

DETALJREGULERING - ILLUSTRASJONSPROSJEKT

Kvartal 256

Forslagsstiller: SBB Samfunnsbygg / SKB Eiendom

25.09.2024

(revidert 23.01.2025)



Illustrasjonsprosjekt I innhold

- Prosjektintroduksjon
- Situasjonsplan
- Alternativer - kort presentasjon av nærings- og boligalternativ
- Alternativ 1 - næringsalternativ
 - Situasjonsplan
 - Enkle fugleperspektiver
 - Perspektiver fra gateløp
 - Fasader og snitt
 - Solstudier
 - Typiske oversiktsplaner
- Alternativ 2 - bolig og næring
 - Situasjonsplan
 - Fugleperspektiver
 - Perspektiver fra gateløp
 - Fasader og snitt
 - Solstudier
 - Typiske oversiktsplaner



Prosjektintroduksjon | diagrammer plangrep



Diagram beliggenhet, grønt og høyder/disponering av tomt

Formål og funksjon

Kvartal 256 er del av sentrumskjernen men tett opp mot boligområder i syd og vest. Bebyggelsen i kvartalet planlegges for en kombinasjon av næring, privat/offentlig tjenesteyting og bolig. Kvartalet egner seg godt for sentrumsboliger i varierende størrelser, med nær tilknytning til kollektiv- og servicetilbud. Kvartalet ligger tett på åpne grøntarealer som Kulåsparken og Kirkeparken. Det vil være gode sol- og utsiktsforhold i boligene, i felles uteoppholdsarealer på tak og i gårdsrom. Kvartalets størrelse åpner også opp for arealer som kan huse større næringsaktører på sammenhengende plan. Den endelige fordelingen av nærings- og boligformålet vil avhenge av behov og markedssituasjonen i Sarpsborg på utbyggingstidspunktet. Planen skal være fleksibel da kvartalet trolig vil utvikles gjennom lang tid og over flere byggetrinn. Planen åpner for ny bebyggelse men tilrettelegger også for at eksisterende bebyggelse i kvartalet skal kunne videreføres i takt med byggetrinn, og evt bygges på/om ift tilstand på bygget, innenfor rammene i reguleringen. Sandesundsveien 9 er eksempel på dette.

Byform, volum og høyder

Planen er i tråd med Sentrumsplanen. Ny bebyggelse følger kvartalstrukturen og vil ved realisering av planen fremstå som første bykvartal ved innkjøring til sentrum fra Sandesundsveien. Det er åpninger gjennom kvartalet mot nord, øst og syd. Kvartalet åpnes særskilt mot sydvest, det slippes inn godt med lys til indre gårdsrom. Kvartalets høyeste og tyngste volum er lagt nord i planen inn mot Storbyen og hotellet. Her er bebyggelsen tyngst allerede i dag. Bebyggelsen trappes ned mot Korskogata og Sandesundsveien mot lavere boligbebyggelse og bibliotekstomten. Det sikres brudd, sprang og materialskift i fasader og maksimal ensarted fasadelengde begrenses til maks 20 m. Dette vil bidra til at kvartalet fremstår som et sammensatt og tradisjonelt bykvartal på tross av store - og sammenhengende arealer.

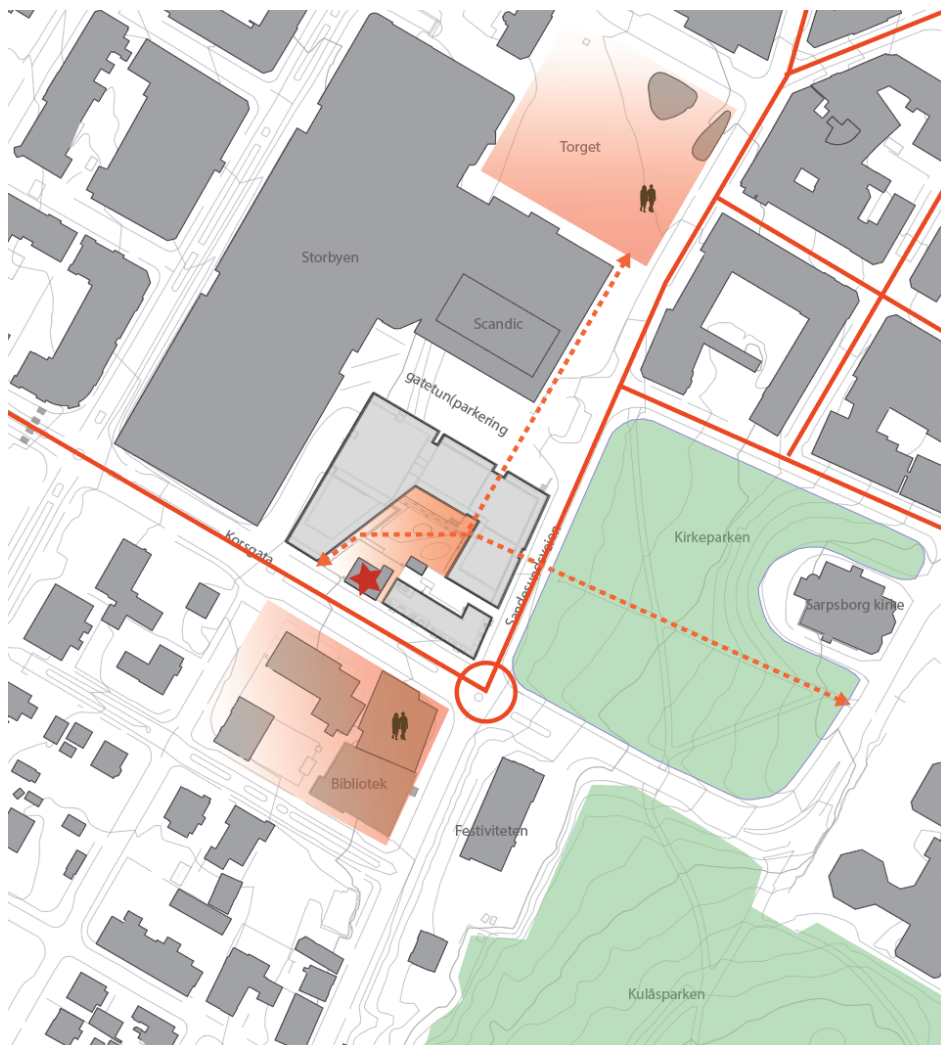


Diagram strøkgater (KDP), viktige destinasjoner/byrom og forbindelser

Byrom og byliv

Kvartalet åpnes opp mot tiliggende gater og gårdsrommet gjøres tilgjengelig for Sarsborgs innbyggere som nytt byrom. Byrommet skal opparbeides som grønt, med oppholdssoner for folk i alle aldre og med arealer for lek. I tillegg er det arealer for mulig uteservering. Nye forbindelser og passasjer gjennom kvartalet vil bidra til mer åpenhet i området og ved tilrettelegging for utadrettet virksomhet på gateplan og etablering av tilgjengelig gårdsrom vil kvartalet bli en del av gangstrøket torget, hotellet, det nye biblioteket/kulturtomten og Kulåsparken med Festiviteten. Det åpnes opp mot hotellet i akse fra Torget og videre en åpning i forlengelse av gangveien fra kirken. Sandesundsveien styrkes også som strøkgate ved at kvartalet fullføres, dagens parkeringsplass bebygges og det legges opp til utadrettede funksjoner på gateplan.

Korskogata 3, trehuset fra 1867 syd i kvartalet, bevares i planen og kan være en viktig startbrikke til utvikling av kvartalets utadrettede funksjon. Huset skal rustes opp og kan huse cafe, restaurant eller lignende. Bygningen er gitt vesentlig plass i planen, og det planlegges for torg rundt bygningen. Bygningens lave høyde resulterer også i at det slippes godt med lys inn i kvartalet. Bygningen kan bidra til at det nye byrommet i kvartalet får en tydelig identitet.

En utvikling av kvartal 256 i tråd med planforslaget kan bidra mer liv i sentrum ved etablering av sentrumsboliger. Videre kan etablering av et aktivt og nytt byrom bidra til at bibliotekstomten og andre viktige målpunkter i syd knyttes tettere opp mot torget og sentrumskjernen.

Prosjektintroduksjon | situasjonsplan



Alternativer I introduksjon

To alternative illustrasjonsprosjekter

Planforslaget muliggjør kombinert formål, bolig, næring, offentlig/privat tjenesteyting. Det er i samråd med kommunen besluttet å illustrere to alternativer for å belyse og dokumentere to tydelige utviklingsstrategier og konsekvenser av maksimal utnyttelse og utforming ved en realisering av planen. Den endelige utbyggingen og kombinasjonen av formål innenfor kvartalet kan være i spennet mellom disse to alternativene. Begge alternativer forholder seg til høyder/disponering av tomten. De to alternativene vil likevel med bakgrunn i nødvendige volumer/bredder resultere i ulike volumer.

- 1) Kvartalet er illustrert som et rent næringsalternativ der etasjehøyder og -bredder avspeiler dette formålet
- 2) Kvartalet er illustrert med en kombinasjon av bolig og næring der etasjehøyder og -bredder avspeiler disse formålene



Alternativ 1 - rene næringsvolumer (bolig Sandesundsveien 9)



Alternativ 2 - nærings- og boligvolumer

Alternativ 1 (næringsalternativ)



Alternativ 2 (boligalternativ)

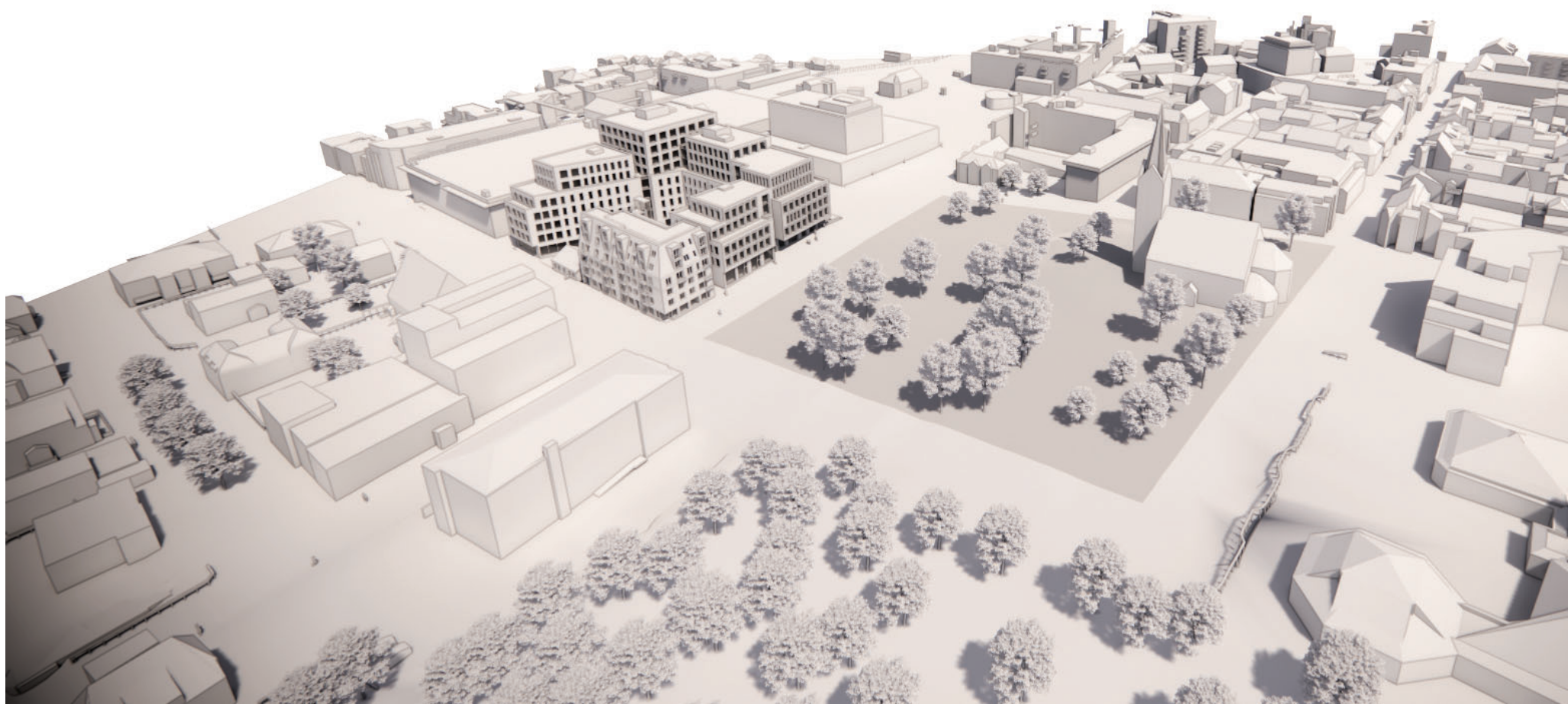


Prosjekt I utomhusplan

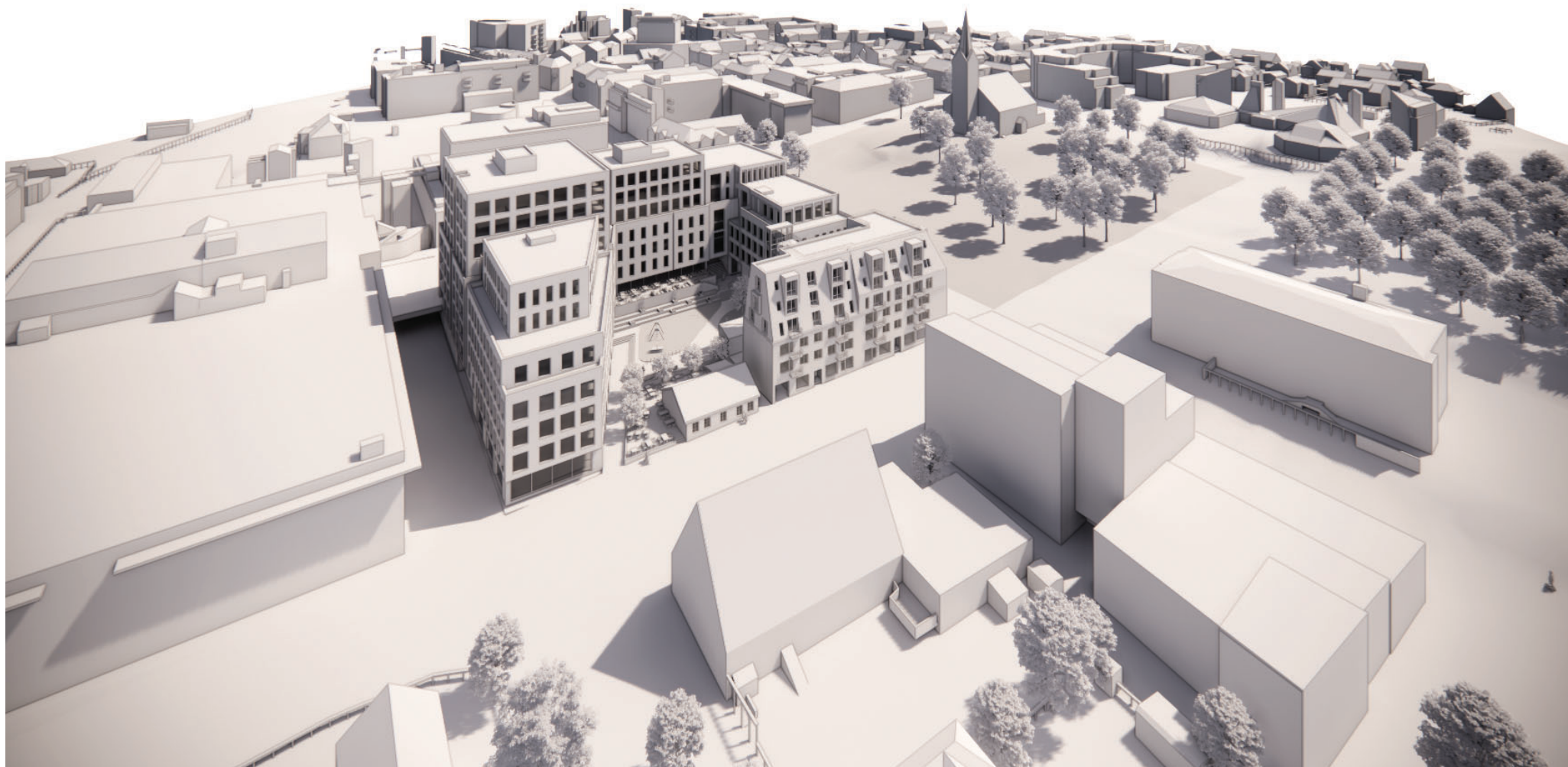


ALTERNATIV 1 | næringsvolumer

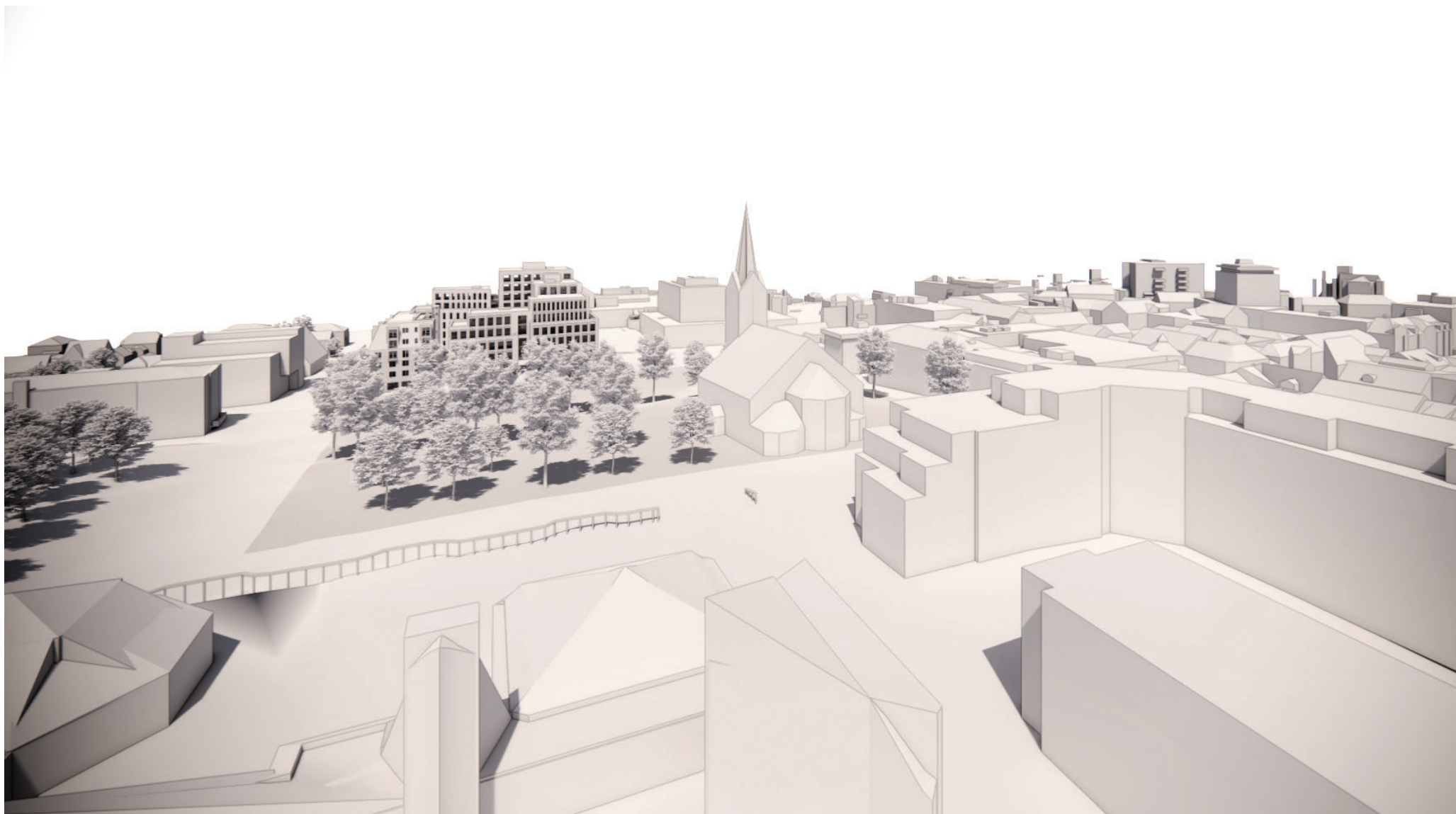
Alternativ 1 | oversiktsperspektiv



Alternativ 1 | oversiktsperspektiv



Alternativ 1 | oversiktsperspektiv



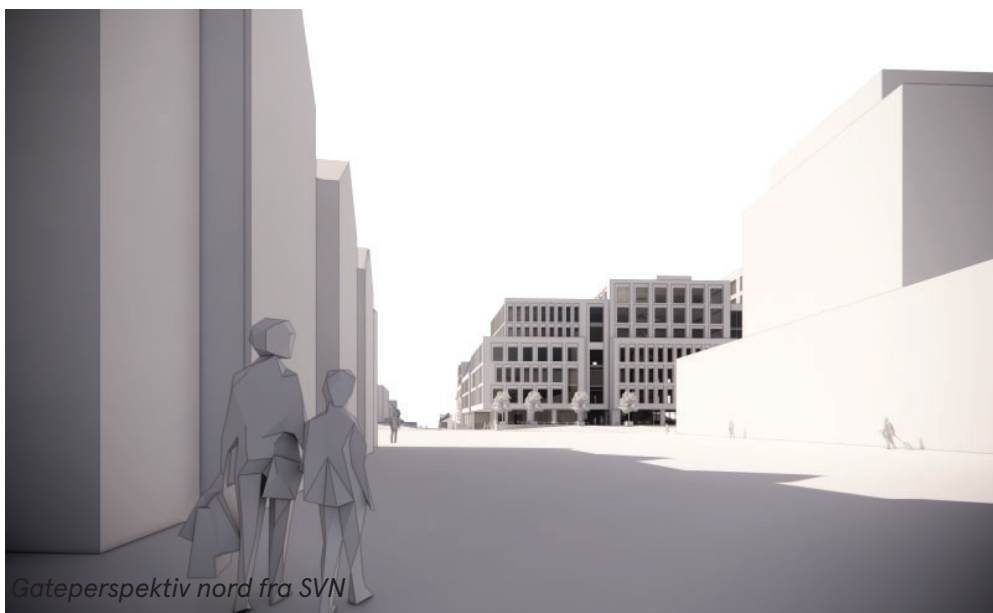
Alternativ 1 | perspektiver fra gateløb



Gateperspektiv fra nordøst



Gateperspektiv sør fra SVN



Gateperspektiv nord fra SVN

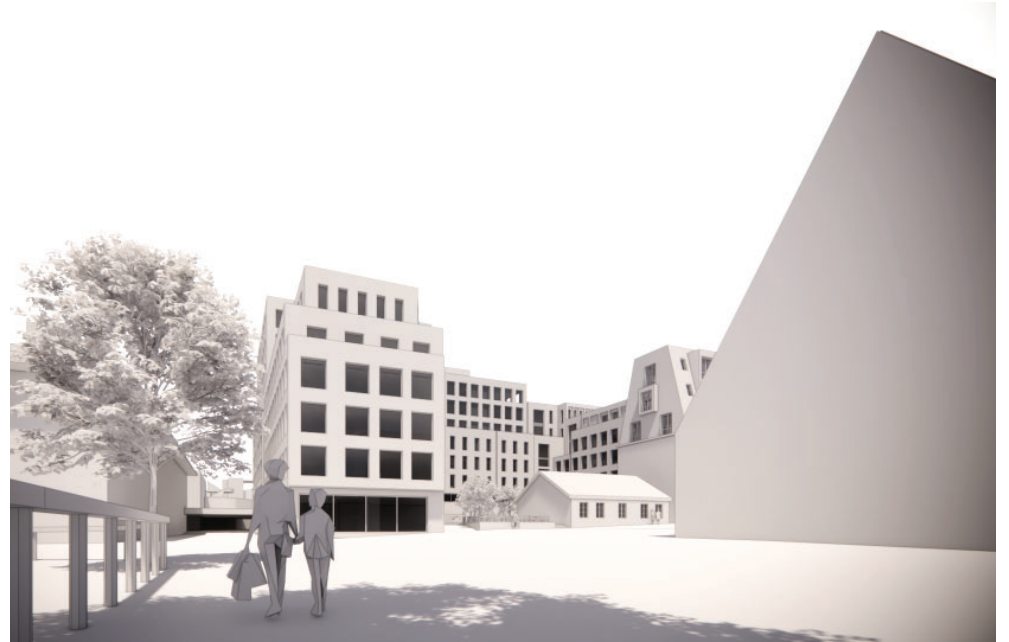


Gateperspektiv vest fra KG

Alternativ 1 | perspektiver med Korsgata 3

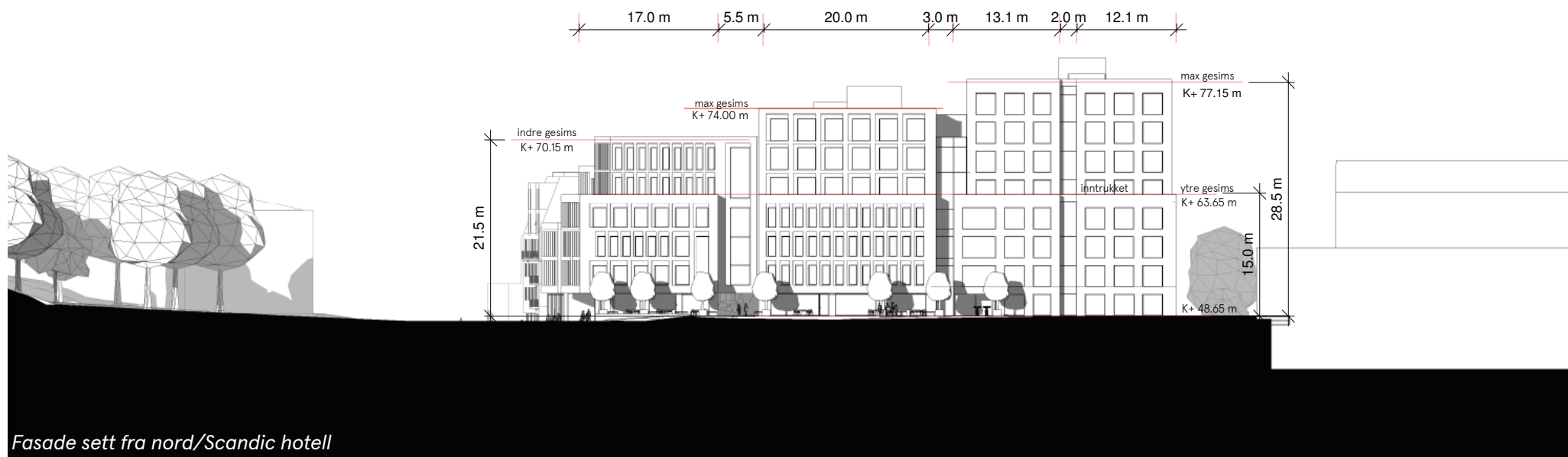
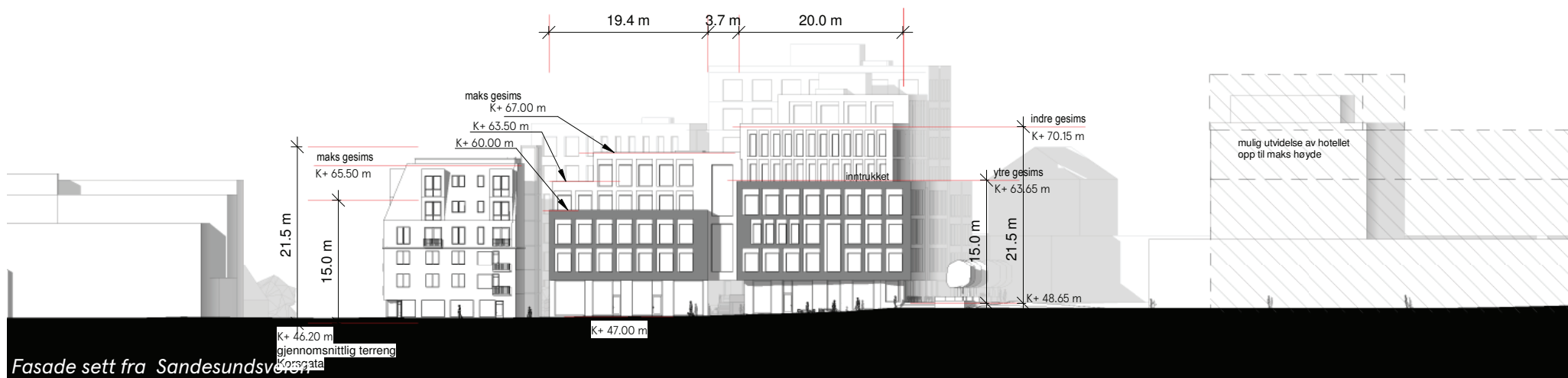


Korsgata 3 sett fra gårdsrom

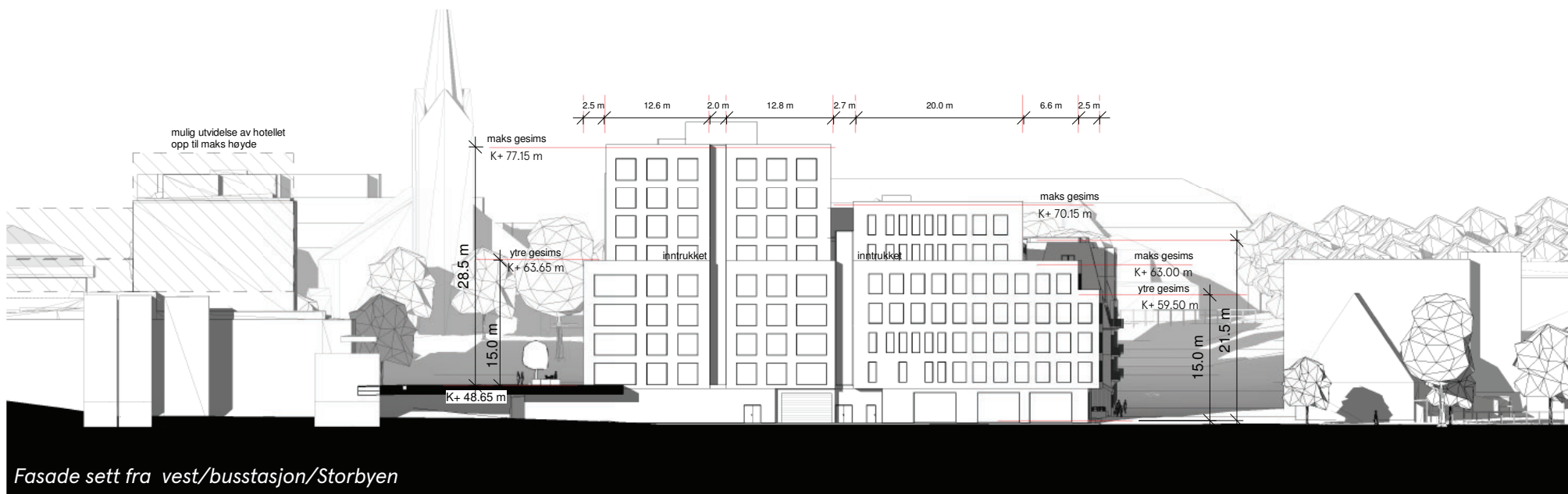


Korsgata 3 sett fra Dronningens gate

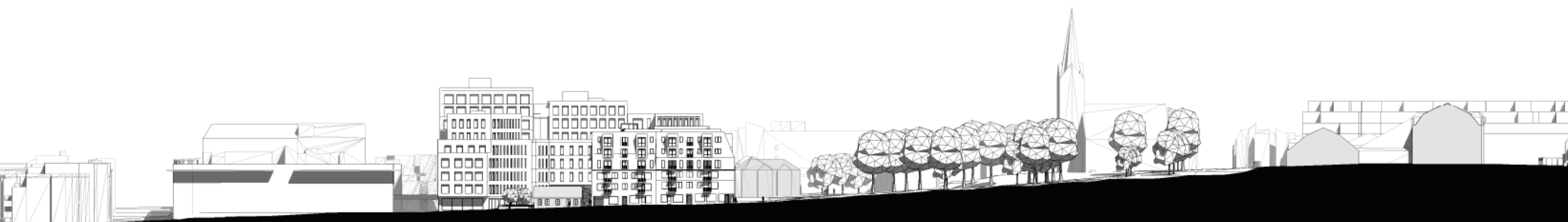
Alternativ 1 | fasader



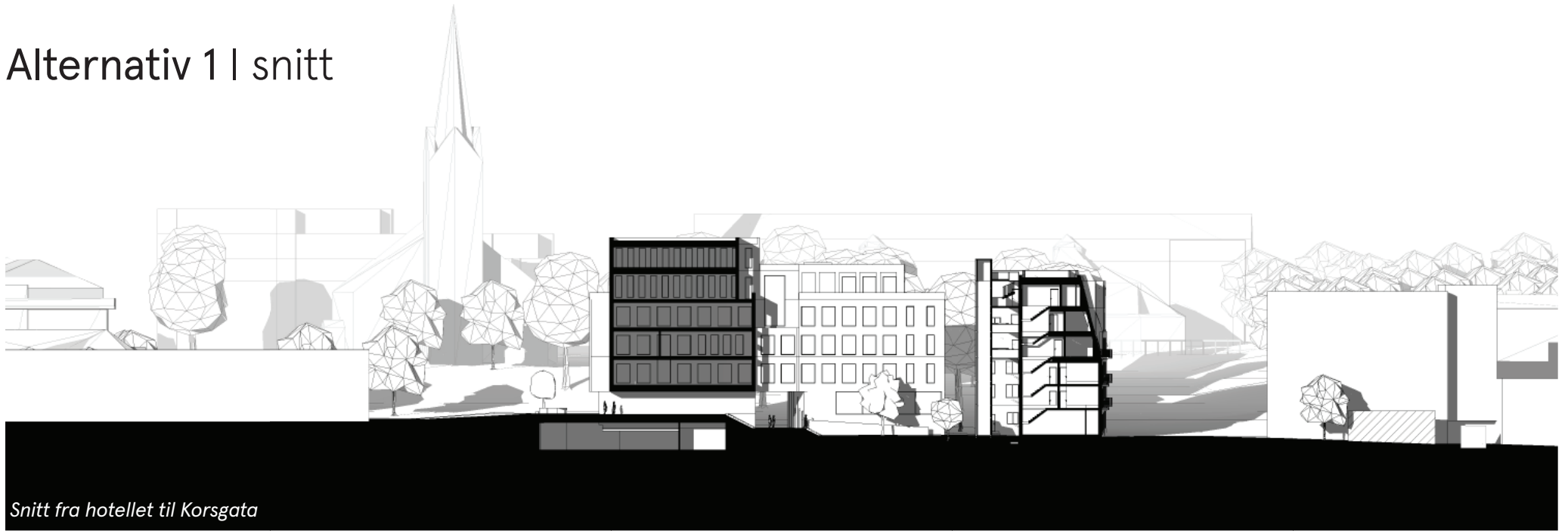
Alternativ 1 | fasader



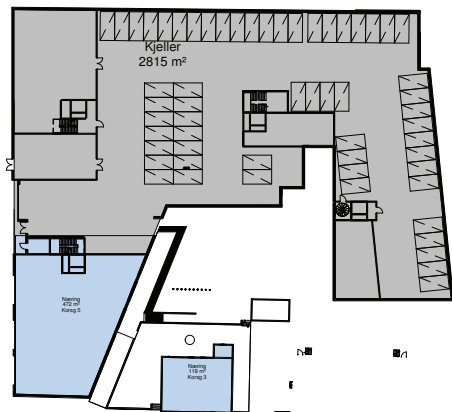
Alternativ 1 | snitt langs Korsgata med kirken



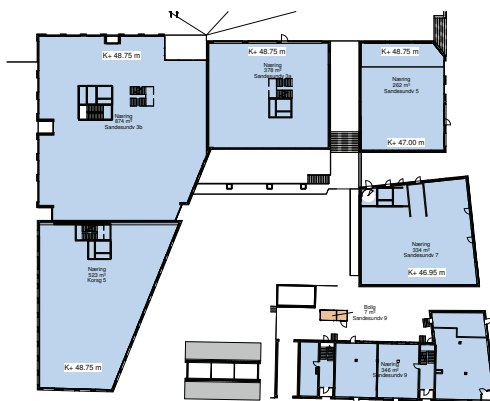
Alternativ 1 | snitt



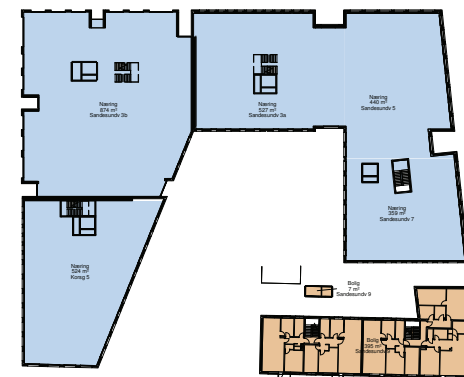
Alternativ 1 | typiske planer



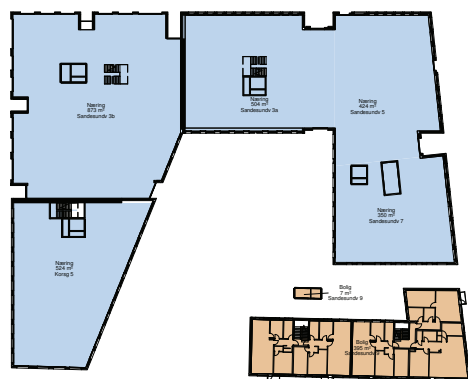
Plan 0 - SSv 3b - etasje - næring
1 : 450



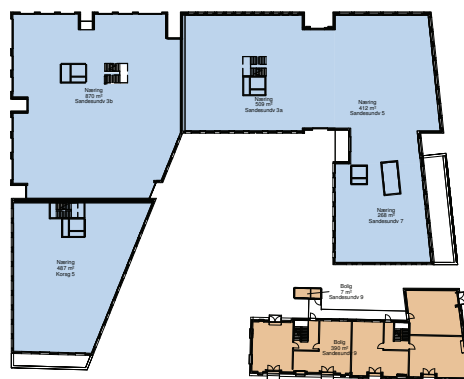
Plan 1 BRA - etasje - næring
1 : 450



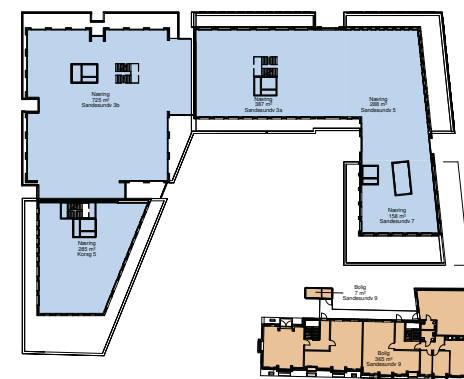
Plan 2 BRA - etasje - næring
1 : 450



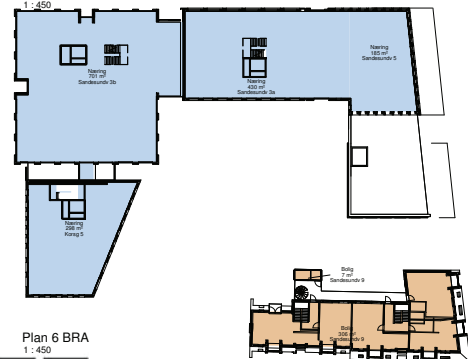
Plan 3 BRA
1 : 450



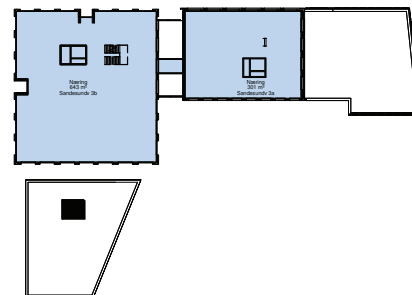
Plan 4 BRA
1 : 450



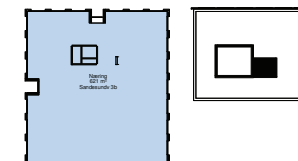
Plan 5 BRA
1 : 450



Plan 6 BRA
1 : 450



Plan 7 BRA
1 : 450



Plan 8 BRA
1 : 450

Alternativ 1 | arealer

Adresse	Etasje	Funksjon	Areal
	Plan 0 - SSv 3b	Kjeller	2815 m ²
			2815 m ²
Korsg 3	Plan 0 - SSv 3b	Næring	119 m ²
			119 m ²
Korsg 5	Plan 0 - SSv 3b	Næring	472 m ²
Korsg 5	Plan 1	Næring	523 m ²
Korsg 5	Plan 2	Næring	524 m ²
Korsg 5	Plan 3	Næring	524 m ²
Korsg 5	Plan 4	Næring	487 m ²
Korsg 5	Plan 5	Næring	285 m ²
Korsg 5	Plan 6	Næring	298 m ²
			3113 m ²

Adresse	Etasje	Funksjon	Areal
Sandesundv 3a	Plan 1	Næring	378 m ²
Sandesundv 3a	Plan 2	Næring	527 m ²
Sandesundv 3a	Plan 3	Næring	504 m ²
Sandesundv 3a	Plan 4	Næring	509 m ²
Sandesundv 3a	Plan 5	Næring	387 m ²
Sandesundv 3a	Plan 6	Næring	430 m ²
Sandesundv 3a	Plan 7	Næring	301 m ²
			3036 m ²

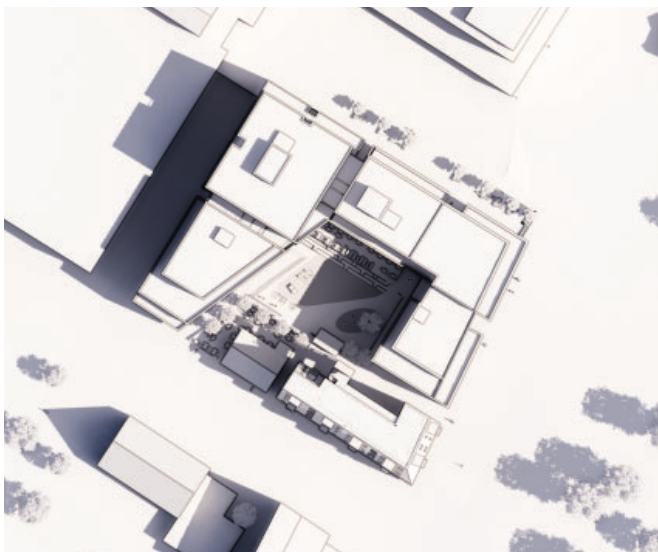
Adresse	Etasje	Funksjon	Areal
Sandesundv 3b	Plan 1	Næring	874 m ²
Sandesundv 3b	Plan 2	Næring	874 m ²
Sandesundv 3b	Plan 3	Næring	873 m ²
Sandesundv 3b	Plan 4	Næring	870 m ²
Sandesundv 3b	Plan 5	Næring	725 m ²
Sandesundv 3b	Plan 6	Næring	701 m ²
Sandesundv 3b	Plan 7	Næring	643 m ²
Sandesundv 3b	Plan 8	Næring	621 m ²
			6181 m ²

Adresse	Etasje	Funksjon	Areal
Sandesundv 5	Plan 1	Næring	262 m ²
Sandesundv 5	Plan 2	Næring	440 m ²
Sandesundv 5	Plan 3	Næring	424 m ²
Sandesundv 5	Plan 4	Næring	412 m ²
Sandesundv 5	Plan 5	Næring	288 m ²
Sandesundv 5	Plan 6	Næring	185 m ²
			2011 m ²

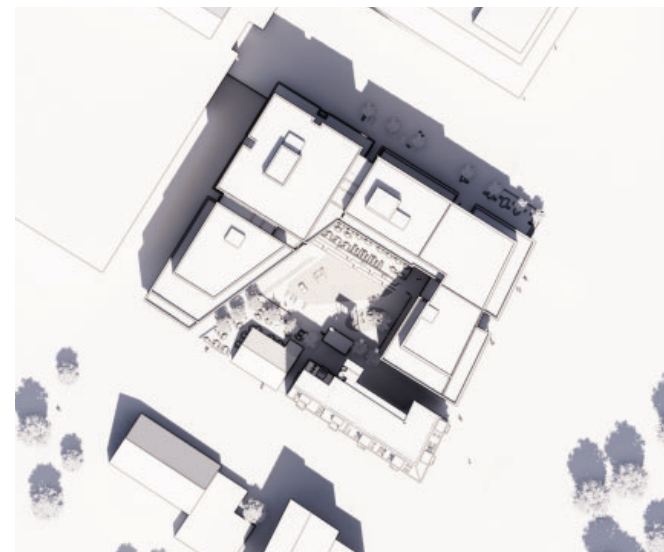
Adresse	Etasje	Funksjon	Areal
Sandesundv 7	Plan 1	Næring	334 m ²
Sandesundv 7	Plan 2	Næring	359 m ²
Sandesundv 7	Plan 3	Næring	350 m ²
Sandesundv 7	Plan 4	Næring	268 m ²
Sandesundv 7	Plan 5	Næring	158 m ²
			1467 m ²

Adresse	Etasje	Funksjon	Areal
Sandesundv 9	Plan 1 - SKB	Næring	346 m ²
Sandesundv 9	Plan 1 - SKB	Bolig	7 m ²
Sandesundv 9	Plan 2 - SKB	Bolig	395 m ²
Sandesundv 9	Plan 2 - SKB	Bolig	7 m ²
Sandesundv 9	Plan 3 - SKB	Bolig	395 m ²
Sandesundv 9	Plan 3 - SKB	Bolig	7 m ²
Sandesundv 9	Plan 4 - SKB	Bolig	390 m ²
Sandesundv 9	Plan 4 - SKB	Bolig	7 m ²
Sandesundv 9	Plan 5 - SKB	Bolig	365 m ²
Sandesundv 9	Plan 5 - SKB	Bolig	7 m ²
Sandesundv 9	Plan 6 - SKB	Bolig	306 m ²
Sandesundv 9	Plan 6 - SKB	Bolig	7 m ²
			2240 m ²
Total BRA			20982 m ²

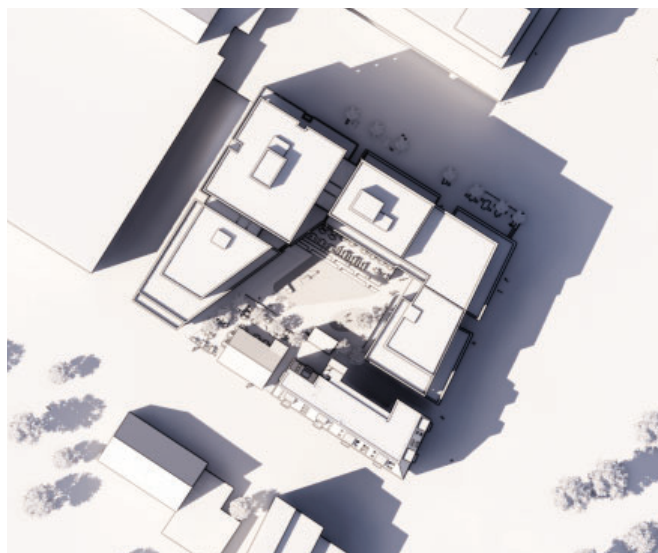
Alternativ 1 | solstudier



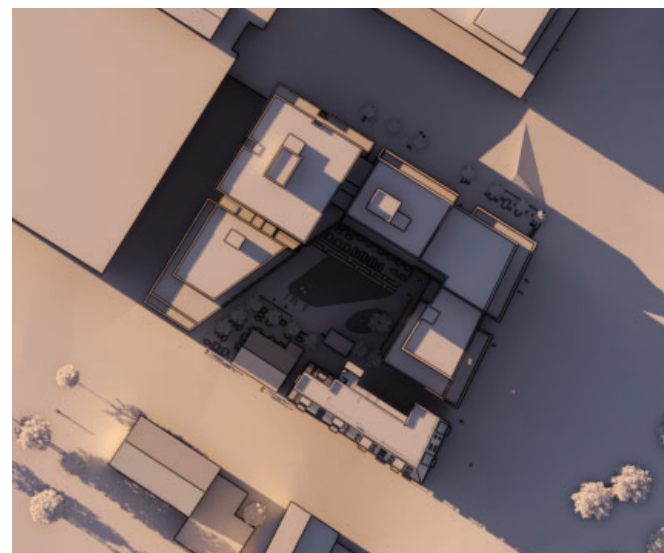
21. juni kl 9



21. juni kl 12

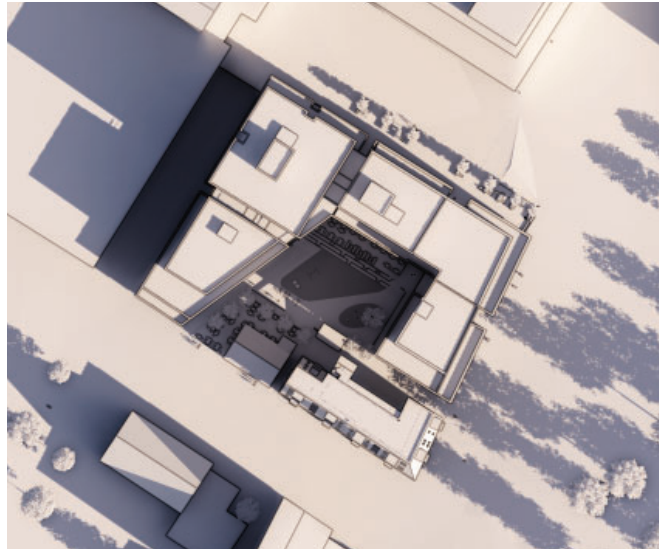


21. juni kl 16

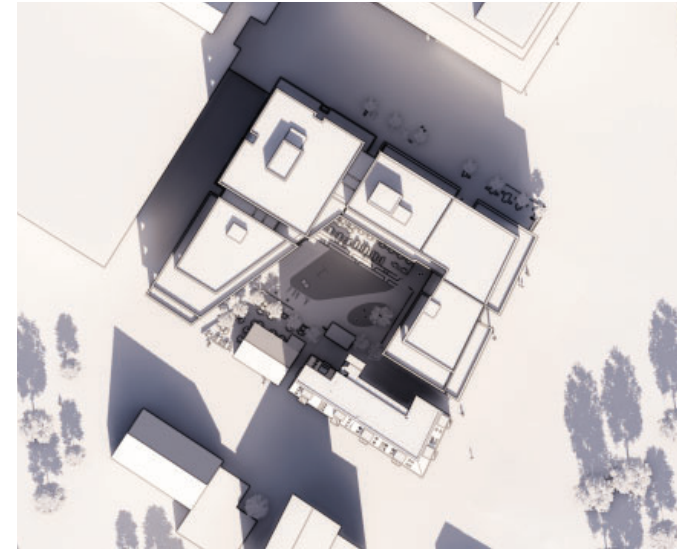


21. juni kl 20

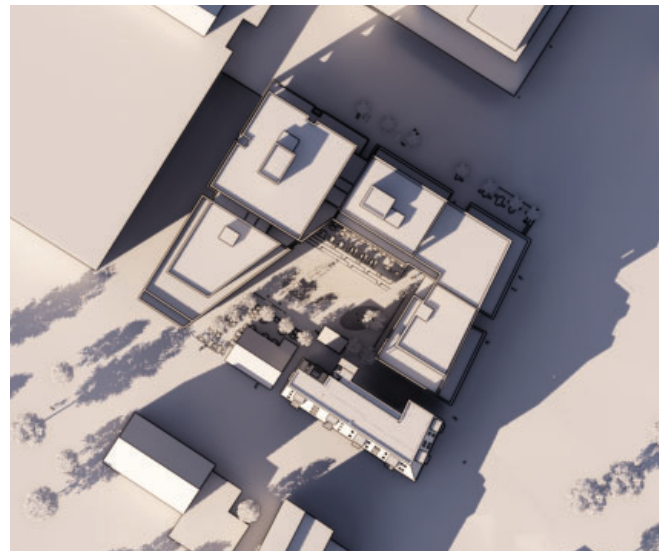
Alternativ 1 | solstudier



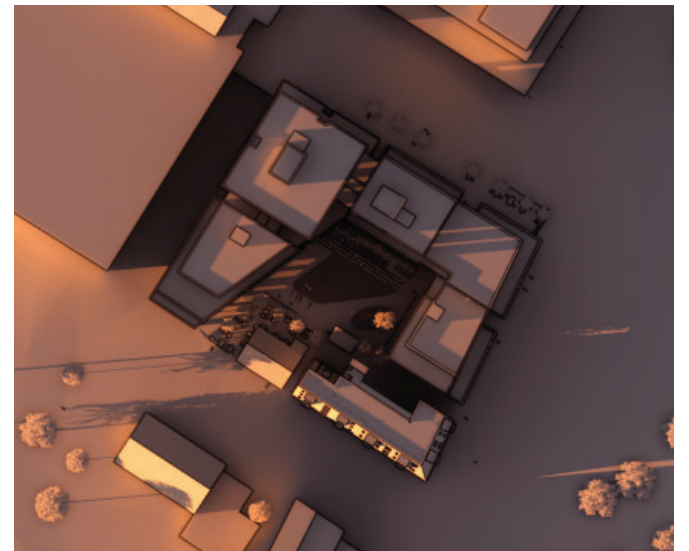
21. mars/september kl 9



21. mars/september kl 12



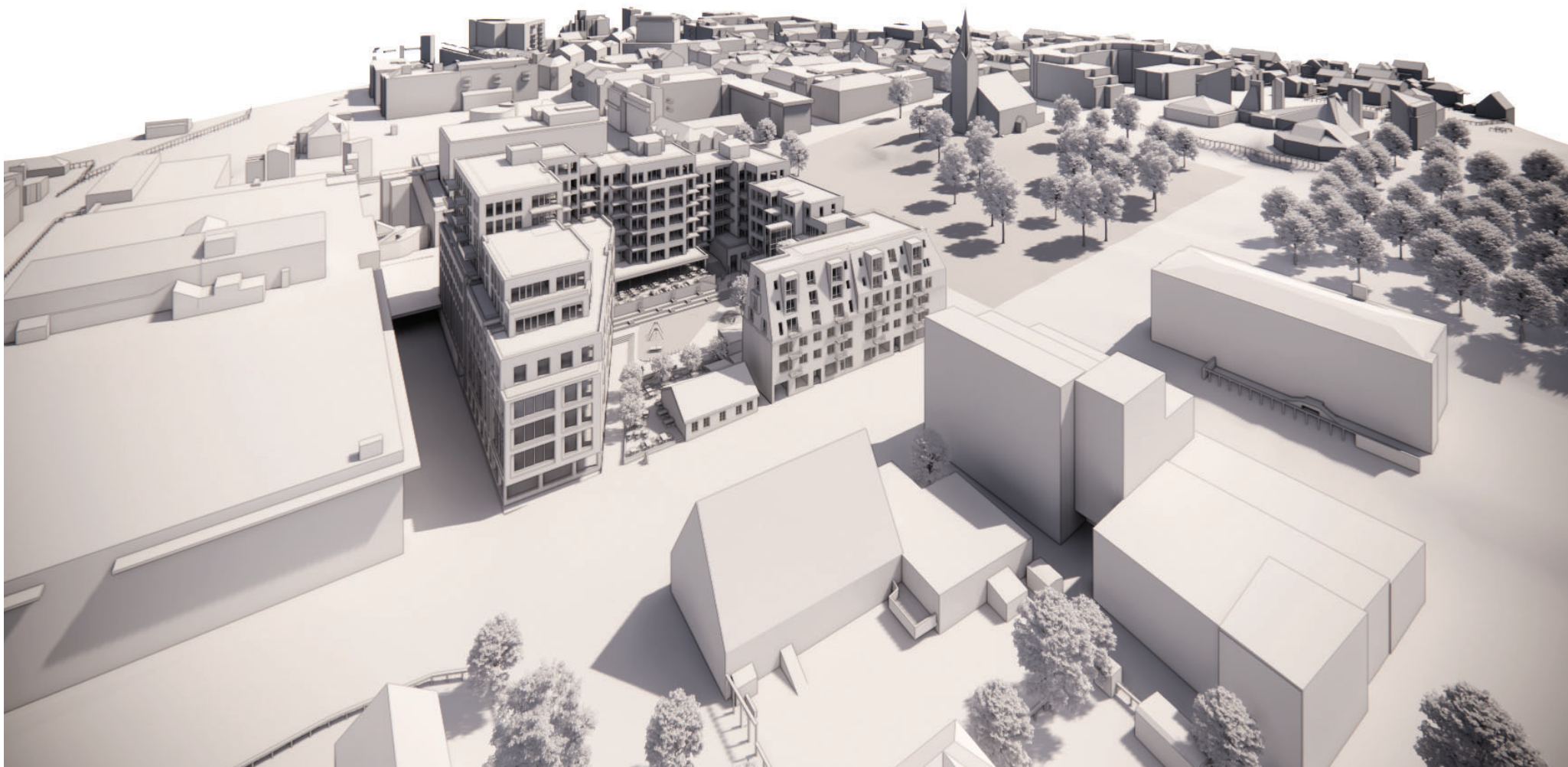
21. mars/september kl 16



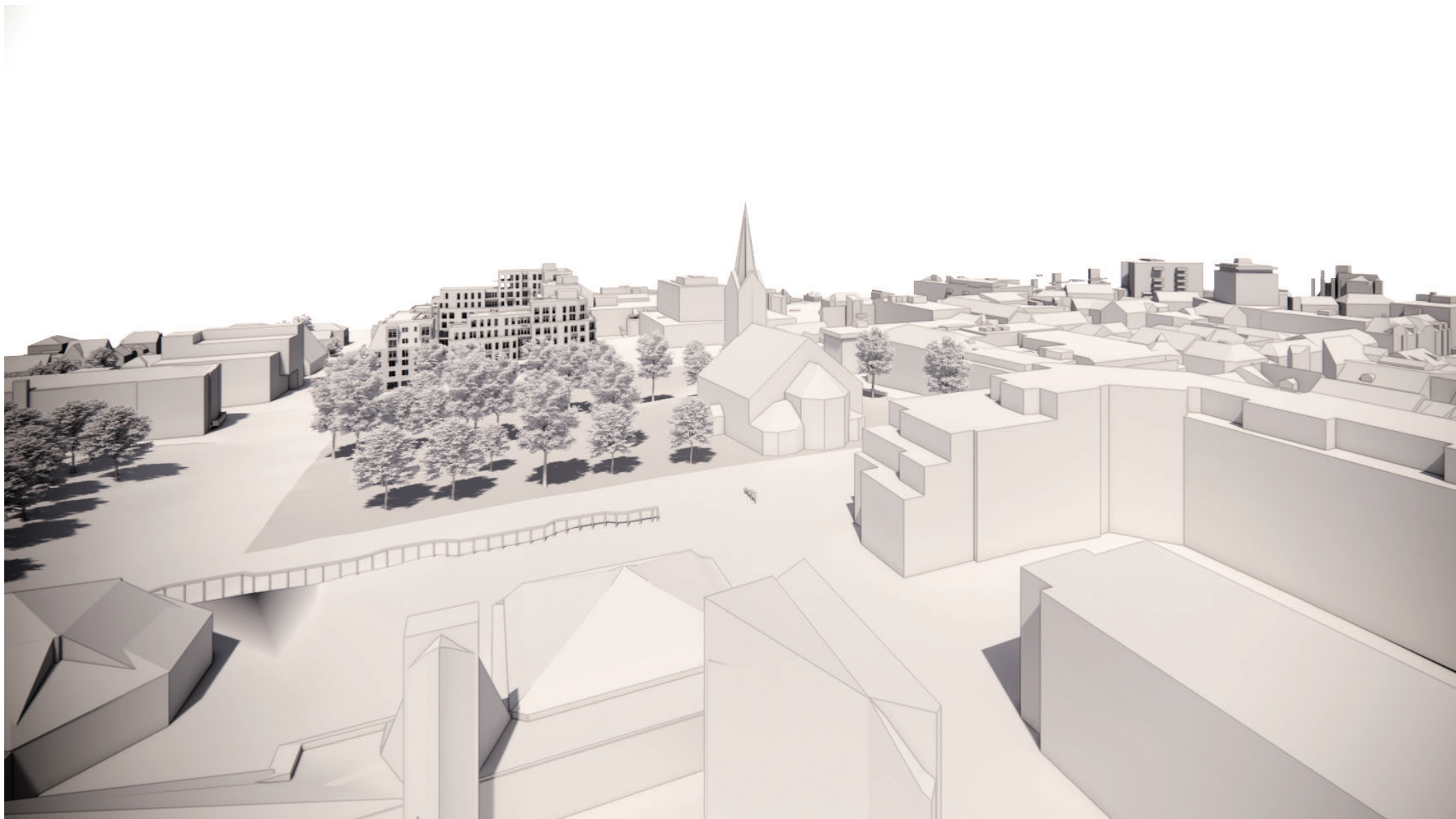
21. mars/september kl 18

ALTERNATIV 2 | nærings- og boligvolumer

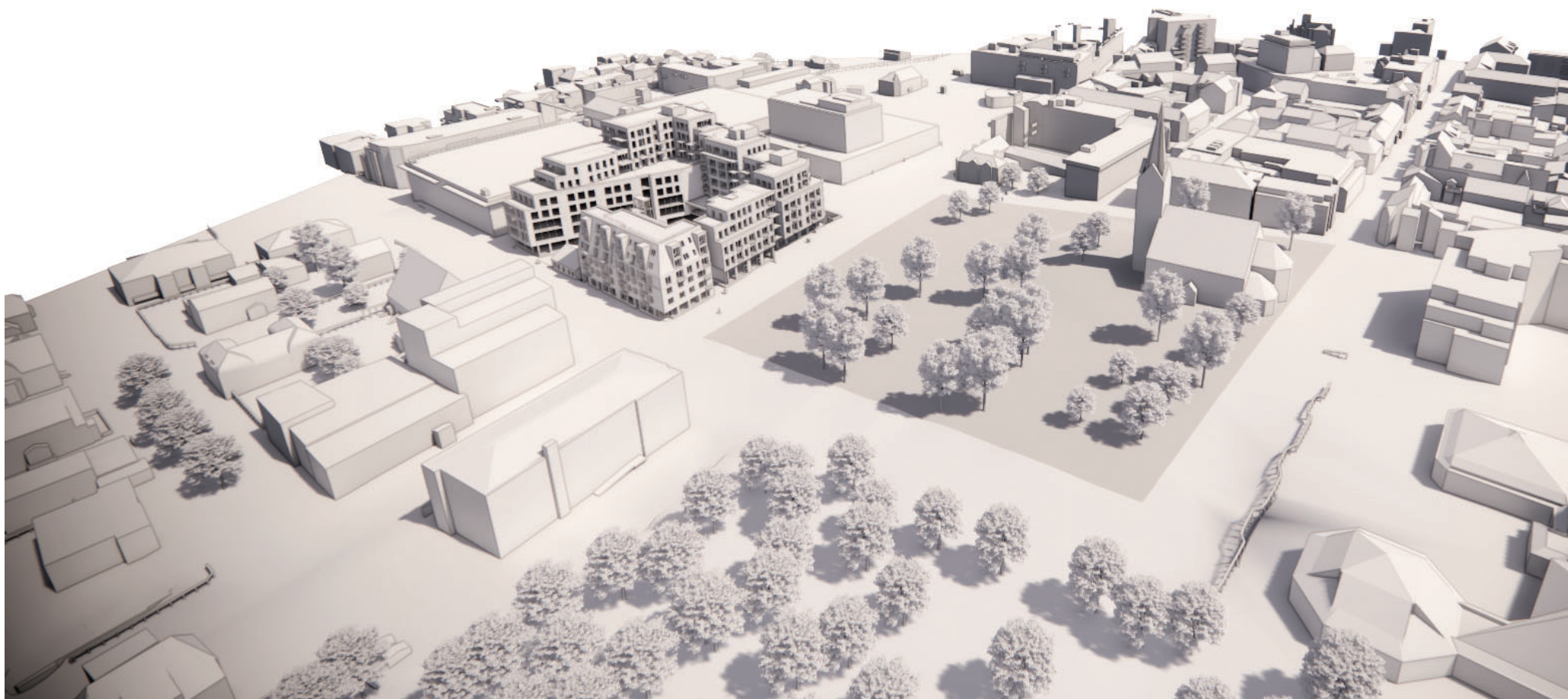
Alternativ 2 | oversiktsperspektiv



Alternativ 2 | oversiktsperspektiv



Alternativ 2 | oversiktsperspektiv



Alternativ 2 | perspektiver fra gateløp



Gateperspektiv sør fra SVN



Gateperspektiv nord fra SVN

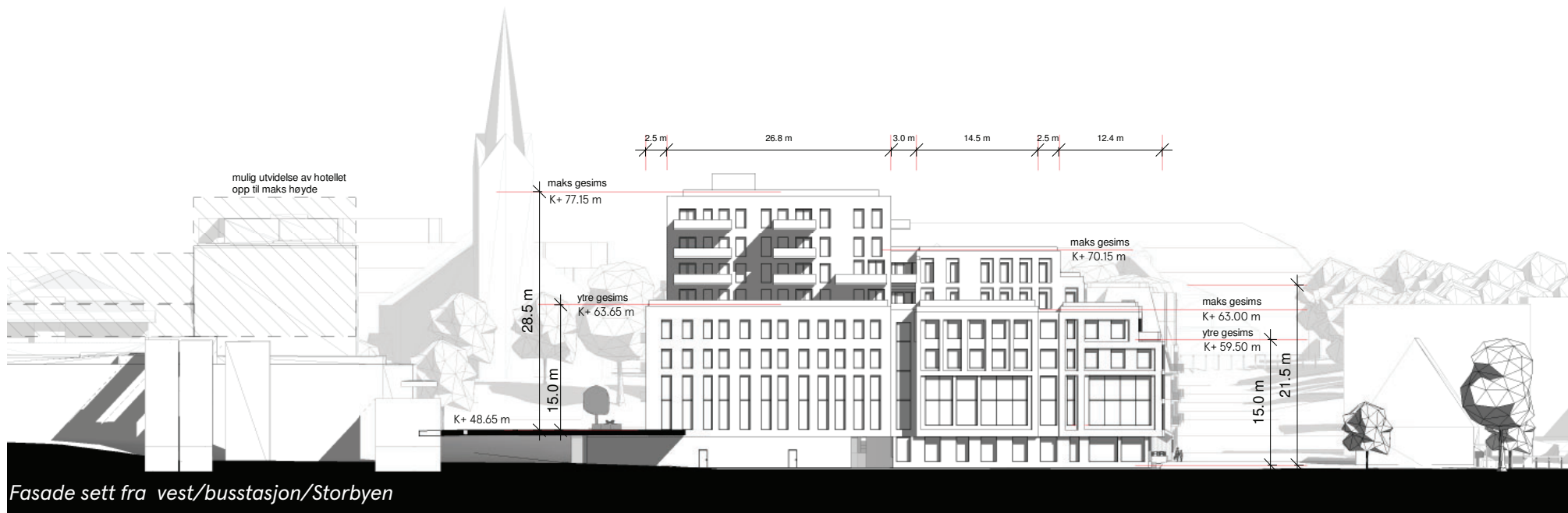


Gateperspektiv vest fra KG

Alternativ 2 | fasader



Alternativ 2 | fasader



Alternativ 2 | snitt

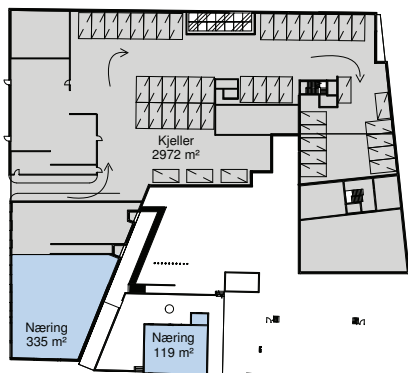


Snitt fra hotellet til Korsgata

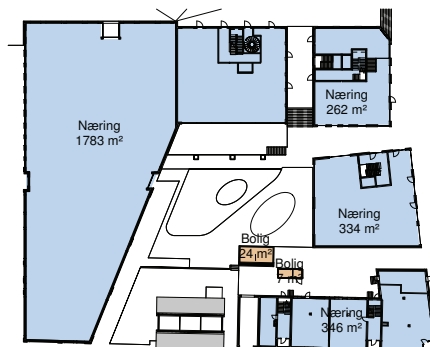


Snitt fra bussterminalen til Sandesundveien

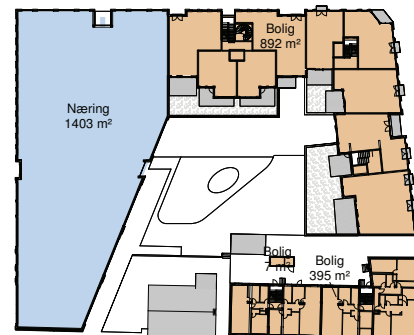
Alternativ 2 | typiske planer og arealer



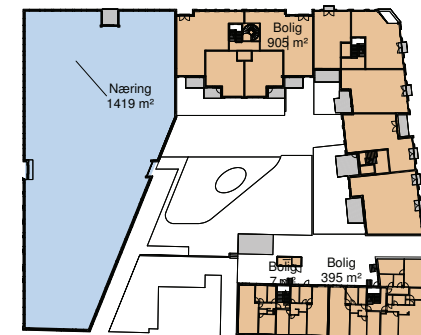
Plan 0 - SSv 3b - BRA etasje
1:500



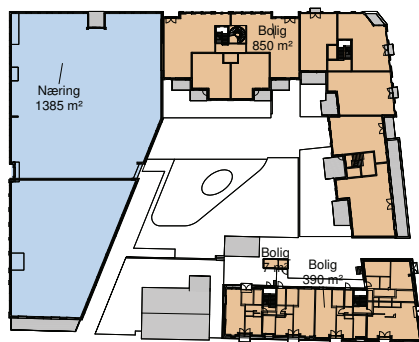
Plan 1 - BRA etasje - bolig
1:500



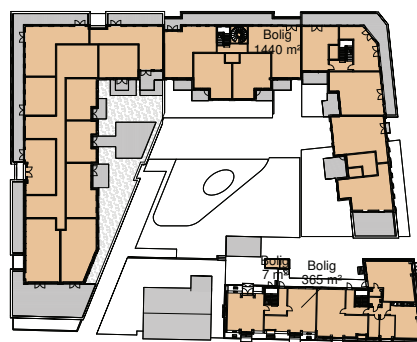
Plan 2 - BRA etasje - bolig
1:500



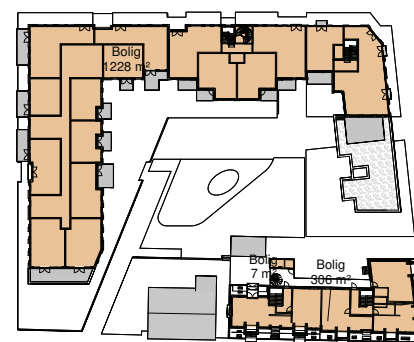
Plan 3 - BRA etasje
1:500



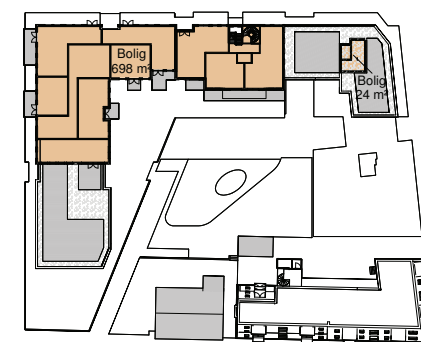
Plan 4 - BRA etasje
1:500



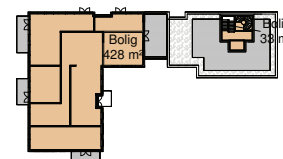
Plan 5 - BRA etasje
1:500



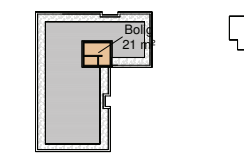
Plan 6 - BRA etasje
1:500



Plan 7 - BRA etasje
1:500



Plan 8 - BRA etasje
1:500



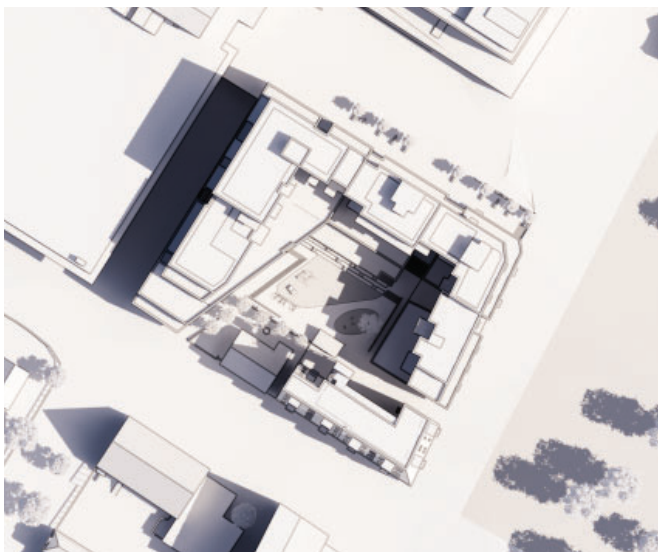
Plan Tak - BRA etasje
1:500

Alternativ 2 | arealer

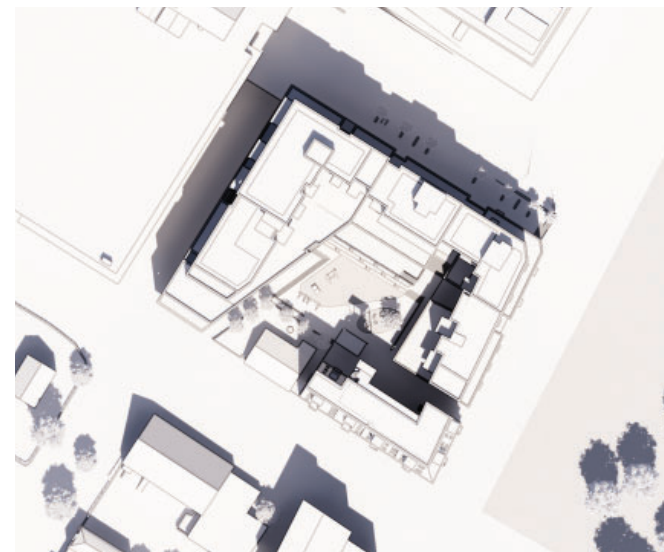
26 Bruksareal (BRA per Etasje)		
Name	Level	Area
Bolig	Plan 2	892 m ²
Bolig	Plan 3	905 m ²
Bolig	Plan 4	850 m ²
Bolig	Plan 5	1440 m ²
Bolig	Plan 6	1228 m ²
Bolig	Plan 7	698 m ²
Bolig	Plan 8	428 m ²
Bolig	Plan Tak	21 m ²
Bolig	Plan 8	33 m ²
Bolig	Plan 7	24 m ²
Bolig	Plan 1	7 m ²
Bolig	Plan 2	395 m ²
Bolig	Plan 2	7 m ²
Bolig	Plan 3	395 m ²
Bolig	Plan 3	7 m ²
Bolig	Plan 6	306 m ²
Bolig	Plan 6	7 m ²
Bolig	Plan 4	390 m ²
Bolig	Plan 4	7 m ²
Bolig	Plan 5	365 m ²
Bolig	Plan 5	7 m ²
Bolig	Plan 1	24 m ²
Bolig		8437 m ²

26 Bruksareal (BRA per Etasje)		
Name	Level	Area
Kjeller	Plan 0 - SSv 3b	2972 m ²
Kjeller		2972 m ²
Næring	Plan 1	1783 m ²
Næring	Plan 2	1403 m ²
Næring	Plan 0 - SSv 3b	335 m ²
Næring	Plan 0 - SSv 3b	119 m ²
Næring	Plan 1	346 m ²
Næring	Plan 3	1419 m ²
Næring	Plan 4	1385 m ²
Næring	Plan 1	262 m ²
Næring	Plan 1	334 m ²
Næring		7387 m ²
Total BRA		18797 m ²

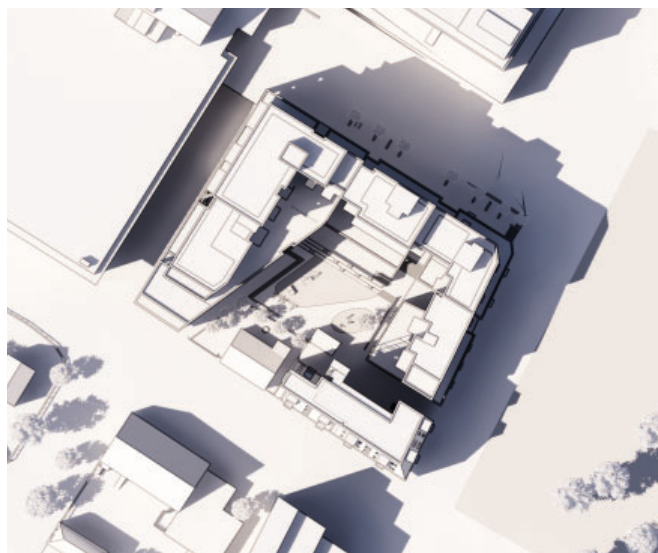
Alternativ 2 | solstudier



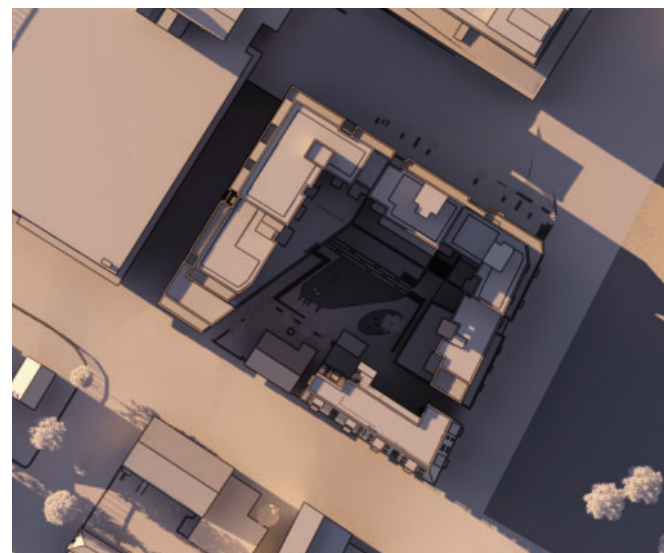
21. juni kl 9



21. juni kl 12

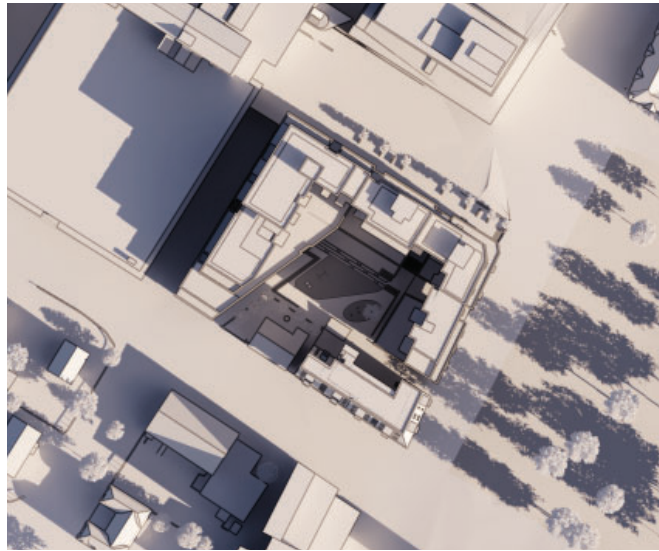


21. juni kl 16

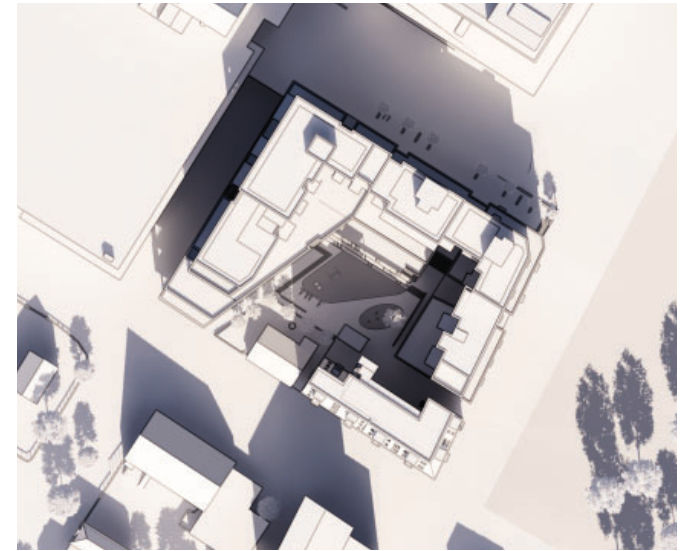


21. juni kl 20

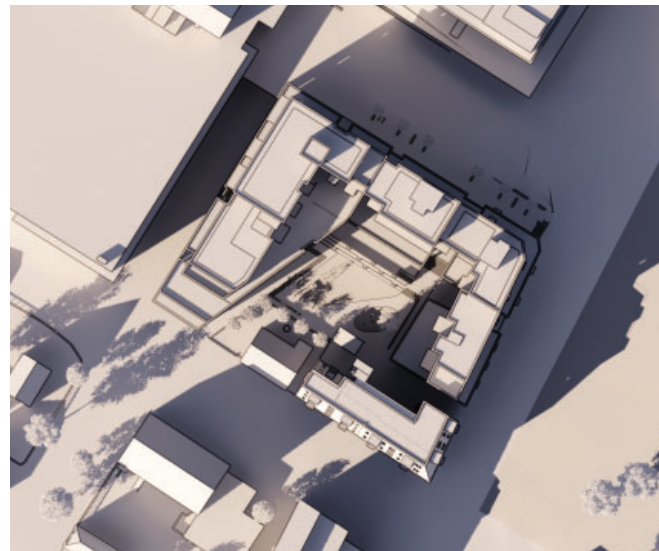
Alternativ 2 | solstudier



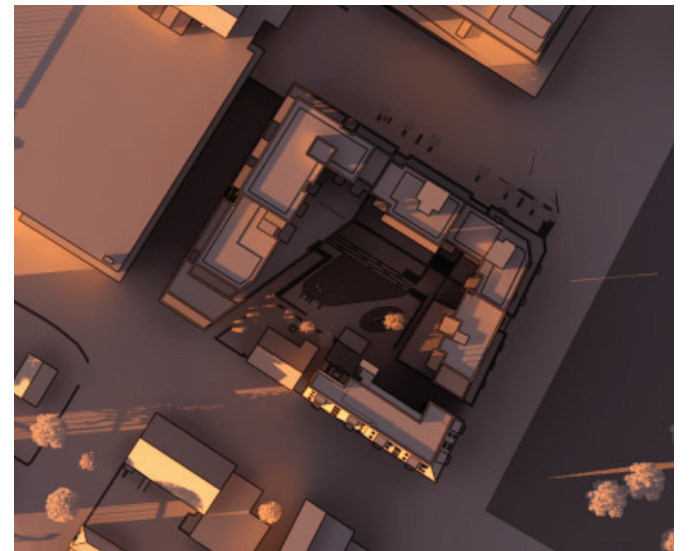
21. mars/september kl 9



21. mars/september kl 12



21. mars/september kl 16



21. mars/september kl 18

