



Sarpsborg
kommune

PLANINITIATIV

for regulerings sak:

Gnr/Bnr / adresse
Konsulent
Forslagsstiller

1/676 Astrids gate 26
PULS arkitekter as
Witor entreprenør as

Kart

Oversiktskart 1: 10 000:



Detaljkart som viser planavgrensningen 1:1000:

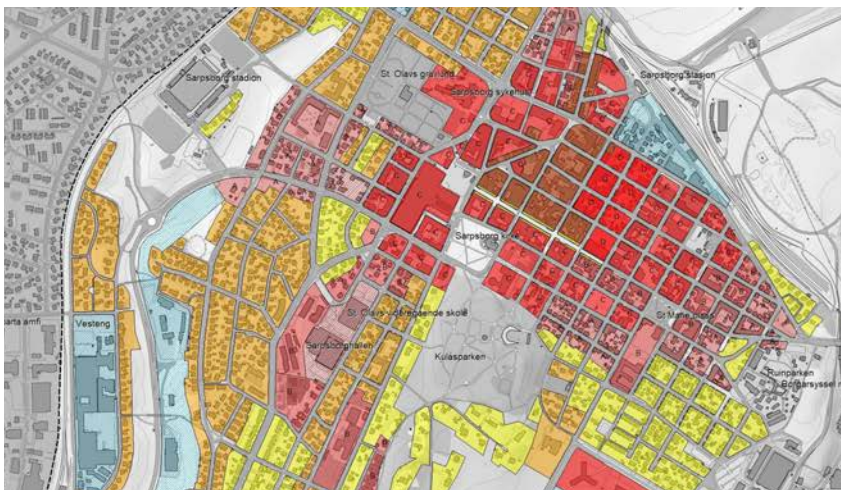


Flyfoto av planområdet:



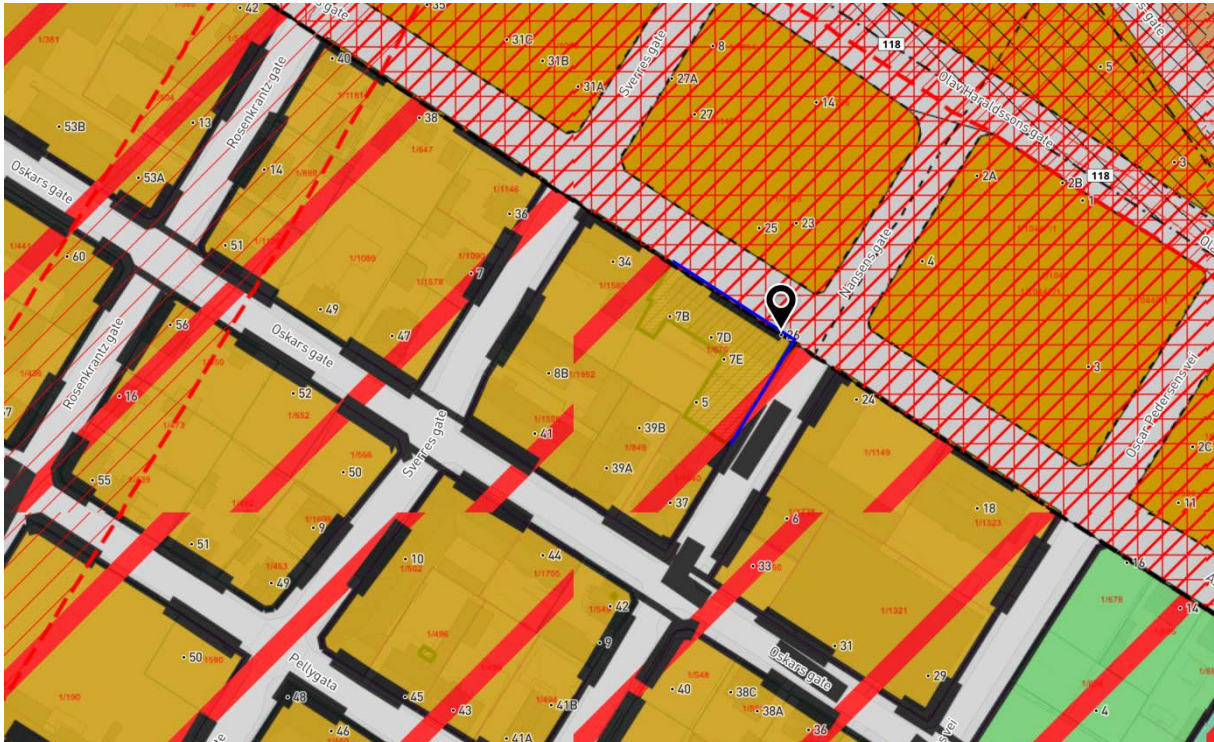
Gjeldende plangrunnlag (jf. § 1 g¹)

Kommunedelplan, Sentrumsplanen:



Gjeldende, overordnede plan for området er Sentrumsplan 2019 – 2031.

¹ Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.



Eiendommen ligger i kvartal 68 som er innenfor bykjernegrensen. Planområdet ligger ikke mot *strøks-gater* eller *fremtidig potensielt viktige strøks-gater og plasser*. Området er avsatt til sentrumsformål «urban-høy». Store deler av sentrumsområdet tilrettelegges for utvikling av urban-høy bebyggelse, som betyr tradisjonell blokkbebyggelse og punkthusbebyggelse.

Ved regulering av mindre deler av et kvartal tillates maksimal ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesims 18,5m. Ved regulering skal det legges vekt på variasjon i boligstørrelse.

Planlagt arealbruk (jf. § 1 c)

Arealtype:

- Boligareal

Beskrivelse

FOR-2017-12-08-1950² § 1: Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

a) Formålet med planen

Det foreligger rammetillatelse for et prosjekt på planområdet. Det godkjente prosjektet er ikke salgbart, da det er lagt opp til for få, og for store, leiligheter.

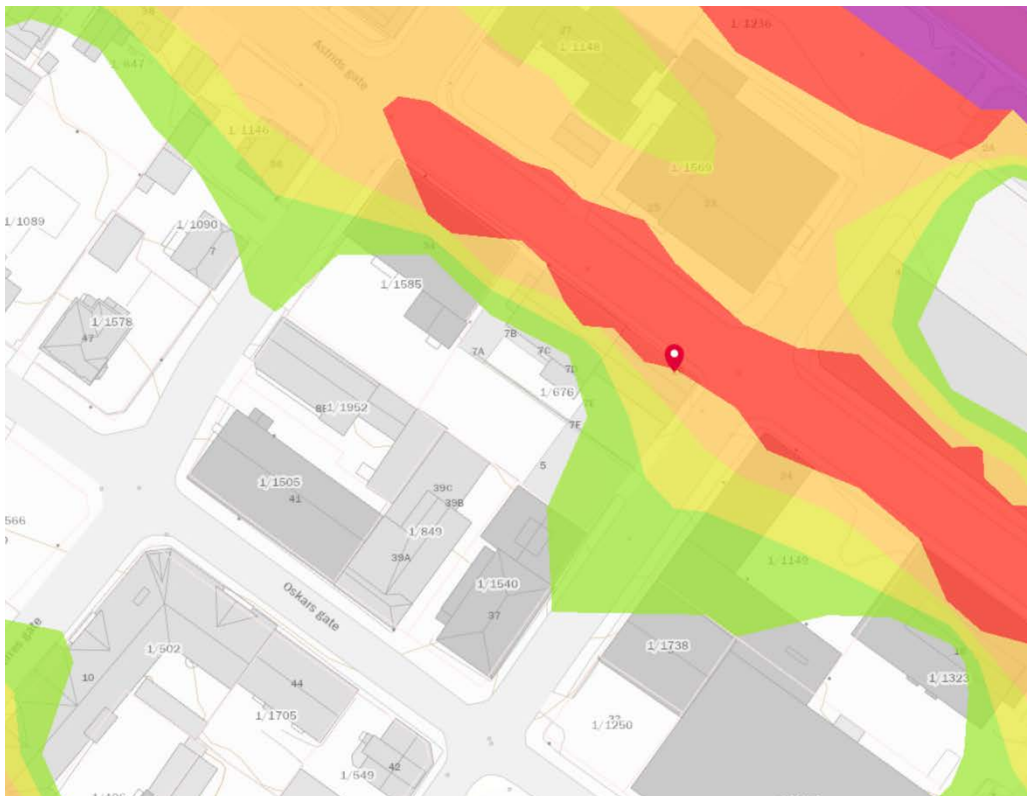
Formålet med planen er å tilrettelegge for et bygg med ca. 50 nye leiligheter. Målet er å utvikle et helhetlig, moderne og attraktivt prosjekt med gode bokvaliteter.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Det foreslåtte planområdets størrelse er på 1077m². Planområdet består av eiendommen 1/676. Planavgrensningen som vist tilsvarer eiendomsgrensen.

Planområdet ligger veldig sentralt i Sarpsborg. Det tar kun 6 minutter å gå til togstasjonen og kun 12 minutter å gå til Sarpsborg togstasjon.

Eiendommen har tidligere huset to bygg og parkeringsplasser. Dette fjernes i ny situasjon. Virkninger utenfor planområdet vil kunne omfatte endret gang- og sykkeltrafikk til planområdet samt sol-/ skyggeforhold.



Figur over: delvis grønn, gul, oransje og rød støysone nord og øst på tomten, mot Astrids gate og Nansens gate (kilde: Miljødirektoratet)

Kart fra Miljødirektoratet viser delvis gul, oransje og rød støysone. Støyforholdene må utredes nærmere i planarbeidet.

² Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.



Figur over: middels faregrad for kvikkleire (kilde: Miljødirektoratet)

Kart fra Miljødirektoratet viser middels faregrad for kvikkleire. Forholdet må utredes nærmere i planarbeidet.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges for ett leilighetsbygg med ca. 50stk. nye leiligheter, fordelt på 35stk 2-roms, 12stk 3-roms og 3stk 4-roms leiligheter. Det vil avsettes minimum 2stk. sykkelparkeringsplasser under tak per boenhet.

Alle boligene får tilgang til opparbeidet uteareal med lekeplass i bakgård samt tilgang til felles takterrasse med gode solforhold. Utearealer planlegges opparbeidet med sittebenker, blomsterkasser mm.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Innenfor bestemmelsesområde «Urban-høy bebyggelse», kategori C i Sentrumsplanen, som planområdet ligger i, åpnes det for maksimal ytre gesims 15m og maksimal indre gesims 18,5m.

Det planlegges for et bygg med 6 etasjer over bakken, hvorav den øverste skal være inntrukket i henhold til Sentrumsplanen. Bygget tenkes oppført med et moderne uttrykk med flatt tak og stramme linjer. Grunnet terrengfall nedover Nansens gate er det ønskelig med en ytre gesims på 15,5m for å få inn 5 etasjer og samtidig treffe bakkeplan riktig. Det planlegges for takterrasse oppå deler av 5.etasje.

I forbindelse med den gjeldende rammetillatelsen på planområdet er det gitt dispensasjon, og godkjent høyde for ytre gesims i prosjektet er satt til hele 17,92 meter.

Det er ikke gitt føringer for utnyttelse av tomten utover høyder og krav til uteoppholdsarealer. Prosjektet vil oppfylle krav til uteoppholdsarealer og ha et fotavtrykk på rundt 60% av planområdet.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det foreslåtte boligbygget har en sentral plassering i byen, med gangavstand til butikker, spisesteder, treningssenter osv. samt gangavstand til bussterminalen og togstasjonen. Beboere vil derfor ha et svært redusert behov for bilbruk.

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Planområdet er det østre hjørnet i kvartal 68 i sentrum av Sarpsborg. Tiltaket plasseres i en L-form mot Astrids gate og Nansens gate, og danner det østre hjørnet av kvartal nr. 68. Uteoppholdsarealer legges naturlig inn mot det indre gårdsrommet. Bebyggelsen vil kunne påvirke nærmeste naboers solforhold.

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Det er ingen pågående plansaker i umiddelbar nærhet.

Planinitiativet er i tråd med formålet i Sentrumsplanen, men det foreslås en ytre gesims som er 0,5m høyere enn det Sentrumsplanen åpner for.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Utenom planrådets naboer og berørte eiendommer er det ikke kjent at det vil være andre vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.

i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3 tidlig i planarbeidet for å avdekke faktorer som kan utgjøre en risiko, samt kartlegge hvilke tiltak som må gjennomføres for at forslaget skal kunne gjennomføres.

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Varsling vil skje i henhold til liste fra kommunen. Dette gjelder blant annet berørte eiendommer, naboer, interessenter og aktuelle myndigheter på interkommunalt nivå og fylkesnivå.

k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Standard varsling etter Plan- og bygningsloven legges til grunn, med mulighet for medvirkning ved varsel om oppstart og offentlig ettersyn.

l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Vår konklusjon er at planinitiativet ikke utløser behov for konsekvensutredning. Se vurderingen i eget KU-notat vedlagt.