Sarpsborg kommune

Kvalitetsprogram for Pappen

Gårds- bruksnummer: 1/2374, 1/2257, 1/2095, 1/1084, 1/1231, 1/1120 m flere.

Dato: 5/7-2023

Prosjektinformasjon

Prosjektbeskrivelse

Prosjektets navn: Kvartal 400 - Pappen

Kort bekrivelse/prosjektets funksjon(er):
Bolig, kontor, forretning, tjenesteyting, bevertning, park, torg og forbindelser mm.

Areal: ca. 70 daa
Geografiske plassering/ adresse: Olav Haraldssons gate 99 m.fl.
Eventuelle delprosjekter: Flere delfelt for ny utbygging.
Prosjektoppstart og -sluttidspunkt: 2020 – 2040 (est.)
Prosjektets faser/ byggetrinn: Utbyggingsfelt: 1 a-d, 2 a-c, 3, 4 a-b.
Utbyggingsrekkefølge uavklart.

Roller og ansvar

Byggherre: Pappen Utvikling AS
Prosjektleder: Jan Arne Kristiansen, AS Betongbygg.
Miljøansvarlig: Una Halvorsen, Asplan Viak AS

Øvrige kontaktpersoner i prosjektorganisasjonen:

Fagfelt	Firma	Kontaktperson
Arkitekt regulering	Dyrvik Arkitekter / JAJA Architects	Agnete Syrtveit
Arkitekt prosjektering	Dyrvik Arkitekter / JAJA Architects	Kristin Uleberg Osnes
Landskapsarkitekt	Dronninga Landskap	Marianne Sætre
RiVeg	Sweco Norge AS	Petter Morken
RiTrafikk	Asplan Viak AS	Knut Magne Galta
RiVann/Avløp/Overvann	Sweco Norge AS	Henning Haakenstad Andersen
RiGeoteknikk	Multiconsult	Helena Dang Larsen / Espen Fiskum
RiGeoteknikk KS	Løvlien Georåd AS	Sindre Aavik Schanke
RiGm	Multiconsult	Øystein Løvdal
Infrastruktur / koordinering	Asplan Viak AS	Halvor Berulfsen
RiNaturmangfold	Asplan Viak AS	Rein Midteng
RiAkustikk	Asplan Viak AS	Trond Norèn
Luftkvalitet / vindanalyse	Aspla Viak AS	Nina Rieck
Kulturminner	Asplan Viak AS	Anette Hansen
ROS-analyse	Asplan Viak AS	Tale Desserud Noer
Klima og miljø	Asplan Viak AS	Una Myklebust Halvorsen

Prosjektets mål

Byutvikling på Pappen baseres på tre grunnpilarer:

LEVENDE - *Ingen lokaler skal stå ubrukt*
VARIG - *Konstant byutvikling*
TRYGT - *Alltid fungerende offentlig byrom på bakkeplan*

1. Bymiljø og arkitektur

Pappen skal ha høy arkitektonisk og miljømessig kvalitet og bidra til et godt og robust bymiljø med god livskvalitet.

Kommunedelplan for sentrum 2019 – 2031: Vi utvikler en kompakt by med gangavstand til dagligdagse gjøremål. Det åpnes for økt fortetting, og større grad av sentrumsformål fremfor rene boligområder. 40 % av befolkningsveksten skal skje i sentrum. Sentrumstriangelet utvikles som satsningsområde med handel, næring og kultur, og med høy arealutnyttelse.

For Pappen betyr dette:

- *Planforslaget legger opp til arealeffektiv bebyggelse.*
- *Planforslaget legger opp til en sentrumsnær byutvikling med gangavstand til sentrumskjernen. Dagligdagse nærmiljøfunksjoner som dagligvare o.l. tilrettelegges det for internt i området for å oppfordre til grønn mobilitet i størst mulig grad.*
- *Pappen skal etableres som supplement til bykjernen, og de stedegne bygningsstrukturene som bevares er av en skala og størrelse som kan brukes til kulturformål av annen karakter enn det lokasjonene i sentrum kan tilby.*
- *Handel- og næringsformål begrenses til nærmiljøfunksjoner som trengs på bydelsnivå av dette omfanget.*
- *Konkrete krav til estetikk, form og arkitektoniske hensyn er nedfelt i Designmanual som skal følges opp i videre søknadsbehandling.*
- *Langsiktig planlegging peker ut strategi for trinnvis tilpasning både til dagens situasjon med kjente behov samt framtidens by og nye krav, forutsetninger og muligheter.*
- *Planen tilrettelegger for ny og forbedret infrastruktur og høy andel offentlige og felles funksjoner.*

2. Kulturmiljø

Utviklingen av Pappen skal forholde seg til og bygge videre på stedets industrihistorie.

Kommunedelplan for sentrum 2019 - 2031: Vi bygger den moderne byen på historisk identitet.

For Pappen betyr dette:

- *Transformasjon. Kulturverdi sikres bevart eller elementer ombrukt for bygningene Pappenhallen og Fabrikken.*
- *All ny utbygging skal forholde seg til eksisterende transformert bebyggelse i form av visuell kontakt eller som direkte nabo, og alle siktlinjer, gater og grøntstrukturer skal ha visuell kontakt med historien.*
- *Fritznerkvartalenes formspråk tas opp i ny bebyggelse i Follogata.*
- *Fritznerkvartalenes gatestruktur videreføres inn i Pappenområdet.*
- *Jernbanens historiske form forsterkes i sammenhengende forbindelse.*
- *Gjenbruk av historiske elementer skal etterstrebes i stor grad.*

3. Naturmangfold og klimatilpasning

Transformasjon av harde flater til høy andel grønne kvaliteter og overvannshåndtering som sentralt, samlende og estetisk element.

Kommunedelplan for sentrum 2019 – 2031: Overflatevann skal brukes som en ressurs i enkeltprosjekter og i offentlige byrom. Vi må løse utfordringene med økt nedbør i fremtiden, og deler av grønnstrukturen kan fungere svært effektivt som fordrøyning, bidra til rikere biologisk mangfold og økt opplevelsesverdi.

For Pappen betyr dette:

- *Overvannshåndteringen skal være åpen og naturbasert og følge prinsippene i tretrinnsstrategien.*
- *Overvannet skal skilles ut fra avløpsledning, dette sammen med at vannet skal forsinkes på terrenget gjør at infrastrukturen under bakken vil avlastes. Ved å skille ut overvann fra kommunal fellesledning blir det i tillegg mindre overløp og forurensning nedstrøms.*
- *Det skal etableres et parkdrag som følger den naturlige landskapsformen i Torsbekkdalen. Her skal overvann samles og bli en ekstra attraksjon med synlige vannspeil i en grønn, urban innramming.*
- *Parkdraget vil bidra til å gjenetablere den grønne forbindelsen i Torsbekkdalen; et parkrom med gode overganger nord- sør og kobling på turområdet i nord.*
- *Planen innebærer tilbakeføring av vegetasjon på et område som i dag i stor grad består av harde flater. I tillegg er det lagt inn muligheter for at nesten halvparten av takarealene kan bli grønne tak.*
- *Eksisterende naturelementer nord for jernbanen skal i stor grad bevares.*
- *Det skal benyttes arter med lokal tilhørighet, som tåler fremtidens klima uten vanningssystemer.*
- *Fremmede arter som har etablert seg på området skal fjernes forskriftsmessig.*

4. Rekreasjon, komfort og opplevelser

Knytte planområdet til Sarpsborg sentrum og områdene nord og vest for jernbanesporene. Etablere bebyggelse som tydelig definerer byrommene og ivaretar byrommenes funksjon som møteplass, oppholdssted og forbindelser.

I kommunens samfunnsplan 2018 - 2030 står det at sentrum er samlingspunkt og drivkraft for opplevelser.

Kommunedelplan for sentrum 2019 – 2031: Vi tilrettelegger for fleksibel kvartalsutbygging og styrker offentlige byrom. Sentrumsplanen tillater en løsere struktur, der bygninger kan trekkes tilbake fra fortauslinje, utformes som punkthus og skape passasjer på tvers av kvartaler og forhager mot gaten. Dette vil bidra til økt mangfold av byrom og nye opplevelseskvaliteter. Byen skal tilby gode møteplasser, i nærhet til nabolag og bykjerne.

For Pappen betyr dette:

- *Bebyggelsen på Pappen er av en skala og tetthet som er tydelig urbant internt i området, men høyder avtrappes og tilpasses eksisterende nabobebyggelse for å ivareta gode overganger.*
- *Hierarki og tydelig definisjon av gatetyper for å sikre utadrettete og aktive fasader mot de mest urbane plassene og strøksgatene, og boliger med bevisst kantsoneopparbeiding i første etasjer mot boliggater, parkdrag og grøntstrukturer.*
- *Bebyggelsesplanen for Pappen er strukturert i en åpen kvartalsstruktur som sikrer fleksibilitet i utbyggingstrinn, utbyggingstakt m.m.*
- *Planforslaget åpner opp og kobler sentrumsområdene med bydelene nord og vest for jernbanesporene, og sikrer en generelt bedre tilkomst til sentrum.*
- *Internt i planen etableres det offentlige plassdannelser knyttet sammen i et nett av strøksgater forbeholdt fotgjengere. Plassdannelsene skal være omkranset av aktive fasader for å sikre attraktivitet og trygt gatemiljø.*
- *Integrering av visuelle kvaliteter, brukbarhet, funksjonalitet og universell utforming i det enkelte tiltak.*

5. Inkludering og mangfold

Aktivitet og tilhørighet skal skape liv i en helt ny bydel innenfra og ut.

I kommunens samfunnsplan 2018 - 2030 står det at det skal være et mangfold av boligtilbud i gode bomiljø, og at vi skal ha en kultur basert på åpenhet, tillit, inkludering og deltakelse.

For Pappen betyr dette:

- *Dele-løsninger og sambruk sikret ved all ny utbygging.*
- *Tilrettelegging for variasjon i boligsammensetning og næringstilbud*
- *Strategisk plassering av funksjoner som generer aktivitet og liv i fasader*
- *Gode løsninger for universell utforming*
- *Nye årer for gjennomfart som suppleres av attraktive steder å bli værende.*
- *Midlertidig bruk og områdemodning som utviklingsstrategi*
- *Ressurser i form av disponible arealer muliggjør tidlig og trinnvis innsats*

6. Trygghet

Midlertidig bruk av eksisterende bygningsmasse skal bidra til at bydelen oppleves bebodd underveis.

Kommunedelplan for sentrum 2019 – 2031: Tildekkede forretningsvinduer eller tette, høye sokler i 1. etasjer bidrar ikke til godt bymiljø, trygghet og opplevelser. Innenfor området definert som bykjernen skal 1. etasje i bygg som vender mot offentlige gate, fortau eller plass, ha høyde slik at de på sikt skal kunne transformeres til forretningslokaler. Innenfor bykjernen defineres også viktige strøksgater, der det stilles krav om aktive fasader som bidrar til opplevelse i bybildet.

Variasjon er avgjørende for opplevelsen når man beveger seg langsetter fasadene. Fremtidig bebyggelse skal også fortrinnsvis legge inngangspartier ut mot gaten, og bidra til kontakt inn mot bakgårder, for å skape mer liv i gatene.

Belysning er også viktig for opplevelsen av byrom. Sarpsborg kommune har en vedtatt belysningsplan som skal følges.

For Pappen betyr dette:

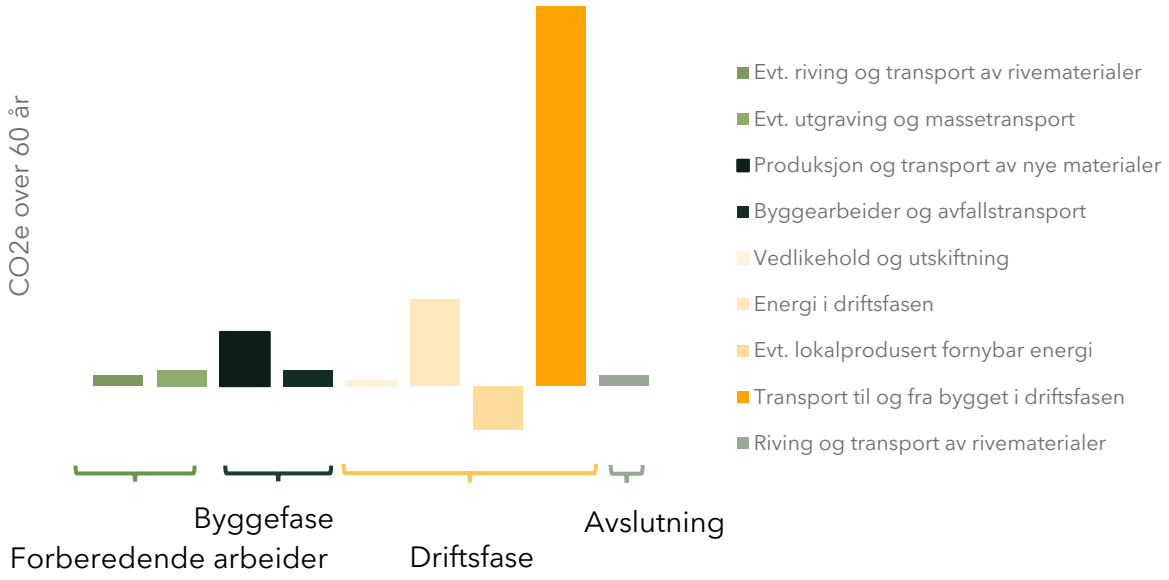
- *Ingen lokaler skal stå ubrukt*
- *Til stadighet ett eller flere fungerende offentlige byrom på bakkeplan*
- *Konstant boligutvikling*
- *Åpne og aktive fasader definert i Designmanual.*
- *Bilfrie gater, plasser, parker og andre oppholds- og lekearealer*
- *Trygg skolevei.*
- *Innganger og atkomst er strategisk plassert, og omtalt i Designmanual.*

7. Miljø og energi (klimagassutslipp)

Planen skal ha løsninger som bidrar til å redusere klimagassutslipp fra bygget (transport, energi- og materialbruk).

For Pappen betyr dette:

- *Overordnet*
  Det er utført en konsekvensutredning av klima og miljø som har sett på planforslagets effekt på klimagassutslipp. Den gir at majoriteten av utslippene fra byggeprosjektene vil være utenfor utbyggingsområdet; produksjon og transport av byggematerialer, transport av masser og avfall, og senere ved energi- og transportbehovet til den nye bygningsmassen i driftsfasen. I og med at planen legger opp til fortetting og transportutslipp er største utslippskilde, er det mye som tilsier et redusert klimafotavtrykk ved den foreslåtte bruken av området sammenlignet med dagens situasjon.



Figur 1 Grov skisse av klimagassutslipp fra bygg fordelt utover ulike formål og en beregningstid på 60 år

- *Transport*
  - *Planforslaget bygger opp under et overordnet mål om sentrumsnær fortetting og legger til rette for grønn mobilitet som gange, sykkel og sparkesykkel, og økt tilgang til kollektivtransport ved tilrettelegging for nytt busstopp i Olav Haraldssons gate.*

    Samlet legger dette til rette for redusert behov for biltransport i regionen med tilhørende reduserte klimagassutslipp.

- *Materialer*
  - *Det er besluttet ombruk av eksisterende haller og vurderes ombruk fra bygninger som skal avhendes. Jo mer ombruk man får til på stedet, spesielt av betong og stål, jo bedre for ressursbruk og klimagassutslipp.*
  - *For den nye bygningsmassen er det fokus på arealeffektivitet og sambruk for å redusere behovet for nye materialer og dermed ressursbruk og*

klimagassutslipp.
  - *Nye byggeprosjekter vil følges opp med klimagassberegninger for å sikre at man får besluttet relevante tiltak for å redusere utslipp.*

Samlet gir dette et redusert klimagassutslipp sammenlignet med å bygge alt nytt og uten vurdering av tiltak.

- *Energi*
  - *Eksisterende bygningsmasse skal energioppgraderes så langt det er mulig mht. bygningsfysiske og andre problemstillinger.*
  - *Nybygg skal optimaliseres mht. energitiltak og energiforsyning.*

Samlet gir dette et redusert energibehov til de eksisterende byggene, og muligheter for å redusere klimafotavtrykket til den samlede bygningsmassen.

8. Transport

Minimere biltrafikk, maksimere forbindelser for myke trafikanter til/fra, gjennom, rundt og internt i området.

Kommunedelplan for sentrum 2019 - 2031 har som mål å tilrettelegge for alternativ transport som kollektiv, sykkel og gange framfor privatbiler: Vi styrker byens attraktivitet ved å sette miljøvennlig transport i fokus.

For Pappen betyr dette:

- *Legge til rette for grønn mobilitet som gange, sykkel og sparkesykkel*
- *Økt tilgang til kollektivtransport ved tilrettelegging for nytt busstopp i Olav Haraldssons gate.*
- *Etablering av grønne områder for å gjøre det attraktivt å ferdes i bydelen*
- *Biltrafikk utover varelevering skal i hovedsak ikke inn på området, men samles i p- kjeller og mobilitetshus.*
- *Bydelen skal være et trygt og inviterende sted å ferdes som myk trafikant, til alle døgnets tider, og uten trafikkfarlige barrierer.*
- *Parkeringsdekning for personbil er sikret som maksnorm.*
- *Parkeringsdekning for sykkel er sikret som minimumsnorm.*

9. Energi

Kommunedelplan for klima og energi 2021 - 2030 angir at energiforbruket skal reduseres og det skal reduseres andelen ikke-fornybar energi i bygg:

- Satsning på ENØK i bygninger og styrke bruk av fornybare energikilder
- Bygninger med lavt energibehov hvor lokalisering ved miljøeffektiv infrastruktur er ivaretatt
- Bruk av fjernvarme

For Pappen betyr dette:

- *Eksisterende bygningsmasse skal energioppgraderes så langt det er mulig mht. bygningsfysiske og andre problemstillinger.*
- *Nybygg skal optimaliseres mht. energitiltak og energiforsyning.*
- *Det skal etterstrebes bruk av tak med solceller eller solfangere i størst mulig grad.*

10. Utslipp

I kommunens samfunnsplan 2018 - 2030 står det at bærekraft skal være en betingelse for utviklingen av Sarpsborg. Bærekraft handler om miljømessige, økonomiske og sosiale betingelser. Videre står det at vi må handle slik at vi reduserer klimagassutslipp. Det skal bygges miljøvennlig med blågrønne kvaliteter.

For Pappen betyr dette:

- *For beskrivelse av bærekraftstiltak og klimagassutslipp. Se vurderinger for Miljø og energi, samt andre tema i dette kvalitetsprogrammet.*

11. Støy

Sentrum skal være et godt sted å bo. Støy kan gi redusert bokvalitet, og det er viktig å forebygge støyplager ved utforming av ny bebyggelse og anlegg. Kommunedelplan for sentrum 2019 - 2031 angir i bestemmelsene § 4.6 a) at Miljøverndepartementets veileder T1442/2021 skal ligge til grunn for all planlegging i kommunen.

For Pappen betyr dette:

- *Arealer for lek er skjermet i indre gårdsrom*
- *For bebyggelse som ligger med fasade direkte mot Olav Haraldsonsgate, tillates ikke bolig.*
- *Avvik fra grenseverdier tillates kun dersom vilkår er oppfylt, iht. bestemmelser.*

12. Luft

Kommunedelplan for sentrum 2019 - 2031 angir i bestemmelsene § 4.7 b) at blant annet retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal ligge til grunn for tiltak.

For Pappen betyr dette:

- *Lokalisering av bygningsvolumene er vurdert for å sikre best mulig utlufting av luftforurensning, skjerming for støy, vindkomfort og solforhold.*
- *Vegetasjon benyttes for filtrering av luftforurensning, skjerming, og temperering*
- *Lokalklimavurderinger er lagt til grunn for utforming av bebyggelse og byrom i planen.*

13. Avfall

I kommunens samfunnsplan 2018 - 2030 står det at det må satses mer på sirkulærøkonomi, som betyr gjenbruk, reparasjon, materialgjenvinning i et kretsløp hvor færrest mulig ressurser går tapt og hvor produktene i dem blir høyt verdsatt.

Kommunedelplan for klima og energi 2021 - 2030 angir videre at det skal lages avfallsplan ved bygge- og rivearbeider.

For Pappen betyr dette:

- *Det ligger inne bevaring av eksisterende bygninger og er startet opp vurderinger for å ombruke bygningskomponenter fra bygg som skal avhendes.*
- *Det skal etableres avfallsplan for bygge- og rivearbeider som skal følges opp i prosjektering og planlegging for å redusere avfallsproduksjonen fra byggearbeidene.*
- *Designmanualen viser forslag til noen registrerte ombrukskomponenter, og hvordan disse kan benyttes i prosjektutviklingen på Pappen. Forslagene som vises er et uttrykk for en tenkemåte og metode som skal anvendes i områdeutviklingen, og redegjøres for.*

14. Arealbruk

Kommunedelplan for sentrum 2019 - 2031: Vi tilrettelegger for urban bebyggelse. Med utvikling av en mer kompakt by, med betydelig høyere arealutnyttelse enn tidligere vil flere kunne jobbe og bo i sentrumsområdet og bidra til at byen oppfattes som levende og attraktiv.

For Pappen betyr dette:

- *Planforslaget legger opp til bymessig fortetting og arealeffektiv bebyggelse innenfor sentrale arealer som tidligere var avsatt til industri og plasskrevende virksomhet.*

15. Materialbruk

Tre er et identitetsbærende materiale i Sarpsborg. Det anbefales at dette også benyttes i stor grad når den nye byen skal utvikles. Det stilles krav til bruk av tre innenfor noen hensynssoner.
Kommunedelplan for sentrum 2019 - 2031: Vi bygger den moderne byen på historisk identitet.

For Pappen betyr dette:

- *Pappen har utpreget bruk av rød tegl som bør videreføres i den nye bebyggelsen, herunder gjenbrukstegn og teglspon av rivingsmaterialer.*
- *Som supplement til tegl kan ter benyttes for å skape overgang med nære omgivelser, skape variasjon og harmoni.*
- *Det ligger inne bevaring av eksisterende bygninger og er startet opp vurderinger for å ombruke bygningskomponenter fra bygg som skal avhendes.*
- *Det skal velges materialer og løsninger som tåler fremtidens økte nedbør og ekstremvær.*
- *Det skal etableres innkjøpssystemer som sikrer at alle kjemiske produkter og byggevarer skal være frie for helse- og miljøskadelige stoffer.*

16. Massehåndtering

Kommunedelplan for sentrum 2019 - 2031 angir i bestemmelsene § 4.9 om grunnforurensning:
I Sarpsborg sentrum skal alle tiltak planlegges slik at forurensning fra grunnen ikke fører til helse- eller miljøskade, eller fare for spredning av helse- og miljøfarlige stoffer.

For Pappen betyr dette:

- *Masser håndteres i størst mulig grad lokalt.*
- *Forurensede masser dekkes til med rene masser der det er mulig, eller fjernes iht. lovverket.*
- *Fundamenter bygges opp av gjenvinningsmasser.*

17. Oppfølging

For Pappen betyr dette:

- *Byggeprosjektene skal følges opp med en egen miljøoppfølgingsplan.*

Eventuelle andre miljømål

Det enkelte utbyggingsprosjekt innenfor delfelt tar stilling til egne miljømål.