

SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 21/05784-13
Saksbehandler Eivor Bjørnarsdotter Bø

Planoppstart og høring av planprogram: Områdereguleringsplan for Kvartal 400 - Pappen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet 2019 - 2023	03.06.2021	63/21

Behandling i Formannskapet 03.06.2021:

Saksordførere er Svein Larsen (AP) og Harald Rønneberg (H).
Svein Larsen (AP) orienterte om saken.

Følgende hadde ordet ved behandlingen av saken:
Marit Kildedal (DRP), Annar Hasle (KRF)

Saksordførerne fremmet følgende innstilling:

Planprogrammet sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn parallelt med varsel om oppstart av planarbeidet.

Votering

Saksordførernes innstilling ble enstemmig vedtatt.

Formannskapetets vedtak

Planprogrammet sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn parallelt med varsel om oppstart av planarbeidet.

Planoppstart og høring av planprogram: Områdereguleringsplan for Kvartal 400 - Pappen

Saksordførersak.

Saksordfører: Svein Larsen og Harald Rønneberg

Medsaksbehandlere: Maria Benedikte Gärtner og Katarzyna Mitwicka

Saksordførers innstilling:

Legges fram i møtet

Vedlegg:

1. Planprogram Kvartal 400 – Pappen, datert 19.05.2021
2. Planinitiativ, datert 05.03.2021 og revidert 08.04.2021
3. Illustrasjoner, vedlegg til planinitiativ, datert 05.03.2021 og revidert 08.04.2021

Sammendrag:

På vegne av Pappen Utvikling AS har Dyrvik Arkitekter AS og JAJA Architects ApS i samarbeid med Dronninga Landskap, oversendt forslag til planprogram for områderegulering av Kvartal 400 – Pappen for utlegging til offentlig ettersyn.

Formålet med planarbeidet er å fastlegge rammer for omdanningen og utviklingen av området Peterson fra fabrikk- og industriområde til ny bydel med boliger, næring- og rekreasjonsarealer i Sarpsborg sentrum. Det skal tilrettelegges for et godt bomiljø, med mangfold av møteplasser og kvalitet på bebyggelse og utearealer. Innenfor planområdet er det industrihaller fra forskjellige tidsperioder og med forskjellige byggeteknikker. Noen av disse vil tas vare på og gis nytt innhold. Det skal redegjøres for dette i det videre planarbeidet.

Planprogrammet skal legges til grunn for utarbeidelse av områdereguleringsplan med konsekvensutredning, og skal klargjøre premisser og rammer for planarbeidet.

Planprogrammet gir en god beskrivelse av dagens situasjon og hvilke temaer som skal utredes videre. Planprogrammet ivaretar kravene i plan- og bygningsloven til planprogram. Kommunedirektøren anbefaler at planprogrammet sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn parallelt med varsel om oppstart av planarbeidet.

Utredning:

På vegne av Pappen Utvikling AS har Dyrvik Arkitekter AS og JAJA Architects ApS, i samarbeid med Dronninga Landskap, oversendt forslag til planprogram for områderegulering av Kvartal 400 – Pappen for utlegging til offentlig ettersyn.

Formålet med planarbeidet er å fastlegge rammer for omdanningen og utviklingen av området Peterson fra fabrikk- og industriområde til ny bydel med boliger, næring- og rekreasjonsarealer i Sarpsborg. Dette innebærer utbygging av boliger med fellesfunksjoner, bydelstorg, næring og tjenesteyting. Det skal tilrettelegges for et godt bomiljø, med mangfold av møteplasser og kvalitet på bebyggelse og utearealer. Innenfor planområdet er det industrihaller fra forskjellige tidsperioder og med forskjellige byggeteknikker. Noen av disse vil tas vare på og gis nytt innhold. Det skal redegjøres for dette i det videre planarbeidet.

Vinnerforslaget i arkitektkonkurransen har lagt opp til omtrent 70 000 m² bruttoareal for bolig og 30 000 m² bruttoareal for næring. Omfanget vil bli vurdert gjennom planprosessen.

Planen skal utarbeides som en områderegulering, med detaljregulering for enkelte områder. Planens størrelse og omfang utløser krav om konsekvensutredning. Som grunnlag for konsekvensutredningen utarbeides vedlagt planprogram. Formålet med planprogrammet er å avklare utredningsbehov og bidra til tidlig medvirkning i planarbeidet. Etter offentlig ettersyn skal endelig planprogram fastsettes av Sarpsborg kommune ved formannskapet.

Planområdet ligger sentralt i Sarpsborg, like nord for sentrum. Planområdet ligger mellom jernbanen, fylkesvei 118 (Olav Haraldssons gate) og Follogata på Fritznerbakken. Planområdet er på totalt cirka 60 daa.

Eksisterende bruk har frem til i dag vært industrianlegg med produksjonslokaler for bølgepappemballasje, samt noen eneboliger langs Follogata. Eksisterende fabrikkbebyggelse fremstår i dag som en samlet, kompakt bygningskropp. Denne bebyggelsen er bygget over tid, fra 1950-tallet og fremover i en 35-års periode, etter de arealbehovene fabrikken opp gjennom historien har hatt.

I kommunedelplan sentrum 2019-2031 er området avsatt til sentrumsformål. Området berøres eller grenser til flere ulike soner, herunder sikringssone – byggeforbud rundt bane (H130), faresone – ras og skredfare (H310_01), hensynssone – bevaring kulturmiljø (H570_07), båndleggingssone – båndlegging i påvente av vedtak etter pbl (H710_01) og hensynssone – krav om felles planlegging (H810_05). Detaljer som gjelder sonene og hvordan planarbeidet skal forholde seg til disse er nærmere beskrevet i planprogrammet side 24-25. Sentrumsplanen har ikke avklart høyder for området slik som i andre områder innenfor sentrumsplanavgrensningen. Høyder skal derfor avklares gjennom reguleringsplanarbeidet.

Planprogrammet er et verktøy for tidlig medvirkning og skal peke på viktige hensyn som må utredes i planarbeidet. Det fastsatte planprogrammet skal legges til grunn for utarbeidelse av områdereguleringsplan med konsekvensutredning, og skal klargjøre premisser og rammer for planarbeidet.

Følgende tema skal utredes:

- Trafikale forhold og teknisk infrastruktur
 - Mobilitet, trafikk, kollektivtrafikk, sykkeltrafikk, parkering, jernbane, tilgjengelighet og bevegelsesmønstre.
 - Vann og avløp (VA), slukkevann og brannsikring, overvann, renovasjon og varelevering.
- Landskap / grønstruktur
 - Det skal redegjøres for planforslagets forslag til grønstruktur, og sammenhengen med den overordnede grønstrukturen i Sarpsborg. Noen av temaene som skal utdypes vil være landskapets hovedform, vann og vassdrag; grunnforhold og flom, barrierer, knutepunkter med mer (se side 37 i planprogrammet).
- Miljøfaglige forhold
 - Luftforurensning, støy, geoteknikk og grunnforurensning.
- Klima
 - Kvalitetsprogram for miljø og energiløsning.
- Kulturminner
 - Planens forhold til kulturminner og kulturmiljø.

- Friluftsliv
 - Identifisere betydningen av koblinger til omkringliggende friluftsliv- og rekreasjonsområder, med særlig hensyn til barn og unges oppvekstvilkår. Herunder jernbaneundergang mot nord og flere gangfelt over Olav Haraldssons gate mot sør for å sikre kontaktet mot Enenda og sentrumskjernen.
- Sårbare arter
 - Naturmiljø skal kartlegges med tanke på arter og naturmangfold.
- Samfunnsmessig virkning av planforslaget
 - En faglig analyse og kartlegging av behov for tilbud i ulike aldersgrupper vil kunne ha stor betydning for planen.
- ROS-analyse
 - Flom, rasfare, samfunnssikkerhet med mer skal belyses og utredes.
- Arkitektonisk og estetisk utforming
 - Arkitektoniske kvaliteter og virkninger skal redegjøres for i eget dokument, herunder blant annet høyder, materialer og lysforhold (se side 39 i planprogrammet).
- Universell utforming
 - Overordnede prinsipper for universell utforming. En designmanual kan være aktuell. En helhetlig belyningsplan for området vil utarbeides.
- Barn og unge
 - Skolekrets, trygg skolevei og barnevennlige offentlige rom.

Se kapittel 4 i planprogrammet for mer detaljert beskrivelse av de ulike utredningstemaene.

Alternative utredninger

Planprosessen baseres på prosjektet som ble kåret som vinner av arkitektkonkurransen for Petersonområdet, og på denne måten skiller dette planprogrammet seg fra et planprogram uten en konkret plan. Alternativ 1 blir derfor konkurranseprosjektet for Petersonområdet.

Ved siden av dette skal planen redegjøre for konsekvensene av å ikke gjennomføre tiltaket, det såkalte 0-alternativet. Ofte blir nullalternativet definert som at området blir bygget ut i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Planområdet er ikke regulert og sentrumsplanen sier at eksisterende bedrift kan utvikle seg innenfor formålet. Nullalternativet blir derfor satt lik eksisterende situasjon, som innebærer at Petersonområdet videreføres som industri i sin nåværende form.

Alternativ 1 er hovedkonseptet og utgangspunkt for nærmere vurderinger av ulike alternativer innenfor adkomst, parkering, fylkesvei 118 (Olav Haraldssons gate), høyder og volumer og jernbanetrasé. Detaljene rundt hva som skal vurderes i de ulike alternativene går frem i planprogrammets kapittel 5. På bakgrunn av dette er det vurdert som ikke nødvendig å presentere et ytterligere alternativ 2.

Medvirkning og videre fremdrift

Avslutningsvis sier planprogrammet noe om hvilket medvirkningsopplegg en ser for seg at skal gjennomføres (kapittel 6 i planprogrammet). Planprogrammet trekker fram deltakende grupper med politikere, offentlige myndigheter, frivillige organisasjoner, naboer og beboere og barn og unge. Ved siden av dette planlegges det også for et formidlingslokale – Pappen:LAB som kan fungere som en arena for medvirkningsprosesser i selve planområdet hvor man har utstillinger og informasjon tilgjengelig. En detaljert plan for medvirkning er tenkt presentert på et folkemøte samtidig med at forslag til planprogram ligger ute på høring.

Vedtak av planen er foreløpig skissert til å bli i august/september 2022.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Utredes gjennom planarbeidet.

Miljø:

Utredes gjennom planarbeidet.

Folkehelse:

Utredes gjennom planarbeidet.

Kommunedirektørens anbefaling:

Kommunedirektøren anbefaler at planprogrammet sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn parallelt med varsel om oppstart av planarbeidet.

Rett utskrift.

Dato: 04.06.2021

Hilde Øisang
Formannskapssekretær

Dokumentet er elektronisk signert.

Saken oversendes saksbehandler for oppfølging.