

Vurdering av landskapsbildet: Pappen i Sarpsborg



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Pappen Utvikling AS
Tittel på rapport:	Vurdering av landskap, Pappen i Sarpsborg
Oppdragsnavn:	Områdeplan Pappen, Sarpsborg
Oppdragsnummer:	486
Utarbeidet av:	Marianne Sætre, Marie Selnesaunet, Ragnhild Momrak
Oppdragsleder:	Marianne Sætre
Tilgjengelighet:	Åpen
Dato:	11.08.2022

Forord

Pappen utvikling har satt i gang et planarbeid for å transformere den gamle Papirfabrikken til å bli en attraktiv del av bybildet i Sarpsborg sentrum. Den gamle fabrikkomtten skal få en rekke nye funksjoner, som boliger, næringslokaler og grøntområder.

Prosjektet er utredningspliktig i henhold til forskrift om konsekvensutredninger.

Konsekvensutredninger skal avklare eksisterende miljø- og samfunnsverdier og sikre at det blir tatt hensyn til disse når tiltaket planlegges. Utredningen er utført på et overordnet plannivå, og senere detaljprosjektering kan dermed avdekke konsekvenser ved tiltaket som ikke er behandlet på dette plannivået. Det utredede tiltaket kan også endres i senere planfaser og dermed gi andre konsekvenser av tiltaket. Konsekvensanalysen er utført i henhold til Statens vegvesens håndbok V712 *Konsekvensanalyser* og Miljødirektoratets veileder M-1941 *Konsekvensutredninger for klima og miljø*. Vi har ikke brukt de samme verdikategoriseringene som i M-1942, da vi har funnet det mer hensiktsmessig å dele inn i færre, mer relevante kategorier.

Fagansvarlig for konsekvensanalysen er Dronninga landskap.

Oslo, 21.01.2022

Innhold

1	Sammendrag	4
2	Innledning	5
2.1	Definisjon av fagtema	5
2.2	Beskrivelse av området	5
2.3	Hensikt	6
2.4	Datagrunnlag og metode.....	6
3	Konsekvensanalyse	8
3.1	Delområder	8
3.2	0-alternativet – beskrivelse av dagens situasjon.....	9
3.2.1	Topografiske hovedformer	9
3.2.2	Romlige egenskaper	11
3.2.3	Vegetasjon.....	12
3.2.4	Byrom og arkitektur	13
3.3	Vurdering av påvirkning	15
3.3.1	Topografiske hovedformer	15
3.3.2	Romlige egenskaper	16
3.3.3	Vegetasjon.....	17
3.3.4	Byrom og arkitektur	17
4	Anbefalinger og forslag til avbøtende tiltak	23
5	Klimaendringer	25
6	Anleggsfasen	26
7	Kilder	27

1 Sammendrag

Planområdet består i dag av tidligere fabrikkbygg og asfalterte flater i vest og eneboligkvartaler i øst. Planområdet er gjerdet inn, og allmennheten har ikke tilgang på området. Planområdet ligger i et naturlig lavbrekk i landskapet, der Torsbekken tidligere rant mot sørvest. I nord og vest avgrenses planområdet av jernbanelinjen, som danner en barriere mot områdene utenfor. I sørvest avgrenses planområdet av fv 118 Olav Haraldssons gate og mot øst av Follogata.

Av resultatene i konsekvensutredningen fremgår det at tiltakene for planområdet vil ha en stor positiv konsekvens for landskapsbildet. Landskapets hovedform beholdes og forsterkes ved at det etableres et blågrønt drag i det naturlige lavbrekket, Torsbekkparken. Området vil bli transformert fra et nedlagt industriområde til å bli en ny og aktiv bydel med både boliger og næring og med relativt høy utnyttelse. Planforslaget innebærer en stor økning i vegetasjon og natur, og bydelen dimensjoneres først og fremst for gående og syklende, mens biler kommer i annen rekke.

For fagtema landskapsbilde vurderes planforslaget å gi stor positiv konsekvens.

2 Innledning

2.1 Definisjon av fagtema

Fagtema *landskapsbilde* omhandler landskapets romlige og visuelle egenskaper og hvordan landskapet oppleves som fysisk form. Landskapsbilde omfatter alle omgivelsene, fra det tette bylandskap til det uberørte naturlandskap. Formålet med konsekvensanalysen er å frambringe kunnskap om verdifulle områder for landskapsbildet, og belyse konsekvensene av planforslaget.

Planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal ha en særskilt beskrivelse av konsekvenser i planen, jf. plan- og bygningslovens § 4-2, andre ledd og forskrift om konsekvensutredning.

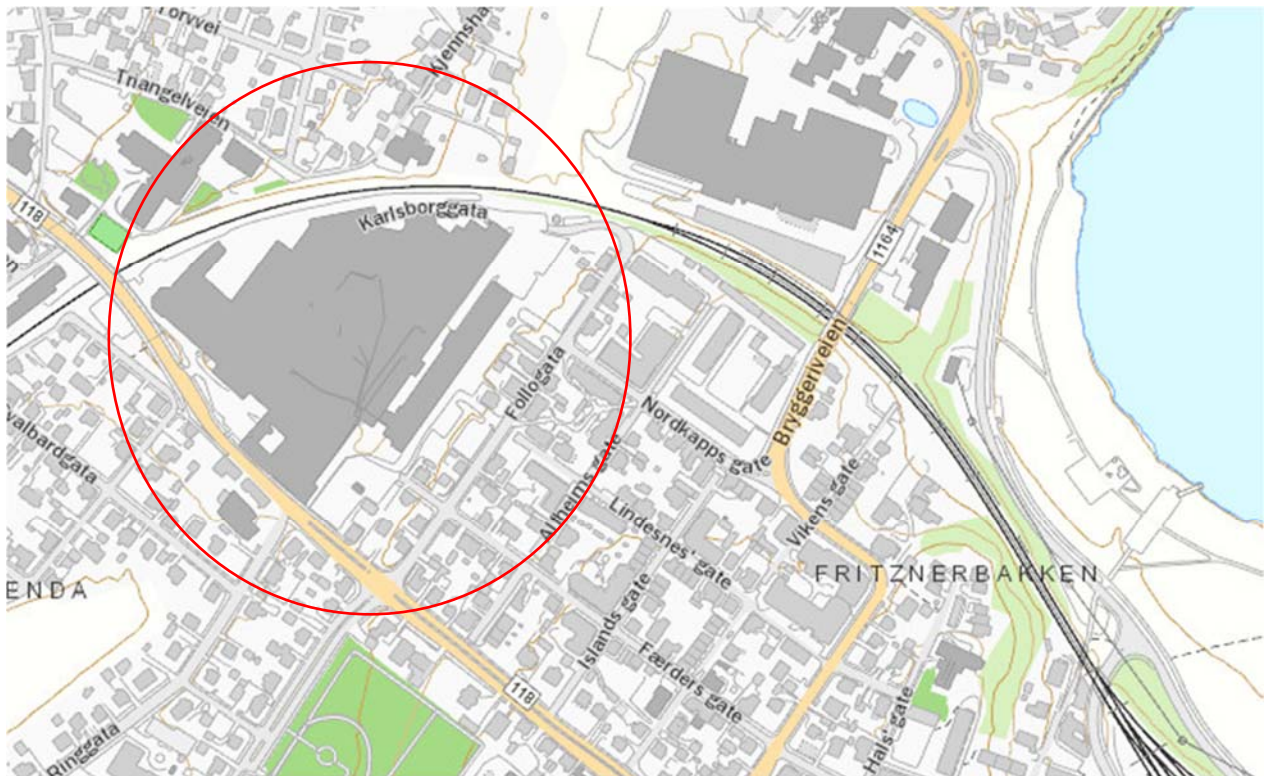
Konsekvensutredningen skal gi en oversikt over hvilke vesentlige virkninger en utvikling i tråd med planforslaget kan gi for miljø og samfunn. Hvilke verdier som tillegges vekt gjenspeiles i valg og definisjon av fagtemaer. Kunnskapen fra konsekvensutredningen skal legges til grunn for utforming av tiltaket. Virkningen vil da være kjent under utarbeidelse av, og når det fattes vedtak om planen.



Figur 1 Landskapsplan for prosjektområdet

2.2 Beskrivelse av området

Planområdet, Pappen, ligger nord i Sarpsborg sentrum mellom jernbanen (Østfoldbanen) i nord, Olav Haraldssons gate i sørvest og Follogata i øst. Pappen er et tidligere fabrikkområde, og består i dag av stor bygningsmasse, asfalterte areal og er uten vegetasjon. Området er avsperrret for allmennheten, og tomten er gjerdet inn. I øst ligger bukten Glengshølen, som kommer inn fra Glomma. Litt lenger unna mot nordvest ligger Tunevannet. Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av boligområder med eneboliger, tomannsboliger og rekkehus med tilhørende hager.



Figur 2 Planområdet på Pappen er merket med rød sirkel.

2.3 Hensikt

Formålet med konsekvensutredningen er å frambringe kunnskap om temaet, og belyse konsekvensene av de ulike utbyggingsalternativene.

Med bakgrunn i dagens situasjon kan man vurdere hvilke tiltak som kan gjøres for å ivareta og forbedre landskapsbildet i området.

2.4 Datagrunnlag og metode

Arbeidsgruppen i prosjektet består av Dronninga landskap, Dyrvik arkitekter og JAJA Architects.

Kartleggingen av landskapsbildet i planområdet er utført med utgangspunkt i ulike kart-tjenester, databaser og informasjon og kart gitt av ansatte i Sarpsborg kommune.

Denne rapporten er utarbeidet etter prinsippene i KU-veilederen M-1941 Konsekvensutredninger for klima og miljø, utarbeidet av Miljødirektoratet. Tabeller, og vurderinger tar utgangspunkt i denne veilederen.

Metoden etter håndbok M-1941 legger opp til beskrivelse og verdisetting av influensområdet inndelt i ulike delområder. Vi har valgt å dele opp i tre forskjellige delområder som beskrives nærmere under.

3 Konsekvensanalyse

3.1 Delområder

De ulike landskapsrommene er adskilt fra omkringliggende omgivelser ved et tydelig skille, som jernbanelinje og veier. Det er her vurdert at det gir mening å dele prosjektområdet inn i tre mindre områder, som er ulike med tanke på vegetasjon, topografi og overordnede trekk.



Figur 3 Illustrasjonen viser inndeling i delområder

Delområde A: langs jernbanen

Området langs jernbanen skiller seg fra øvrige områder ved at det er en grønn linje som går parallelt med jernbanelinjen. Det er en del vegetasjon og oppslag, og flate, asfalterte områder. Fungerer som en buffer mot jernbane og tilgrensende områder.

Delområde B: fabrikkområdet.

Fabrikkområdet består i hovedsak av relativt lav bygningsmasse, og ligger i områdets lavpunkt. Bebyggelsen har ingen sammenheng med omkringliggende bebyggelse.

Delområde C: Fritznerbakken.

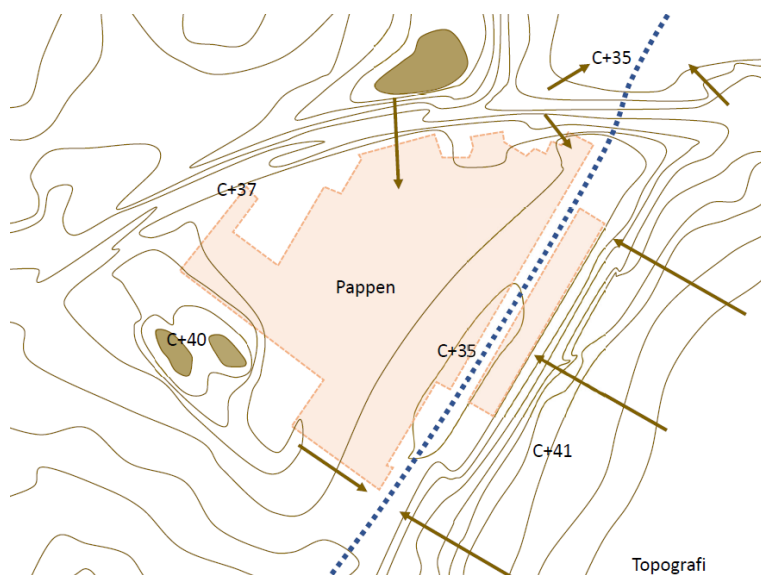
Fritznerbakken er tydelig avgrenset fra de andre to delområdene ved at det ligger i en bakke, og noe høyere i terrenget. Det er småhusbebyggelse og private hager med vegetasjon, som er delt inn i en kvartalstruktur. Det er tydelige siktlinjer gjennom området grunnet topografi.

3.2 0-alternativet – beskrivelse av dagens situasjon

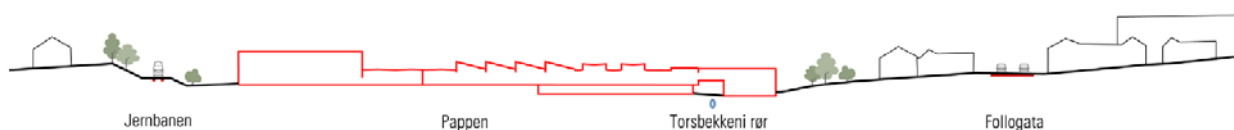
3.2.1 Topografiske hovedformer

Planområdet befinner seg i et naturlig lavbrekk i det store landskapsrommet, som del av Torsbekkdalen. Dalformen ligger i retning nord-sør og strekker seg fra området ved det tidligere Kurlandstjernet (ved Borg bryggeri) til Sandnesund. Dalbunnen har svakt fall mot sør i lengdesnittet innenfor planområdet. Dalformens tverrsnitt har en del høydeforskjell i planområdet; det faller relativt bratt fra Follogata i øst ned til fabrikkområdet i vest, med en høydeforskjell på 6-8 m. På vestsiden av lavbrekket stiger det slakt mot vest tilsvarende en høydeforskjell på 3-4 m.

Området inneholder ikke spesielt viktige særtrekk. Det tidligere industriområdet fremstår som et relativt flatt, asfaltert område, og danner en svak nedsenking i terrenget sammenlignet med omkringliggende områder. Mot øst hever terrenget seg mot Follogata og «Fritznerbakken», og i vest hever fylkesvei 118 seg mot en bro over jernbanen.



Figur 4 Illustrasjonen viser topografien i området, naturlige fallretninger og Torsbekkdalens plassering på området. (Illustrasjon: Dronninga landskap)



Figur 5 Terrengsnittet fra vest til øst gjennom området illustrerer det naturlige lavbrekket i planområdet. (Illustrasjon: JAJA/Dyrvik arkitekter)

Det var tidligere et bekkedrag gjennom området fra nord til sør. Bekken het Torsbekken, og ligger nå i rør, ca 6-7 m ned i bakken. Lavbrekket gjennom tomten følger bekkens opprinnelige løp.

3.2.2 Romlige egenskaper

Det nedlagte industriområdet ligger i dag i et lavbrekk. Området avgrenses av jernbanen i nordvest, fylkesvei 118 i sørvest og Fritznerbakken møt øst. De store fabrikkbygningene fremstår som massive, de tar mye plass og er omgitt av utflytende asfaltflater, noe som gir området et hardt, kaldt og mineralt uttrykk. Byggene er knyttet sammen og er i relativt lik høyde, så utenfra oppleves området ganske utbygget og massivt. Det er få bevegelseslinjer, veier og åpne plasser. Området byr i liten grad på gode romdannelser eller mulighet for gode landskapsopplevelser.

Follogata er preget av småhusbebyggelse i en åpen kvartalstruktur som danner vestre del av Fritznerbakken. De relativt romslige hagene gir kvartalene et grønt preg. Noen av tomtene er ubebygget og tilvokst med trær, mens andre tomter er opparbeidet som parkeringsplasser. Follogata har en mer romlig likhet med boligområdene videre mot øst. Det er delt opp i fire kvartaler, og ligger ca 6 m høyere i terrenget enn fabrikkbygningene nede i lavpunktet. Det er god sikt opp mot Fritznerbakken i øst fra store deler av planområdet i alle gateløpene.



Figur 7 Pappen sett mot nordøst. I forgrunnen er fabrikklokalene, og i rekken bak er Follokvartalet.

3.2.3 Vegetasjon

Det er lite vegetasjon på tomten i dag, men i det østlige området mot Follokvartalet er det flere store grantrær i tillegg til private hager. Det er en rekke med relativt store bjørketrær mellom Follokvartalet og fabrikkbygget. Det er også noe oppslag av ulike viltvoksende trær og busker langs jernbanetraseen. Av spesielle naturverdier er det kun gjort ett funn i tilknytning til tomta: På sørsiden av broen over jernbanen står det en delvis hul spisslønn som er registrert i Artsdatabanken.

I Follokvartalet er det private hager tilhørende eneboligene. Hagene har litt vegetasjon; det er thujahekk flere steder, frukttrær, stauder og plen.



Figur 8 Venstre: hul spisslønn (Foto: Rein Midteng). Høyre: oppslag mot jernbanelinjen. (Foto: Dronninga landskap)



Figur 9 Venstre: bartrær helt nord i Follokvartalet. Høyre: rekke med bjørketrær langs parkeringsplassen mellom Follokvartalet og fabrikklokalet. (Foto: google.maps.com)

3.2.4 Byrom og arkitektur

Byromstrukturen på Pappen i dag kan deles i to; fabrikkområdet i vest og Follokvartalet i øst. Området i vest har vært brukt til industri lenge, og store deler av lokalene har stått tomme og ubrukte noen år. Det er flere produksjons- og lagerhaller med utvendige transportramper. Det meste av utearealene er asfalterte arealer, som har vært brukt ved levering og parkering i forbindelse med industrien. Fabrikkområdene er gjerdet inn, og gir inntrykk av å være et privat område i byrommet. Fabrikklokalene bærer sterke historiske spor etter menneskelig aktivitet, og er en viktig del av Sarpsborgs industrihistorie. Buehallen, med bølgetak og hjørnebygget i teglstein, står frem som et bygg med særpreg som bør tas vare på.

I området i øst, langs Follogata, er det i dag småhusbebyggelse med eneboliger i små hager. Kvartalstrukturen i området er karakteristisk for Sarpsborg sentrum og resten av Fritznerbakken. Boligene i Follokvartalet er av en nyere type arkitektur, med liten grad av særpreg. Eneboligene har tilhørende private hager, og mange har garasje.



Figur 10 Buehallen, de gamle fabrikklokalene i tegl. (Foto: Dronninga landskap)



Figur 11 Taket på Buehallen, med bølgetak. (Foto: Dronninga landskap)

Delområde A:

Verdikategori	Ubetydelig verdi	Noe verdi	Middels verdi eller forvaltningsprioritet	Stor verdi eller høy forvaltningsprioritet	Svært stor verdi eller høy forvaltningsprioritet
3.1.1 Topografiske hovedformer		X			
3.1.2 Romlige egenskaper	X				
3.1.3 Vegetasjon		X			
3.1.4 Byrom og arkitektur	X				

Delområde B:

Verdikategori	Ubetydelig verdi	Noe verdi	Middels verdi eller forvaltningsprioritet	Stor verdi eller høy forvaltningsprioritet	Svært stor verdi eller høy forvaltningsprioritet
3.1.1 Topografiske hovedformer		X			
3.1.2 Romlige egenskaper	X				
3.1.3 Vegetasjon	X				
3.1.4 Byrom og arkitektur		X			

Delområde C:

Verdikategori	Ubetydelig verdi	Noe verdi	Middels verdi eller forvaltningsprioritet	Stor verdi eller høy forvaltningsprioritet	Svært stor verdi eller høy forvaltningsprioritet
3.1.1 Topografiske hovedformer			X		
3.1.2 Romlige egenskaper		X			
3.1.3 Vegetasjon		X			
3.1.4 Byrom og arkitektur			X		

3.3 Vurdering av påvirkning

3.3.1 Topografiske hovedformer

De topografiske hovedformene på landskapet vil ikke endres i vesentlig grad. Den svake dalbunnformen beholdes, og terrenget møter omkringliggende områder slik det gjør i dag. Men planforslaget innebærer at Torsbekkdalen hentes frem igjen og danner et landskapsmessig tyngdepunkt, som forsterker dagens dalbunn. Mellom Follogata og området i vest er det i dag relativt store høydeforskjeller, og dette tas opp i allmenningene og den nye bebyggelsen. Torsbekken som ligger i rør skal ikke åpnes, da den ligger for dypt, men overvann skal samles og fordrøyes i kanaler ved store nedbørmengder i det naturlige brekket. Dette blir et blågrønt drag som vil renne nordover gjennom planområdet mot Glengshølen gjennom en ny undergang under jernbanen. Kanalene i parken vil fordrøye vannet lokalt, samtidig som infrastrukturen under bakken vil avlastes. Bekkerøret kan fungere som et nødløp ved ekstreme regnskyl.

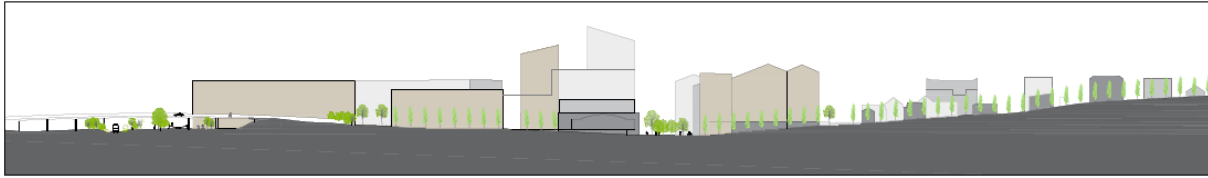


Figur 12 Torsbekkparken blir et landskapsmessig tyngdepunkt, og henter frem landskapskarakteren til Torsbekken som rant her tidligere. (Illustrasjon: JAJA)



Figur 13 Illustrasjonen viser plan og snitt gjennom Torsbekkparken. (Illustrasjon: Dronninga landskap)

Langs hele strekningen som grenser mot jernbanelinjen i nordvest dannes en grønn «armkrok» som plantes til med lokale planter. Denne ryggen vil være med på å avgrense planområdet fra jernbanelinjen og vil fremstå som en fysisk innramming av området.



Figur 14 Landskapssnitt fra vest til øst. Landskapets hovedform beholdes i stor grad, men byggenes høyde gjør at områdets karakter endres. (Snitt: Dronninga landskap)

Området mellom Torsbekkparken og Follogata opparbeides som grønne allmenninger som bidrar til å formidle den lokale topografien. De nye gårdsrommene langs Follogata blir universelt tilpasset med relativt slake uterom, men med ulike gangforbindelser som knytter dem sammen med Torsbekkparken.

Påvirkningsgraden av tiltaket vurderes til **forbedret**.

3.3.2 Romlige egenskaper

Det tidligere industriområdet erstattes av flere store bygg som rommer næring, kultur og bolig. Byggene danner flere kvartaler og omslutter et gårdsrom i hvert kvartal. Denne bygningsstrukturen skaper luftighet og gir luft og lys til byggene og byrommene. Bygningsmassen som tidligere var én kompakt bygningsmasse, blir oppdelt og adskilt av gater og plasser, som skaper flere romdannelser enn det er der i dag.

I Follokvartalet beholdes en tydelig kvartalsstruktur som passer godt inn i omkringliggende sentrumsområder. Det vil fortsatt være fire kvartaler, men de eksisterende eneboligene erstattes med leilighetsbygg rundt felles grønne gårdsrom i midten av hvert kvartal. De nye byggene har en betydelig større skala og høyere enn eksisterende eneboliger, og området vil få et tettere og mer massivt uttrykk.



Figur 15 Illustrasjonen viser planforslaget slik det foreligger i dag. Fabrikkområdet får en luftighet i seg, mens Follokvartalet fortettes. (Illustrasjon: JAJA)

Påvirkningsgraden av tiltaket vurderes til **forbedret**.

3.3.3 Vegetasjon

Planforslaget innebærer at eksisterende vegetasjon fjernes. Eksisterende vegetasjon har lite til ingen verdi som spesielle arter eller viktig for naturmangfoldet på stedet. Videre er de vanskelig å bevare under bygging, med tanke på plassering og tiltakets størrelse.

Planforslaget for Pappen innebærer en stor økning i vegetasjon, både i mengde og artsrikdom, sammenlignet med dagens situasjon. Planområdet vil bli en viktig del av grønstrukturen i Sarpsborg sentrum. Plassene og gårdsrommene får et frodig og variert uttrykk, og vil fremstå som små parker. Torsbekkdalen til bli en tydelig blågrønnt parkdrag fra sør til nord, og vil være viktig for det biologiske mangfoldet på stedet. Det foreslås vegetasjon i alle sjikt; trær, busker, stauder og bunndekkende planter. Ved etablering av vegetasjon legges det særlig vekt på bruk av stedegne arter, og arter som gir frodighet og variasjon hele året.

Påvirkningsgraden av tiltaket vurderes til **forbedret**.

3.3.4 Byrom og arkitektur

Planforslaget vil omdanne fabrikkområdet til en ny boligbydel i Sarpsborg sentrum. Dette skaper god utnyttelse og attraktivitet i randsonen av sentrumsplanen. Forslaget innebærer i stor grad bevaring av de eldste, sentrale, fabrikkhallene, kalt «Bølgehallen» og «Pappenhallen». Disse blir delvis bevart

og løftes frem som en del av prosjektet. Ny bebyggelse planlegges rundt eksisterende, og vil omslutte fabrikkbygningene som bevarer.

Planforslaget legger til rette for en variert boligtypologi, og det planlegges for både bolig, kultur og næring. Høyden på den nye bebyggelsen følger terrenget og skaper en gravis overgang mellom Pappen og nabobygningene. Ny bebyggelse planlegges overordnet slik at de laveste byggene er i Follokvartalet, før de gradvis stiger i høyde til 4-8 etasjer mot jernbanelinjen i vest. Bebyggelse etableres i «storgårdskvartaler» med felles byrom i midten. Kvartalene er fleksible og relativt åpne, noe som gir mulighet for snarveier og variasjoner av fellesskap. Det skapes en sunn balanse mellom det offentlige rom for fellesskapet, og mer halvprivate rom for det nærmeste naboskapet.

Follokvartalene vil gå fra å være småhusbebyggelse med eneboliger til å bli leilighetsområde med en høyere utnyttelse av tomtene. Ved Follogata forlenges kvartalstrukturen fra Fritznerbakken inn i planområdet, slik det er i dag, og møter Torsbekkparken i dalbunnen.

Planforslaget prioriterer gående og syklende, og det skal skapes en tilnærmet bilfri bydel. Det blir rikelig med forbindelser og småveier i planområdet, samtidig som det blir flere nye forbindelser til omkringliggende områder.

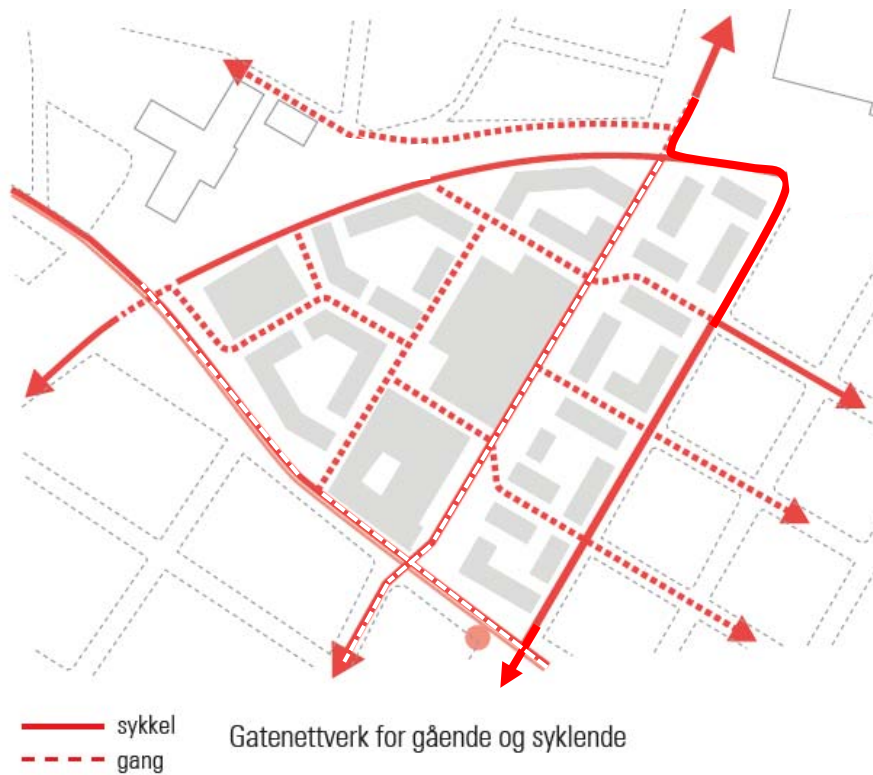
Stedidentitet: Grepet med beplantning og oppsamling av overvann i lavbrekket som ligger der Torsbekken en gang gikk på overflaten, er vurdert til å kunne bidra til stedsidentitet og koble planområdet på det gjenstående blågrønne draget ved Borg bryggeri. Det kan bli et sted å samles og noe som markerer noe eget ved område.

Inspirasjon/symbolske perspektiver: Selv om Torsbekken fortsatt vil gå i rør under bakken, er grepet med å samle overvann i overflaten noe som utnytter de naturlige forutsetningene på området og etterligner slik naturen ville ha håndtert overvannet i terrenget. Torsbekkparken vil kunne ta utgangspunkt i det lokale naturmangfoldet i områdene rundt og gi byrommet et preg av naturelementer. Strekingen som grenser mot jernbanen vil kunne danne en grønn rygg som vil være med på å avgrense planområdet og fremstå som en fysisk innramming.



Figur 16 Illustrasjonen viser planforslagets forbindelser til omkringliggende områder. (Illustrasjon: Dronninga landskap) **NY VERSJON**

Det etableres flere nye byrom i planområdet; mot byens aveny Olav Haraldssons gate etableres *Pappenplassen* som det mest sentrale. *Pappenplassen* utgjør starten på *Torsbekkparken* med kanalen som renner mot nord. Mot jernbanelinjen i nord etableres en ny undergang og landskapsrom i forlengelse av *Torsbekkparken*. Det legges opp til et utendørs aktivitetsrom under Fv 118-broen. I hjertet av *Pappen* planlegges et utendørs byrom der utrangerte elementer fra de gamle industribyggene gjenbrukes i et nytt aktivitetsområde.



Figur 17 Illustrasjonen viser gatenettverk for gående og syklende. (Illustrasjon: Dronninga landskap) **NY VERSJON**

Påvirkningsgraden av tiltaket vurderes til **forbedret**.

Tiltakets påvirkning for hvert delområde

Samlet vurdering av påvirkning på landskap for delområde A:

Den grønne bufferen langs jernbanen tydeliggjøres, og kobles til omkringliggende områder med nye underganger under jernbanen. Eksisterende vegetasjon utbedres og gir en frodighet til området.

Tiltakets påvirkning	Forbedret	Ubetydelig endring	Noe forringet	Foringet	Sterkt forringet
3.1.1 Topografiske hovedformer		X			
3.1.2 Romlige egenskaper	X				
3.1.3 Vegetasjon	X				
3.1.4	X				

Byrom og arkitektur					
---------------------	--	--	--	--	--

Samlet vurdering av påvirkning på landskap for delområde B:

Det etableres et blågrønt drag i området, og flere kvartaler med variert bygningsstruktur i Delområde B. Det dannes flere åpne og intime plasser og gatestrukturer. Vegetasjon vil bli brukt i både gater og på plasser.

Tiltakets påvirkning	Forbedret	Ubetydelig endring	Noe forringet	Forringet	Sterkt forringet
3.1.1 Topografiske hovedformer	X				
3.1.2 Romlige egenskaper	X				
3.1.3 Vegetasjon	X				
3.1.4 Byrom og arkitektur	X				

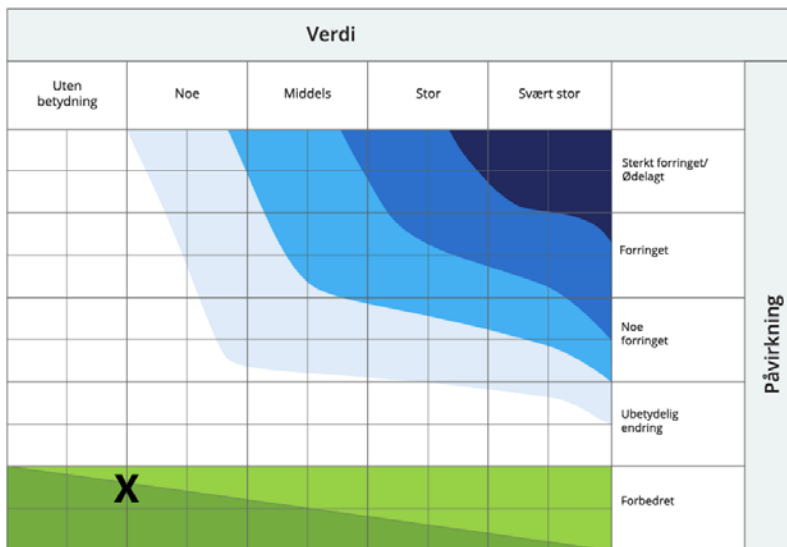
Samlet vurdering av påvirkning på landskap for delområde C:

Silhuetten endres ved at eksisterende småskala-bebyggelse erstattes med bygg med høyere utnyttelse. Kvartalstrukturen forblir, men området får en ny karakter og skala.

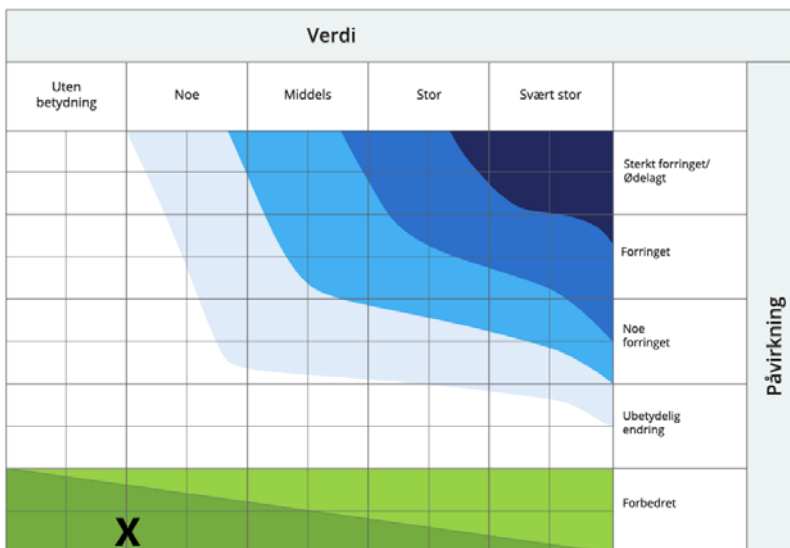
Tiltakets påvirkning	Forbedret	Ubetydelig endring	Noe forringet	Forringet	Sterkt forringet
3.1.1 Topografiske hovedformer			X		
3.1.2 Romlige egenskaper	X				
3.1.3 Vegetasjon	X				
3.1.4 Byrom og arkitektur	X				

Konsekvens for hvert delområde

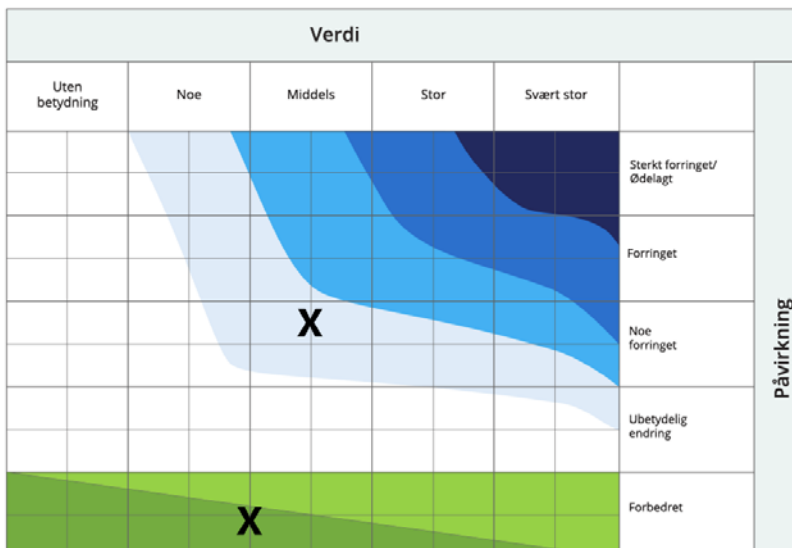
Delområde A:



Delområde B:



Delområde C:



4 Anbefalinger og forslag til avbøtende tiltak

Tiltaket i seg selv vil ha stor innvirkning på landskapsbildet. Fabrikklokalene, som i dag er en kompakt bygningsstruktur bestående av mange enkeltbygg, transformeres til en aktiv bydel med gater og byrom. Den eksisterende kvartalsstrukturen i Sarpsborg sentrum videreføres ned til Torsbekkparken, og det etableres flere torg og samlingsplasser. Den eksisterende dalbunnen beholdes og fremheves ved å etablere *Torsbekkparken*, som blir et blågrønt parkdrag mot nord. Follokvartalet, som tidligere var eneboliger, erstattes med tettere bygningsmasse med høyere utnyttelsesgrad. Hele området åpnes opp for allmennheten, og blir en ny boligbydel i Sarpsborg. Tiltaket vil være med å styrke de blå/grønne strukturene i sentrum.

Samlet vurderes tiltakene i planen å kunne få positiv virkning for landskapet innenfor selve planområdet. For de tilgrensende områdene som får nærvirkning av tiltakene, vil den største endringen bli byggenes høyde. Terrenget endres ikke betydelig, men byggene vil bli mellom 4-8 etasjer, som er en stor forskjell fra dagens situasjon. For områdene som kun får fjernvirkning av tiltakene i planen, er konsekvensen mindre. Likevel vil nærområdene få en positiv virkning av planforslagets fokus på vegetasjon og tilgjengelighet. Planområdet åpnes for allmennheten, og det vil bli flere samlingsplasser, tilbud og aktivitetsområder.

Samlet vurderes planforslaget å få stor positiv konsekvens for landskapsbildet.

Alternativer		Nullalternativet	Et eller flere alternativer
Vurderinger			Alternativ A
Konsekvens for delområder	Delområde A	0	Stor miljøforbedring (+++) / Svært stor miljøforbedring (++++)
	Delområde B	0	Stor miljøforbedring (+++) / Svært stor miljøforbedring (++++)
	Delområde C	0	Noe miljøskade (-)
Avveininger	Begrunne høy/lav vektlegging av enkelte delområder		Alle de tre delområdene vil bli berørt av planarbeidene. Delområde C er området med mest verdi iht. registreringskategoriene, og vil derfor bli mer negativt berørt enn de andre to delområdene. I tillegg vil topografien forringes. Delområde A og B er har få verdier i dag iht. registreringskategoriene, og vil derfor hovedsakelig bli positivt berørt.
	Samlede virkninger		Samlet virkning av plangrepet er vurdert til å være positiv. Planlagt utbygging vil medføre et mer sammenhengende landskapsbilde, og blir en ny bydel i Sarpsborg. Dagens massive bygningsmasse erstattes av kvartalsstruktur, gateløp og plassdannelser.
Vurdering av samlet konsekvens for miljøtema	Samlet konsekvensgrad		Positiv konsekvens
	Begrunnelse		Området har i dag få kvaliteter for landskapsbildet. Prosjektet vil transformere store bygningsmasser til bolig, næring og grøntområder. Dagens lavbrekk vil komme tydeligere frem ved at det dannes et blått drag her. Til tross for at silhuetten endres og utnyttelsen økes, så bidrar prosjektet med en fremheving av landskapsbildet, og en forsterking av byutvikling i området. Samlet sett er området vurdert til å ha en positiv konsekvens.

5 Klimaendringer

Flomsoner

Det er forventet en økning i regn og overvannsproblematikk i fremtiden. Ifølge Norsk Klimaservice senter vil ekstrem nedbør, regnflom, ulike former for skred og stormflo vil øke i Østfold på grunn av klimaendringene. Prosjektet har hatt fokus på overvannsløsninger, og det er planlagt at Torsbekkparken blir området lavpunkt. Bekken dimensjoneres for flom og vil ivareta overvannet fra hele Pappen. Det skal sikres at overvannsamlinger ved styrtregn fra hele planområdet, og deler utenfor planområdet, skal føres til bekken. Prosjektet bidrar til overvannshåndtering i området utover eget fotavtrykk.

Økologiske forhold

Det er i dag lite vegetasjon og økologi på området. Prosjektet innebærer en betydelig oppgradering av vegetasjon og økologi. Det innføres vegetasjon i flere sjikt, og de blågrønne strukturene skaper gode leveforhold for både planter, dyr og mennesker.

6 Anleggsfasen

Området vil være berørt i anleggsfasen, grunnet massehåndtering ved etablering av underjordisk parkeringskjeller. Dette gjelder spesielt i delområde C.

7 Kilder

- Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520
- Statens vegvesen, 2013. Utredning av lokal luftkvalitet i arealplanleggingen
- <https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/overvaking-arealplanlegging/arealplanlegging/konsekvensutredninger/vurdere-miljokonsekvensene-av-planen-eller-tiltaket/landskap/>