

Sarpsborg 5. juni 2018

**Til**  
**Sarpsborg kommune**  
**Postboks 237**  
**1702 SARPSBORG**

### **Innspill til revidering av Kommunedelplan sentrum 2018-2030 (Sentrumsplan)**

Kommunedelplan sentrum 2018- 2030 (sentrumsplanen) er sendt på høring med høringsfrist 5. juni 2018.

Basert på innspill fra næringsforeningens medlemmer og deretter drøftinger i næringsforeningens nedsatte eiendomsgruppe, representert av Arne Christian Skard for AS Betongbygg, Geir Strand Larsen for Optimal Finansforvaltning AS, Arild Mortensen for Skolt Eiendom AS, Gisle Eidissen for Ove Skaar AS, Terje Nicolaysen for Frigaardgruppen AS, Svein Eng for Borg Eiendomsmegling AS, Arne Bergdal for BAS arkitekter AS, Kristian Walstad for Dahle Eiendom AS, Ann Veronica Olsen for DNB Bank ASA, Bernt Sørлие, Sørлие Eiendom AS samt Morgan Pettersen, leder av Sarpsborg næringsforening, leveres denne høringsuttalelse.

#### **Overordnede føringer**

Sarpsborg næringsforening er positiv til de overordnede mål som ny sentrumsplan presenterer, og støtter i hovedsak de sentrale plangrepene. Næringsforeningen har stor tro på utviklingen av et styrket sentrumstriangel, økt fortetting innenfor hele sentrumsplanområdet og tydelige hensynssoner for vernet bebyggelse fremfor enkeltbygg. Det siste for å skape forutsigbarhet og å styrke byens offentlige rom til fordel for lekeplasser/ fellesareal i hvert enkelt prosjekt.

Det informeres om at det er noe ulik forståelse av hva som inngår i «sentrumstriangelet». Næringsforeningen oppfatter og ønsker at dette skal være en overordnet beskrivelse av et satsningsområde for økt vekst, mer enn en detaljert avgrensning. Planen kan med fordel tydeliggjøre hvilke intensjoner som sikres og hvilke muligheter det åpnes for innenfor triangelet.

### **Likhet mellom Østfoldbyene og attraktivitet**

Dersom målsettingen om økt befolknings- og arbeidsplassvekst skal kunne nås må Sarpsborg øke sin attraktivitet, slik at det blir attraktivt å utvikle prosjekter i Sarpsborg, også for eksterne investorer. Det er avgjørende at det ikke stilles strengere krav og rammer enn i de øvrige Østfoldbyene, og at Sarpsborg oppfattes som positive til utvikling og nyetableringer. Det må ikke stilles strengere krav i Sarpsborg, for eksempel til fagutredninger, høye og lite fleksible krav til el- bilparkeringer, krav til utearealer og beregninger av MUA, som omtales i påfølgende avsnitt. Næringsforeningen oppfordrer kommunen til å igangsette utredninger for større områder, slik at ikke alle enkeltprosjekter pålegges mange utredninger som medfører store kostnader, for eksempel i forhold til luftkvalitet, grunnforurensning med mer. I tillegg handler attraktiviteten om forhold utenfor sentrumsplanen som kommunens håndtering av eiendomsskatt ved bruksendringer og kostnader ved leie av gategrunn. Det er dessuten helt avgjørende for at det skal investeres og utvikles i Sarpsborg, at sentrumsplanen gir fleksibilitet til å utvikle varierte konsepter uten å kreve dispensasjon. Det må avsettes ressurser slik at kommunen sikrer effektive plan- og byggesaker, da dette er avgjørende for å tilrettelegge for ønsket vekst.

### **Høyder og detaljeringsgrad**

Sentrumsplanen kan med fordel være mer overordnet og fleksibel, spesielt når det i større grad enn i tidligere stilles krav om detaljregulering. Det foreslås følgende:

- **Innenfor sentrumstriangelet<sup>1</sup>, spesielt omkring Rosenkrantzgate, bør det ikke settes høydebegrensninger. Her bør det heller tydeliggjøres sentrale hensyn som skal ivaretas i reguleringsplaner og gis anbefalte høyder. Slik vil markedet og de individuelle reguleringsprosessene, samt funksjoner og konsepter kunne være med å detaljere ut konkrete løsninger.**

Dersom det ikke blir anledning til full fleksibilitet, bør gjeldende bestemmelser endres:

---

<sup>1</sup> Som ikke omfattes av andre hensynssoner kulturmiljø.

- Høydebestemmelsene må åpne for fleksibilitet dersom det planlegges for næring eller handel over flere plan. Næringsformål bør ha anledning til etasjehøyder 4 – 4,5 m, handelsformål bør ha 5 m, og boligetasjer bør beregnes med etasjehøyder på ca. 3 m. I tillegg kommer løsninger for tak/-gesims. Det må også tas høyde for terrengfall dersom endelige høydebestemmelser skal være så detaljerte. Flexibilitet i forhold til høyder/formål er viktig og anses uproblematisk når tiltak likevel skal detaljreguleres.
- Næringsforeningen er kritiske til begrensningene på maks 10 etasjer for andelen av punktvis, høy bebyggelse innenfor sentrumstriangelet. Den foreslåtte %-vise andelen utover 6 etasjer ønskes endret, slik at det ikke settes et øvre maksimumskrav for høyde. Makshøyden på punkthusbebyggelsen vil kunne vurderes i hver enkelt reguleringsplan.

Å bygge utover 8 etasjer er i seg selv en vurdering avhengig av flere faktorer, blant annet prosjektets salgbarhet sett opp imot byggekostnader, vurderinger av grunnforhold med mer. Dersom høydene begrenses til kun 10 etasjer, vurderes dette som lite økonomisk, da et bygg på en slik høyde vil måtte kreve ekstra tiltak i forhold til rømning/ heis/brann.

- Krav om ytre og indre gesims for tiltak som skal reguleres innenfor område med høy, urban bebyggelse ønskes fjernet. Det er stor forskjell på 4 + 2 inntrukne etasjer 2,5 meter fra gatelivet, kontra 6 fulle etasjer, for økonomien og funksjonene som kan innpasses i et prosjekt. Inntrappingen som planen krever i områder for høy, urban bebyggelse og hvor det samtidig skal åpnes for fleksibel kvartalsutbygging virker noe umotivert. Kravene til inntrapping, høyder og byggenes plassering må være mer fleksible og vurderes i hver enkelt detaljregulering.
- Næringsforeningen opplever at det ikke er samsvar mellom etasjene som beskrives som mulige i planbeskrivelsen og det som står oppgitt av høydemål i bestemmelsene. Det er også noe vanskelig å forstå, av planbeskrivelsen og bestemmelsene, hva som kan oppnås dersom man regulerer.
- Planen oppfattes noe utydelig i forhold til hvilke krav som gjelder når et tiltak faller inn under flere høydesoner og skal reguleres. I noen tilfeller kan et tiltak også i tillegg ligge innenfor, eller inn mot en hensynssone kulturmiljø. I noen tilfeller har også planen særskilte bestemmelser for et kvartal. Næringsforeningen mener at det vil være gjennom detaljreguleringen man vil måtte finne de beste plangrepene, og at dette igjen bygger opp under at planen må være noe mer fleksibel og overordnet.

## Føringer for delområder

### Gågata:

Kravet om lavere bebyggelse, spesielt for kvartalene på sørsiden av gågaten, må gjelde opp til enden av eksisterende gågate. Høringsforslaget tillater høyere bebyggelse på kvartal 266 enn i gågata forøvrig, noe som vil kunne bidra til dårligere solforhold for nytt torg som planen krever skal utvikles i overgangen Rosenkrantzgate/St. Mariegade. Kvartal 266 ligger dessuten innenfor hensynssone kulturmiljø, og bør vurderes på linje med andre kvartaler langs gågaten. Næringsforeningen er positive til at kvartal 79 gis unik mulighet for å utvikle høy, urban bebyggelse. Selv om dette kvartalet ligger ved gågaten er det avgjørende at dette kvartalet utvikles som ett sentralt kvartal med høy, urban bebyggelse og med ny plass, for å tydeliggjøre ny forbindelse mot stasjonsområdet.

### Stasjonsområdet:

Næringsforeningen er svært positive til utvikling av nytt stasjonsområde, samt ny forbindelse til gågata. Det er avgjørende at selv om valg av trasé utsettes, så kan andre forhold rundt nytt stasjonsområdet iverksettes. Det bør sees helhetlig på busstilbud, flytting av bussterminal, utvikling av kjøremønster, utvikling av plasser, traséer for gående og syklende samt tilrettelegging av Olav Haraldssonsgate, slik at området utvikles til et mer attraktivt sted. Olav Haraldssonsgate har også stor andel av tungtrafikk, så det bør finnes løsningen som bedrer dette parallelt med utviklingen av stasjonsområdet. I området rundt stasjonen, som skal områdereguleres, må det stilles krav om offentlig lekeplass. Det bør også stilles krav om offentlig parkeringsanlegg i nærheten av stasjonsområdet, for å sikre at togtransport blir et attraktivt valg for beboerne i Sarpsborg.

### Kvartal 270:

Kvartalet bør gis bestemmelser som tillater parkeringshus over flere etasjer, fremfor en løsning med kombinert parkering/bolig. Næringsforeningen er bekymret for at langtidsplasser etablert i utkanten av byen ikke er tilstrekkelig for å dekke arbeidsplassparkering pr. i dag. Det er avgjørende, spesielt for eksisterende bygningsmasser, som ikke har underjordisk parkering eller parkering i bakgård, at det finnes et konkurransedyktig tilbud i nærheten av lokalene. Dersom det ikke tilrettelegges for slike løsninger i bykjernen, vil det være vanskelig å konkurrere med arealer utenfor sentrum når nyetableringer skal vurderes. Det anses som avgjørende å tilfredsstille fremtidig behov for parkering i Sarpsborg sentrum, og et større parkeringshus vil kunne gi mulighet for dette. Dette vil også kunne bidra til å dempe søketrafikk dersom dette planlegges med innovative skiltløsninger. Det samme gjelder for fremtidig parkeringsanlegg i nærhet til nytt stasjonsområde eller i Rosenkrantzgate.

## Næringsarealer

Borregaardsjordet:

Planen stiller spesifikke krav om hvilke typer næringer som skal kunne tillates. Både for de nye 48 daa som nå legges inn, samt for de 35 daa som ble lagt inn uten slike begrensninger ved siste revidering av sentrumsplanen. Næringsforeningen mener at begrensningen av næringer må utgå, da området anses som svært viktig for utviklingen av et sterkt sentrumsområde og kan tilby konkurransedyktige næringsarealer mot områder utenfor sentrum. En næringsutvikling på dette området vil styrke både sentrum og østre bydel.

## Hensynssoner

Brann og eksplosjon:

I anledning hensynssoner rundt storulykkebedriften Borregaard, påpeker Næringsforeningen viktigheten av å avsette midler og ressurser til heving av kvalitet og opprusting innenfor området. Det bør vurderes strategiske oppkjøp av eiendommer, opparbeiding av parker og grøntområder, samt økt investering på drift og vedlikehold, slik at området ikke forfaller.

Kulturmiljø:

Ved innføring av hensynssoner må planen være tydelig på hvilke rammer og hensyn som gjelder, også for bebyggelsen like *utenfor* hensynssonene. Bestemmelsene krever at tiltak som grenser *inn mot* hensynssoner skal redegjøre for hvordan tiltaket forholder seg til kulturmiljø og hvordan verdiene i områdene skal ivaretas. Næringsforeningen mener dette gir utydelige føringer for hvordan tiltak *utenfor* hensynssonene faktisk kan utvikles. Planen er noe uklar på hvilke bestemmelser om utnyttelse og høyder som faktisk gjelder, når kvartaler innenfor sentrumstriangelet også omfattes av hensynssoner for kulturmiljø. Det er dessuten svært uheldig dersom det skal bli vanskelig å utvikle moderne, høy urban bebyggelse med fleksibel kvartalsutbygging like *utenfor* de forskjellige hensynssonene i sentrumstriangelet, fordi planen er utydelige på disse forholdene.

Av kommersielle hensyn er det avgjørende med fleksibilitet når bebyggelse innenfor hensynssonene skal utvikles. Dette er spesielt viktig innenfor området bykjernen og Gamle Gleng. Planen må gi handlingsrom for tilpasninger og moderne løsninger, samtidig

som historisk identitet sikres. Næringsforeningen er positive til å sikre sol og lys i byens historiske gågate.

## **Parkering**

Høringsforslaget åpner for at dersom det er plass i kjeller til flere parkeringsplasser, kan disse etableres som gjesteparkeringer. Det bør ikke spesifiseres at dette skal være gjesteplasser, da det kan være avgjørende at parkeringsplasser skal kunne selges eller leies ut, for å bidra til balanse i prosjekter. Næringsforeningen mener det er tilstrekkelig å kreve tilrettelegging for el-lading, ikke stille krav om en viss %- andel som høringsuttalelsen nå gjør. Her er likhet mellom byene avgjørende. Det er også viktig at planen muliggjør bygging av parkering under bakken over flere kvartaler, slik at man på sikt kan oppnå større parkeringskjellere og dermed færre nedkjøringer. Det bør videre tillates midlertidige parkeringsplasser på rivningstomter innenfor en tidsbegrensning. Dette vurderes som spesielt viktig i perioden frem til helhetlige parkeringsløsninger, som sikrer tilstrekkelig parkeringsdekning, er på plass.

## **Utearealer**

Ett av planens overordnede plangrep er å styrke byens offentlige rom. Planbeskrivelsen sier at kravet til fellesarealer og lekeplasser på bakken er senket. Næringsforeningen synes ikke målet om å senke krav til fellesarealer og lekeplasser gjenspeiles i bestemmelsene. Høringsutkastet stiller krav om at 30 % av uteoppholdsarealet skal ligge på bakken, være sammenhengende, og krever lekearealer for prosjekter med mer enn 10 enheter. Bestemmelsene er utformet som fellesbestemmelser. Det må tydeliggjøres at nevnte krav utelates innenfor sentrumstriangelet. Utearealer bør generelt kunne ligge både på lokk, og på tak, slik at ulike sentrumsfunksjoner skal kunne innpasses i kvartalsstrukturen. Overdekkede, innebygde balkonger bør også kunne inngå i beregninger av minste uteoppholdsareal. Det bør også vurderes å dempe MUA krav til prosjekter som grenser inn til offentlige parker og plasser. Næringsforeningen mener at det er et svært positivt grep å ruste opp felles offentlige byrom, som de opplever gjennomføres i flere andre byer. Det bør planlegges og jobbes strategisk med plassering og utvikling av uterom, slik at disse kan utvikles som samarbeidsprosjekter mellom private utbyggere og kommunen.

## **Reguleringsplankrav**

Bestemmelsene om når det utløses plankrav, eller åpnes for at tiltak bør reguleres oppleves som utydelig. Næringsforeningen mener det er avgjørende at planen ikke krever at hele kvartaler må reguleres, i noen tilfeller vil det også kunne være riktig å regulere kun én eiendom. Byen er ikke alltid oppdelt i tydelige kvartaler, og det vil også være svært

usikkert i forhold til gjennomføring dersom det skal kreves at all bebyggelse i et kvartal eller «et større område» innlemmes i en regulering.

Generelt må sentrumsplanen forenkle bestemmelsen om krav til regulering/-unntak fra plankrav, på linje med bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Det er ikke hensiktsmessig med strammere føringer for når man kan/må regulere i sentrum enn utenfor. Kommuneplanens arealdel unntar saker fra regulering, for eksempel dersom det utvikles prosjekter med inntil 5 nye boenheter. Utover dette kreves regulering. Der åpnes det for detaljregulering av enkelteiendommer, og planavgrensning drøftes i hver sak. Dette bør også gjelde i sentrumsplanområdet.

### **Tverrsektorielt samarbeid for realisering av mål**

Etter vedtatt sentrumsplan er det avgjørende med strategisk, helhetlig og tverrsektoriell jobbing med gjennomføring av sentrumsplanens mål. Det er også avgjørende med felles satsning fra både utbygger og kommune, slik at prosjekter og områdeutvikling realiseres for eksempel gjennom utbyggingsavtaler. Det må blant annet jobbes strategisk med skilting, slik at byen fremmer sine attraksjoner. Og i større områder, som for eksempel ved oppgraderingen av Rosenkrantzgate, vil det være en stor fordel om kommunen bidrar med å utnytte gategrunnen til håndtering av overvann. Slik kan kvartalene langs Rosenkrantzgate utvikle fulle kjellere fremfor store fordrøyningsbasseng. Det bør jobbes parallelt med utvikling av offentlige byrom, gater og plasser og private utbygginger slik at man finner de beste løsningene for utvikling av attraktive byrom.


Næringsforeningen er svært positive til «Bysamarbeidet» som nå er igangsatt, og har store forventninger til dette. Næringsforeningen anser det som avgjørende at kommunen avsetter midler i fremtidige budsjetter for konkrete byutviklingstiltak, samt midler for strategisk jobbing med å fremme byliv.

### **Plangrense i kommende revideringer**

Næringsforeningen ønsker å påpeke for kommende revideringer at utvidelse av sentrumsplanområdet må vurderes. Avgrensningen må sees i sammenheng med andre byers avgrensning av sentrumsplanområdet. Det vil etter at avklaringer angående jernbane er tatt, kunne åpne andre muligheter mot Tunejordet, og det bør på sikt vurderes å innlemme Grålum i sentrumsplanområdet. Dette vil kunne bidra til at det sees enda mer helhetlig på hvordan man skal utvikle et styrket sentrumsområde.

Med vennlig hilsen

For Sarpsborg Næringsforening

A handwritten signature in black ink, reading "Morgan Pettersen". The signature is written in a cursive style with a prominent loop at the end of the last name.

**Morgan Pettersen**

Daglig leder