noe utydelig hva som tillates i dette krysningspunktet (utvikling vs. vern).

## Vern, kulturminner, kulturmiljø

### § 3.4 // plangrep 3

Høringsutkastet krever at alle tiltak innenfor hensynssonene som berører verdier knyttet til kulturmiljø og kulturminner skal forelegges fylkeskonservator for uttalelse. Det foreslås at kravet om at fylkeskonservator skal avgi uttalelse begrenses til å gjelde tiltak som berører NB!- registeret, da dette er riksantikvarens register. Sentrumsplanen har tydelige føringer for hva som tillates innenfor hvert enkelt område og for gul liste, og det skulle være tilstrekkelig avklart med øvrige myndigheter om hvilke føringer som gjelder innenfor disse miljøene slik at dette kan håndteres av kommunen selv.

Det framkommer også, etter vårt skjønn, at det i §3.4 gis ulike anbefalinger for hvordan de ulike hensynssonene skal utvikles. I bykjernen og Gleng oppfattes hovedhensikten for disse områdene at det i større grad enn andre hensynssoner skal åpnes opp for at nytt og gammelt kan tillates side om side. Dett virker i planen som noe tilsidesatt i bestemmelsene. BAS arkitekter mener dette er avgjørende for å kunne sikre et sentrumsområde hvor byens historie kan kombineres med å fungere som et moderne handelsområde med attraktive lokaler. Med dette mener vi at innslag av moderne arkitektur bør tillates i et historisk bygningsmiljø såfremt det ikke endrer miljøets kvaliteter og særpreg. Innslag av moderne elementer bør ikke bety at historisk identitet svekkes. Gode, moderne løsninger kan bidra til å tydeliggjøre eksisterende arkitektoniske kvaliteter.

Ved å gi innfillprosjekter og nybygg en moderne stil framfor stilkopiering vil det også tydeligere framkomme hva som tilhører hvilken stilperiode og dermed gjøre den historiske byen mer lesbar, også i framtiden. Tilpasning av nye moderne elementer kan gjøres gjennom andre tiltak som volum, form, størrelse, takform etc.

Ved behov for erstatning av bebyggelse på gul liste mener vi disse bør gjenoppreises i sin opprinnelige stil etter originale tegninger, der dette er mulig.

I planen settes det begrensede områder, som f.eks Sandesundveien/Melløs, strenge krav til den eksisterende bebyggelsen og stilkopiering ved nybygg for å gjenskape det opprinnelige historiske miljøet. Vi kan være enig i at dette er greit for mindre, avgrensede områder. Men i bykjernen der det ønskes attraktive, levende lokaler er det viktig at funksjonen settes først. Dette er også i tråd med Rodeos steds- og mulighetsanalyse hvor Sarpsborgs tilpasningsdyktighet gjennom historien er et av byens viktige og framtrepende trekk. Nytt i tilknytning til eldre arkitektur kan fremme byen som en attraksjon, og det finnes mange gode eksempler på at dette lar seg gjennomføre.



*Nytt og gammelt i samspill - WMU Malmö med tilbygg i bakkant (Terroir og Kim Utzon)*



*WMU Malmö med tilbygg i front,  
Malmö LIVE hotell/kongress/konsert i  
bakkant*



*Malmö saluhall - tilbygg og nybygg  
som sidestilte volum. Wingårdh  
arkitekter AS*

## Uteoppholdsareal

### *§5.4 // Plangrep 4 og 6*

Vi mener det er positivt at arealene til lek i hvert enkelt byggeprosjekt kan reduseres. Om de private lekeområdene er mindre kan dette bidra positivt for å få til økt byliv i de offentlige parkene og plassene. Det viktig at det kreves MUA og at dette kan legges på tak og lokk. Men vi anser det som viktigere at det er MUA med høy kvalitet med variert beplantning og utforming som skaper visuelt gode rom både for beboere og for de som passerer forbi enn at det nødvendigvis skal spesifikt være avsatt til konkret bruk som lek. Så lenge areal er avsatt vil møbleringen etter tid kunne tilpasses avhengig av sammensetningen av beboere i hvert enkelt prosjekt.



Västra hamnen Malmö, OhBoy  
sykkelhotell. Hauschild + Siegel



Krøyers brygge, København. GHB  
landskapsarkitekter



Offentlig park og lekeplass i Västra Hamnen, Malmö

## Høyder

### §5.5 // Plangrep 3, 4 og 5

Høydebestemmelsene er noe vanskelig å tolke i krysningspunktet mellom de ulike høydesonene 3A-C og hensynssone kulturmiljø. Gjelder høydesonene foran her eller skal høyde i hver enkelt sak vurderes ut fra områdets kvalitet?

Høydebestemmelsene tillater slik de er nå et antydnet antall etasjer sammenliknet med tillatt høyde om det kun skal bygges bolig og en etasje næring. Om det skal bygges flere etasjer næring krever det mer høyde og det vil totalt gi færre etasjer sammenliknet med om man kun bygger bolig. Høyden på en boligetasje kan i snitt regnes til 3 meter. Ved funksjoner som næring, handel etc må gjennomsnittlig etasjehøyde beregnes til minimum 4 meter. Det bør derfor vurderes om det er etasjeantallet eller kotehøyder som er målet og høydene må evt justeres til å kunne tillate etasjehøyder tilpasset hvert enkelt prosjekt/konsept i detaljreguleringer.

Våre erfaringer med studier av kvartalsutnyttelsen tilsier også at krav om tilbaketrekking av de øverste etasjene bør vurderes i hver enkelt detaljregulering og tilpasses den enkelte situasjon. Vi mener at målene med inntrapping, blant annet solforhold og tilpassing til omgivelser, kan oppnås bedre både estetisk og funksjonelt på andre måter enn inntrapping når større prosjekter planlegges under ett.

## Plankrav

### § 4.1 /6.2 / 6.3

Bestemmelsene for plankrav mener vi er for detaljerte, og bidrar til at planen oppfattes som noe kompleks ved at den er delt over flere bestemmelser. Planen kan med fordel forenkle bestemmelsen om plankrav og tydeliggjøre hva som kan fravikes ved regulering. Til sammenlikning mener vi bestemmelsen om plankrav i arealplanen er veldig grei å forholde seg til.

Det framgår videre også noe uklart hvilke fordeler man har ved å regulere.

Det er viktig at ikke planen krever at hele kvartaler skal reguleres. Det er også flere områder i sentrum som ikke har like tydelig inndelt kvartalsstruktur. Som i arealplanen bør omfanget av en reguleringsplan vurderes og tilpasses til hver enkelt sak.

BAS arkitekter er ikke negative til økt krav til regulering, men det er viktig at det sikres effektive saksbehandling for å følge opp alle saker. Vi opplever nå dessverre ofte mye ventetid på tilbakemeldinger og for å få satt lovpålagte møter i prosessen som medfører at sakene trekker ut i tid.



## Estetikk

### *§5.9 // plangrep 5*

BAS arkitekter oppfatter det slik at planen åpner for en mer moderne, fleksibel kvartalsutbygging. Dette gjenspeiles ikke i fellesbestemmelsen for estetikk hvor det kreves vertikaloppdelte fasader og brutte hjørner.

Innenfor valgte områder og ved regulering bør det kunne ses på andre løsninger. F.eks ved utvikling av større prosjekt i sentrum, utenfor hensynssoner kulturmiljø bør det åpnes for mer fleksible løsninger såfremt prosjektet bidrar til økt byliv på gateplan og med åpne fasader med variert utforming. Tilrettelegging for byliv på bakkeplan og mer interessante byrom for myke trafikanter kan oppnås på mange ulike måter, f.eks med grønne forarealer, brudd og variasjon og fasadematerialer, møblerte plassdannelser under tak mv.



*Forarealer til rekkehusbebyggelse.  
Havneutvikling i København*



*Forarealer med sittebenk og  
sykkelparkering. Boliger i Västra  
hamnen, Malmö*



*Tietgenkollegiet, København. Åpne fasader til fellesarealer på 1.etg plan mot både gate og indre gårdsrom.*

### Parkering

#### *§5.3 // plangrep 1, 6 og 7*

Det bør vurderes om kvartal 270 skal forbeholdes ren funksjon som parkeringshus, kombinert med f.eks lekeplass på taket. Dette kan også vurderes andre steder i sentrum. Dette vil bidra til god parkeringsdekning for besøkende og arbeidstakere samtidig som det vil frigjøre flate- og gateparkering. Slik kan gater og plasser gis en mer hensiktsmessig utforming som fremmer byliv.

Det må legges til rette for, og kreves, at det tilrettelegges for offentlig parkering innenfor områdeplan rundt nytt stasjonsområde



*Lekearealer på taket av parkeringshus i Nordhavnen, København. Konditaget Lüders, JAJA arkitekter.*



*P-hus med fugle- og plantekasser. Variert fasadeutforming. Västra hamnen Malmö*

## **VIDERE OPPFØLGING**

### *Infrastruktur*

Vi mener det er viktig at det jobbes enda mer samordnet mellom kommune, fylke og statens vegvesen hva angår sykkel, kollektiv og vei. Dette gjelder både ruter, fordeling av areal til ulike brukere og utforming av de fysiske arealene for å gjøre byen mer attraktiv. Gatebruksplanen bør revideres med fokus også på gående, samt følge opp sentrumsplanens overordnede mål.