

Medvirkning på Sarpsborg Scene

15. mars

Takk for ei god arbeidsøkt, stort oppmøte og all kreativitet den 15. mars på Sarpsborg Scene. Nedenfor oppsummeres de sentrale innspillene fra avissidene, ta gjerne en kikk på de andre titlene gruppene jobbet frem også. Vi vil ta med oss innspillene videre, benytte dem i drøftinger opp mot næringsliv, utbyggere, historielag, fortidsminneforeningen m.fl., inn i grunnlagsarbeidene og drøftingene våre. Vi vil også benytte oss av dem i videre medvirkningsarbeid.

Mange av innspillene kan en sentrumsplan tilrettelegge for, mange av innspillene krever andre type prosesser enn en arealplan for å kunne gjennomføres! En arealplan er kun ett verktøy for å tilrettelegge for en ønsket sentrumsutvikling. Men vi vil også jobbe med en handlingsplan i sentrumsplanen, og gjennom prosessen ser vi tydeligere hvilke andre verktøy vi har tilgjengelige, og hvilke andre prosesser som må igangsettes. Prosessene vil garantert kreve samarbeid av næringsliv, private og kommune, ingen av disse kan skape sentrumsutvikling alene!

Noen av innspillene kommenteres også i denne oppsummeringen. Kommentarene er uthevet i kursiv, og forteller litt om hvordan det jobbes med temaet i sentrumsplanen.

Denne måten å jobbe på var ny for oss her i Sarpsborg, og vi var spente. Dilemmaene som oppstår mellom interessene er tydelige når det jobbes med gruppeinndelinger og spissede visjoner. Det var viktig for oss i denne fasen, den første store offentlige workshopen å tydeliggjøre disse interessene, slik at det både internt og eksternt skapes forståelse for hvilke dilemmaer som eksisterer. Vi synes vi sitter igjen med gode innspill og erfaringer.

Vi skal arrangere en workshop til før sommeren, hvor det vil jobbes mer konkret. Det er Rodeo arkitekter som vil lede denne arbeidsøkten. De jobber nå med et grunnlagsarbeid for Sarpsborg kommune, som skal benyttes inn i sentrumsplanarbeidet: «*Kulturhistorisk steds og mulighetsanalyse.*» De vektlegger her å tydeliggjøre Sarpsborgs ankerfester,- de områdene og trekkene som formidler vår identitet og historie. Med utgangspunkt i dette skal de foreslå hvor det finnes handlingsrom for vekst og fortetting. *Hvor bygger vi, hvor verner vi?* Rodeo skal også ha et ekstra fokus på østre bydel,- hvilken rolle skal denne bydelen ha fremover, og hvordan levekårene bedres her? Til nå har det vært dette området som har åpnet for høyere bygg og større fortetting av boliger. Grunnet hensynssoner rundt Borregaard kan vi bli nødt til å tenke annerledes i de områdene som ligger nærmest fabrikkområdet.

I linkene finner dere avisforsidene, og midtsidene som åtte grupper jobbet med den 15.mars. De fikk velge om de ville sitte ved gruppene; Næring i byen, handel//opplevelse//rekreasjon, bo i by, vekst og fortetting eller vern og historie. Det ble etablert en gruppe for næring, to for handel/opplevelse/rekreasjon, to for bo i by og en for vekst og fortetting, samt en for vern og historie.

Avisen er datert 2026, dermed måtte man her jobbe med fremtidsbilder- *Hva er gjort i Sarpsborg i 2026, som fortjener nasjonal oppmerksomhet?* Vi ønsket å høre om hvordan interessene ser for seg fremtiden.

Oppsummering av arbeidet og kommentarer

Avisforsidene fra gruppen «vekst og fortetting» forteller om «Sarpsborgmodellen» - en betegnelse på en prosess der det jobbes mye med medvirkning og involvering. Dette for å få planer som alle står bak, og som det er enighet om. *Det er viktig at planer følges opp, slik at det skapes forutsigbarhet! Medvirkning og involvering etterstrebes i Sarpsborg kommune, og betegnelsen «Sarpsborgmodellen» var et spennende begrep, som vi bør kunne benytte oss av!*

For gruppene «bo i sentrum» var «grønnere enn noen gang» en av overskriftene som preget forsiden. De mener at skal det være attraktivt å bo, -må det være grønt. I 2026 har Sarpsborg utviklet flere aktive gårdsrom, grønne korridorer og grønne lunger til rekreasjon. *I sentrumsplanen jobbes det med å se på de grønne områdene i byen, muligheten for å koble disse sterkere sammen og hvilken rolle de skal ha. Klarer vi å koble områdene sammen vil dette gi kvaliteter i forhold til rekreasjon, håndtering av overflatevann og luftkvalitet. Det sees også på om det kan stilles mildere krav til fellesarealer i hvert enkelt prosjekt i den tetteste bykjernen, såfremt de offentlige byrommene er gode nok, nær nok og tilpasset alle brukergrupper. Det betyr at da må for eksempel nok lekeplasser opparbeides. Dette kan bidra til at flere benytter de offentlige byrommene og bidrar til mer liv i sentrum. Det kan også bidra til høyere arealutnyttelse, mulighet til å få inn flere enheter inne i bykjernen fordi kravene om fellesareal på bakken blir mindre.* Gruppen mener at fortetting kan oppnås gjennom å bygge høyere, men at det må «kompenseres» med mer grønt. Etableres det for eksempel kvartalsparker, vil dette kunne gi «åpenhet på noen kanter» - slik at bokvaliteten blir god selv ved fortetting. Det ble pekt på at det var naturlig at kvartalsstrukturen ble utfordret i øst, nettopp for å gi mer fortetting og større grønt områder. *Saken som nå er behandlet politisk i forhold til enveiskjøring av gater vil gjøre det mulig å stenge for trafikk mellom noen kvartaler i bykjernen, om dette er ønskelig at utbyggere. Det må i såfall reguleres. En reguleringsprosess er mer detaljert enn en kommunedelplan, som sentrumsplanen er, og kreves når det gjøres utbygginger utover et kvartal. Det hadde vært veldig spennende om noen utbyggere ville jobbe med to kvartaler i sammen!* I høst ble det gjort et stunt på et seminar i regi av «det norske hageselskapet» der flere fagfolk så på hvordan kvartalene i Sarpsborg kan utvikles for å skape gode bokvaliteter og høyere arealutnyttelse. *Forslagene ligger i linken på siden her. Vi jobber også med ulike fortettingsstrategier, - og noe vi ser fra andre byer er at arealutnyttelsen økes der nærheten til grønne parker er stor. Det vil si at man tenker slik at der er mulighetene for rekreasjon, og sosiale møter så store i de offentlige grøntområdene, så fellesarealene i bakgårdene nedprioriteres og det velges å bygge mange enheter. I sarpsborg har vi mange eneboliger helt inn mot de grønne parkene våre. Vi må vurdere om områdene tett på grønne parker, plasser bør åpne opp for mer og høyere bebyggelse.*

Den andre gruppen som hadde fokus på det å bo i byen var opptatt av trygghet. Den grønne byen og satsning på kollektiv og bilfri by var sentrale stikkord. I 2026 er Sarpsborg trikken en realitet, den tar beboere, besøkende og arbeidende mellom områdene i sentrum, fra Melløs til torget, jernbanestasjon osv, mener de. *Dette er visjonære tanker som er veldig spennende. Klarer vi å vri utviklingen slik at sentrum blir det attraktive området hvor flere ønsker å bosette seg, vil vi kanskje måtte planlegge for trikk? I denne omgang jobbes det med tilrettelegging for kollektiv, sykkel og*

gange. Trygghet er avgjørende, og vi mener det derfor er ekstra viktig å jobbe med perspektivet til de gående/ syklende – for menneskene som skal bruke byen. I neste rullering, da fortettingen er en realitet jobber vi kanskje med skinnegående transport?

Næring i byen er viktig, dette var gruppen som jobbet med dette temaet helt klare på! Hvis man skal ha råd til å utvikle byen, sier de, må man ha et aktivt næringsliv. Og skal vi få til veksten vi ønsker, må jobbene komme først! De ser et enormt potensial i stasjonsområdet i byen, som må utvikles til et knutepunkt og bli driveren i et nytt, viktig næringsområde! Kan dette bli det nye Grålum, spør de? De peker på at området fra Pellygaten til tømmerlageret bør transformeres på sikt. Gruppen mener også at kommunen må vurdere ekspropriasjoner for å bidra til transformasjonen, ikke kun avvente gradvis utvikling fra private utbyggere. *Det var nyttig å se at det er positivitet til utvikling av stasjonsområdet. Dette er et område vi som planleggere ser på med stor optimisme, og hvor vi tror det kan tilrettelegges for vekst. Både av næring og bolig, slik at vi utvikler en bydel som knytter stasjonen tettere på sentrumsområdet (torg og gågate.) Sentrumsplanen skal stille krav om blant annet høyder, formål og arealutnyttelse, hvor det skal vernes, hvor det skal etableres grønne koblinger og hvor det skal legges et fremtidig krav om detaljregulering rundt stasjonsområdet. Sentrumsplanen skal altså utrede hvilken rolle og potensial det ligger for vekst i dette området. Det er nå igangsatt et samarbeid mellom Sarpsborg kommune, jernbaneverket, statens vegvesen og fylkeskommunen, der det utlyses en arkitektkonkurranse like over påske for å se på hvordan området kan utvikles! Det vil bli tre firmaer som jobber med dette, og over sommeren vil vi få illustrasjoner og visualiseringer over hva de tenker. Deretter vil det jobbes med hvordan sentrumsplanen kan tilrettelegges for ønsket utvikling. Sarpsborg kommune har også en intensjonsavtale med ROM eiendom om en detaljregulering av området rundt stasjonen. Dette vil bli en oppfølging, og et viktig arbeid for å jobbe mot gjennomføring av transformasjon i dette området, i etterkant av sentrumsplanen.*

Handelsgruppene sier at i 2026 blomstrer sentrumshandelen, - kjøpesentrene går dårlig og flere av dem transformerer øverste etasje til kulturformål! De er ikke redde for å bygge i høyden, og kastet frem en ide om at dette gjøres gjennom å etablere et 12 etasjes signalbygg i sentrum! Byen i 2026 er attraktiv, og bakgårdene er driverne. Det oppfordres i avisen til lokal handel, og det er mange innovative butikker og konsepter på gang. «Pop- up» butikker er en realitet i Sarpsborg, og det etableres «Grunder-by» i større bygningsmasser, som f eks i Vadtvedt bygget! *Gjennom en arealplan som nå i større grad enn tidligere vektlegger sentrum som vekstområde, både for boliger, næring og handel, er det mer tilrettelegging for utvikling av en levende bykjerne enn noen gang. Dette er nasjonale føringer, der flere verktøy benyttes for å jobbe mot samme mål. Vi skal bruke bilen mindre, vi har krav om null- vekst i biltrafikken, vi må tilrettelegge for mer kollektiv, sykkel og gange osv. Bompenger innføres, og nærhet til daglige gjøremål er kvaliteter som vi har tro på vil etterspørres mer og mer fremover. Sentrum skal være det området som tilbyr dette, og som gjør det enklere å møte alle disse kravene. Derfor håper vi også at sentrums attraktivitet vil øke på linje med at dette innføres. Nærhet til daglige gjøremål er et viktig parameter i ny sentrumsplan. Vi mener at byen bør ha mer fleksibilitet i forhold til formål, slik at det kan etableres kiosker, kafeer, matbutikker flere steder. At boligområdene skal ha nærhet til arbeidsplasser, barnehager og skoler, både i gange og sykkel avstand er viktig. Det samme gjelder for langtidsparkeringer og korttidsparkeringer, slik at nærhet til arbeid og handel er stor. Sarpsborg har unike kvaliteter i kvartalsstrukturen sin og bakgårdene. Dette kan og bør alle butikker, restauranter, kafeer utnytte!*

Den andre handelsgruppen innfører begrepet «Mixed city» - et kjent begrep, men kanskje ikke i Sarpsborg ennå? Men i 2026 er det dette vi er gode på! Dette betyr at byen må ha en miks, av boliger, jobber og ikke minst opplevelser! Det visuelle i sentrum er viktig, og i 2026 har Sarpsborg videreutviklet sitt handelsområde, kafetetteheten har økt, bygårdene er åpne, handel preger 1. etasjene. «Pæddekummen barcode» er også etablert, og byen huser barnefamilier og er full av sjarm og sjel! *Bo, jobbe og besøke er en målsetting, og begrepet mixed city er et spennende begrep vi tar med oss i sentrumsplanarbeidet! Sentrumsplanen må jobbe for å tilrettelegge for fleksible formål, og krav om aktive fasader i byens sentrale gater, som i dag. Samtidig har kommunen fått innspill om at å leie ut 1. etasje til utadrettet virksomhet litt utenfor gågate og torg er vanskelig.. I Fredrikstad stiles det krav om at alle 1. etasjene utformes med høy takhøyde, slik at en transformasjon av eventuelt boliger i 1. etasjene er mulige på sikt. Dette ser vi på om kan være en løsning i de områdene litt utenfor de mest attraktive handelsområdene i dag. Det er viktig å gi fleksibilitet til utbyggere, men det er viktig at vi tenker fremover, slik at vi på sikt kan utvikle et enda større handles og opplevelsesområde i fremtiden. Med en slik fleksibilitet kan kanskje planen muliggjøre begge deler. Det jobbes også mye med perspektivet til gående i sentrumsplanen. Mange av de bestemmelsene vi har i gjeldende plan om oppdelinger av fasader, forbud mot å ha høye, tette sokler osv bidrar til at miljøet i gatene, opplevelsen av å være i byen blir større. Dette er viktig, og blir viktigere når det fortettes. Det bør også sees på om det skal stilles krav til inngangspartier fra gaten, slik at vi får mer aktiviteter og trygghet i gatene våre. Kanskje bør vi gi rom for forhager også i noen områder, for å øke bomiljø kvaliteten. «Pæddekummen barcode» hadde vært fantastisk, - utfordringen i dette området er støy og luftkvalitet, kanskje også grunnforhold. Dette gjør at det virker vanskelig å anbefale dette området som et stort utviklingsområde, selv om dette er det området historisk sett som var et av kjerneområdene i Sarpsborg. Vi gleder oss til å høre mer om hva Rodeo mener om dette området, og også Sandesundveien som var en av hovedaksene i den gamle byen vår!*

Gruppen som jobbet med vern og historie lanserer avisforsiden i 2026, «internasjonal byutviklingspris går til Sarpsborg». Her har vi klart å fortette og skape et levende, attraktivt sentrum hvor utviklingen av nye bygg har skjedd samtidig som byens særpreg er ivaretatt, og kanskje forsterket? Det har vært en fortetting uten rasering. Gruppen er helt klar på at byen må brukes, og utvikling må til, men vi kan ikke utvikle en by med gater som oppfattes som grå, mørke grøfter. Dette hadde vært fantastisk om vi klarte i Sarpsborg. Det er utfordrende å finne mulighetene for vekst, det er helt klart. Det bygges ikke mye Sarpsborg i dag, og vi må øke attraktiviteten slik at det velges å bygge i byen. Samtidig må vi sikre at et prosjekt tar hensyn til byggene rundt seg og det miljøet det er en del av. Dagens verneverdi har et spredt vern, og av mange enkeltbygg. Vi jobber mot å finne helhetlige områder, hvor vi velger å sette strenge krav til utbygging og tilpasning, fremfor å ha mange vernede enkeltbygg. Vi tror at opplevelsen av et kulturmiljø er større enn et enkelt bygg. Vi håper at dette kan bidra til at det blir enklere for utbygger å få til bedre prosjekter i områdene der vi peker på vekstmulighetene. Vi ser også at det er naturlig at det åpnes for høyere utnyttelse i noen av de mange villa områdene i sentrum. Her vil det kunne oppnås stor arealutnyttelse uten at byens karakter og identitet forsvinner. Det er klart at noen helhetlige villa områder er viktige å verne, på linje med historiske områder i bykjernen. Disse områdene, ankerfestene som forteller om byens historie mener vi bør vernes gjennom en hensynssone, slik at oppfølgingen av byggesaker står sterkere. Det blir spennende å se hva Rodeo løfter frem som byens ankerfester. De er også opptatt av å se på hvilke bygg og områder vi som beboere i dag har et sterkt forhold til, ikke kun hva som er av arkitektonisk kvalitet.

