

Kvalitetsprogram for Kvartal 256

Gårds- bruksnummer: 1/135, 1/156, 1/194, 1/195, 1/248, 1/1679

Dato: 03.10.2023

Rev: 27.11.2024



Prosjektinformasjon

Prosjektbeskrivelse

Prosjektets navn: Kvartal 256

Kort beskrivelse/prosjektets funksjon(er): Bolig- og næringsbebyggelse

Areal/ størrelse: 19 000 m² BRA (ekskl. kjeller)

Geografiske plassering/ adresse: Korsgata 3 og 5, Sandesundsveien 3, 5, 7 og 9, 1706/1723/1724 Sarpsborg

Prosjektoppstart og -sluttidspunkt: Estimert byggestart 2025/2026

Prosjektets faser/ byggetrinn: To/tre byggetrinn, med mulighet for flere delprosjekter

Roller og ansvar

Byggherre: Grunneiere (gbnr. 1/135, 1/156, 1/194, 1/195, 1/248, 1/1679)

Prosjektleder: Grunneiere

Miljørådgiver (planfase): LPO arkitekter AS

Øvrige deltakere i prosjektorganisasjonen: Prosjektet er i tidligfase, evt. andre partnere er ikke avklart.

Prosjektets mål

Følgende mål legges til grunn for prosjektet:

1. Bymiljø og arkitektur

Kvartal 256 skal ha høy arkitektonisk og miljømessig kvalitet og bidra til et godt og robust bymiljø med god livskvalitet.

Kommunedelplan for sentrum 2019 – 2031 har som delmål å utvikle en kompakt by med gangavstand til dagligdagse gjøremål. Planen åpner for økt fortetting, og større grad av sentrumsformål fremfor rene boligområder. 40 % av befolkningsveksten skal skje i sentrum, og sentrumstriangelet utvikles som satsningsområde med handel, næring og kultur, med høy arealutnyttelse.

Kvartal 256 har en sentral beliggenhet i sentrum og tilrettelegger for ny attraktiv bebyggelse med ulik bruk. Målet er å utvikle et helhetlig kvartal som forsterker eksisterende kvaliteter og tilfører nye, gjennom fleksibilitet og samspill med eksisterende bygninger og bebyggelsesstruktur.

Bebyggelsen åpner for en miks av bolig- og næringsformål, med variasjon i høyder og utnyttelse som forholder seg til overordnede byplanmessige føringer.

2. Kulturmiljø

Bebyggelsen i Korsgata 3 er SEFRAK-registrert og videreføres i plan. Bygningen er en av de eldste gjenværende bygningene i Sarpsborg, og det er et premiss for utviklingen av kvartalet at bygningen videreføres og gis innhold og plass som historieforteller.

Planområdet ligger delvis innenfor H570_9 Aksene i bysentrum, viktig lokalt og nasjonalt kulturmiljø.

Det skal vies spesiell oppmerksomhet i ny bebyggelse som ligger inn mot hensynssonen. Det har underveis i planprosessen vært dialog med Riksantikvaren ang utforming av bebyggelse mot Sandesundsveien. Planforslaget legger opp til større inntrekking av indre gesims (4m) mot Sandesundsveien enn det som er nedfelt i sentrumsplanen (2.5m). Dette er gjort for å dempe virkningen av høyder her.

3. Naturmangfold og klimatilpasning

Overflatevann skal i stor grad brukes som en ressurs i prosjektet. VAO-planen skal beskrive løsninger som møter utfordringene med økt nedbør i fremtiden. Deler av grønnstrukturen i gårdsrommet i kvartalet kan fungere svært effektivt som fordrøyning, bidra til rikere biologisk mangfold og økt opplevelsesverdi. Det skal sikres lokal overvannshåndtering innad i kvartalet.

Deler av takflatene skal ha grønne og permeable flater. Gårdsrommet etableres hovedsakelig på bakkeplan med god jorddybde (ikke over lokk). Det skal beplantes nye trær og grønne kantsoner langs bebyggelsen for å forsterke grøntstrukturen i området.

4. Rekreasjon, komfort og opplevelser

Sentrumsplanen tilrettelegger for fleksibel kvartalsutbygging og styrking av offentlige byrom. Kvartal 256 utformes med et offentlig tilgjengelig gårdsrom som vil skape passasjer på tvers av kvartalet og nye møteplasser for brukere av området i nærhet til nabolag og bykjerne.

Planen åpner for aktiv bruk av vegetasjon i gårdsrom. Bebyggelsen er plassert og utformet på en måte som gir gode solforhold i kvartalet. Uteoppholdsarealene i kvartalet skal fremme aktivitet, lekenhet og rekreasjon, og oppfylle krav til universell utforming.

Kvartalet ligger i Sarpsborg sentrum, i umiddelbar nærhet til Kulåsparken som er et populært naturparkanlegg med blant annet lekeplasser, store trær, scene, tribune og fontene. Anlegget benyttes til kulturarrangementer, konserter og offentlige feiringer.

5. Inkludering og mangfold

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.

Kvartal 256 tilrettelegger for opphold og interaksjon for ulike grupper med god tilgang og variasjon i bolig- og næringstilbud, og skal i størst mulig grad sikre at uterom og bebyggelse er egnet til bruk for alle personer etter prinsippet om universell utforming.

6. Trygghet

Sentrumsplanen stiller krav om aktive fasader som bidrar til opplevelse i bybildet. Innenfor kvartalet vil 1. etasje i bygg som vender mot offentlige gate eller fortau, ha lokaler godt egnet til ulik næringsdrift som små butikker, service eller gallerier for å bidra til godt bymiljø, trygghet og opplevelser.

Variasjon i kvartalet sikres gjennom ulik gesimshøyde, vindusutforming og andre arkitektoniske uttrykk, og er avgjørende for opplevelsen når man beveger seg langsetter fasadene. Ny 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.

7. Miljø og energi

Kvartal 256 skal ha løsninger som bidrar til å redusere klimagassutslipp fra bygget (transport, energi- og materialbruk).

Det skal velges løsninger som bidrar til å redusere klimagassutslipp fra bebyggelsen.

8. Transport

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.

Utformingen av Kvartal 256 tilrettelegger for, og prioriterer, gående og syklende i og rundt kvartalet. Dette gjennom høykvalitets sykkel fasiliteter inne og ute, samt gode forbindelser og parkeringsdekning iht. kommunens mål og planer.

Kvartalets beliggenhet i umiddelbar nærhet til Sarpsborg bussterminal tilrettelegger for god tilknytning til kollektivtransport. Sarpsborg tog-stasjon ligger ca. 850 meter fra planområdet, noe som tilsvarer ca. 10 minutters gange.

Det legges opp til lav parkeringsdekning for bil, med bakgrunn i den sentrale beliggenheten og fremtidig transportbehov. Prosjektet skal etablere parkering under bakken og frigir dermed arealer på bakkeplan til rekreasjon og uteoppholdsarealer.

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

Bestemmelsene tilrettelegger for etablering av solceller på tak, og vil kunne redusere tilført energibehov og erstatte bruken av andre energibærere.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Løsninger for energiforsyning og bærekraftig energibruk vil bli planlagt ut i fra krav i gjeldende regelverk.

Løsninger for ventilasjon og oppvarming skal vurderes ved byggesak. Ny bebyggelse i prosjektet er undergitt TEK17 og gjeldende krav som stiller krav til hvilke energiløsninger som kan benyttes.

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.

Bruk av solcelleanlegg vil gi økt bærekraft ved at prosjektet bidrar til å utnytte alternative energikilder.

11. Støy

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.

Støyberegninger viser at noen av fasadene for planlagt bebyggelse vil få lydnivå over 55 dB. Det tillates boligbebyggelse innenfor rød og gul støysone.

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2021, tabell 2 skal gjelde for boligbebyggelse og uteoppholdsareal, med følgende unntak:

Alle boenheter skal ha minimum 50% av oppholdsrom, hvorav minst ett soverom, med vindu som åpner mot fasade mot stille side, der støynivå ikke overskrider grenseverdien $L_{den} = 55$ dB. Dette gjelder også for leiligheter med dempet fasade.

For inntil 13 % av boenhetene innenfor planområdet i sin helhet kan det tillates dempet fasade dersom det dokumenteres at stille side ikke er oppnåelig. Dette sikres med skjermingstiltak på balkong og støydempede spesialvinduer ved behov. Ved valg av avbøtende tiltak mot støy skal god estetisk utforming og tilpasning til den arkitektoniske helheten på bygget vektet tungt. Innglassede balkonger mot Sandesundsveien tillates ikke. Dempet fasade tillates ikke for ettromsleiligheter.

Det tillates ikke ensidige boenheter mot rød støysone $L_{den} > 65$ dB. Dersom soverom legges i rød støysone, må det gjennomføres tiltak for at støynivået utenfor soveromsvinduet/-ene ikke overskrider verdier tilsvarende gul støysone.

Ved etablering av støyende næringsvirksomhet som treningssenter, cafe/restaurant mv, skal det sikres at det oppnås akseptable støyforhold for boligene i kvartalet. Iht TEK 17 og forurensingsforskriften.

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.

Planområdet ligger innenfor gul sone i sentrumsplanens temakart – luftforurensning i Sarpsborg sentrum. Gul sone er en vurderingssone hvor det bør vises varsomhet ved etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning.

Planområdet ligger i kvartalsstrukturen i Sarpsborg med veistøv fra veitrafikk og vedfyring, eksosutslipp og langtransportert luftforurensning. Detaljerte spredningsberegninger for svevestøv og nitrogendioksid på og omkring planområdet er gjennomført for dagens situasjon og en framskrevet situasjon. I gjennomført utredning av luftkvalitet ligger hele planområdet i gul sone på bakgrunn av svevestøv.

Det tilrettelegges for følgende tiltak for å redusere eksponering for luftforurensning:

- Innglassing av terrasser og balkonger vendt ut mot Korsgata. Leiligheter mot Sandesundveien bør være gjennomgående da det ikke tillates innglassede balkonger mot denne gaten.
- Orientering av friskluftinntak så høyt som mulig og så langt vekk fra Korsgata og Sandesundveien som mulig. Aktiviteter som for eksempel grilling og røyking bør ikke forekomme i nærheten av luftinntakene.
- Balansert ventilasjon i byggene med full kontroll på inneluft året rundt.

Utredningen fremmer også overordnede tiltak i anleggsfasen av utbyggingsprosjektet som kan bidra til å redusere utslipp av støv fra anleggsaktivitet:

- Vanning eller støvdempende kjemikalier i perioder hvor støv kan være et problem.
- Krav til renhold av biler og utstyr før de kjøres ut på offentlig vei.
- Spredning av søle og støv på eksisterende veinett skal i størst mulig grad forhindres. Det anbefales vask/feieing av offentlig vei dersom dette skjer.
- Etablering av rutiner som sikrer mot unødig tomgangskjøring.
- Tilstrebe mest mulig fossilfri bygge- og anleggsplass der anleggsmaskiner bruker elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder på bygge- og anleggsplassen.

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.

Gjenbruk av materialer kan bli aktuelt ved byggesak. Byggeavfall og behandling av dette vil bli fulgt opp i den enkelte byggesak i kvartalet og reguleres av TEK17 og forskrift om begrenning av forurensning (forurensningsforskriften).

14. Arealbruk

Kommunedelplan for sentrum 2019 - 2031 tilrettelegger for urban tett 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.

Planen for Kvartal 256 åpner for boliger i kombinasjon med stor bredde og variasjon av tjeneste- og næringsformål – både forretning, kontor, bevertning og ulike offentlige og offentlige tjenester. Dette gjør reguleringsplanen robust mot de fremtidige endringsbehovene som ligger i sentrumskjernen i byen.

Planlagt bebyggelse følger Sentrumsplanen ift. høyder langs tilliggende gater. Tyngden av høydene i kvartalet ($> k + 21.5$ m) utgjør ca. 30% av kvartalet og er trukket lengst nordvest i planen - inn mot Storbyen. Det er her hovedtyngden av volumet ligger, et tårnbygg med relativt bred bygningskropp, dette for å kunne huse større, rasjonelle nærings-/kontorlokaler.

15. Materialbruk

Kommunedelplan for sentrum 2019 - 2031: Vi bygger den moderne byen på historisk identitet. På bakgrunn av at planen tilrettelegger for en videreutvikling av eksisterende bebyggelse må prosjekter innenfor kvartalet tilpasses til disse byggene både i form, farge og tekstur. Dette betyr ikke at nye bygg må bruke samme formspråk, men at ny og gammel bebyggelse sammen danner en god helhet.

Bebyggelsen i området har fasader av tegl, farget puss og tre. Det skal etterstrebtes bruk av naturlige materialer som er lite energikrevende i ombruk eller resirkulering, samt materialer som har evne til å tåle framtidige klimaendringer. Konstruksjoner og materialer skal tilrettelegges for fleksibilitet, generalitet og elastisitet gjennom å ikke binde bruk og funksjon over tid.

Ved etablering av ny bebyggelse innenfor kvartalet skal bebyggelsen utformes slik at behov for energi til oppvarming og kjøling minimeres. Ved riving eller ombygging av eksisterende bebyggelse bør det redegjøres for hvordan eventuell ombruk og gjenbruk skal oppfylles.

Utearealer, dekker, murer og møblering skal bestå av materialer og produkter med god kvalitet.

En vertikal flerdelt inndeling av fasadene bryter ned kvartalet i tilsynelatende mindre volumer, gir variasjon i fasader mot gate. Dette bidrar til en størst mulig grad av tilpassing til den tradisjonelle kvartalsbebyggelsen i Sarpsborg.

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.

Lovpålagte lover og forskrifter følges for korrekt håndtering av masser. Planområdet i sin helhet består av fyllmasser med ukjent opphav og alder, og det er på bakgrunn av dette grunn til å tro at det forekommer forurenset grunn innenfor planområdet. Det skal ikke utføres masseuttak i forbindelse med parkeringskjeller, da planforslaget legger opp til en videreføring av eksisterende parkeringskjeller.

Dersom det påvises forurensninger i grunnen, skal det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av massene.

17. Oppfølging

Planen forutsetter at det utarbeides en miljøoppfølgingsplan i forbindelse med rammesøknad. Dette er sikret i rekkefølgebestemmelsene til planforslaget.

Kilder og referanser

Samfunnsplan 2018 - 2030, sammen skaper vi Sarpsborg

Kommuneplanens arealdel 2015 – 2026 (revidering pågår)

Kommunedelplan for sentrum 2019 - 2031

Kommunedelplan for klima og energi 2021 - 2030

Breeam NOR Excellent, ref. Grønn byggallianse

Miljøfyrtårn

Prosjektets Miljøoppfølgingsplan

Relevante lover og forskrifter

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)