

DETALJREGULERING FOR

KVARTAL 265 - PARKKVARTALET

OPPSUMMERING FRA ORIENTERINGSMØTE 10.04.2024



DATO: 10.04.2024

PLANID: 23/1407

FORSLAGSSTILLER: KULÅS PARK UTVIKLING AS

PLANMYNDIGHET: SARPSBORG KOMMUNE

UTARBEIDET AV: CODE ARKITEKTUR

## 1. Innledning

Forslagsstiller har valgt å følge opp fylkeskommunens innspill til oppstart av planen knyttet til medvirkning.

Det ble avholdt et orienteringsmøte i sammenheng med innsendelse av planforslag som en aktivitet utover den lovpålagte medvirkningen i en planprosess.

Invitasjon ble sendt ut 3 uker før, til de samme naboer som ble varslet om oppstart samt Kulås øst velforening, se vedlegg 1.

Møtet ble avholdt på gårdsplassen til Jernbanegata 18 om ettermiddagen hvor prosjektet ble presentert med plansjer og illustrasjonsheftet av arkitektene og forslagsstiller.

Det kom 10 stk. innom i løpet av tidsrom for møtet (forslagsstiller fikk navn og e-post for videre orientering). De fikk anledning til å stille spørsmål og komme med generelle kommentarer om prosjektet.



## 2. Oppsummering

Arkitektene presenterte raskt hovedgrepet i prosjektet og beskrev forholdet til sentrumsplanen og hvordan byggene var tenkt utformet. Underveis ble det stilt spørsmål omkring bl.a. renovasjon, gateløp, antall p-plasser og byggeprosessen som ble besvart og utdypet som del av presentasjonen.

Naboer i Kulåsgata hadde ingen bemerkninger til plassering av renovasjon, men var opptatt av at det var planlagt med nok beholdere i forhold til hentefrekvens. De stilte spørsmål ved tilkomst i byggeperioden til egen eiendom og generelt, da både Jernbanegata og Rosenkrantz gate er viktige for tilgang til Kulåsparken. Det ble kommentert at Kulåsparken er veldig populær og at det tidvis kommer mange kjørende til parken som benytter gateparkeringen.

Arkitekt redegjorde for dimensjonering av renovasjon er i samsvar med kommunens anbefaling og at parkering til prosjektet er plassert i underjordisk parkeringsanlegg. Det tilrettelegges for av- og pålessingsplasser i Kulåsgata. Det vil også være mulig for nyttetraffic å kjøre inn på foreslåtte gatetun.

Forslagsstiller kommenterte på byggetrinn og hvor lang byggeperioden ville vare. Dette er avhengig av flere forhold og ikke mulig å svare konkret på enda, men at de uansett må forholde seg til forskriftskrav når det gjelder støy og generelt for anleggsarbeidene.

Det finnes en egen hjemmeside for prosjektet hvor man kan registrere seg slik at man får informasjon om fremdriften for prosjektet, både med tanke på reguleringsprosessen, salg og bygging.

<https://www.solid.no/boliger-til-salgs/kulas-park/under-utvikling>

Det ble stilt spørsmål fra nabo om gårdstunet i midten ville forbli åpent for gjennomgang når det sto ferdig utbygd og sameiet overtok ansvaret. Det var et ønske fra naboers side å ha en åpen passasje for allmenheten gjennom gårdstunet fra Kulåsgata til Kulåsparken som vist på illustrasjonene. Næringsarealer i prosjektet ble kommentert. Det ble bemerket at det sto tomme næringslokaler i sentrum.

Arkitekt svarte at det i samråd med kommunen var avklart at et rent boligprosjekt er mest egnet her, da det er så kort vei til bykjernen og på den måten heller bidra til å sikre kundegrunnlag for den næringsaktiviteten som man ønsker å samle langs de viktigste strøksgatene jf. Sentrumsplanen.

I stedet er det fokusert på fellesarealer plassert slik at de kan bidra til gateliv og aktivitet i fasadene mot de offentlige gaterommene. Dette blir også en kvalitet i prosjektet som kommer nye beboere til gode og kan skape et godt naboskap.



Det ble spørsmål om størrelse på leiligheter og i forhold til fordeling fra utbygger i Kulåsgata 47. De planlegger et nytt leilighetsbygg på sin tomt, som vil gå direkte som en rammesøknad i henhold til Sentrumsplanens føringer.

Sol- og skyggediagram ble også vist frem slik at fremmøtte kunne se virkninger for sine eiendommer.

### Vedlegg

- Invitasjon
- Deltakere som registrerte seg:

#### DELTAKERE ORIENTERINGSMØTE 10.04.2024 – KVARTAL 265 - PARKKVARTALET

NAVN	ADRESSE	E-POST
EMMANUEL SCAROUVIS	Kulåsgata 47	es@vhaieboig.no
AENE WALBERG	ENGST. 53	awalber@online.no
GEIR STORÅD LARSEN	Kulåsgt. 55	gurla@ofk.no
OLLE MARTIN LØKÅS	Kulåsgt 55 B	lde.vorstand@ofk.no
RAGNHILD STRANDEN	ENGST. 55	rstrand@yaho.no
ELIN NAKSTAD	Vannverksm. 55	elin.nakstad@vhaieboig.no