



Sarpsborg kommune
Enhet plan og samfunnsutvikling
postmottak@sarpsborg.com

Deres ref

Vår ref.

Dato

05.06.2018

Innspill til revisjon av Kommunedelplan sentrum 2018-2030

Vi viser til offentlig ettersyn av Kommunedelplan sentrum 2018- 2030, med høringsfrist 5. juni 2018.

Stenseth Grimsrud arkitekter AS representerer flere interessenter i området. Disse har kommet med selvstendige høringsuttalelser for spesifikke områder. Vi har fulgt planprosessen og fulgte også prosessen rundt gjeldende sentrumsplan der vi i sin tid stilte oss kritiske til en del av sentrumsplanens prioriteringer og begrensningene. Vi ser i høringsutkastet til ny sentrumsplan at kommunen i høy grad har tatt tak i ankepunktene vi, og sikkert andre, hadde mot gjeldende sentrumsplan. Planforslaget viser en fleksibel og offensiv plan som legger til rette for den økonomisk bærekraftige utbyggingsformen som må til om målet er å fortette de sentrale delene av Sarpsborg sentrum. Vi ser også at planen markerer et skille i byutforming og byutvikling, og håper at grunnlaget for å realisere intensjonene som ligger bak planen er tilstede. Planen legger også opp til at det er mulig å utvide den konsentrerte bebyggelsen i retning mot Torsbekkdalen, som vil gi gode og sentrumsnære bomiljøer. Denne utviklingen er i tråd med tidligere ønsker. Vil derfor i denne omgang bidra med enkelte mindre forslag til endringer eller presiseringer i planbestemmelsene.

Definisjon av MUA.

I § 5.4 er MUA definert som gangveier/kjørbare gangveier, felles oppholdsarealer, private hager, ikke overdekte balkonger/terrasser osv. For den mest konsentrerte bebyggelsen er kravet 15 kvm MUA pr boenhet, hvorav 30% skal ligge på bakken.

Kravet på 15 kvm er i utgangspunktet rimelig, og det er positivt at det stilles et krav om at minst 30% skal ligge på bakken i form av et mer eller mindre sammenhengende område som bidrar til en viss åpenhet i bebyggelsen, samtidig som det dannes felles møteplasser for beboerne. Vi antar at de resterende 70% av utearealet må ligge på takterrasser og de balkongene som ikke er overbygd. I praksis vil da takterraset gjøre en stor andel, og vi stiller oss undrende til om dette bidrar til gode bomiljøer og rett bruk av ressurser. Takterrasser kan i enkelte tilfeller gi gode uterom i tilknytning til en (topp)leilighet, men erfaringen viser at takterrassene generelt benyttes lite. Store balkonger er derimot populære uteoppholdssoner.

Planbeskrivelsen problematiserer ikke hva som evt. regnes som «overbygd», og grunnlaget for MUA-beregning praktiseres litt forskjellig fra sak til sak rundt omkring i kommunene. Mennesker vil heller sitte på balkongen enn på taket. For å kanalisere ressursene til å opparbeide gode balkonger, burde overbygd balkong og terrasse inngå som MUA, selv om det går litt på tvers av hvordan enkelte tolker TEK 17.

Det er behov for små boliger og hybler. Disse kan med fordel legges til bygningskomplekser med varierte leilighetsstørrelser. Behovet for uteopphold regnes ut fra antall boenheter, ikke antall kvadratmeter boligareal eller antall beboere. Om andelen enmannshusholdninger blir stor, vil det kunne være vanskelig å oppnå 15 kvm uteareal pr. boenhet, spesielt om balkonger ikke innregnes i MUA. Krav om MUA kunne derfor være knyttet til leilighetsstørrelse, eller det burde åpnes for en differensiering i krav til MUA., f.eks. at MUA-kravet til boenheter under 35 kvm BRA burde ligge på 7 kvm. el. l.

Byggehøyder.

I enkelte kvartaler, bestemmelsesområde 3C, er den høyeste gesimshøyden satt til 28,5 m. I planbeskrivelsen framkommer det at rammen for regulering er 10 etasjer. Ut fra byggehøyden som er bestemt, kan det se ut som om det er et ønske om å føre opp bygninger i 9 etasjer: 1 næringsetasje med aktiv fasade på gateplan + 8 boligetasjer der det er litt lavt under taket. I bygninger som overstiger 8 etasjer stilles det kostbare og plasskrevende branntekniske krav som gjør det ulønnsomt å føre opp et bygg i f. eks. 9 etasjer.

Det er ikke samsvar mellom intensjonen (10 etasjer) og bestemmelsene (9 etasjer med knappe etasjehøyder). Dersom intensjonen er å bygge i høyden, bør den tillatte høyden økes slik at det i praksis er mulig å føre opp f. eks. 10 etasjer eller mer. En bør da regne ca. 3,2 m brutto etasjehøyde for boliger og kanskje opp mot 4,5 – 5 etasjehøyde for f. eks. salgslokaler. Dette gjelder særlig om man ønsker næring i underetasjen.

Parkering på rivningstomter

I §§ 4.12, 5.2 og 5.3.1 f) framkommer det at det ikke er lov å legge til rette for midlertidig parkering på rivningstomter eller midlertidig parkering. Vi ser poenget og støtter prinsippet, men gjennom realisering av et kompleks som består av flere byggetrinn vil det kunne være aktuelt å benytte deler av en rivningstomt for parkering i påvente av en permanent nedgravd løsning. Vi ser behovet for at det formuleres et betinget unntak fra I §§ 4.12, 5.2 og 5.3.1 f).

Lykke til med planarbeidet.

Med vennlig hilsen


Jon Rongen

Arealplanlegger