

Borettslaget Midtbyen Sarpsborg v/Styreleder Torstein Magelssen  
Boligsameiet Midtbyen Terrasse v/Styreleder Øivind Jansen  
Boligsameiet Midtbyen 2 Sarpsborg v/Styreleder Solveig Vesterdal

Sarpsborg kommune  
Virksomhet plan og samfunnsutvikling  
Saksbehandler Emilie Cosson-Eide

Sarpsborg 08. april 2019

Sentrumsplan – saksnr. 14/06830

## Endringer til sentrumsplan 2019-2030 - offentlig ettersyn

### HØRINGSINNSPILL OM DE FORESLÅTTE ENDRINGENE

Vi som representerer og utgjør hele kvartal 121, har utarbeidet felles innspill om de foreslåtte endringene i våre nærområder, slik det gis anledning til på kommunens hjemmesider. Det vises også til vår tidligere høringsuttalelse datert 04.06.2018 vedr. kommunedelplan sentrum.

Slik vi ser det, har endringene ført til en noe bedre situasjon for området vi har fokus på, som er kvartalene vest for Storbyen, og som ligger i et lett skrånende terreng mot Kruseløkka skole.

Imidlertid er det interessant å lese fylkeskommunens innsigelser og kommentarer til sentrumsplanen, slik de forelå etter høringsrunden i juni 2018, og vi registrerer at det er en del sammenfallende synspunkter med våre i området vi er opptatt av. Vi vil fremheve følgende punkter fra fylkeskommunens uttalelser:

#### ***Sterkt faglig råd fra fylkesmannen vedr. høyhus/punkthus.***

*Kommunen bør vurdere om gjennomføring av planen med høyhus/punkthus gir kvalitet til byen, og om sonene for høyhus bør begrenses til få utvalgte steder, hvor de gir mening i byen i fht. funksjon og sammenheng.*

#### ***Fortetting, høyder og knutepunktutvikling***

*Fysisk analyse sier at det ikke er behov for å bygge høyere enn 4-6 etasjer i fortettingsområdene i sentrumskjernen (kvadraturen) for å få plass til 2000 nye boligenheter totalt i sentrumsområdet.*

#### ***Om hensynssoner.***

*Kvartalet mellom Hagegata, Thranes gate, Jonas Lies gate og St. Maries gate bør angis som ny hensynssone for at omgivelsene til de viktige funkishusene hensyntas. Vi mener at også Jonas Lies gate 3 bør inn i gul liste. Funkishusene mot Hagegata ble bygget i hagen til denne villaen, og disse husene står derfor i kontekst til hverandre. En hensynssone vil hindre at høyhus danner en «vegg» mot villaene.*

Som nevnt foran er det tatt noe hensyn til fylkeskommunens innsigelser og kommentarer i revidert sentrumsplan, men for oss ser det kun ut til å være av kosmetisk karakter.

Slik vi tolker uttalelser i «Om hensynssoner», mener fylkeskommunen at det er riktig å ikke tillate høyere bebyggelse i kvartalet mellom Hagegata, Thranes gate, Jonas Lies gate og St. Maries gate enn «lav bebyggelse». Imidlertid åpner revidert sentrumsplan for «suburban tett bebyggelse» i øverste husrekke i kvartalet. Dette betyr at kommunale myndigheter ikke ser verdien i å bevare Jonas Lies gate 3, en villa i øverste husrekke, som fylkeskommunen mener bør inn i gul liste. Vi, og fylkeskommunen mener at hele kvartalet må være slik det er i dag, dvs. kun for «lav bebyggelse».

Videre tolker vi fylkeskommunens uttalelser slik at byggehøyde i omkringliggende kvartaler bør holdes på et moderat nivå, for at ovennevnte kvartal får det nødvendige åpne rom for å komme til sin rett.

Med moderat nivå mener vi opp til 4-5 etasjer, med en naturlig nedtrapping mot husrekkene til Hans Nilsen Hauges gate. Dette vil også være i tråd med §§5.5 b: *Ved fallende terreng langs gate skal bebyggelsen avtrappes etter terrengfallet.* Mht. byggehøyder viser vi til ovennevnte uttalelse fra fylkeskommunen, under «*Fortetting, høyder og knutepunktutvikling*».

Avslutningsvis vil vi si at det er fornuftig med en fortetting i byen vår. Men ved utbygging har kommunen ansvar for at det også blir tatt hensyn til omkringliggende kvartaler, slik at helheten i området blir ivaretatt.

Med vennlig hilsen

Borettslaget Midtbyen Sarpsborg  
v/ Styreleder Torstein Magelssen

Boligsameiet Midtbyen Terrasse  
v/Styreleder Øivind Jansen

Boligsameiet Midtbyen 2 Sarpsborg  
v/Styreleder Solveig Vesterdal