

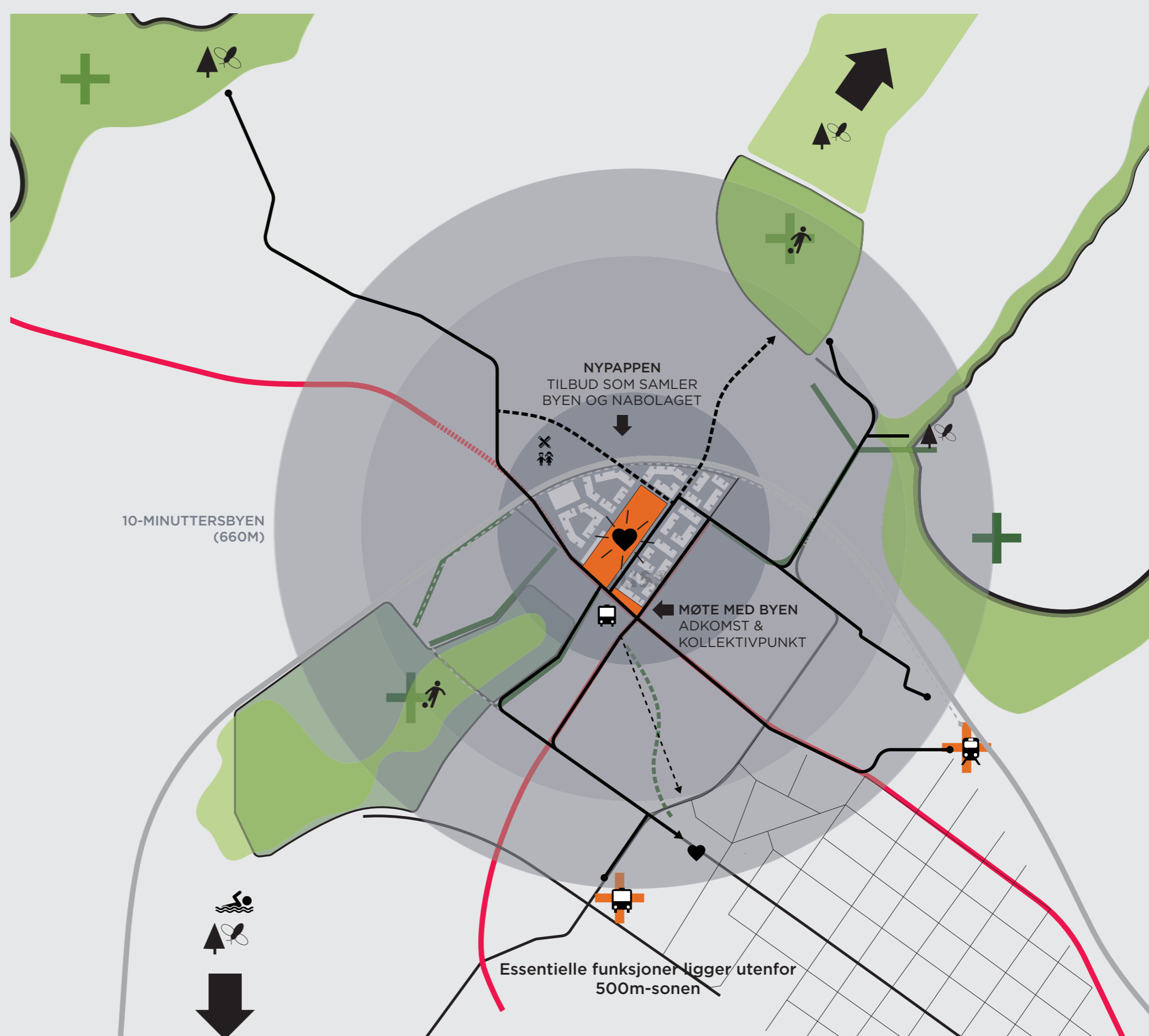
NYPAPPEN

Sarpsborg er en av landets eldste byer og har en nyere historie som en av Østfolds mange suksessfulle industribyer. Industrilivet har satt sitt preg på byen i lang tid, men Sarpsborg har også landskapskvaliteter som elvelandskapet tilknyttet Glomma, Europas største foss og flere grønne lunger og idrettsanlegg. Historien sitter i grunnen og i hvert gatehjørne, og stoltheten finnes tydelig i særpingene, de tilpasser seg, ser nye muligheter og omfavner endring.

Nå står Petersontomten foran en endringsprosess. VPK Peterson er opptatt av sitt ettermæle og det er en klar ambisjon for forslaget å videreformidle en fortelling knyttet til 100 år med industrihistorie, samtidig som det utvikles til et attraktivt og levende byområde. For

å få til dette er det viktig å forholde seg til tiden som en viktig faktor. Tid som er gått og tid som kommer. Utvikling av Petersontomten vil ta tid og området skal fylles med beboere og aktivitet, mens stadig ny utvikling pågår. Det må være en bærekraftig byutvikling både sosialt, miljømessig og økonomisk, og i forslaget er det satt opp tre tydelige mål for å sikre en bærekraftig byutvikling:

- **Ingen lokaler skal stå ubrukt**
- **Aldri ha perioder uten fungerende offentlig byrom på bakkeplan**
- **Konstant boligutvikling**



PETERSONTOMTEN I SENTRUM

Sarpsborg har et tydelig sentrum med St. Marie gate og Torget som ryggraden. Det øvrige sentrum avgrenses av jernbanen, Borgarsyssel og Kulåsparken. Petersontomten ligger innenfor dette sentrum, men i en del hvor det i seinere tid ikke har vært spesielt fokus på utvikling. Den trafikerte Olav Haraldssons gate/Fv 118 er en tydelig barriere og er også med på å definere Petersontomten som «utenfor». Planområdet ligger inneklemt mellom jernbanen og fylkesveien, avgrenset, men samtidig i kontinuerlig dialog og friksjon med områdene rundt.

Papirfabrikken i seg selv har også utgjort en stor barriere. Denne barrieren skal nå oppheves og sammen med muligheter knyttet til etablering av ny jernbane, får Petersontomten en unik lokalisering som muliggjør et helhetlig byplangrep som knytter sentrum og bydelene mot nord og vest sammen.

NYE FORBINDELSER

Grøntområder i Sarpsborg kan overordnet beskrives som en nordsør-akse fra Glomma i sør via Kulåsparken, Torget, Gravlunden og til Sarpsborgmarka i nord, og en østvest-akse fra Enendas idrettsområder og stadion til Glengshølen i øst. Petersontomten ligger i krysningspunktet mellom disse grønne aksene.

I vårt forslag etableres den nye bydelen, NyPappen, som et bindeledd mellom de grønne arealene i nord og sør, og i øst og vest. Sarpsborg knyttes sammen fra Glomma og Enenda i sør og til Sarpsborgmarka og Glomma/Glengshølen i nord med grønne korridorer. Dette øker intensiteten i området, letter tilgjengeligheten og stimulerer til økt gang- og sykkelbruk for hele Sarpsborg.

KOBLING TIL OMGIVELSENE

Sarpsborg har en velforankret akse- og kvartalsstruktur. Både papirfabrikken, jernbanen og bro i Fv 118 pulveriserer denne strukturen. NyPappen legger opp til å rehabilitere denne kvartalsstrukturen og lage sammenbindende gater, mentalt og fysisk. Logiske og rasjonelle gang- og sykkelveier kobler den nye boligbydelen til omgivelsene.



KOMME I GANG

Umiddelbart rives gjerdene og eksisterende bebyggelse tilgjengeliggjøres for midlertidige aktiviteter. Pappenplassen, områdets ansikt mot sentrum aktiviseres. Torsbekkparken opparbeides som et avventende landskap. Det samme gjøres langs jernbanen/Karlsborggata.

UTVIKLINGSOMRÅDER

Eksisterende bebyggelse fylles med funksjoner og områdets identitet etableres. Disse erstattes gradvis med nybygg ettersom området utvikles. NyPappen transformeres gradvis til et byområde med hovedvekt på bolig, samtidig som et sentralt «hjerter» av opprinnelig bebyggelse med funksjoner bibeholdes. Området utvikles rundt hjertet fra øst mot vest.

BYROMSSTRUKTUR

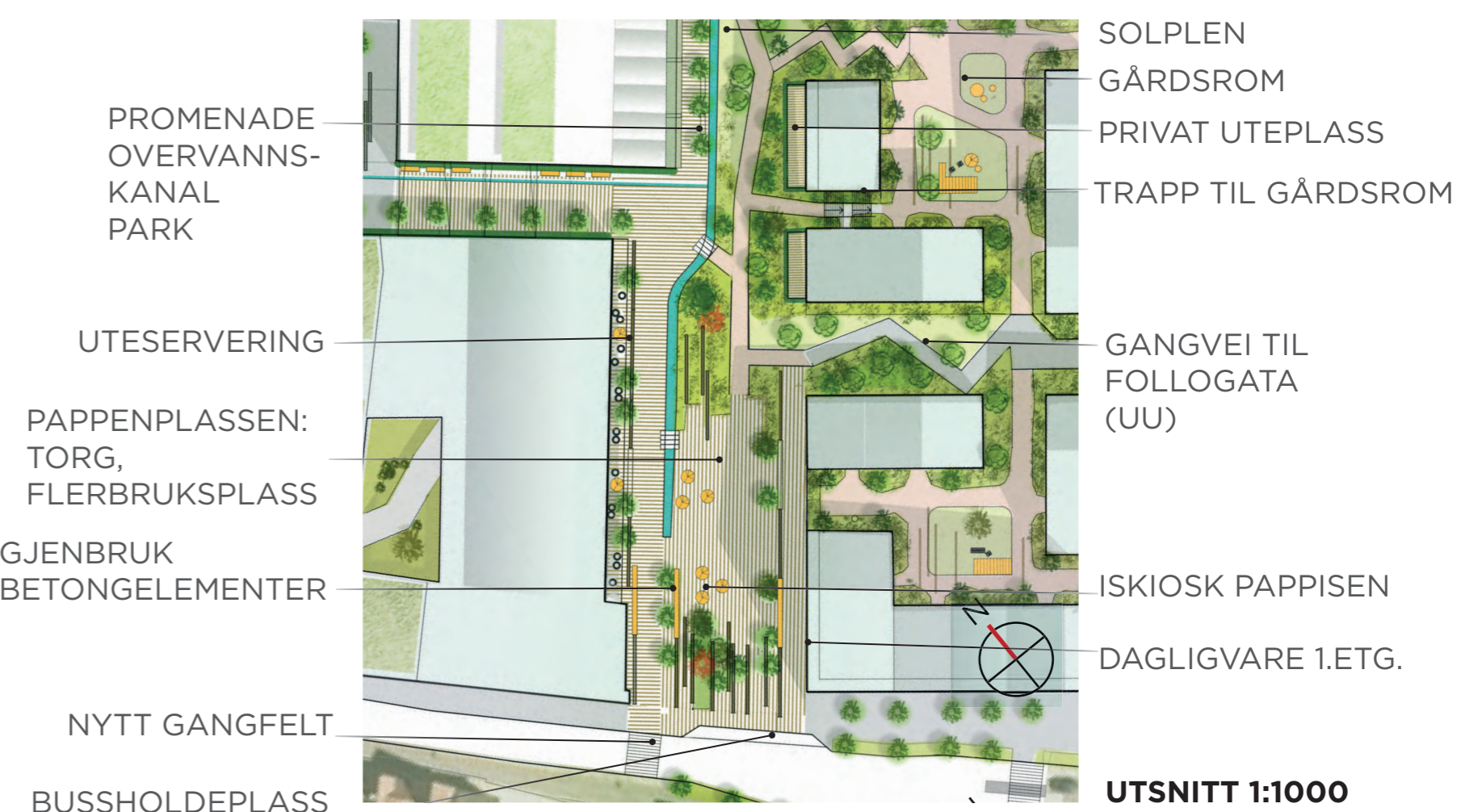
Byromsstruktur som er førende for utvikling etableres med koblinger til omkringliggende bystruktur. Det tas utgangspunkt i Sarpsborgs velforankrede akse- og kvartalsstruktur. Koblinger nordover mot Glengshølen og Sarpsborgmarka, sørøver mot stadionområdet og Ene-da og mot sentrum styrkes.

GENERELL BOLIGPLAN

- 5-SPENNER
- 4-SPENNER
- 3-SPENNER TILPASNING
- 3-SPENNER HJØRNE
- 3-SPENNER EFFEKTIV
- 3-SPENNER ROMSLIG
- 2-SPENNER
- TRANSFORMERT
- NYBYGG

NABOLAG

Organisering av boliger i åpne kvartaler sikrer et hierarki av offentlig, felles og private uterom. Gårdsrommet som en halvprivat sone og møteplass for et fellesskap, viser erfaring at fungerer godt i utvikling av mer urban boligbebyggelse.



BOLIGKVALITETER OG FELLESSKAP

Generator for utvikling av Pappen er boligutbyggingen. Planforslaget vil sikre gode boligkvaliteter og etablerer gode kvartalsstørrelser som gir hensiktsmessige salgs-/utbyggingstrinn. Kvartalene består av fra 80 - 200 boliger, i 3 - 8 etasjer, som naturlig kan deles opp i 2-4 trinn. Dette gir en fleksibilitet med tanke på å kunne håndtere utbygging over tid, og boligkonseptene kan tilpasses erfaringer som gjøres i kontinuerlig utvikling.

Boligantallet i hvert kvartal legger til rette for gode naboskapsstørrelser og de ulike høydene gir en arkitektonisk variasjon og en fleksibilitet når det gjelder sol- og utsiktsforhold. Hvert kvartal har sitt skjermede uterom der det er lagt til rette for lek og opphold i solfylte og sikre arealer med gode fellesskapsløsninger knyttet til hver enkelt oppgang, og for kvartalet som helhet. Alle kvartalene er knyttet sammen i et nett av generøse grønne fellesrom, urbane tilbud og historiske bygg, som gjør det å bo på Pappen til en helt unik opplevelse.

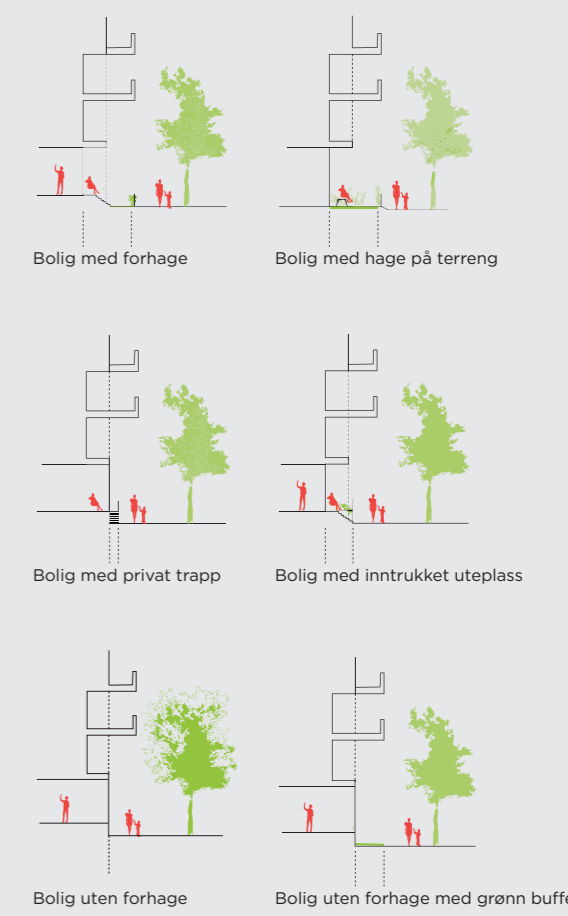
NyPappen vil gi tilbud til innbyggere med ulik alder, sosialt lag, kulturell bakgrunn og økonomiske forutsetninger som sammen skal få det gode naboskapet til å blomstre. Det legges til rette for en miks av boligtypologier, boligstørrelser og fellesskapskonsepter som åpner for boformer med større grad av delingsarealer, generasjonsboliger, plusskonsepter og livsløpsboliger med utleiedel som vil kunne øke/reducere boligens størrelse ved behov.

Første etasjer aktiviseres for å skape en aktiv bydel. Vi anbefaler en strategi som prioriterer henvendelse mot byrom av mer offentlig karakter, der det utvikles ulike fellesskapsorienterte funksjoner. Dette kan være støttefunksjoner tilknyttet boligene, og fellesfunksjoner som støtter opp under det offentlige fellesskapstilbudet. For øvrig trekkes boligene ned mot gateplan med forhager der det ligger til rette for dette. Slik oppnås en mer intim karakter i bysituasjonen. Forhagene ligger noe opphevet i forhold til gata eller parken utenfor, med en klar overgang mellom offentlige og private rom.

I en kantsoneplan kan en vise hvordan bygningenes kantsoner forholder seg til sentrale byrom, plasser og gater. Kun strategiske steder vil ha behov for felles aktiveringsfunksjoner, mens en overvekt av kantsonene vil trenge en bevisst og omtenkfull plan for ulike prinsipper for hvordan boligen møter bakken.



PRINSIPP BOLIGENS MØTE MED GATE

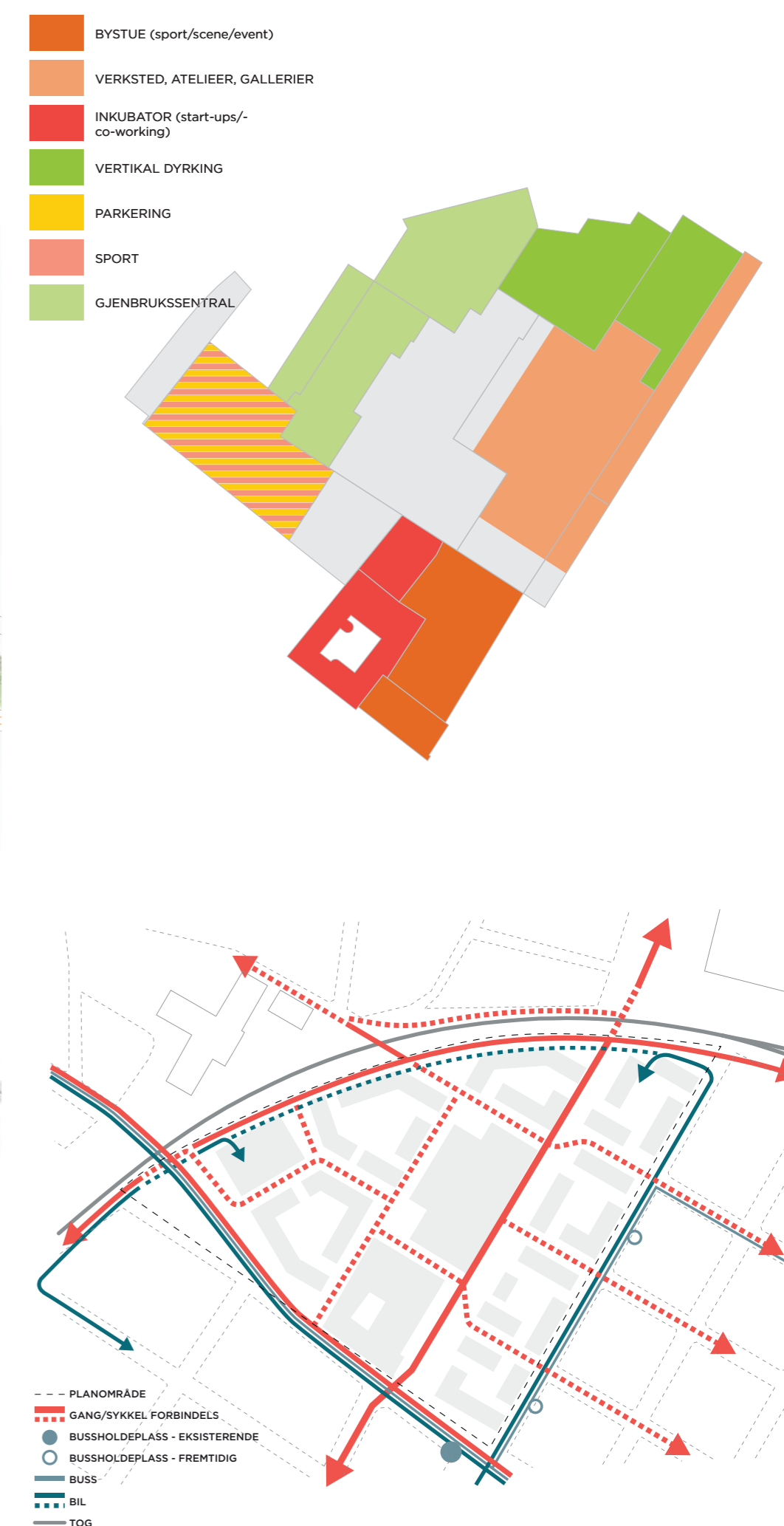
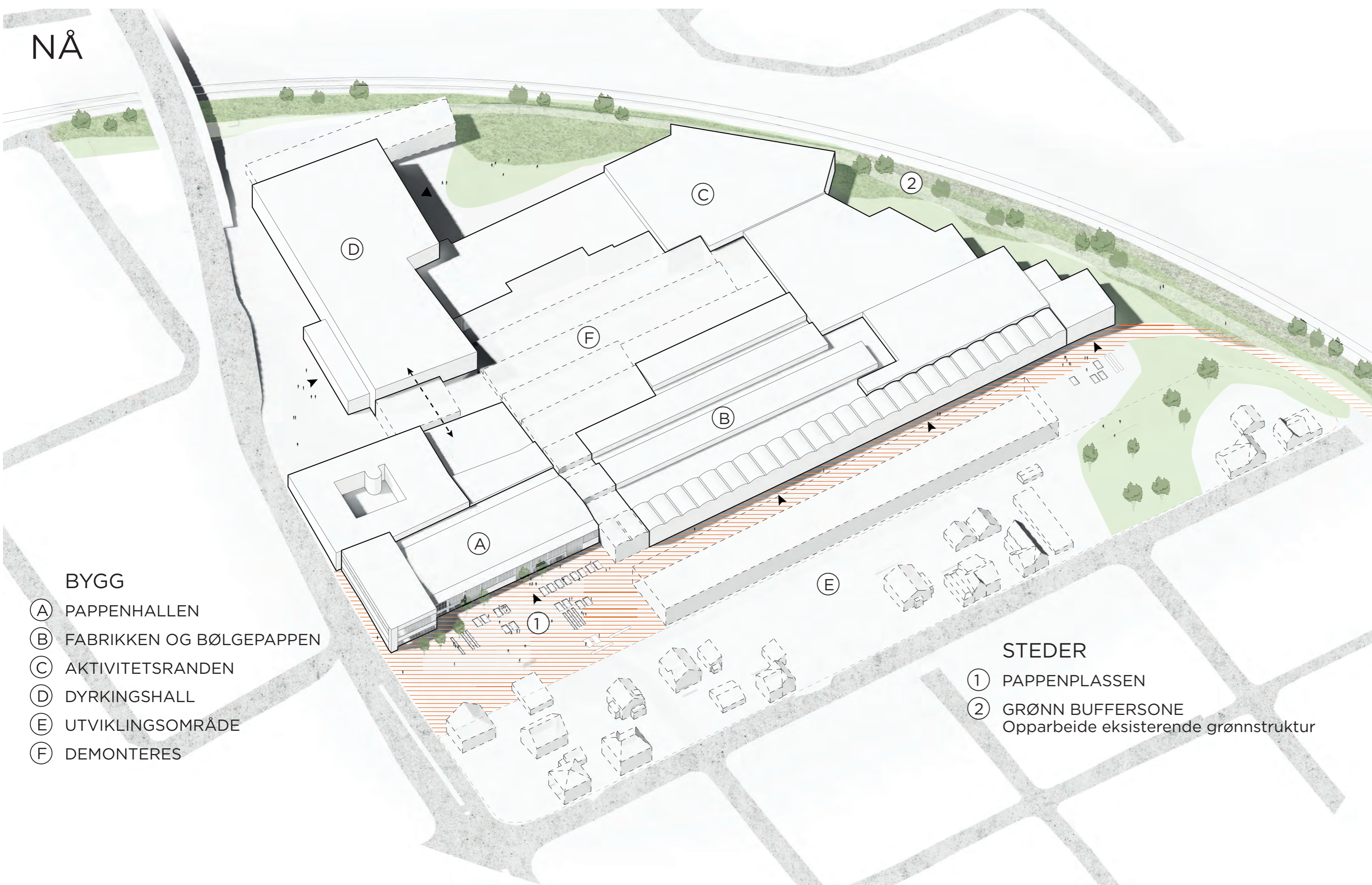


NÆRING

Det legges til rette for at det i området kan etableres boligrelatert service og handel (dagligvare, rekreasjon, aktivitet og opplevelse). Dette kan i en viss grad dekke et større byområde/ hele byen. Dette gjelder spesielt funksjoner som kan legges i de eksisterende hallene.

Det legges også til rette for andre næringsprogrammer i området. Mange av de typisk attraktive kontor/ kompetansearbeidsplasser vil naturlig lokaliseres mellom jernbanestasjonen og sentrum, men gjennom stedsaktivering og områdemodning vil nye næringer og satsningsområder kunne utvikles. Sarpsborg har et kompetansmiljø knyttet til diverse teknologisk industri og en kan tenke seg at produksjon knyttet til dette kan dra nytte av rimelige lokaler, rimelig arbeidskraft og nærhet til markeder både i innland og utland.

NÅ



MOBILITET

En klar strategi for grønn mobilitet ligger til grunn for utforming av forslaget, og bilkjøring inn i bebyggelsesstrukturen er begrenset til kun nødvendig nyttekjøring. Hovedstrukturen er lagt til rette for gående- og syklende. NyPappen får et fleksibelt nettverk av interne gang- og sykkelveier som gjør det lett å bevege seg i området, med flere lag av forbindelser, med de hurtige som tar deg raskt gjennom området til f.eks. togstasjon, busstopp eller idrettsanlegg, de offentlige gatene og byrommene internt i områdeveien, og i tillegg kommer flere halvprivate smette og snarveier gjennom kvartaler og nabolag. For å sikre grønn mobilitet planlegges området ut fra noen hovedpunkter:

- Redusert fremkommelighet for bil som gir et tilnærmet bilfritt nabolagsmiljø i hele området. Innkjøring til parkeringsanlegg legges i yttersonen ved innkjøring til området.
- Prioritere el-biler og ladepunkter på de lettest tilgjengelige plasser i parkeringsanlegg.
- Sterk satsing på sykkel, både gjennom gode forbindelser, plass til sykkelparkering nær boligen sin, plass til både innendørs og utendørs sykkelparkering med gode lademuligheter, og funksjoner som reparasjon og vask lett tilgjengelig.
- Sterk satsing på gange via gode, interessante, trygge og universelt utformede gangforbindelser som viderefører og knytter sammen området med tiliggende nabolag.
- Kollektivsatsing gjennom å etablere nytt busstopp i tilknytning til området i Olav Haraldssons gate.

Karlsborggata, langs jernbanen, er den eneste kjøreveien inne i området. Denne gis en utforming for lav fart og blir også viktig som sykkelatkomst. Karlsborggata har innkjøringene fra allerede eksisterende gatestruktur, hhv. Follokata i øst, og Valaskjoldsgata (Olav Haraldssons) gate i sør. Øvrige gater og plasser er tilrettelagt for gående, med adkomst kun for nødvendig drift-/utrykningskjøretøy.

Omfang av privatbilisme og behov for egen parkeringsplass vil reduseres i framtiden. Det er derfor en usikkerhet knyttet til å bygge dyre løsninger med parkeringskjellere for de enkelte boliganleggene. I NyPappen vil det være store muligheter for å håndtere parkering både midlertidig og permanent i eksisterende bebyggelse. Tempoet i denne utviklingen er vanskelig å forutsi og i forslaget har vi valgt å vise parkeringskjeller under den antatt tidligste bebyggelsen langs Follokata, men foreslår å bruke eksisterende bebyggelse, f.eks. den store hallen langs Olav Haraldssons gate, som parkeringsanlegg for øvrig program og videre utvikling. Når denne hallen erstattes av annet program (bolig/næring) kan en bygge et konsentrert mobilitetshus i sørvest. Dette etableres når man bedre kan forutse behovet for ulike mobilitetsløsninger. Mobilitetshuset vil være en hub for delebil og delesykkel i ulike fasonger, verksted og mekkefasiliteter m.m.

Den trafikale løsningen for Fv 118/Olav Haraldssons gate og broen over jernbanen vil kunne få en annen form i ikke all for fjern framtid. Det er ikke framtidrettet å ha en vei/gate så tilrettelagt for biltrafikk gjennom et bysentrum. Ved en endret typologi for Olav Haraldssons gate kan Mobilitetshuset gis en direkte atkomst fra Olav Haraldssons gate, og Haftor Johnssons gate kan gis en naturlig forlengelse inn i området.

VANN OG OVERVANN

Vi må forberede oss på en fremtid preget av mer varme og hyppigere ekstremvær med regn, flom og tørke. I byer er det mange tette flater, og her vil særlig overvann bli problem, når regnskylle overbelaster rørsystemet. Det må gis plass til å møte de kraftige regnskylle slik at de gjør minst mulig skade. Overvann skal så langt som mulig håndteres på egen tomt og i åpne løsninger. Dette er viktig for å redusere faren for oversvømmelser og for å opprettholde vannets naturlige kretsløp. Gode overvannsløsninger bidrar også til å skape en trivelig og blågrønn by.

Torsbekken er vanskelig å åpne, siden den ligger i rør 6-7 meter under bakken. På grunn av dalformen på stedet vil imidlertid regnvannet alltid samle seg her i lavpunktet, over bekken. I vårt forslag er dalbunnen formet til et nytt, langstrakt parkdrag, Torsbeekparken. Her vil vannet samles og bli en ekstra attraksjon, spesielt når det regner. Vannet markerer dalbunnen og gir en logikk til den lokale landskapsformen. Kanalen i parken vil avlaste infrastrukturen under bakken, samtidig som røret kan fungere som et nødløp ved ekstreme regnskyl. Sammen med artsrik vegetasjon vil denne parken gi grønne rammer til de nye uterommene mellom gammelt og nytt byggeri, boliger og arbeidsplasser, barnehager og atelier.

Kanaler og klopper. Overvannet utenfor parken ivaretas mest mulig med åpne renner i gate- og byromsgulvet, der vannet til slutt samles i dalbunnen i Torsbeekparken. På strategiske steder plasseres klopper som gir adkomst på tvers av vannveiene. Det fallende terrenget benyttes til å dramatisere vannforløpet med terskler og småfusser.

BYNATUR

Det er vitenskapelig bevist at grønne omgivelser fører til bedre helse. Vegetasjonen bringer inn mange positive effekter som bidrar til at byene våre blir bedre å bo i. En sammenhengende grønnstruktur bestående av busker, trær og bunndekkende planter vil introdusere en herlighetsfaktor av levende materiale mellom de mange døde vertikale og horisontale flatene som en by har. Fremtidens byer må planlegges med fokus på biologisk arts mangfold slik at det skapes en bynatur, spesielt inne i den tette byen. Vegetasjon tiltrekker seg lokale smådyr, fugler og insekter, og gjennfører biodiversitet i området. Med stadig flere og hyppigere hetebølger vil vi også ha nytte av blondeskyggen trær, som har en helt spesiell rolle på grunn av sin størrelse og lange levetid. Gatetrærne bringer det grønne inn til hver leilighet og hver arbeidsplass rundt torgene, samtidig som stammen til et tre ikke tar mer plass enn en lysmast. I fremtidens

by bør alle ha utsikt til noe grønt, og kort avstand til nærparken. Gater og plassdannelse i er grønne, utformet på menneskenes premisser, der bilen er på besøk. På byplannivå komplementerer grønnstrukturen i NyPappen øvrig grønnstruktur i byen, slik at de blir mer sammenhengende.

Torsbeekparken blir et nytt, langsgående parkdrag som følger den naturlige dalbunnen over Torsbekken (som er lagt i rør). Overvannet samles og fordrøyes til kanaler ved store nedbørsmengder. Ulike arter trær, busker og bunndekkende planter gir grunnlag for nye habitater og danner rammer for mindre parkrom. Parken blir også en viktig ferdselsåre for gående og syklende når den knyttes sammen med turveiene på Kurland og rundt Glengshølen i nord, under togtraseen. I sør knyttes den sammen med gangforbindelser til torget og Enenda.

Parken utformes med en «hard» og en «myk» side, der trapper og trinn tar opp terrengforskjeller og blir sitteplasser. Myke, solrike plener avløses av blomstrende busker og trær, slik at parken får et frodig og variert uttrykk. Mange ganglinjer på langs og tvers gjør at det er enkelt å finne rasjonelle gangveier. Benker, kanter og utrangerte elementer fra området kan gjenbrukes som parkmøbler og utstyr. Dette vil gi et stedsegnet uttrykk til parken.

Karlsborggata -den grønne ryggen langs toglinja i vest/nord dannes plantes til med lokale planter. Høydeforskjellen mellom bygulvet og togtraseen tas opp i det myke landskapet. I denne parken legges det til rette for kjøreadkomst til næring/parkering i den vestre/nordvestre delen av tomta, samtidig som denne traseen forbinder eksisterende gang- og sykkelforbindelser langs toglinja i begge ender.

Universell utforming. Det må etableres tydelig innarbeidet tilrettelegging for alle, med naturlige ledelinjer. Høydeforskjellen mot øst kan tas med diagonale ganglinjer som følger terrenget gjennom de nye gårdsrommene.

OMBRUK/GJENBRUK

80% av Norges fremtidige arealbehov er allerede bygget. Petersontomten består i dag av eksisterende bygningsmasse fra tidligere industri. Denne er til dels massiv i betong, betongelementer, stål og tegl, materialer som har en svært energikrevende produksjon, med store CO2 utslipp bak seg. I et klimaperspektiv er det et mål å finne ny bruk til det som allerede er produsert. Dette gjelder både for bygg og materialer, på kort og lang sikt. Petersontomten er en gullgrube i så måte, med stort potensiale for CO2-gevinster. Veldig mye av bygningsmassen og materialer kan gjenbrukes for kortere eller lengre perioder.

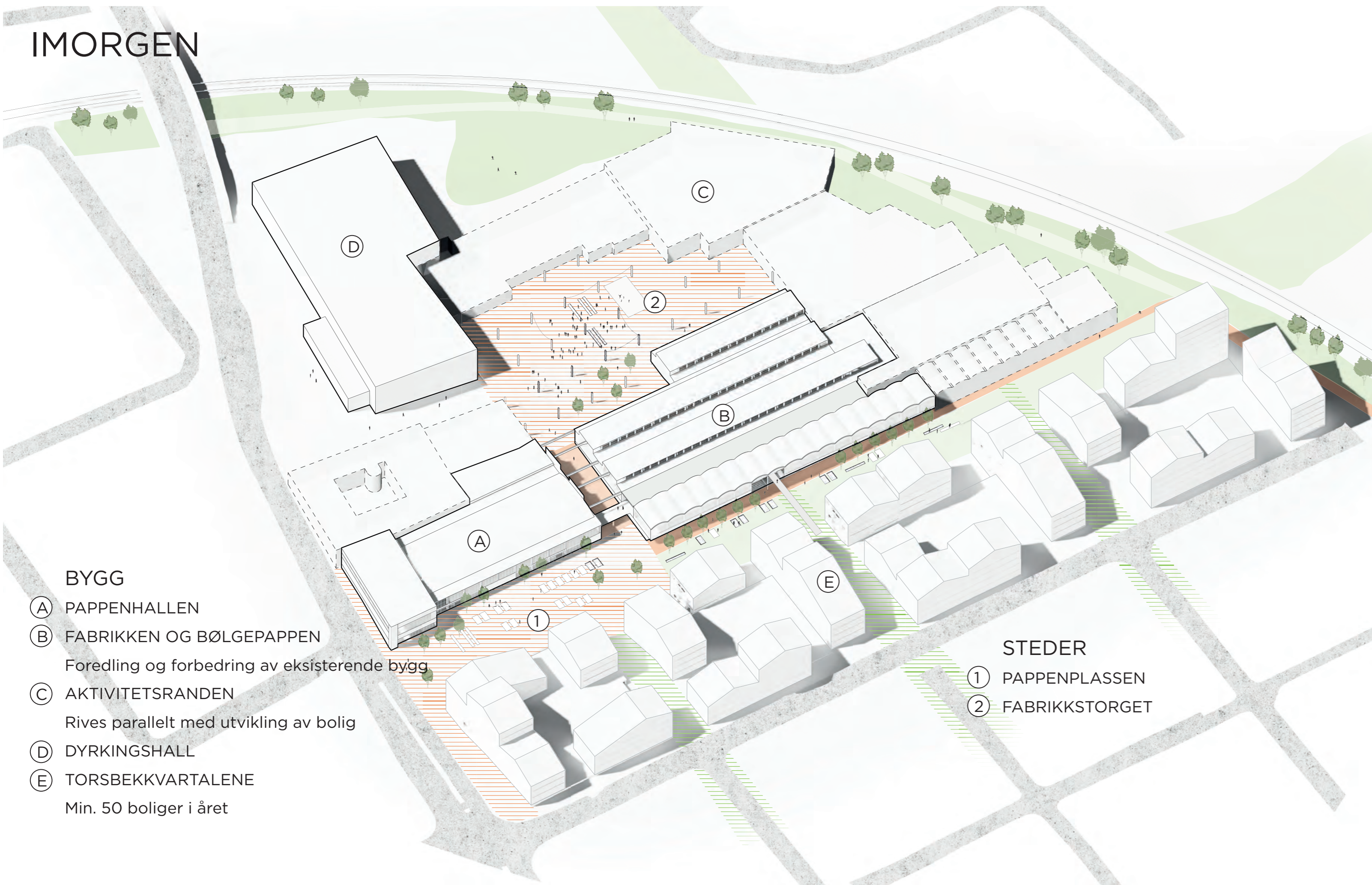
Sirkulærøkonomi handler om å bruke igjen produkter og materialer i et kretsløp. I dag er det moderne samfunnet bygget opp av en lineær økonomi. Sirkulærøkonomi har som mål å skape minst mulig avfall og utnytte ressursene vi allerede har. I EU arbeides det aktivt med implementering av sirkulærøkonomiske prinsipper som vil påvirke også våre lovkrav og direktiver i nær fremtid. Et prinsipp som fremheves er avfallshierarkiet. Avfallshierarkiet beskriver hierarkisk hvordan man forholder seg til avfall for å spare klimagasser og ressurser.

Avfallsforebygging troner øverst, og ombruk, materialgjenvinning, energiutnyttelse og sluttbehandling kommer i prioritert rekkefølge. Dette fordi avfallsreduerende tiltak gir gevinst nå. Byggenæringen skaper en stor del av alt avfall i Norge. Nybygging, rehabilitering og riving gir årlig 1,24 millioner tonn avfall. Mer ombruk av bygg og komponenter gir mindre avfall, mindre forbruk av materialer og energi, og reduksjon av utslipp av klimagasser som CO2.

Vi foreslår en utviklingsstrategi som muliggjør en fremtidig vurdering av hver enkelt bygnings egnethet for ombruk, et spill hvor all eksisterende bebyggelse fylles med funksjoner. Disse erstattes gradvis



IMORGEN

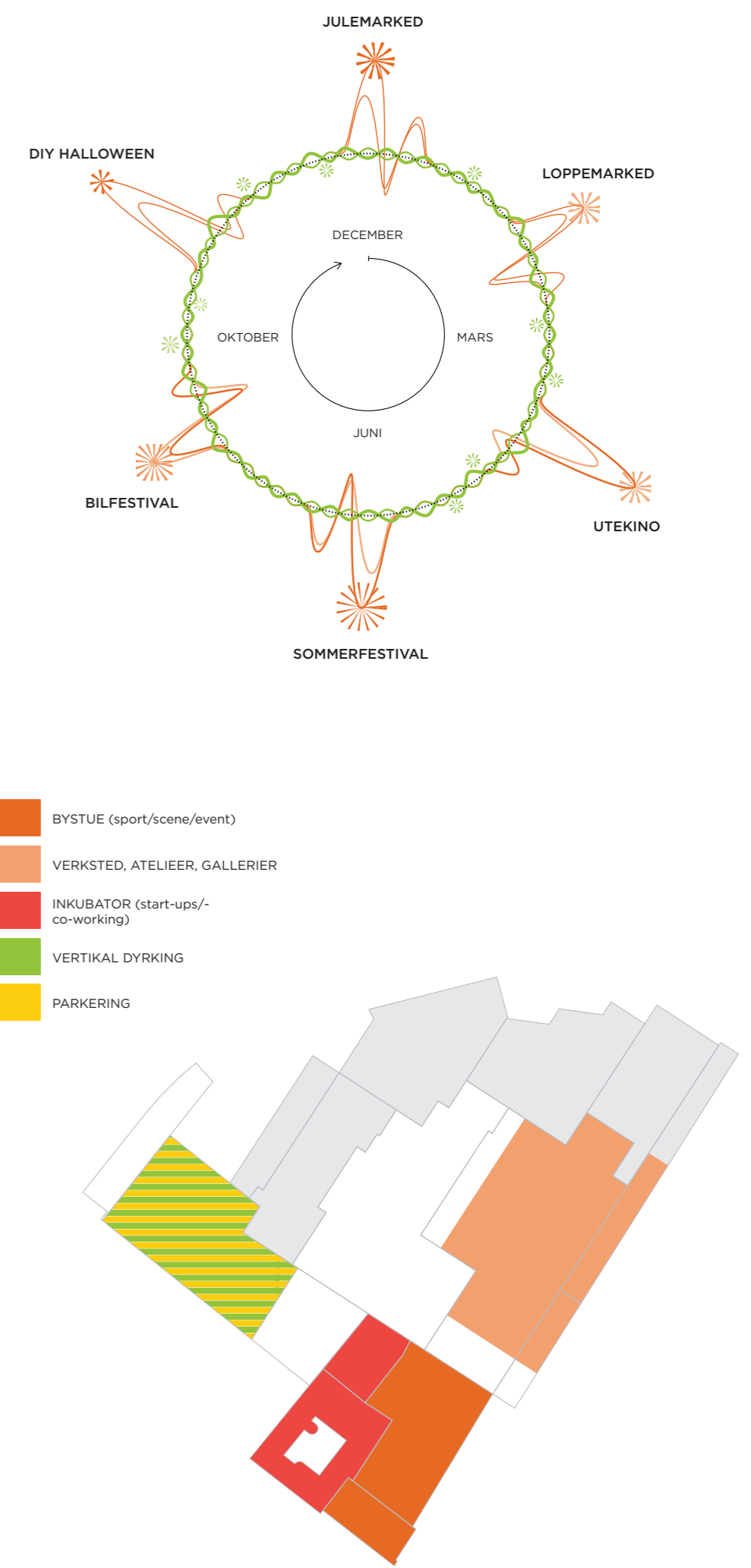


BYGG

- (A) PAPPENHALLEN
- (B) FABRIKKEN OG BØLGEAPPEN
Foredling og forbedring av eksisterende bygg
- (C) AKTIVITETSRANDEN
Rives parallelt med utvikling av bolig
- (D) DYRKINGSHALL
- (E) TORSBEKKVARTALENE
Min. 50 boliger i året

STEDER

- ① PAPPENPlassen
- ② FABRIKKSTORGET



med nybygg etter som området utvikles. Pappen transformeres gradvis til et byområde med hovedvekt på bolig, samtidig som opprinnelig bebyggelse med funksjoner bibeholdes.

Ved nybygging det viktig å vurdere mulighet for gjenbruk av eksisterende materialer og bruk av materialer som kan inngå i et sirkulært kretsløp. Gjenbrukes det på tomten, i bygg eller uteområder, vil det gi området en særegen karakter og styrker NyPappen som et unikt sted. Vi ser også for oss at man i en tidlig fase avsetter en av de eksisterende hallene til en markeds- eller gjenbrukshall for gjenbrukte byggevarer til og fra tomten.

VPK Peterson er opptatt av sitt ettermæle og fortellingen med 100 år med industrihistorie vil alltid være knyttet til stedet, gjennom bevarte elementer og hele bygg. Den eldste produksjonshallen med sin raffinerte konstruksjon av plass-støpte søyler og ribber, ønskes gjenbrukt og sikret for fremtiden. Denne hallen, kalt Fabrikken, skal fylles med funksjoner som

har utadrettet karakter og være et pusterom i den nye byveven.

Den nyere delen med bølgetak øst for denne har også en karakteristisk arkitektur og gir et fint forløp langs Torsbekkparken, og er i forslaget en integrert del av Fabrikken. Den har fått navnet Bølgeappan.

Denne store hallen med buet takkonstruksjon mot sør har stor gjenbruksverdi og vil være viktig element for aktivisering av området. Den har et stort potensiale for bruk både til sportsaktivitet, sceneaktivitet og/eller andre typer eventer. Vi har kalt den Pappenhallen. Vi ser på denne som en ressurs, men er ikke fremmed for å bygge tett inntil, erstatte deler eller hele. I en modningsprosess for området vil framtidig løsning kunne avklares. Den kan ligge langt fram i tid, og bruk på kort sikt vil være med å definere områdekarakteren for NyPappen.

Ellers vurderes den nyeste hallen langs Olav Haraldssons gate å ha stor gjenbruksverdi. Den kan brukes til parkering,

vertikal dyrking, sportsaktiviteter eller annet aktivitet i lang tid. Denne ligger også i en krevende støvsituasjon som gjør den lite naturlig å erstatte med bolig i den tidligste utviklingen av området.

ARKITEKTUR OG MATERIALITET

Materialene i prosjektet underbygger en bærekraftig tilnærming, kvalitet og nøkternhet. Ønsket er å gjenbruke materiale så langt det lar seg gjøre. Dette gir føringer for utforming av bebyggelsen og uteområder. Den videre prosess vil avgjøre hvor vidt materialer lar seg gjenbruke i de aktuelle prosjektene. Gjenbruk gir en stor gevinst i forhold til bærekraft og vil kunne gjøre NyPappen til et pilotprosjekt med særegne arkitektoniske kvaliteter.

I illustrasjonene er det vist en arkitektur som baserer seg på gjenbruk av tegl og konstruktive elementer. Tegl muret med kalkmørtel er robust og kan lett gjenbrukes. De karakteristiske sagttannelementene fra taket i den nyere produksjonshallen er illustrert brukt i boligbebyggelsen og DT-elementer er brukt i uteområder og fasader.

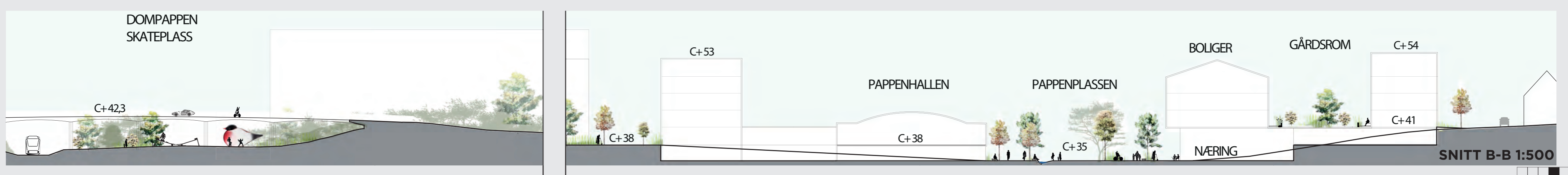
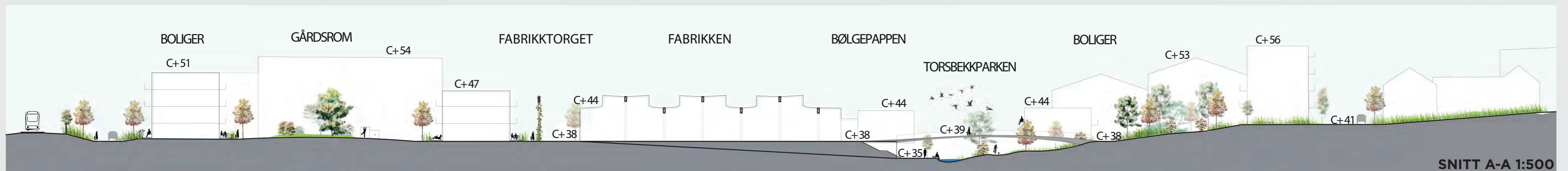
BELEGNING



MØBLERING



FA SÅDE





GJENNOMFØRBARHET

Det er viktig og positivt at VPK Peterson og Betongbygg Eiendom etablerer et felles selskap for utvikling av eiendommen. Dette sikrer en robust utvikler som kan styre etter felles mål for utvikling av hele området.

Utvikling av NyPappen vil gå over mange år. Det foreslåtte plangrepet for området sikrer uavhengighet mellom tiltak, slik at utbygging av tidlige trinn kan skje uten at det påløper store følgekostnader knyttet til øvrig utvikling av området. Byplangrepet er både fleksibelt og robust, med mulighet for å endre rekkefølgen og tilpasse trinn etter etterspørsel og behov.

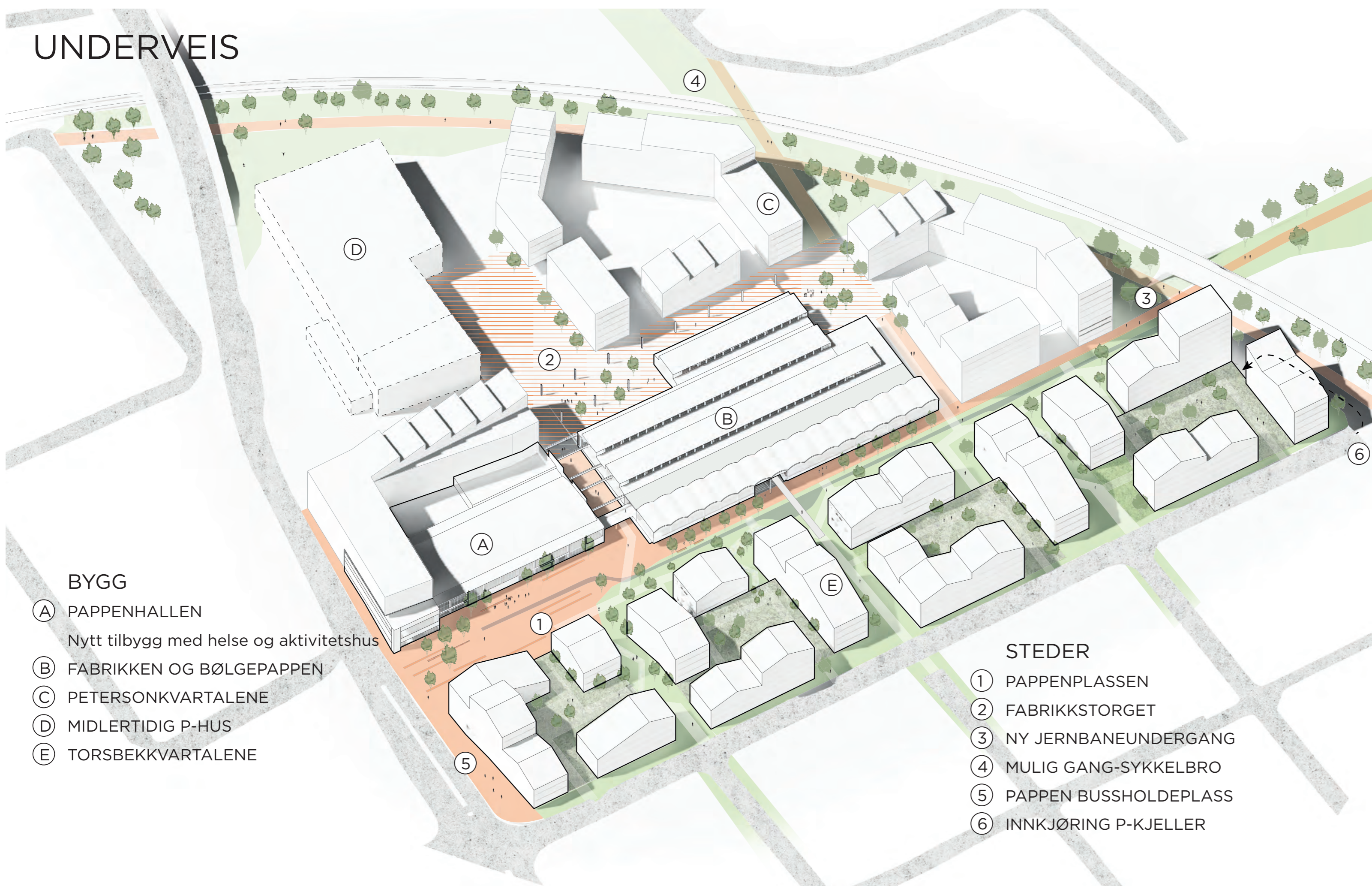
Stedsaktivering

I tidlig fase kan en skape en positiv identitet for området og gjøre det til en attraksjon i Sarpsborg gjennom stedsaktivering og områdemodning. Det vil gi en spennende start til en bydel hvor ny bebyggelse etter hvert erstatter eksisterende og det vil gjøre det lettere å tiltrekke seg beboere og leietakere. En positivitet rundt prosjektet er mye verdt. Blir sarpinger og kommunal administrasjon begeistret for prosjektet, kan mye av det som oppfattes som krevende prosesser og byråkrati, gå lettere.

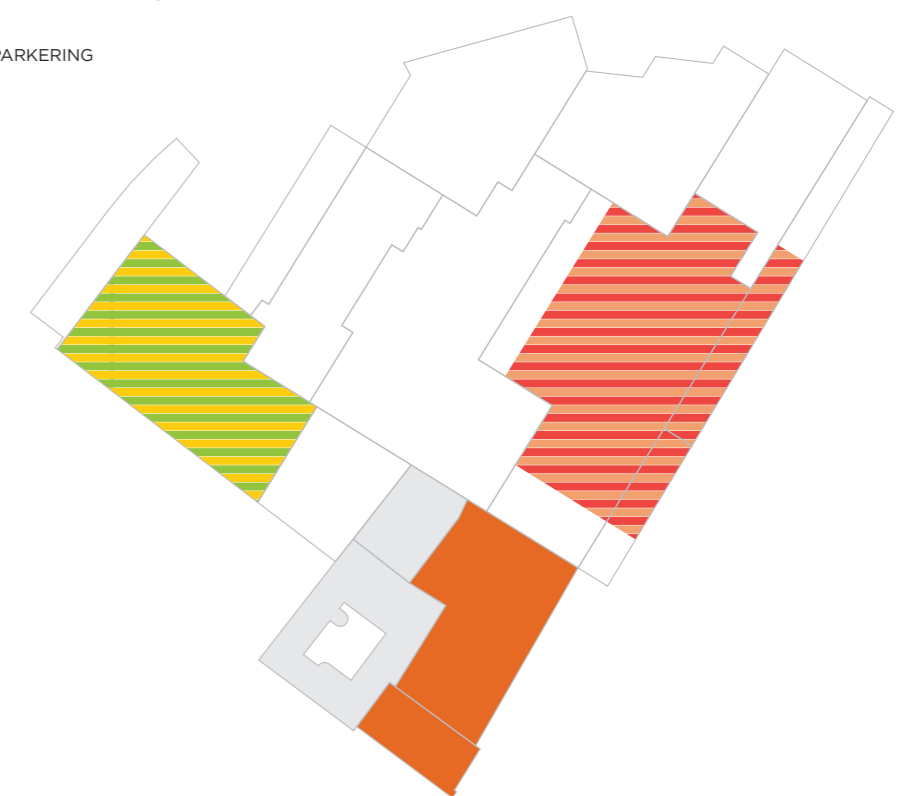
Planprosessen

Det er viktig at også den videre planprosess ivaretar en fleksibilitet og har mulighet for å fange opp ulike utviklingsscenarioer. Dette kan gjøres gjennom en områderegulering som er detaljert for de første utviklingstrinnene eller gjennom masterplan/VPOR og planprogram («Oslo-modell») som gir overordnet føringer for detaljregulering av hensiktsmessige områder. NyPappen har så robuste utviklingsfelt at planprosessen gjennomføres etter den første modellen. Struktur og felt etableres tidlig. Detaljering av de enkelte felt fanges opp i prosessen.

UNDERVEIS



- BYSTUE (sport/scene/event)
- VERKSTED, ATELIEER, GALLERIER
- INKUBATOR (start-ups/-co-working)
- VERTIKAL DYRKING
- PARKERING



UTVALGTE STEDSAKTIVERINGER

Vi foreslår å styre og styrke utviklingen av Pappen underveis gjennom aktiveringsstrategier og intervensjoner, hvor noen er temporære og andre langsiktige, noen fysiske og andre organisatoriske/programmatisk.

Stedsaktiveringene bidrar til å skape nye opplevelser og fremtidsbilder av mulighetene på Pappen. De kan gi innsikt i muligheter og potensialer for området, iboende kvaliteter på stedet, identitet og bevissthet rundt et «glemt sted», og dermed løfte verdien av området både økonomisk, sosialt og som en integrert del av Sarpsborg.

Pappenplassen – Åpningstrekk. Gjerdene rives og underetasje under Buehallen tilgjengeliggjøres for midlertidige aktiviteter som aktiviserer plassen. Plassen etableres tidlig som et bydelstorg og kobling til sentrum styrkes. Områdets ansikt etableres.

Torsbekkparken – Bølgeblikkparken i grøntdraget rives og Torsbekkparken opparbeides som et avventende landskap. Såle for før bølgeblikkshall gjenbrukes som en del av en midlertidig aktivitetspark. Det grønne laget i byveven startes opp i tidlig fase.

Pappenhallen – tilgjengeliggjøres og legges til rette for idrettsaktiviteter, eventer, konsert, teater.

Fabrikken – eksisterende bygning utvikles til å bli en generator for området, med aktive produksjons-, kultur- og utleielokaler. I den umiddelbare fremtid bør man etterstrebe at disse lokalene betjener seg selv, uten krav om avkastning i kroner og øre, men i andre sosiale verdier. På sikt vil disse programmene med sine bygningskropper destilleres ned til å bli den stabile generatoren som skal bli stående igjen som et levende hjerte i bydelen, som skaper verdi på alle nivåer. Både på kort og lang sikt ser vi det som smart å involvere kommunale virksomheter, frivillighet og andre ideelle lokale partnere som bidrar til å etablere klynger og miljøer som vil skape fruktbart innhold over tid.

STEDSAKTIVERING

Skal det skapes et reelt, attraktivt og bærekraftig by- og boligfelleskap i NyPappen må det investeres i utvikling av nye samarbeid, funksjoner og program. Vi anbefaler en strategisk og bevisst utviklingsprosess, hvor man rent praktisk kombinerer ulike stedsaktiveringstiltak og aktører. Formålet er å sikre en bærekraftig og mangfoldig bydel, med historisk tråd til gamle Pappen, men også med tydelig retning inn i en ny fremtid for bydelen. NyPappen må gi en sterk identitet som virker tiltrekkelig på beboere og næringsaktører. Det må startes tidlig og gjøres med enkle tiltak før selve omdanningen av bygningmassen er kommet i gang. Første trinn vil være å etablere et samarbeidsorgan som kan fasilitere den midlertidige bruken. Det bør bestå av deltagere fra kommune, frivillighet,

næringsliv og utvikler, og ha et mandat som strekker seg over lang tid. Vi har kalt dette for Pappen Drivkraft og de vil arbeide parallelt med at området utvikles. Kommunens prosjekt Bykraft 2027 vil kunne være en aktuell samarbeidspartner for å sikre at Sarpsborg får et mangfold av byopplevelser hvor NyPappen er en naturlig del.

Ved strategisk å plassere programmer i eksisterende bebyggelse og aktive første etasjer, samle generative programmer og funksjoner til glede for hele byen, og skape gode mellomrom som gir grobunn for rike og kvalitative naboskap for beboere gis NyPappen en merverdi. I det store bildet er investeringene i fellesskap, produksjon og offentlige rom liten i lyset av den samlede investeringen i området. En slik kulturell

og generativ utviklingsstrategi bidrar både til byens kvalitet og bærekraft, og vil styrke grobunn for næring og investering i området. Områdets økonomiske egenverdi vil øke om man med relativt enkle midler investerer tilstrekkelig i å aktivere stedet tidlig i utviklingsprosessen, parallelt med omdanningen av området fra fabrikk til bolig.



NYE NÆRINGER OG INNOVASJON | TRENGER PRODUKSJONLOKALER



PAPPEN | AKTIVERING AV FORPlass OG BEBYGGELSE



INKUBATOR
Pappen drivkraft skal finne leietakere for å reaktivere Pappenhallen og Fabrikken. Målet er finne god balanse mellom programmer for lokalmiljøet og for innovasjon og nye næringer.



EVENTPlassen | TAS I BRUK



FABRIKKEN | REAKTIVERING AV DAGENS HALLER / NYE LEIETAKERE



OVERFØRING
Ved å garantere plass for tidligere leietakere inn i transformasjonsprosjektet bevares inkubatormiljøet og fortsetter å styrke identiteten.



PAPPEN | KOLLEKTIVTORG & ADKOMSTPlass



FABRIKKEN | TRANSFORMASJON OG FOREDLING



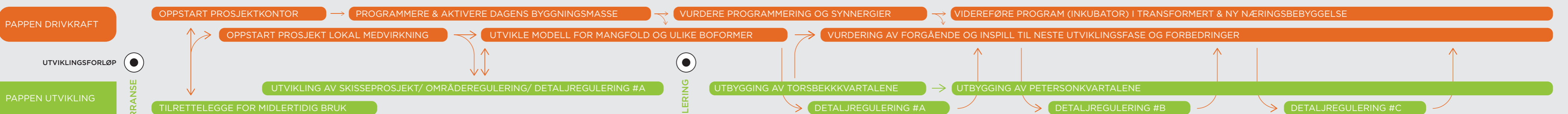
PAPPENHallen | TRANSFORMASJON OG FOREDLING



NYE KOBlinger | LANGS OG PÅ TVERS AV JERNBANE



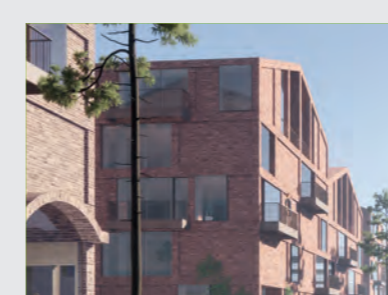
NYE PROGRAMMER | AKTIVITETS- OG MOBILITETSHUS



UTBYGGINGSKONSEPT OG PROSESS



GRØNT NETTVERK | NY GRØNN INFRASTRUKTUR ETABLERES



TORSBEKKVARTALENE



BOKVALITET | BAKSIDE BLIR FREMSIDE LANGS JERNBANE



EVENTPlassen | PETERSONKVARTALENE UTVIKLES



FREM TID OG ANDRE AKTØRER

En del av tiltak i plan er knyttet opp mot framtidige planer for jernbane og InterCity til Sarpsborg. Det er usikkert når endelige planer vil foreligge og tiltak iverksettes, men tidshorisonten for utvikling av Petersontomten er så pass lang at det bør være mulig å harmonere utvikling med utbygging av jernbane.

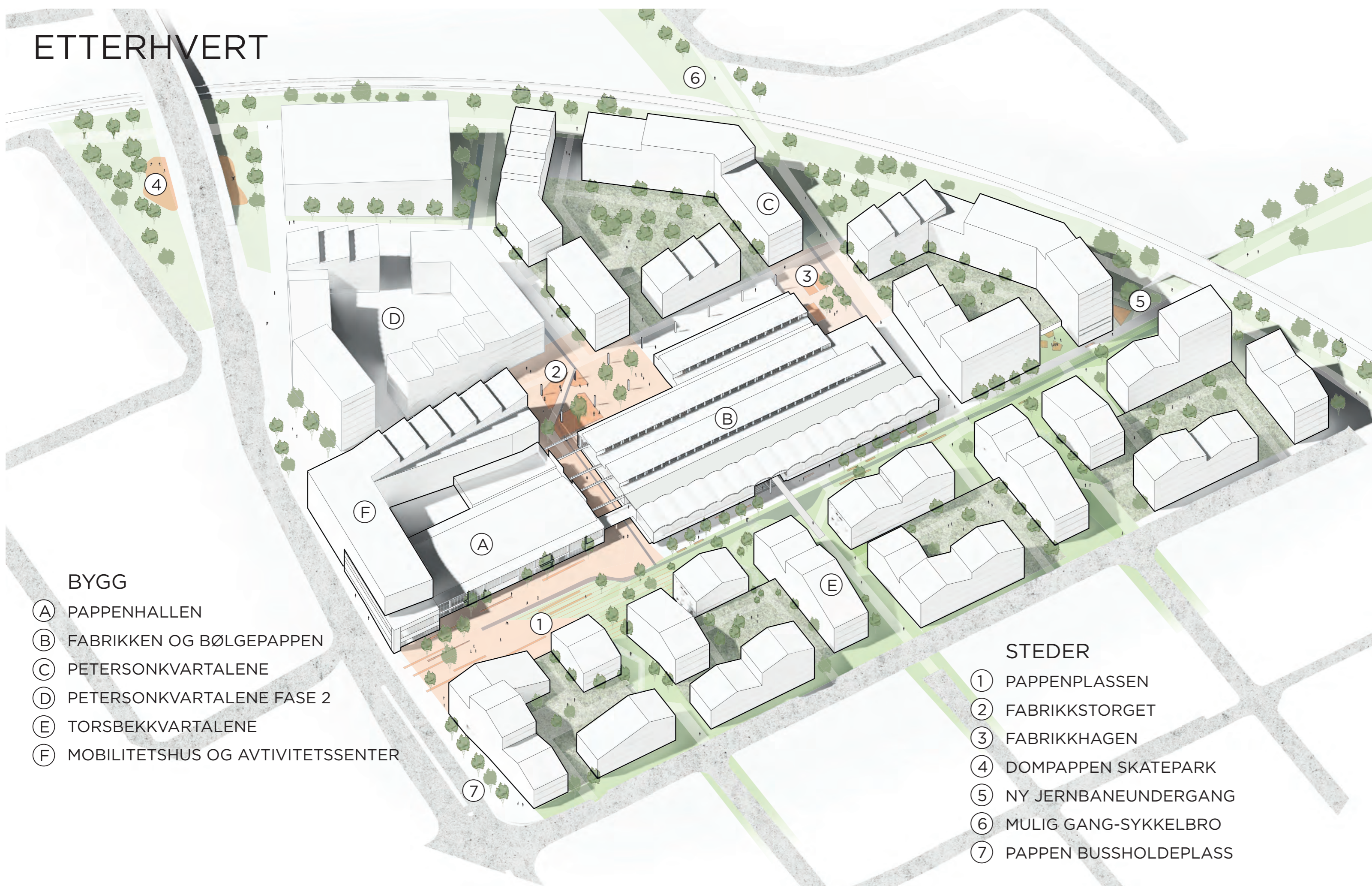
Undergang under jernbanen i Torsbeekparkens forlengelse er et slikt tiltak. I en avventende situasjon er det viktig å legge til rette for universelt tilrettelagt forbindelse fra Pappenlassen og opp til Follogata og videre til Bryggeriveien slik at forbindelse til områdene i nord (Gleingshølen, Sarpsborgmarka mm.) styrkes.

Det må etableres en ny bro for Fv 118/Olav Haraldssons gate over jernbanen ved etablering av InterCity. Den eksisterende er for lav. Utvikling av denne delen av tomten og ny bro vil da kunne ses i sammenheng.

De største boligkvartalene ligger ut mot jernbanen og har en fleksibilitet med tanke på til utstrekning. Vi har i planen forholdt oss til en 20 meters byggelinje fra spor-mid. Vår erfaring tilsier at dette er en byggegrense som BaneNor aksepterer inne i en bysituasjon, men planforslaget kan lett tilpasses et annet krav eller en annen løsning for jernbane.

I hovedforslaget er bygninger vist i 3 - 8 etasjers høyde. I alternativer som viser høyere utnyttelse har vi tillatt oss å gå opp i 10 etasjer ut mot jernbanen. En mer presis vurdering av mulig utnyttelse vil komme i den framtidige planprosessen, men NyPappen er et robust grep som kan takle ulike situasjoner for jernbanen.

ETTERHVERT



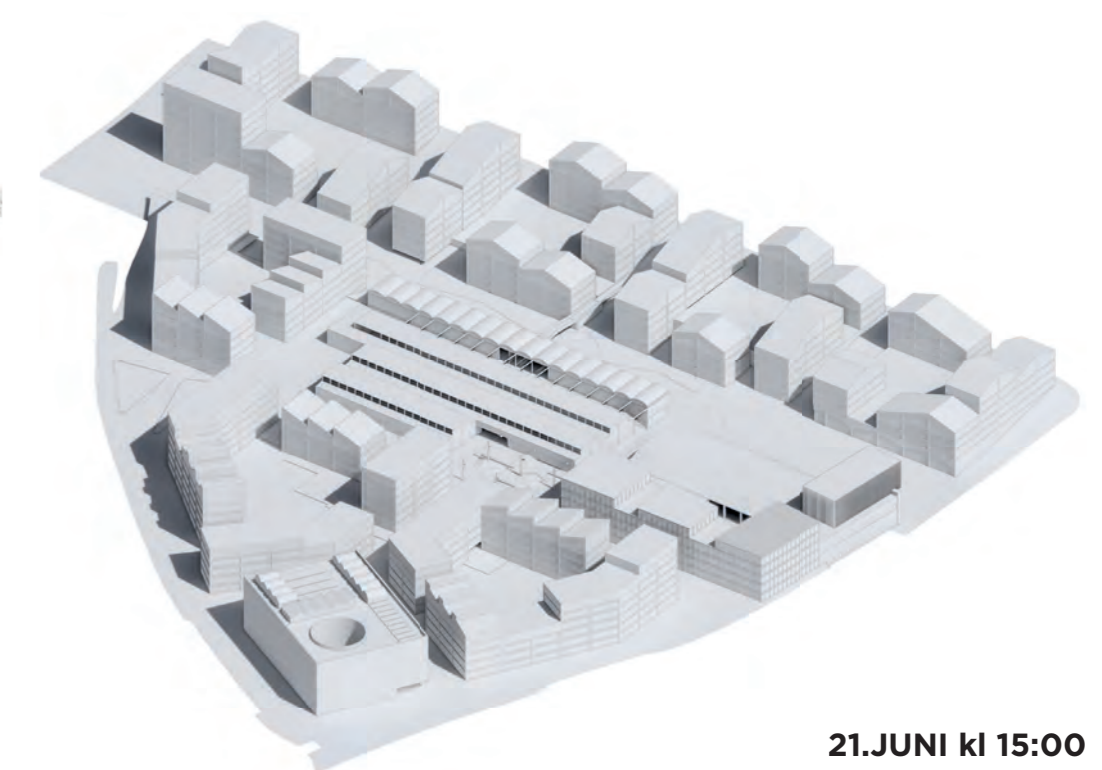
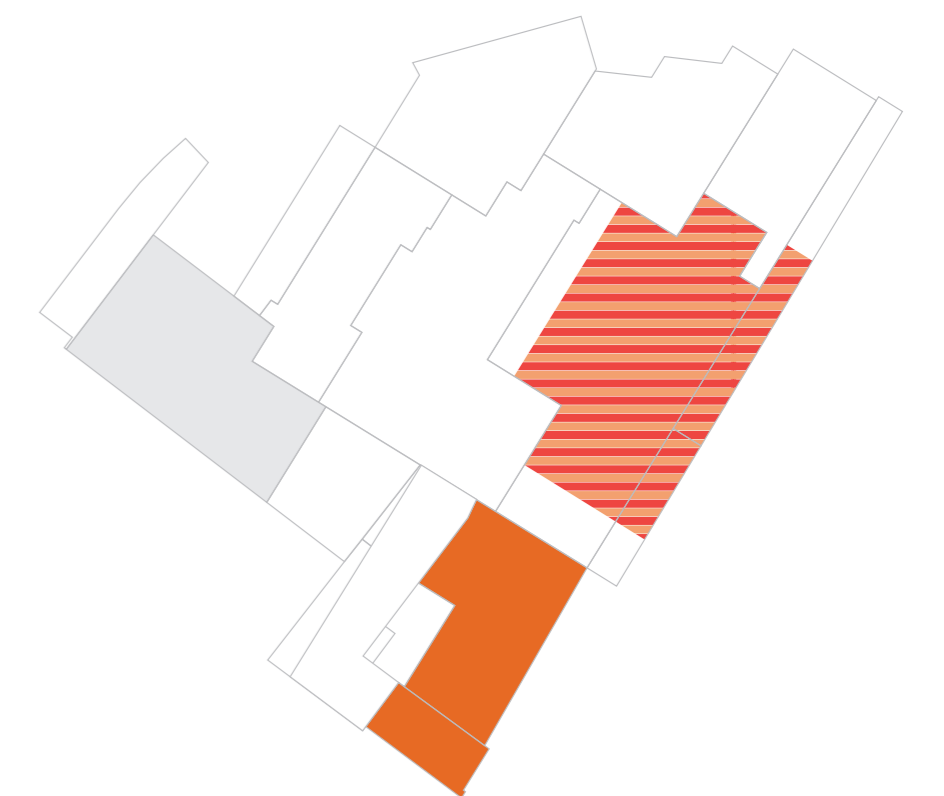
BYGG

- Ⓐ PAPPENHALLEN
- Ⓑ FABRIKKEN OG BØLGEAPPEN
- Ⓒ PETERSONKVARTALENE
- Ⓓ PETERSONKVARTALENE FASE 2
- Ⓔ TORSBEKKVARTALENE
- Ⓕ MOBILITETSHUS OG AVTIVITETSSENTER

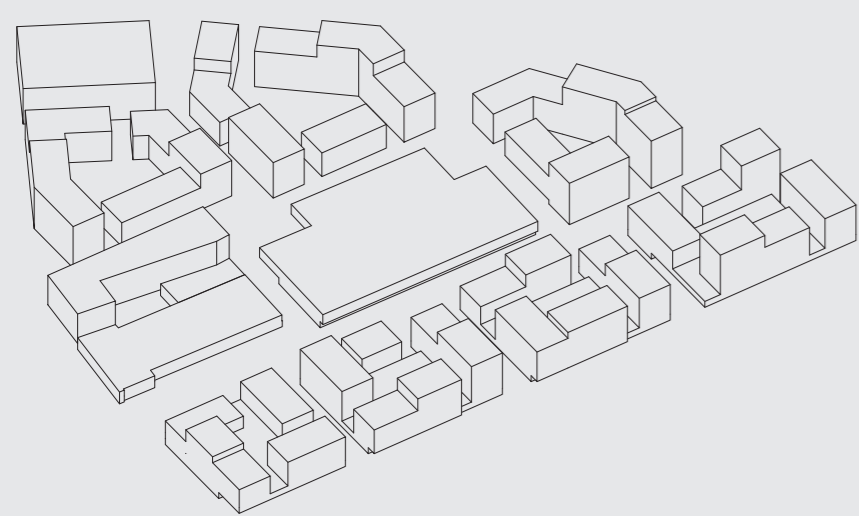
STEDER

- ① PAPPENPLASSEN
- ② FABRIKKSTORGET
- ③ FABRIKKHAGEN
- ④ DOMPAPPEN SKATEPARK
- ⑤ NY JERNBANEUNDERGANG
- ⑥ MULIG GANG-SYKKELBRO
- ⑦ PAPPEN BUSSHOLDEPLASS

- BYSTUE (sport/scene/event)
- VERKSTED, ATELIERER, GALLERIER
- INKUBATOR (start-ups/-co-working)



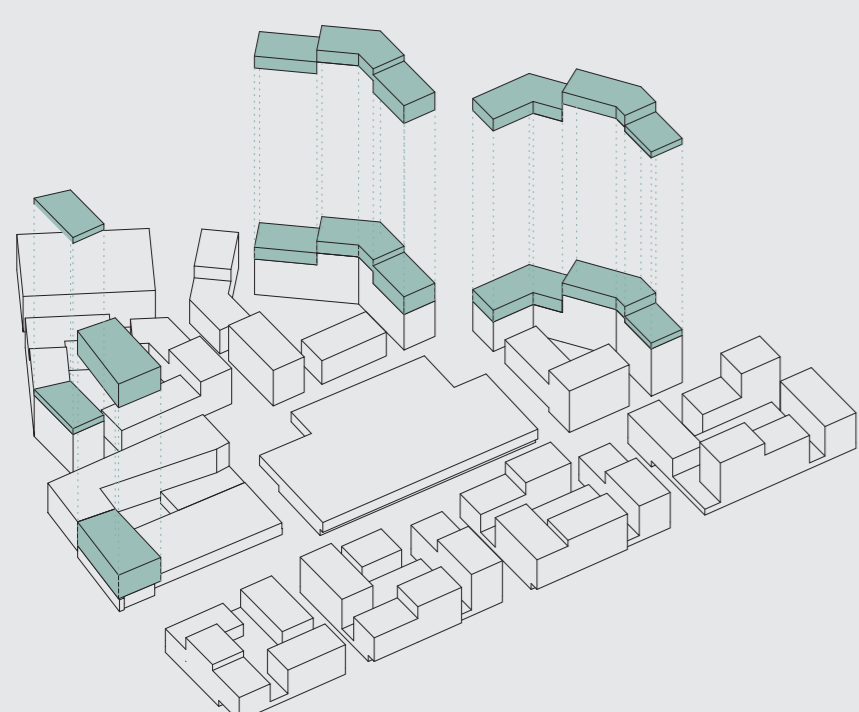
21.JUNI kl 15:00



S - 192%*

Arealer mv	DEL 1-A	DEL 1-B	DEL 1-C	DEL 1-D	DEL 2-A	DEL 2-B	DEL 2-C	DEL 3	DEL 4	Totalt
BTA - small										
BTA Bolig	9412	9502	8896	5170	11937	0	0	14882	10651	70450
BTA Næring	0	0	94	2424	630	7788	11355	0	5964	28255
BTA fellesfunksjoner	714	94	0	0	0	0	0	0	0	808
BTA over bakken	10126	9596	8990	7594	12567	7788	11355	14882	16615	99513
BTA Garasje/kjeller	2414	2172	2094	1752	0	0	0	0	6997	15429
BTA totalt	12540	11768	11084	9346	12567	7788	11355	14882	23612	114942

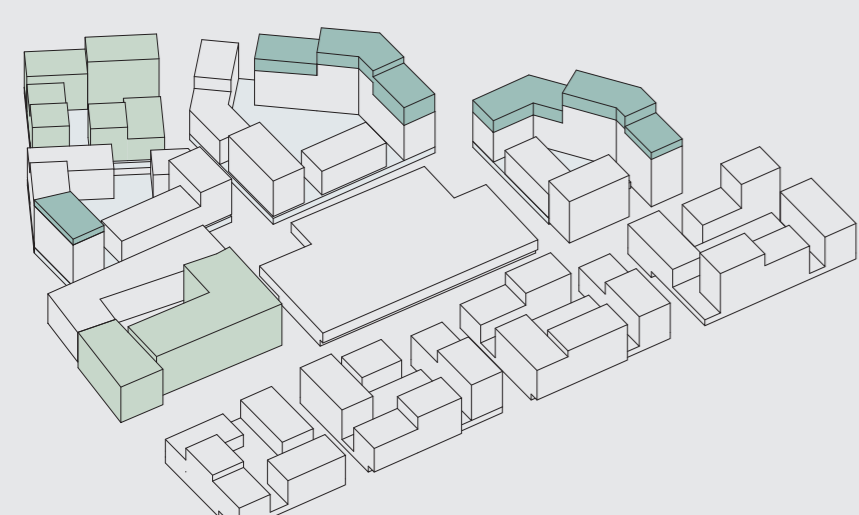
* 3-8 etasjer + mobilitetshus



M - 204%*

Arealer mv	DEL 1-A	DEL 1-B	DEL 1-C	DEL 1-D	DEL 2-A	DEL 2-B	DEL 2-C	DEL 3	DEL 4	Totalt
BTA - medium										
BTA Bolig	9412	9502	8896	5170	14137	0	0	17331	10997	75445
BTA Næring	0	0	94	2424	630	7788	13652	0	5964	30552
BTA fellesfunksjoner	714	94	0	0	0	0	0	0	0	808
BTA over bakken	10126	9596	8990	7594	14767	7788	13652	17331	16961	106805
BTA Garasje/kjeller	2414	2172	2094	1752	0	0	0	0	6997	15429
BTA totalt	12540	11768	11084	9346	14767	7788	13652	17331	23958	122234

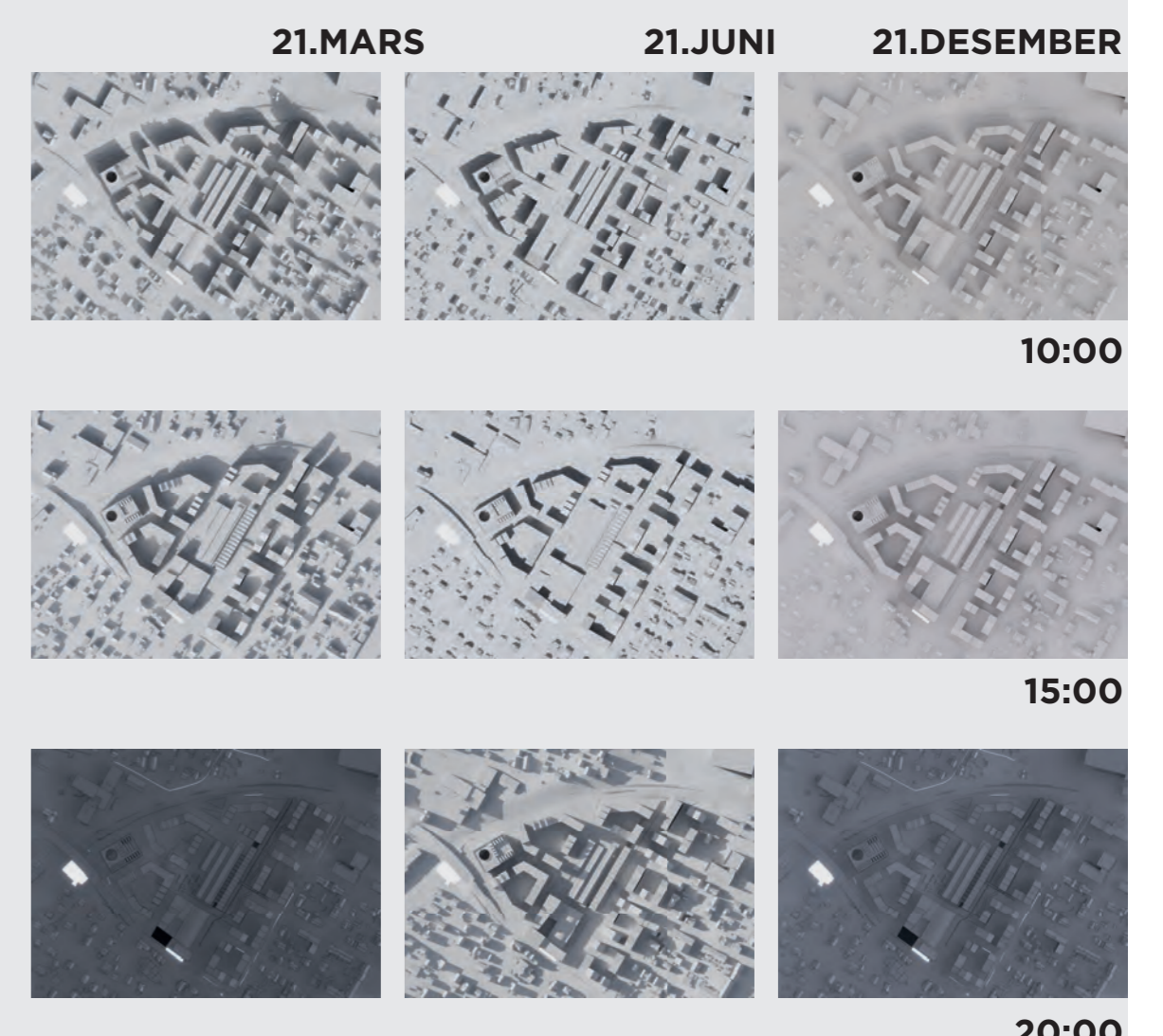
* 3-10 etasjer + mobilitetshus



L - 231%*

Arealer mv	DEL 1-A	DEL 1-B	DEL 1-C	DEL 1-D	DEL 2-A	DEL 2-B	DEL 2-C	DEL 3	DEL 4	Totalt
BTA - large										
BTA Bolig	9412	9502	8896	5170	14137	0	0	17331	19210	83658
BTA Næring	0	0	94	2424	630	7788	20396	0	2105	33437
BTA fellesfunksjoner	714	94	0	0	0	0	0	0	0	808
BTA over bakken	10126	9596	8990	7594	14767	7788	20396	17331	21315	117903
BTA Garasje/kjeller	2414	2172	2094	1752	2116	0	0	4590	5430	20568
BTA totalt	12540	11768	11084	9346	16883	7788	20396	21921	26745	138471

* 3-10 etasjer + konvensjonell parkering i kjeller / Næringskvartal optimalisert med effektivt nybygg



10:00

15:00

20:00

