

PAPPEN

PETERSONTOMTEN SARPSBORG - PLANINITIATIV

TEKSTDEL

05.03.21 - revidert 08.04.21

UTARBEIDET AV:

**DYRVIK
ARKITEKTER**

jaja

Dronninga

PAPPEN

INNHOOLD

side 3	Saksopplysninger: Gårds- og bruksnummer
side 5	Saksopplysninger: Konsulent og forslagsstiller
side 6	Saksopplysninger: Bakgrunn og historie
side 7	Kart - Hvor: Oversiktskart 1:10 000
side 8	Kart - Hvor: Detaljkart med planavgrensning 1:2500
side 9	Kart - Hvor: Flyfoto av området
side 10	Gjeldende plangrunnlag: Sentrumsplan 2019-2031 1:5000
side 11	Gjeldende plangrunnlag: Gjeldende reguleringsplan
side 12	Andre overordnede planer og føringer
side 13	Forhold til overordnede planer og føringer
side 15	Planlagt arealbruk
side 16	Beskrivelse - Hva og hvem // Nøkkelinfo
side 17	FOR-2017-12-08-1950 §1 Krav til planinitiativet

VEDLEGG TIL PLANINITIATIVET

A	Illustrasjonsdel med prosjektbeskrivelse
B	Fremdriftsplan
C	Planavgrensning på kartunderlag i pdf-format

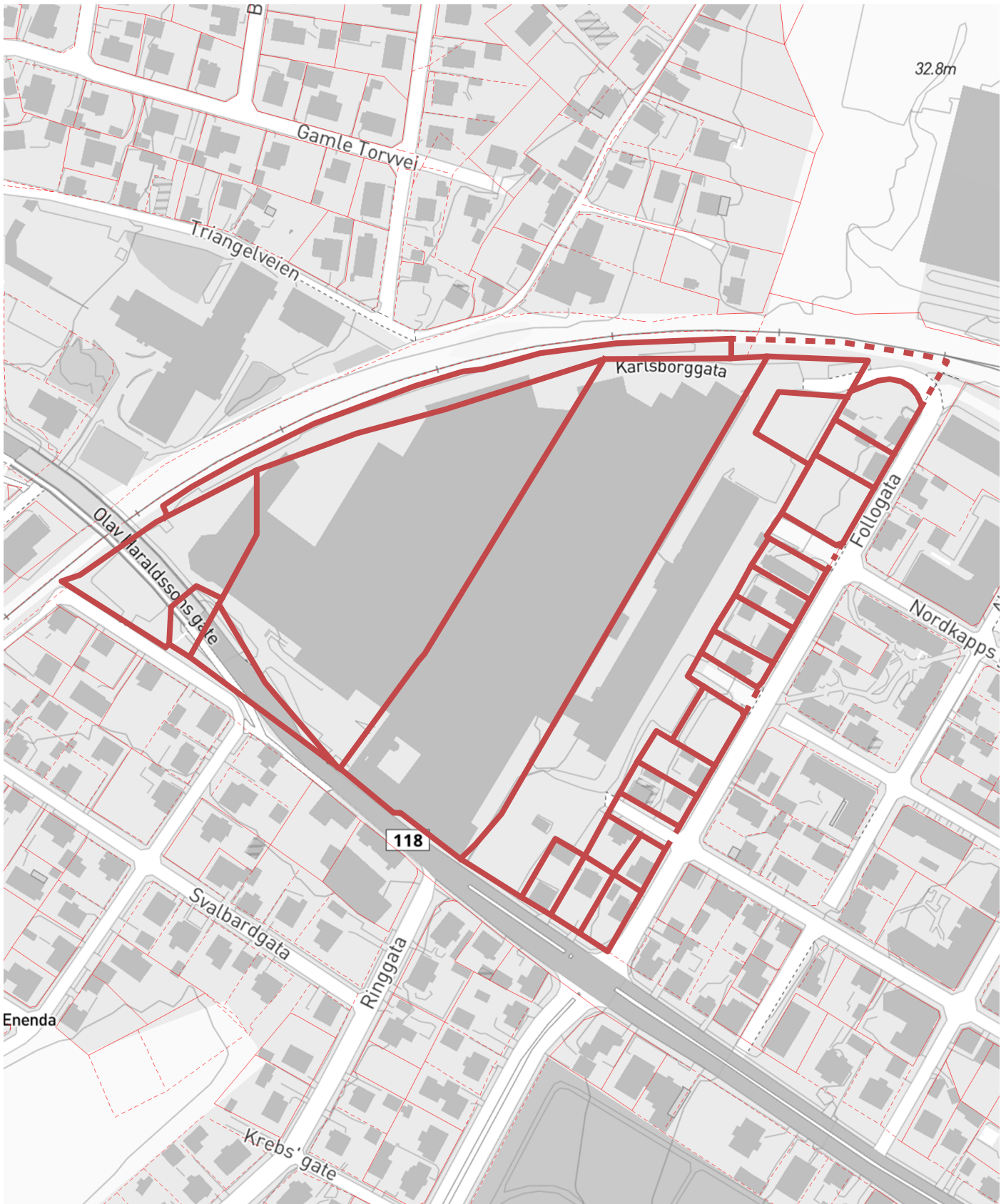
PAPPEN

GÅRDS- OG BRUKSNUMMER / ADRESSE

1/2257	
1/2296	FV118
1/2374	
1/2422/1	Karlsborggata
1/1231	Karlsborggata 1
1/941	Olav Haraldssonsgate 89
1/950	Olav Haraldssonsgate 91
1/970	Olav Haraldssonsgate 93
1/1084	Olav Haraldssonsgate 95
1/2095	Olav Haraldssonsgate 99
1/1120	Follogata 1
1/1121	Follogata 3
1/1091	Follogata
1/1093	Follogata 7
1/1082	Follogata 9
1/1075	Follogata 11
1/1074	Follogata 13
1/1438	Follogata 15
1/1957	Nordkapps gate
1/1094	Nordkapps gate 46
1/1624	Lindesnes' gate 53
1/1073	Færders gate 61
1/1085	Færders gate 62

PAPPEN

OVERSIKTSKART EIENDOMMER



PAPPEN

KONSULENT OG FORSLAGSSTILLER

REGULERINGSKONSULENT

Dyrvik Arkitekter AS
JAJA Architects ApS

ADRESSE

Dyrvik Arkitekter AS
Grensen 3
0159 Oslo

KONTAKTPERSON

Fridtjov Bergsgard
47 46 27 76
fb@dyrvik.no

FORSLAGSSTILLER

PAPPEN UTVIKLING AS
Betongbygg Eiendom AS (55%)
Peterson Holding AS (45%)

ADRESSE

co/ Betongbygg Eiendom AS
Postboks 90
Ringtunveien 8
1713 Grålum

KONTAKTPERSON

Jan Arne Kristiansen
932 94 720
Jan.Arne.Kristiansen@betongbygg.no

LANDSKAPSARKITEKT

Dronninga Landskap AS

PAPPEN

BAKGRUNN OG HISTORIE



VPK Peterson besluttet i 2018 å flytte bølgepapp-/emballasjefabrikken i Sarpsborg til Svinesundsparken ved Halden. Hovedgrunnen var at tomten var for liten og behov for investering i nye maskiner, samt transportløsning med tungtrafikk inn mot sentrum av byen var krevende og uønsket.

AS Betongbygg fikk oppdraget med å bygge den nye fabrikken. Fabrikken ble overlevert Peterson i desember 2019. Parallelt med dette har det vært forhandlet om eksisterende fabrikk eiendom og utvikling av denne. Forhandlinger har ført til at Peterson Holding AS og Betongbygg Eiendom AS har opprettet et selskap for utvikling av den tidligere fabrikk tomten, Pappen Utvikling AS.

VPK Peterson er opptatt av sitt ettermæle. 100 år med industrihistorie og mange arbeidsplasser flyttes nå ut av byen, men potensialet i tomten og mulighetene til å skape nye arbeidsplasser og boliger ønsker de være en del av.

April-september 2020 ble det avholdt prekvalifisert arkitekturkonkurranse hvor vinnerprosjektet danner grunnlag for påfølgende reguleringsplan og utbyggingskonsept for området.

Prosjektet "NYPAPPEN" av team bestående av Dyrvik Arkitekter AS, JAJA Architects ApS og Dronninga Landskap AS gikk av med seieren og utvikler prosjektet videre.

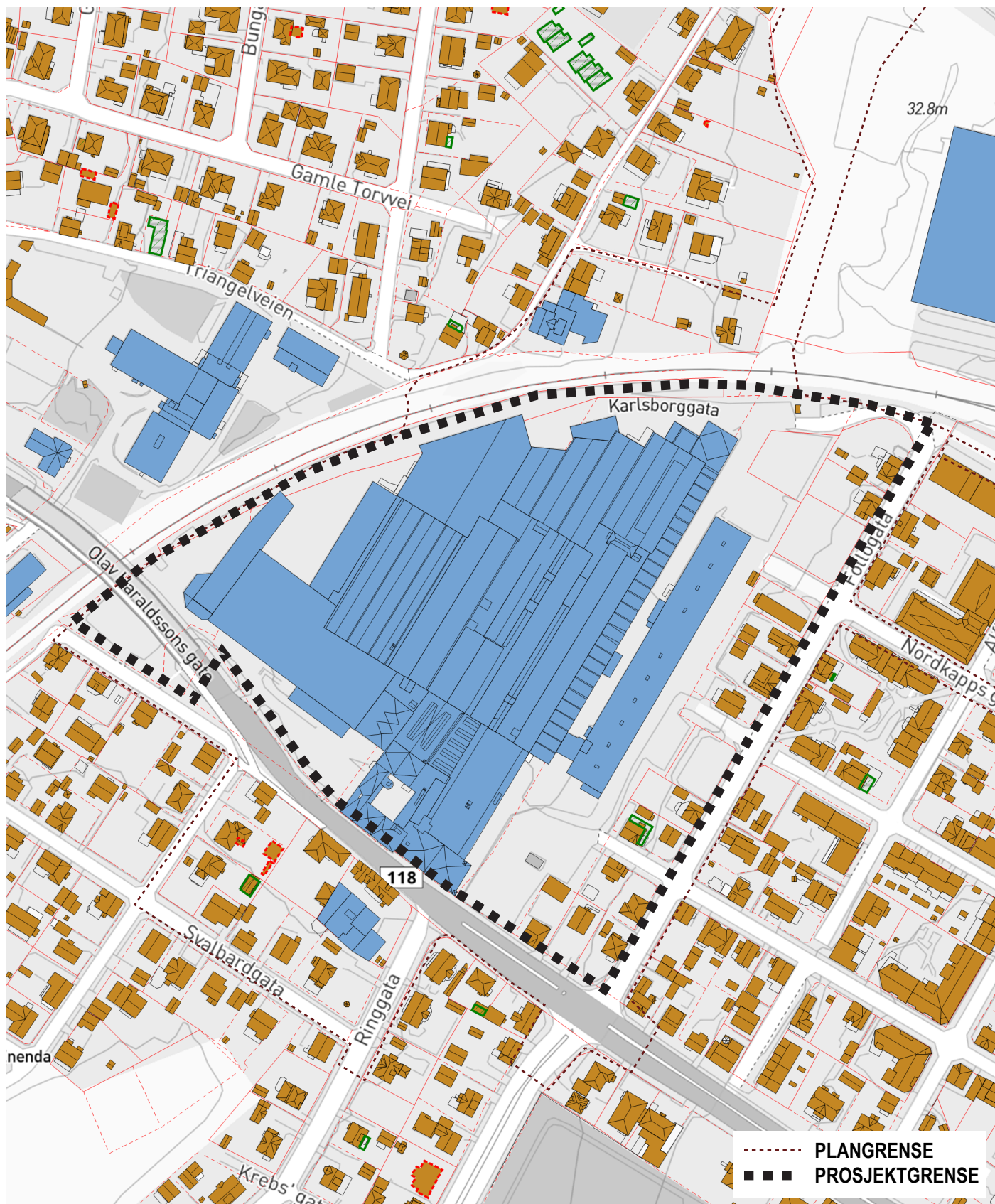
PAPPEN

OVERSIKTSKART 1:10 000



PAPPEN

DETALJKART SOM VISER PLANAVGRENSNINGEN 1:2500



PAPPEN

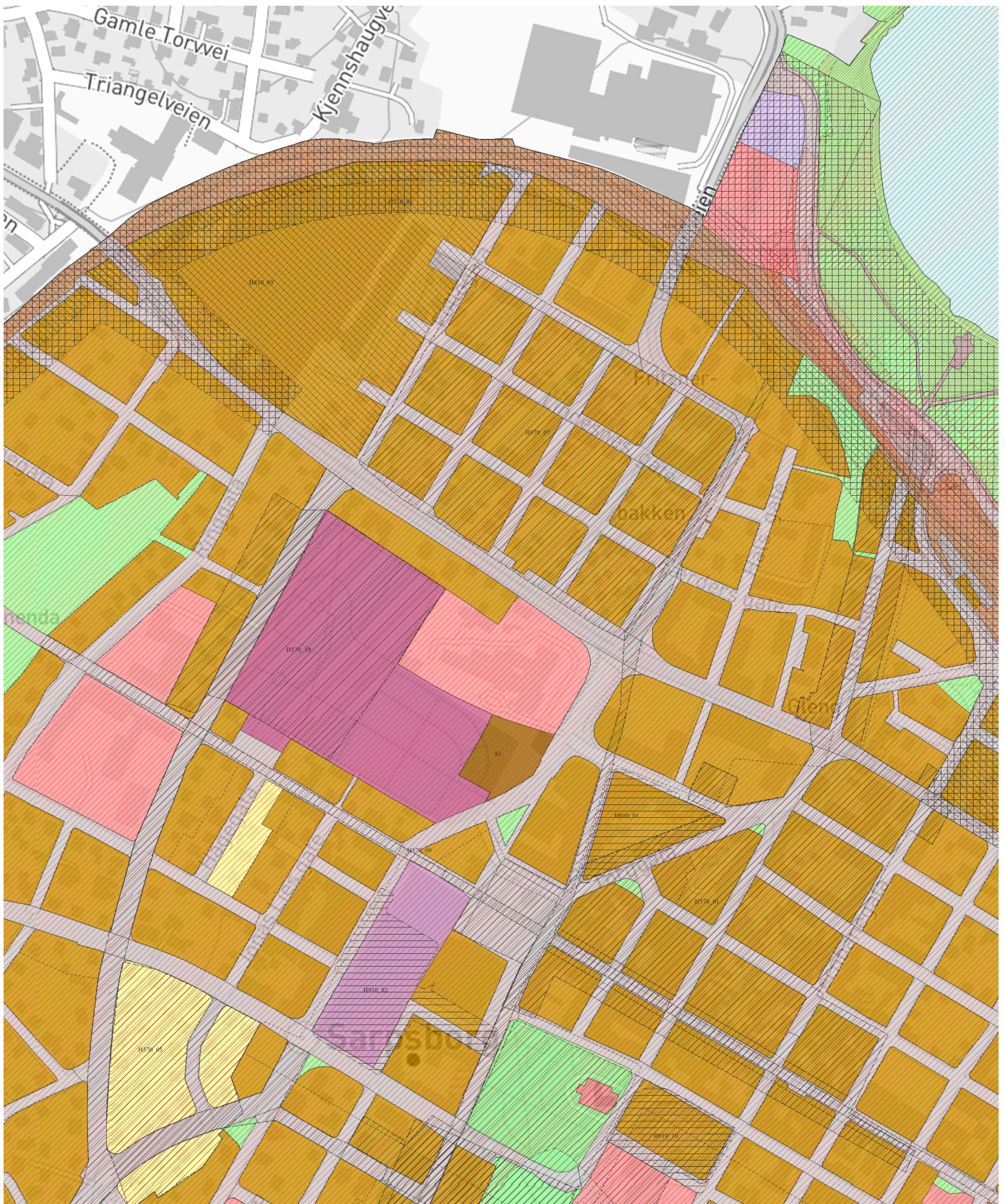
FLYFOTO AV OMRÅDET



PAPPEN

GJELDENDE PLANGRUNNLAG (JF.§1g1)

SENTRUMSPLAN 2019-2031 1:5000

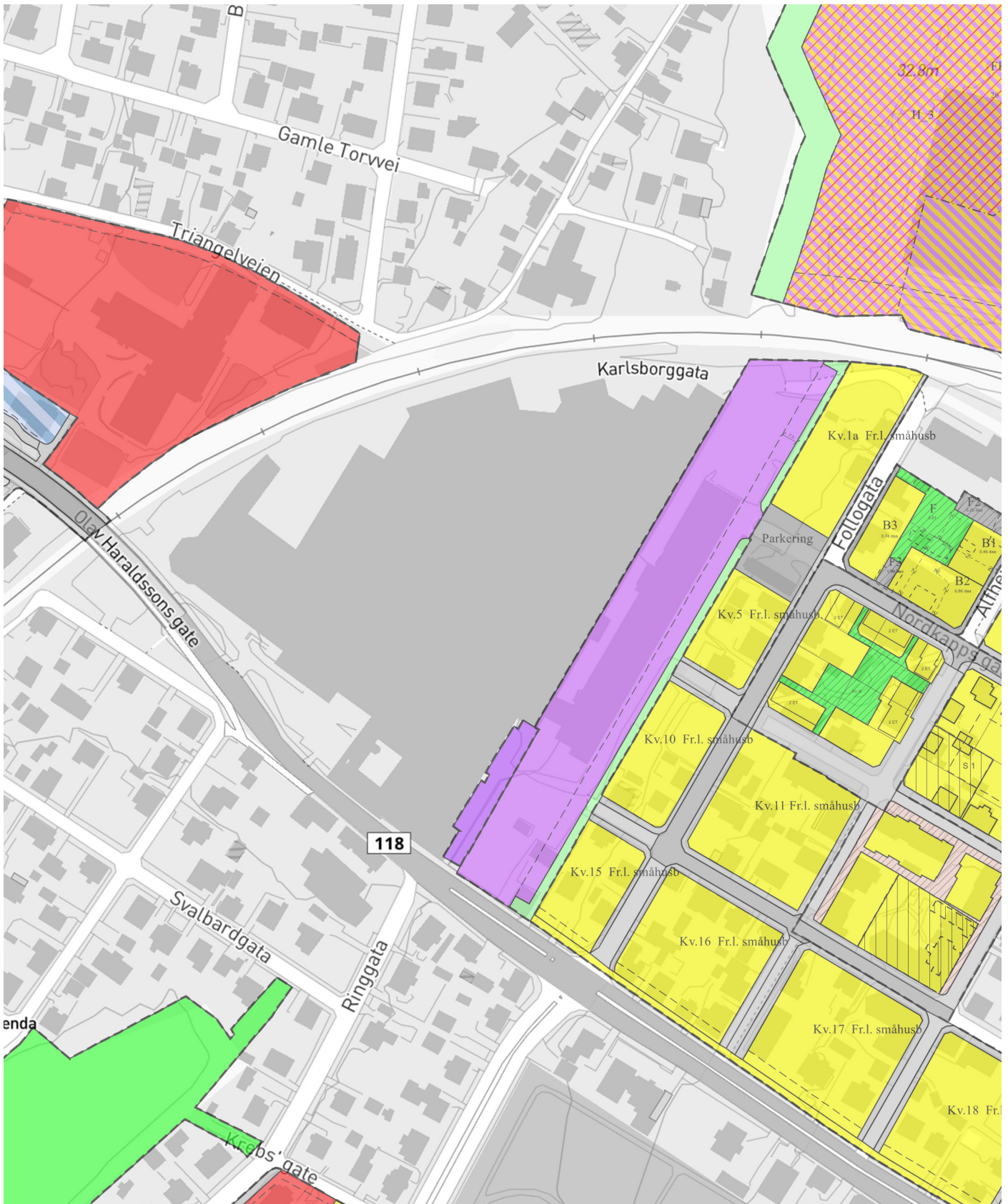


PAPPEN

GJELDENE PLANGRUNNLAG (JF. §1g1)

ELDRE REGULERINGSPLAN UTEN BESTEMMELSER (02.01.1969)

PLAN-ID 11028



PAPPEN

ANDRE OVERORDNETE PLANER OG FØRINGER

STATLIGE RETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling
- Kart- og planforskriften
- Forskrift om konsekvensutredninger
- Stortingsmelding om bærekraftige byer og sterke distrikter

OVERORDNETE KOMMUNALE PLANER OG FØRINGER

- Sentrumsplan med delutredninger, temakart, ROS-analyse og konsekvensutredning
- Samfunnsplanen 2018-2030 Sarpsborg - "Sammen skaper vi Sarpsborg"
- Kommunedelplan med KU for InterCity Østfoldbanen dobbeltspor Fredrikstad - Sarpsborg

TILSTØTENDE REGULERINGSPLANER

- Plan ID 11037: "Fritznerbakken" - Eldre reguleringsplan. Endelig vedtatt arealplan 03.01.1975
- Plan ID 23049: "Hansa Borg Bryggerier AS" - Detaljregulering. Endelig vedtatt arealplan 12.06.2014
- Plan ID 23014: "Utvidelse av Lande skole" - Eldre reguleringsplan. Endelig vedtatt arealplan 05.05.1972

PAPPEN

FORHOLD TIL OVERORDNETE PLANER OG FØRINGER

Planforslaget for Pappen vil overordnet forholde seg til, og innordne seg, ambisjonene og retningslinjene definert i Sentrumsplanen for Sarpsborg.

Forslag til avvik fra sentrumsplanen som ønskes drøftet i planarbeidet vil blant annet være:

- Høyder - Foreslåtte høyder varierer innenfor områdets planavgrensning, og skal spesifiseres nærmere i det videre planarbeidet. Foreslått bebyggelse har høyder inntil 8 etasjer, med noen punkter med høyder opp til 12 etasjer. De tilliggende kvartalene mellom Alfheims gate og Nordkapp gata langs jernbanen i øst har i sentrumsplanen høydebegrensning inntil 18,5m (tilsvarende 6 etasjer).
- Parkering - Det er i sentrumsplanens bestemmelser for parkering spesifisert at det ikke er tillatt med midlertidig parkering på avventende arealer. For å tilrettelegge for en bærekraftig og fremtidsrettet parkeringsløsning vil forslaget tilrettelegge for parkering i eksisterende industribebyggelse og avventende arealer i midlertidige utbyggingsfaser i tråd med overordnet faseplan for området.

RELEVANTE SIKRINGS-, FARE- OG HENSYNSSONER FOR PLOMRÅDET

SIKRINGSSONE - BYGGEFORBUD RUNDT BANE

“§ 3.1 Bestemmelse til sikringssone - byggeforbud rundt bane H130 (jf. pbl § 11-8 pkt. a) Etter jernbanelovens § 10 er det forbudt uten avtale med sporanleggets eier å oppføre bygning eller annen konstruksjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje, dersom ikke annet følger av reguleringsplan. Dette gjelder ikke når sporanlegget er en del av offentlig eller privat vei.”

Det må i utarbeidelsen av planforslaget opprettes dialog med Bane Nor for å utarbeide detaljerte bestemmelser vedrørende bebyggelse langs jernbanesporene. Dette vil redegjøres for i det videre planarbeidet.

FARESONE - RAS OG SKREDFARE

Det er i sentrumsplanen avdekket middels til stor mulighet for marin leire i grunnen innenfor planområdet. Dette defineres som aktsomhetssoner, hvor det er mulighet for forekomst av kvikkleire. Det må i forbindelse med etablering av tiltak av en viss størrelse og omfang gjøres nærmere vurdering av grunnforholdene. Vurdering omkring dette, samt utredning av evt nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres og redegjøres for i det videre planarbeidet, ref §4.8 Grunnforhold i bestemmelsene til Sentrumsplanen.

HENSYNSSONE - BEVARING KULTURMILJØ

Det tilliggende området Fritznerbakken er definert som hensynssone H570-07. Det vil si at dette området er definert som et viktig lokalt kulturmiljø, og alle tiltak innenfor denne sonen skal vurderes opp mot hensynet til bevaringsverdiene. Planområdet påvirker ikke kulturmiljøet i Fritznerbakken direkte, men i egenskap av å være tilliggende utviklingsområde vil bebyggelsen i direkte relasjon til Fritznerbakken utvikles i harmonisk dialog med eksisterende kulturmiljø.

BÅNDLEGGINGSSONE - BÅNDLEGGING I PÅVENTE AV VEDTAK ETTER PBL H710

Båndleggingssone H710_01 InterCity følger jernbanetrassen innenfor området planavgrensning. Dette området er båndlagt i påvente av vedtatt kommunedelplan med KU for dobbeltspor Fredrikstad-Sarpsborg, rv. 110 Simo-St. Croix og fv. 118 Ny Sarpsbru med eventuell omlegging av rv. 111 øst for Hafslund. Det skal innenfor båndleggingssonen ikke settes igang søknadspliktige tiltak som er i strid med, eller kan hindre utvikling av jernbane- og veianlegg. Evt søknadspliktige tiltak vil, etter krav i sentrumsplanen, forelegges Bane Nor og Viken fylkeskommune for godkjenning. Bestemmelsene som vil følge planforslaget skal implementere hensyn og krav vedrørende båndleggingssonen så lenge den er gjeldende. Båndleggingssonen oppheves når kommunedelplanen for InterCity Fredrikstad-Sarpsborg er vedtatt.

HENSYNSSONE - KRAV OM FELLES PLANLEGGING H810

Området H810_05* Kvartal 400, Peterson er området dette planinitiativet og videre planarbeid til endelig planforslag omfatter. Dette området er avsatt til sentrumsformål. Det er krav om at dette området skal detaljreguleres under ett før utbygging kan begynne. Det er, etter avhold arkitektkonkurranse for utvikling av området samt dialog med planmyndighet i Sarpsborg kommune, avklart at dette området områdereguleres under ett med delområder regulert på detaljreguleringsnivå. Øvrige delområder vil detaljreguleres i samsvar med utarbeidet områderegulering på et senere tidspunkt. Bakgrunnen for dette er områdets omfang, forutsatte utbyggingstakt og tidsperspektiv. Det er etter en samlet vurdering konkludert med at en privat områderegulering med planprogram, designmanual m.m. for videre detaljregulering er mest hensiktsmessig for en robust og forutsigbar utvikling av planområdet.

*I sentrumsplanens dokument for bestemmelser og retningslinjer er området Peterson benevnet med H810_05. I plankartet som følger nevnte bestemmelser er dette området benevnet 810_02. Området benevnes i dette planinitiativet med H810_05.

SAMFUNNSPLANEN 2018-2030 SARPSBORG

I kommunens samfunnsplan har kommunen satt bærekraft som betingelse for utviklingen av byen og kommunen de neste 1000 år. Sarpsborg skal ikke bare være en by i vekst, men en by som vokser på en bærekraftig måte. Det handler om å imøtekomme dagens behov og samtidig legge til rette for at kommende generasjoner får dekket sine. Bærekraft handler om miljømessige, økonomiske og sosiale betingelser. Det handler om å ta vare på naturen og naturressursene, det handler om å ha noe å leve av og noe å leve for.

Den tidligere fabrikken på Peterson skal utvikles med hensyn på alle aspekter av bærekraft, med særlig fokus på sosial bærekraft for å gjøre området trygt og attraktivt for Sarpsborgs beboere, og være et konstruktivt supplement til og støtte opp under et attraktivt sentrum istedenfor å konkurrere med allerede velfungerende byområder.

PAPPEN

PLANLAGT AREALBRUK

§12-5.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligareal - blokkbebyggelse	X
Forretningsbebyggelse	X
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting	X
Kontor	X
Uteoppholdsarealer - Torg og møteplasser	X
*Energianlegg	X
*Renovasjonsanlegg	X

*medtas i bestemmelsene til planen

§12-5.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Vei	X
Kjørevei	X
Fortau	X
Gatetun	X
Gang- og sykkelvei	X
Udergang jernbanespor	X
Overgang jernbanespor	X
Kollektivpunkt - Bussholdeplass	X
Annen veigrunn	X
Annen veigrunn grøntareal	X
Parkering/mobilitetshus	X

§12-5.3 GRØNNSTRUKTUR

Grønnstruktur	X
Park	X

PAPPEN

BESKRIVELSE - HVA OG HVEM // NØKKEINFO

Samfunnsplanen 2018-2030 Sarpsborg "Sammen skaper vi Sarpsborg" har som visjon at "Sammen skaper vi byen". Sarpsborg skal være en attraktiv by å bo i, jobbe i og oppleve. Skal byen nå sine ambisjoner må Sarpsborg være et attraktivt sted som tiltrekker seg innbyggere med høy kompetanse, og et næringsliv med kompetansearbeidsplasser og god lønnsomhet.

Samfunnsplanen har følgende ambisjoner frem mot 2030:

- Øke innbyggertallet til 65.000. Dvs en økning på 1,2% årlig. Hovedtyngden av veksten skal skje i sentrum.
- Sarpsborg skal ha minst 33.000 arbeidsplasser. Årlig vekst på 1,5%.
- Øke inntekts- og formueskatteinngangen til landsgjennomsnittet. I 2016 hadde Sarpsborg en skatteinngang på 80% av landssnittet hensyntatt innbyggertallet.

Vi må sammen gjøre byen interessant for de kreative innen investering, næringsliv og ikke minst befolkningen. Sarpsborg skal være en attraksjon i seg selv. Sarpsborg by skal ha en sjarmerende bykjerne med et pulserende byliv fylt med opplevelser, flott arkitektur, gangstrøk, attraktive boliger, vakre gater, allsidig kultur- og fritidsliv og et dynamisk handelsmiljø.

En attraktiv by er en by med høy kvalitet i byrom og bygninger, og som samtidig er en fysisk tett og konsentrert by med et mangfold av byopplevelser. En attraktiv by lever dag og natt og året rundt. Prosjektet Bykraft 2027 jobber mot at Sarpsborg skal bli Norges mest attraktive by innen 2027.

Omdanningen og utbyggingen på Pappen skal være i tråd med de overordnede målene for utviklingen av Sarpsborg, og skal bidra til at Sarpsborg blir en enda mer levende by med de tilbudene, nærkvalitetene og boligmiljøene en fremtidsrettet byutvikling krever. Tre hovedambisjoner for utviklingen ble lansert i konkurranseforslaget NYPAPPEN, og videreføres i det konkrete utviklingsprosjektet:

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

PLANOMRÅDETS STØRRELSE

Planområdet avgrenses i nord og vest av jernbanen, i øst av Follogata, og i sør av Olav Haraldssons gate / FV118. Totalt er planområdet på ca 60 daa.

Kulturmiljøet rundt Pappenområdet, foruten jernbanetraseen som avgrenser planområdet i nord, har to tydelige karakterer på hver sin side. Fritznerbakken i øst består av klassisk kvartalsstruktur med tett, lav bebyggelse inntil 4 etasjer. I sør mot Enenda karakteriseres bebyggelsen av eneboligbebyggelse i overgangen til fri- og idrettsområdet sørover mot Sarpsborg stadion.

AREALFORMÅL

Eksisterende bruk har frem til idag vært industrianlegg med produksjonslokaler for bølgepappemballasje. Formålet for ny reguleringsplan er å etablere nye bolig- og næringsarealer i og rundt de tidligere industrilokalene.

PAPPEN

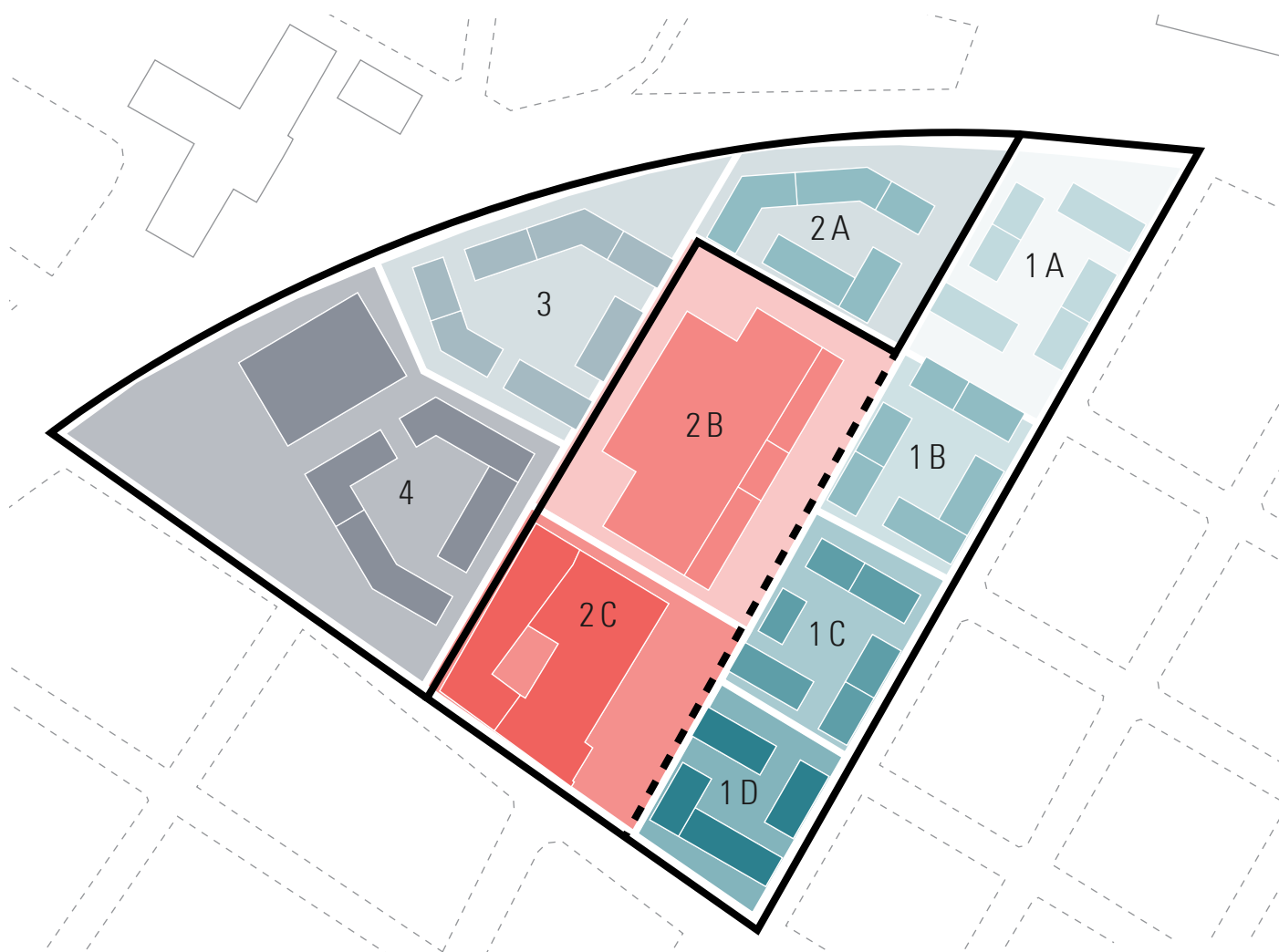
FOR-2017-12-08-1950 § 1 KRAV TIL PLANINITIATIVET

A) FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for bærekraftig utvikling med bymessige kvaliteter på området til tidligere Peterson papirfabrikk. 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.

B) PLANOMRÅDET OG OM PLANARBEIDET VIL FÅ VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET

Planområdets inndeling og delområder: Områdereguleringen deler inn området i to hoveddeler, en østlig og en vestlig del. Den vestlige delen (i illustrasjonen vist som del 2A, 3, og 4) reguleres overordnet på områdenivå og vil kreve detaljregulering. Den østlige delen, i illustrasjonen vist som del 1A-D og 2B-C, reguleres med et høyere detaljeringsnivå tilsvarende en detaljregulering. Denne østlige delen av Pappen vil utvikles først, og berede grunnen for den videre utviklingen av området. Del 2B-C er i større grad enn øvrige områder transformasjon og omdanning av eksisterende fabrikkbebyggelse oppgradert til moderne lokaler med nytt innhold.





Forbindelsespunkter

Trafikk, parkering og grønn mobilitet

En klar strategi for grønn mobilitet ligger til grunn for utforming av forslaget, og bilkjøring inn i bebyggelsesstrukturen er i konkurranseforslaget begrenset til kun nødvendig nyttekjøring. Hovedstrukturen er lagt til rette for gående- og sykklende. Dette videreføres inn i det kommende planarbeidet.

Pappen skal over tid utvikles til en bydel med trygge gater og byrom for folk - uten dominerende biltrafikk i de sentrale byrommene. Det betyr en gateutforming og regulering som prioriterer gange, sykkel og opphold, men der nødvendig varelevering og tjenestetransport har god tilgjengelighet. Det skal være lett å gå og sykle både i prosjektområdet og til og fra sentrum og nære rekreasjonsområder. Det skal være lett å komme seg til kollektive transportmidler.

For kjørende er Follogata den primære adkomstveien. Den vil betjene hele utbyggingsområdet. For å avløse Follogata og fordele trafikken bedre skal det arbeides med alternative forbindelser for biltrafikken.

Parkeringsløsninger vil utvikles i takt med utbyggingen på området. I de første utviklingstrinnene vil en kunne bruke eksisterende parkeringsplasser på terreng og eventuelt nye når fabrikkbygg rives. Etter hvert som nybygg reises, er det et mål å få mest mulig bilparkering bort fra gater og plasser og inn i P-kjellere og P-hus.

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 så langt det lar seg gjøre
- 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 utformete gangforbindelser som viderefører og knytter sammen området med tiliggende nabolag
- Kollektivsatsing gjennom å etablere nytt busstopp i tilknytning til området i Olav Haraldssons gate
- I det vestre hjørnet langs jernbanen og Fv118 planlegges et mobilitetshus. Et mobilitetshus favner alle mobilitetsformer, og promoterer og tilrettelegger spesielt for grønne mobilitetsvalg. Dette kommer til uttrykk variasjonen av mobilitetstilbud, men også ved organiseringen av etasjene.

En prinsipiell organisering av et mobilitetshus vil naturlig være at husets nedre del tilrettelegges for mikromobilitet som sykler, elsykler, el-sparkesykkel, utleie av ladesykler med tilhørende vedlikeholdsstasjon/verksted m.m. På etasjen over er det spesielt tilrettelagt for delebilskonsepter, elbiler i etasjen over dette, og til sist plasseres tradisjonelle biler - "SmartCity" - Sarpsborg lanserte kommunens satsing på SmartCity 6.juni 2016. SmartCity innebærer hvordan byer og

bygder skal utvikles til bærekraftige og moderne samfunn der både økonomisk, sosiale og miljømessige verdier gjennomsyres alt man gjør og skaper.

Det betyr at man bygger samfunn ved å bruke bærekraftige ressurser effektivt, at man tilfredsstiller behovene til innbyggerne og at man sørger for en god økonomisk tilvekst.

Sarpsborg kommune har et uttalt ønske om at denne utviklingen skal skje på en framtidsrettet, bærekraftig og ressurseffektiv måte.

C) PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

For utfyllende beskrivelse av illustrasjonsprosjektet, se vedlegg til planinitiativet.

D) UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

Utnyttelsesgrad

Det planlegges for at området skal inneholde ca 70 000 m² BTA bolig og 30 000 m² BTA næring, tjenesteyting, kultur, idrett m.m. Foreslått samlet utnyttelse er vist % BTA ca 220%. Mer presis utnyttelsesfaktor vil spesifiseres i det videre arbeidet frem mot endelig innsendt planforslag.

Høyder og etasjetall

Foreslåtte høyder varierer innenfor områdets planavgrensning, og skal spesifiseres nærmere i det videre planarbeidet. Foreslått bebyggelse har høyder inntil 8 etasjer, med noen punkter med høyder opp til 12 etasjer.

E) FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

Biologisk mangfold

Fabrikkområdet består av kun harde flater og bygningskropper, og det er derfor begrenset med biologisk liv i prosjektområdet i dag. Unntaket er eiendommene langs Follokata som har private hager rundt eneboliger. Vi foreslår å tilbakeføre noen av landskapskvalitetene som tidligere var på tomta og få tilbake et biologisk mangfold. Ved å etablere en grønn korridor med åpen overvannshåndtering i en sammenhengende akse i tomtas naturlige lavbrekk utnytter vi landskapets logikk til å gi bedre levekår for biologisk liv. Vann og variert beplantning i flere sjikt vil gi stedet en streng av et naturlandskap i en urban setting med blomstring og pollinering, som gir gode leveområder for fugler, insekter, dyr og mennesker. I tillegg vil øvrige gateløp og gårdsrom få grønne kvaliteter og åpne overvannsløsninger.

Vann og overvann

Prosjektområdet naturlige lavbrekk ligger der Torsbekken en gang rant i dagen. Bekken er lagt i rør og ligger så dypt at den ikke kan gjenåpnes. Vi kan likevel etablere en gjennomgående bekk/vadi i dagen som tar imot overvann ved nedbør og fordrøyer dette. Store mengder overvann vil ha dette lavbrekket som sin naturlige resipient og det er derfor logisk og viktig å etablere dette som en blå-grønn løsning på en utfordring som vil komme. I tillegg til Torsbekken skal det planlegges for fordrøyning og åpen overvannshåndtering i prosjektområdets uterom, både i plantefelt, vadi og åpne renner i gatene. Åpent vann gir ypperlige lekemuligheter for barn. Lyden av rennende vann virker beroligende og gir levegrunnlag for dyr, fugler og insekter.

Boligsammensetning og typologier

Forslaget inneholder fortrinnsvis boliger som en variasjon av leiligheter i forskjellige størrelser. Planforslaget innehar en fleksibilitet som åpner for flere boligtypologier fordelt på tomten innenfor gjeldende planoppdrag for å skape variasjon, en god mix av boliger, og et repeterbart system som skaper forutsigbarhet for utbygger. Dette vil spesifiseres i den videre planprosessen samt i senere detaljreguleringer underlagt bestemmelsene i områdereguleringen i det pågående planarbeidet.

Boligantallet i hvert delområde 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. Alle kvartalene er knyttet sammen i et nett generøse grønne fellesrom, bilfrie gatetun tilrettelagt for lek, opphold og trygg ferdsel for myke trafikanter til, fra, og gjennom området, samt urbane tilbud og historiske bygg gir Pappen en helt unik karakter og opplevelsesverdi i Sarpsborg.



Prinsipiell boligplan fra konkurranseforslaget NYPAPPEN

Arkitektur og materialbruk

Materialene i prosjektet underbygger en bærekraftig tilnærming, kvalitet og nøkternhet. I illustrasjonene er det vist en arkitektur som kan benytte for eksempel gjenbruk av tegl med kalkmørtel fra området, mulighet for massivtre, lavkarbon betong og gjenbruk av betongelementer fra eksisterende fabrikkbygninger som noen eksempler.

Sosialt mangfold, fellesskap og deling

Pappenområdet vil gi tilbud til innbyggere med ulike alder, sosialt lag, kulturell bakgrunn og økonomiske forutsetninger som sammen skal få det gode nabolskapet til å blomstre.

Det skal skapes inkluderende byrom, der både aktiv deltakelse og soner for rolige aktiviteter legges side om side. Dette kan samle unge som eldre, næring og evt undervisning og formidling.

Det vil i den videre utviklingen av området etterstrebtes å tilrettelegge 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.

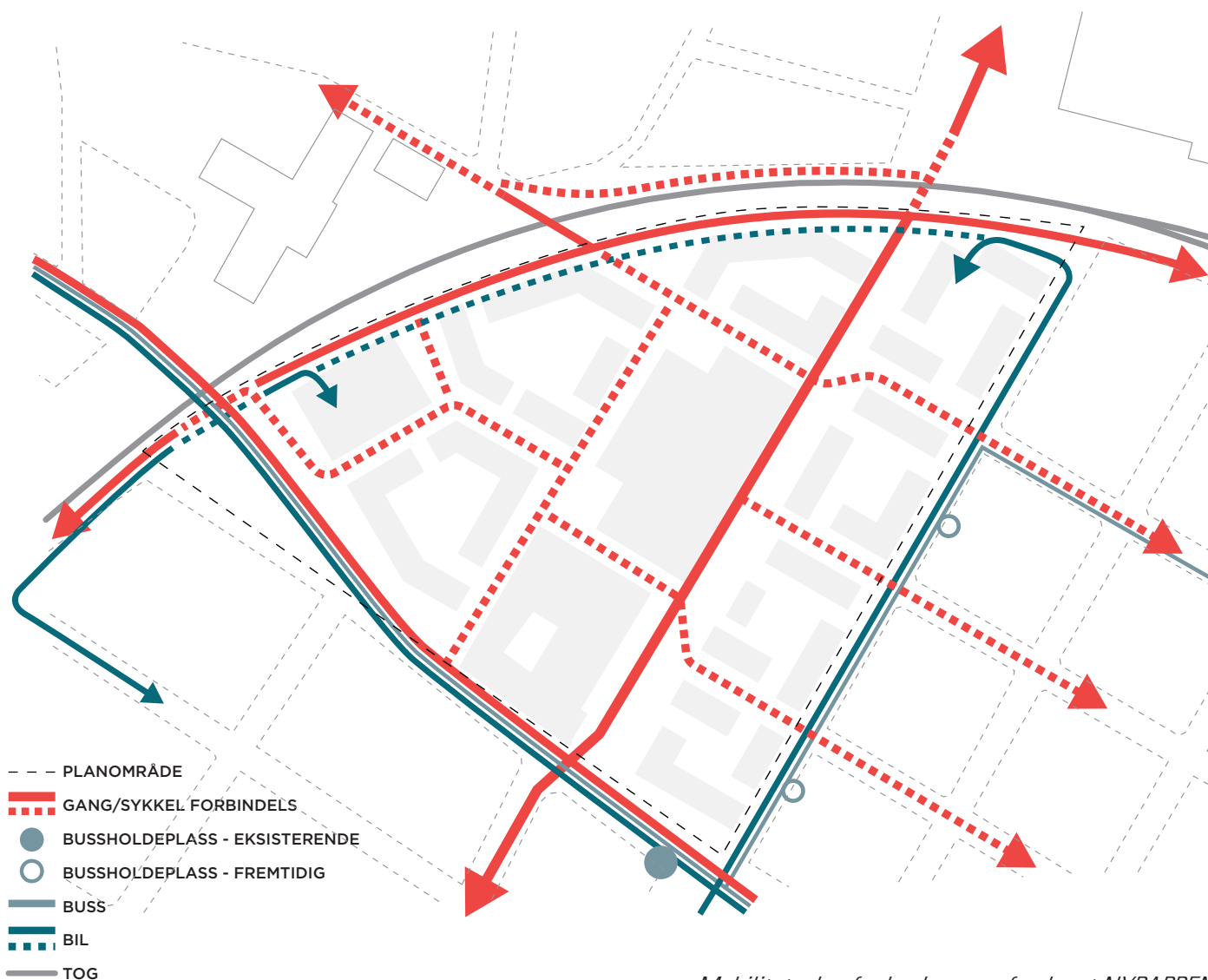
Første etasjer aktiviseres for å skape en aktiv bydel. Det arbeides ut fra hensyn om at man prioriterer henvendelse mot byrom av mer offentlig karakter, der det utvikles ulike fellesskapsorienterte funksjoner. Dette kan være støttefunksjoner tilknyttet boligene, og fellesfunksjoner som støtter opp under det øvrige fellesskapstilbudet. For øvrig trekkes boligene ned mot gateplan med forhager og privat/halvprivat sone mot gaten der det ligger til rette for dette. Slik oppnås en mer intim karakter i bysituasjonen.

Klimaambisjon

Utviklingen av Pappen vil gi gode boliger i en attraktiv bydel, hvor det legges til rette for at beboerne kan leve mer bærekraftige liv. Vi ønsker at prosjektet skal ha fokus på økte kvaliteter for beboerne, samtidig som disse kvalitetene skal bidra til oppnåelsen av reduksjon i klimagassutslipp. Vi foreslår en fleksibilitet i måloppnåelse slik at man kan justere opp og ned på delområder. Samtidig vil også beboernes og brukernes behov og forventninger kunne endre seg i perioden Pappenområdet utvikles. Summen av de foreslåtte tiltakene skal gjøre Pappen til et attraktivt sted å bo, der det er naturlig og enkelt å leve et mer bærekraftig liv.

Stedskvaliteter – kjernen i et godt bomiljø

Kobling og nærhet til kultur og byliv i sentrum, kobling og nærhet til idrett, aktivitet og rekreasjon i Torsbekksalen, kobling og nærhet til Glengshølen med rekreasjon og aktiviteter, kobling og nærhet til friluftsliv og turområder i Sarpsborgmarka.



Mobilitetsplan fra konkurranseforslaget NYPAPPEN

Parkering og tilgjengelighet

Prosjektet som ligger til grunn for utviklingen av Pappenområdet viser en delvis desentralisert parkeringsløsning med mobilitetshus for å ivareta nødvendig parkering for utbyggingsfeltene lengst frem i tid. For å ivareta fleksibilitet med tanke på etappevis utbygging og evt tilpasning til endrede bilvaner og bilbruk planlegges det å nyttiggjøre eksisterende fabrikkarealer underveis, i påvente av omdanning og utbygging av området.

Omstillingen til grønn mobilitet og redusert bilandel bør komme gjennom informasjon, bevisstgjøring og enkel tilrettelegging, framfor barrierer og tvang. Det er derfor viktig at dette vokser frem i takt med den trinnvise utbyggingen av området.

F) TILTAKETS VIRKNING PÅ, OG TILPASNING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER

Natur og mangfold, blågrønn struktur

Tidligere var prosjektområdet et gårdstun og en blå-grønn forlengelse av Torsbekkdalen med forbindelse videre til Kurland, Glengshølen og marka i nord. Torsbekken rant fra myrområdet og Kurlandstjernet som lå på eiendommen til dagens Hansa Borg bryggerier, gjennom prosjektområdet og ned gjennom Torsbekkdalen. Myra og tjernet ble fylt igjen og Torsbekken lagt i rør. Vegetasjonen måtte vike ved utbyggingen av fabrikkene. Dette førte til en oppdeling av en lang strekning med blå-grønn struktur, og en blokkering av en tidligere grønn korridor for biologisk liv. Vi foreslår å reparere denne grønne korridoren ved å etablere en grønn park med åpen overvannshåndtering der Torsbekken rant, i en sam-

menhengende akse kalt «Torsbekkparken». Torsbekkparken skal forbinde Kurland med Torsbekkdalen og gi en sammenhengende grønnstruktur.

Et overvannssystem basert på en 3-trinns strategi med oppsamling og forsinkelse på terreng, og infiltrering til grunnen der det er mulig, vil gjøre området hardført i en nedbørsituasjon med høy intensitet uten å overbelaste kommunens VA-nett.

Trafikk

Prosjektområdet vil gi en relativt stor økning i persontrafikken i omkringliggende gatenett i forhold til dagens situasjon. Gateløp som i dag stopper i møtet med fabrikkområdet, jernbanen og fylkesveien vil åpnes opp for gående og syklende, mens biltrafikken vil være begrenset til noen gater, blant annet Follogata. Dette åpner byveven i møtet med Peterson og innlemmer stedet i byen med mange gode koblinger. Fylkesvei 118 er en betydelig trafikkbarriere for myke trafikanter og det bør derfor være en parallell prosess med Viken fylkeskommune om tiltak som bedrer fremkommelighet for gående og syklende langs og på tvers av fylkesveien, i møtet med en etter hvert aktiv del av sentrum med mange beboere og ulike tilbud. Jernbanen er en absolutt barriere og vi foreslår en undergang i forlengelsen av Torsbekkparken som vil åpne en rute mot Kurland, Glengshølen og Sarpsborgmarka. Videre planlegging krever involvering av trafikkonsulent

Geotekniske forhold

Prosjektområdet ligger på Østfold-raet, en morenerygg som ble etablert mot slutten av siste istid. Grunnen består derfor i hovedsak av stabile morenemasser. Over morenemassene ligger det et lag med leire etter tidligere marine avsetninger, antagelig innslag av kvikkleire. Videre planlegging av prosjektet skal involvere geoteknisk ekspertise og det må gjøres supplerende grunnboringer.

Kulturminner

- SEFRAK-registrerte bygninger: Det er ikke registrert SEFRAK-bygg innenfor planområdet eller i tiliggende områder som kan påvirkes av områdeplanen
- Bygninger gul liste: Det er ingen bygninger innenfor planområdet på gul liste, jf. §4.16 i Sentrumsplanen
- Bygninger vurdert for gul liste: Det er innenfor planområdet registrert en bygning som har vært til vurdering for gul liste. Dette er den eldste administrasjonsbygningen på området. Denne bygningen er i planprosjektet vurdert verneverdig, og planlegges restaurert/transformert tilpasset fremtidig bruk

Teknisk infrastruktur

Området ligger innenfor konsesjonsområde for Østfold Energi sitt fjernvarmenett.

G) FORHOLDET TIL KOMMUNEPLAN, EVENTUELLE GJELDENDE REGULERINGSPLANER OG RETNINGSLINJER, OG PÅGÅENDE PLANARBEID

Tidligere beskrevet, se side 12-13.

H) VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

Jernbane/BaneNor

- jernbanespor for Østfoldbanen avgrensner tomten (BaneNor eier en liten bit av planområdet)
- planer for InterCity på strekningen er ikke avklart, og planarbeidet må sikre en fleksibilitet i forhold til ulike scenarier for løsning av jernbane

Fylkesvei 118/Viken Fylkeskommune

- fylkesvei 118 passerer tomten
- Fv 118 er omkjøringsvei for E6 og har en veitforming
- økt aktivitet og antall bosatte på nordsiden av veien (motsatt side av øvrig sentrum) vil føre til økt gang- og sykkeltrafikk i tilknytning og på tvers av fylkesveien
- fylkesveien ønskes gitt en gateutforming

Nabolag

- endring av et avlukket fabrikkområde uten kvaliteter som nabolag
- området åpnes og endres til et nytt unikt byområde med rikt tilbud
- etappevis utbygging
- noe økt trafikk i lokale gater
- noe økt støy fra biltrafikk
- mulig noe skyggevirking

Tilgjengelighet til området og tilliggende områder

- åpning av området/gjerder rives
- undergang jernbane
- gang- og sykkelforbindelse

Sentrumsutvikling

- demografi
- sosial infrastruktur
- handel/næring
- kultur/idrett

Stedskvaliteter

- estetikk og byggeskikk
- plassering og utforming
- høyder
- terrenginngrep/terrengutforming
- byrom, plasser og parker
- økt biodiversitet

Verneinteresser/stedsidentitet

- bevaring eventuelle kulturminner
- pappens historie
- fjernvirkning
- konstant boligutvikling
- ingen lokaler skal stå ubrukt
- aldri ha perioder uten fungerende offentlig byrom på bakkeplan

I) HVORDAN SAMFUNNSSIKKERHET SKAL IVARETAS, BLANT ANNET GJENNOM Å FOREBYGGE RISIKO OG SÅR- BARHET

Planforslaget er vurdert å falle inn under krav om konsekvensutredning (se punkt L). I forbindelse med utarbeidelse av planprogram for KU, vil samfunnssikkerhet bli redegjort for og krav til fagrapporter avklares. En samlet vurdering av risiko- og sårbarhet vil følge planforslaget i en egen ROS-analyse.

J) HVILKE BERØRTE OFFENTLIGE ORGANER OG ANDRE INTERESSERTE SOM SKAL VARSLES OM PLANOPPSTART
En endelig liste for offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart direkte vil foreligge etter oppstartsmøte i samråd med Sarpsborg kommune. Listen under er veiledende. Under de statlige og fylkeskommunale organer må det vurderes om enkelte avdelinger skal varsles direkte.

- Fylkesmann Viken
- Statens Vegvesen
- Viken Fylkeskommune
- Ban Nor
- NVE

- Statsnett
- Østfold Energi
- Geomatikk (ledningsnett)
- Øst politidistrikt
- Sarpsborg kommune
 - o Byggesak og teknisk
 - o Helse og omsorg
 - o Kultur og fritid
 - o Barn og skole
- Sivilforsvaret
- Barns Representant?
- Ungdomsråd
- Flerkulturelt råd
- Eldreråd
- Råd for personer med funksjonsnedsettelse
- Norges Handikapforbund
- Norges Blindeforbund
- Østfold kollektivtrafikk
- Syklistenes Landsforening
- Sarpsborg Handelsstand Sentrum
- Sarpsborg Næringsforening
- Huseiernes Landsforbund
- Grunneiere, festere
- Naboer og gjenboere

K) PROSESSER FOR SAMARBEID OG MEDVIRKNING FRA BERØRTE FAGMYNDIGHETER, GRUNNEIERE, FESTERE, NABOER OG ANDRE BERØRTE

Plan og bygningsloven regulerer medvirkning i planprosessen. Dette sikrer offentligheten og berørte parter rett til innsyn, og til å uttale seg til planprogram og plan gjennom:

- Igangsatt planarbeid kunngjøres i media. Berørte parter og myndigheter skal varsles direkte (likeledes skal evt. igangsatt arbeid med en utbyggingsavtale mellom utbygger og Sarpsborg kommune varsles)
- Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker samtidig med varsel om oppstart av planarbeid
- Forslag til områdereguleringsplan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker (også eventuelt forslag til utbyggingsavtale skal legges ut til offentlig ettersyn og høres)
- Dokumenter og informasjon om reguleringsplanen tilgjengeliggjøres på kommunes hjemmesider
- Vedtatt reguleringsplan skal kunngjøres, og berørte parter gis anledning til å påklage reguleringsvedtaket

For en omfattende plan som denne vil det være naturlig å legge opp til en mer omfattende medvirkningsstrategi for å forankre planarbeidet politisk, fange opp innspill fra berørte fagmyndigheter og sikre berørte parter lett tilgang til informasjon og reell medvirkning. Dette vil dreie seg om egne særmøter/dialogmøter og mer åpne informasjonsmøter. En prosess for dette vil bli utarbeidet i forbindelse med planprogram.

L) VURDERINGEN AV OM PLANEN ER OMFATTET AV FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNINGER, OG HVORDAN KRAVENE I TILFELLE VIL KUNNE BLI IVARETATT

Områdereguleringen er omfattet av konsekvensutredninger ettersom planen har næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål med et bruksareal som overstiger 15 000 m², jfr. Punkt 24 i vedlegg I til forskrift om KU. Kravet vil bli ivaretatt gjennom planprogram og konsekvensutredning. Planprogrammet vil vurdere og stadfeste punkter som skal utredes i konsekvensutredning som utføres sammen med områdereguleringen.

Konsekvensutredningens innhold og omfang skal tilpasses den aktuelle planen, og være relevant for de beslutninger som skal tas. Under fremgår innholdet i I § 21 i Forskrift om konsekvensutredninger;

Beskrivelse av faktorer som kan bli påvirket og vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Konsekvensutredningen skal identifisere og beskrive de faktorer som kan bli påvirket og vurdere vesentlige virkninger for miljø og samfunn, herunder:

- naturmangfold, jf. naturmangfoldloven
- økosystemtjenester
- nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål
- kulturminner og kulturmiljø
- Friluftsliv
- landskap
- forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy)
- vannmiljø, jf. vannforskriften
- jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser
- samisk natur- og kulturgrunnlag
- transportbehov, energiforbruk og energiløsninger
- beredskap og ulykkesrisiko
- virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred
- befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen
- tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett
- barn og unges oppvekstvilkår
- kriminalitetsforebygging
- arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.

UTARBEIDET FOR:

BELONGBYGG

