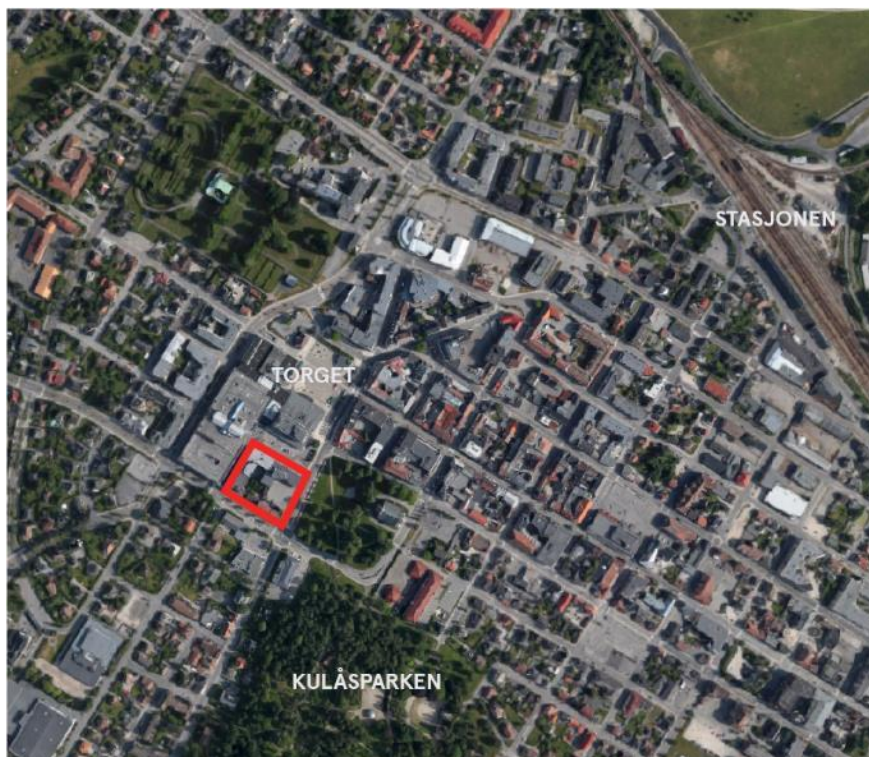




Sarpsborg  
kommune

## Planbeskrivelse til detaljreguleringsplan for

# Kvartal 256, Sarpsborg



Datert: 06.11.2023  
Revidert: 05.11.2024  
Revidert til kunngjøring: 23.01.2025

Planforslaget er utarbeidet av LPO arkitekter AS

---

<b>1</b>	<b>SAMMENDRAG</b>	
	<b>6</b>	
<b>2</b>	<b>BAKGRUNN FOR REGULERINGSSAKEN</b>	
	<b>7</b>	
2.1	Hensikten med planen.....	7
2.2	Forslagstiller og konsulent.....	7
2.3	Beliggenhet .....	7
2.4	Tidligere vedtak i saken.....	7
2.5	Utbyggingsavtaler.....	8
2.6	Krav om konsekvensutredning?.....	8
<b>3</b>	<b>PLANPROSESSEN</b>	
	<b>8</b>	
3.1	Oppstartsvarsel .....	8
3.2	Innkomne innspill.....	8
3.3	Medvirkning.....	9
<b>4</b>	<b>PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER</b>	
	<b>9</b>	
4.1	Fylkeskommunale planer.....	9
4.1.1	Fylkesplanen «Østfold mot 2050», vedtatt 21.06.2018 .....	9
4.2	Kommuneplanens arealdel evt. også kommunedelplaner.....	10
4.2.1	Sentrumsplanen 2019-2031, vedtatt 20.06.2019 .....	10
4.2.2	Sarpsborg kulturminneplan – kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap 2022-2034 vedtatt 19.05.2022.....	13
4.2.3	Kommunedelplan klima og energi 2021-2030.....	13
4.3	Gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet .....	14
4.4	Tilgrensende planer.....	14
4.5	Temaplaner/andre planer av betydning for planarbeidet.....	15
4.6	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer .....	15
<b>5</b>	<b>BESKRIVELSE OG ANALYSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD</b>	
	<b>15</b>	
5.1	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk .....	16
5.2	Stedets karakter .....	17
5.3	Eiendomsforhold .....	20
5.4	Landskap og fjernvirkning.....	20

5.5	Kulturminner og kulturmiljø .....	20
5.6	Naturverdier.....	21
5.7	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder.....	21
5.8	Trafikkforhold.....	21
5.9	Barns interesser .....	23
5.10	Sosial infrastruktur.....	23
5.10.1	Barne- og ungdomsskoler:.....	23
5.10.2	Barnehager.....	23
5.10.3	Videregående skoler.....	23
5.11	Universell tilgjengelighet.....	23
5.12	Teknisk infrastruktur .....	24
5.12.1	Vann og avløp .....	24
5.12.2	Fjernvarme .....	24
5.13	Grunnforhold .....	24
5.13.1	Grunnforhold og områdestabilitet.....	24
5.13.2	Grunnforurensning.....	25
5.14	Støyforhold.....	25
5.15	Luftforurensing .....	25
5.16	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon) .....	26
<b>6</b>	<b>BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET</b>	
	<b>26</b>	
6.1	Alternativvurderinger .....	26
6.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål.....	31
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming .....	32
6.3.1	Bebyggelsens volum og høyder.....	32
6.3.2	Bebyggelsens plassering.....	36
6.3.3	Grad av utnyttning .....	37
6.3.4	Antall arbeidsplasser, antall m <sup>2</sup> næringsarealer .....	38
6.3.5	Antall boliger, leilighetsfordeling.....	38
6.4	Boligmiljø/ bokvalitet.....	38
6.4.1	Støy.....	38
6.5	Parkering.....	40
6.6	Tilknytning til infrastruktur og overvannshåndtering .....	41
6.6.1	Tilkopling og kapasitet for vannforsyning og overløpsvann .....	41
6.6.2	Brannvern og tilgang til slokkevann .....	41

6.6.3	Overvannshåndtering og overløpsvann .....	42
6.7	Trafikkløsning .....	42
6.7.1	Kjøreatkomst .....	42
6.7.2	Utforming av veier.....	42
6.7.3	Krav til samtidig opparbeidelse .....	43
6.7.4	Varelevering .....	43
6.7.5	Tilgjengelighet for gående og syklende.....	43
6.7.6	Felles atkomstveger, eiendomsforhold.....	43
6.8	Planlagte offentlige anlegg .....	43
6.9	Kvalitetsprogram .....	43
6.10	Universell utforming.....	43
6.11	Uteoppholdsareal .....	43
6.12	Kollektivtilbud .....	45
6.13	Kulturminner .....	45
6.14	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett .....	45
6.15	Plan for avfallshenting .....	45
6.16	Avbøtende tiltak/ løsninger ROS.....	47
6.17	Rekkefølgebestemmelser .....	49
<b>7</b>	<b>VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET</b>	
	<b>50</b>	
7.1	Overordnede planer.....	50
7.2	Landskap.....	51
7.3	Stedets karakter .....	51
7.4	Byform og estetikk .....	51
7.5	Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi.....	51
7.6	Forholdet til kravene i kap. 2 i Naturmangfoldloven .....	52
7.6.1	Beskrivelse .....	52
7.6.2	Vurdering etter Naturmangfoldloven §§ 8-12 .....	52
7.7	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk.....	53
7.8	Uteområder og solforhold .....	53
7.8.1	Solstudier for boliger.....	54
7.8.2	Solstudier for næringsbebyggelse.....	55
7.9	Trafikkforhold.....	56
7.10	Barns interesser .....	57
7.11	Sosial infrastruktur.....	57

---

7.12	Universell tilgjengelighet.....	57
7.13	Kriminalitetsforebyggende tiltak.....	57
7.14	Energibehov – energiforbruk .....	58
7.15	ROS .....	58
7.16	Teknisk infrastruktur .....	58
7.17	Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	58
7.18	Konsekvenser for næringsinteresser .....	58
7.19	Interessemotsetninger .....	58
7.20	Grunnerverv .....	59
7.21	Avveining av virkninger.....	59
7.21.1	Forhold til FNs bærekraftsmål:.....	59

## **8 RAPPORTER OG ANDRE DOKUMENTER**

### **60**

## 1 Sammendrag

Bakgrunnen for planarbeidet er å tilrettelegge for en attraktiv bebyggelse og arealreserve i sentrumskjernen av Sarpsborg. Kommuneplanen legger opp til et kompakt sentrum, som skal ta størsteparten av den arbeidsintensive næringsveksten i tiden fremover, og legger opp til. Det er også en målsetting at minst 50% av boligbygging fram til 2050 skal skje innenfor radius av 2 km fra Torget i byen. Tidsaspektet for utviklingen av kvartalet er langsiktig, og det er derfor vesentlig at planen er fleksibel. Det har gjennom detaljreguleringen vært et mål å legge til rette for fleksibilitet i prosjektet med mulighet for utvikling til næring og bolig fra 2. etasje og oppover. Unntak fra dette er bygningsvolumer mot Dronningens gate/busstasjon, som vurderes best egnet til næring. Regulering til sentrumsformål på bebyggelsen åpner for denne type fleksibilitet. For å illustrere dette er det utarbeidet to alternative illustrasjonsprosjekter som synliggjør:

- 1) et rent næringsalternativ innenfor SBBs eiendommer (felt SF1, SF3 og SF4) med bolig som i dagens situasjon på SKBs eiendom Sandesundsveien 9 (SF2).
- 2) et bolig- og næringsalternativ.

Planen tilrettelegger for en total BRA på 19 000 m<sup>2</sup> (ekskl. kjeller). Boligalternativet gir rom for ca. 100 boenheter med varierte størrelser.

Planområdet ligger tett på kollektivknutepunkt og annen vesentlig service.

Sentrumsplanen åpner for høyere bebyggelse i denne delen av sentrum (sone C) og planforslaget følger opp dette.

Det legges opp til mulighet for nybygg på store deler av tomten. Korsgata 3 fra 1848 ivaretas i planen. Oppgradering av bygget og ny utadrettet funksjon vil kunne være en viktig start i utvikling av kvartalet. Kvartalet åpnes for allmennheten gjennom passasjer og forbindelser. Det er planlagt et større, grønt gårdsrom som skal tjene som uteoppholdsareal for fremtidige beboere og et torg i tilknytning til Korsgata 3 som vil utgjøre et nytt og attraktivt byrom i sentrum. Lokalene i 1. etasje vil gis utadrettede funksjoner for å sikre aktivitet på gateplan.

Kvartalets sentrale beliggenhet og nærhet til grøntarealer som Kulåsparken, kirkeparken og torget tilfører prosjektet grønne kvaliteter og mulighet for rekreasjon i umiddelbar nærhet. Uteoppholdsarealer er ellers løst gjennom balkonger, felles gårdsrom og takterrasser. Det skal opparbeides 10m<sup>2</sup> uteoppholdsareal (MUA) per boenhet på kvartalet. I gårdsrommet skal det opparbeides lekeplass uavhengig av om det utvikles til bolig eller næring. Gårdsrommet, forbindelser gjennom kvartalet og torget ved Korsgata 3, er sikret opparbeidelse av høy kvalitet.

Begge alternative illustrasjonsprosjekter forholder seg til sentrumsplanens bestemmelser angående vertikalitet/fasadeinndelinger per 15-20 meter. Dette for å bryte ned skala på volumene og på best mulig vis tilpasse ny bebyggelse til Sarpsborgs øvrige kvartaler og kulturmiljø.

## 2 Bakgrunn for regulerings-saken

### 2.1 Hensikten med planen

Planen har som formål å tilrettelegge for ny attraktiv bebyggelse som egner seg for kombinerte sentrumsformål med ulik bruk, med hovedvekt på kontor, forretning og bolig. Målet er å utvikle et helhetlig kvartal som forsterker eksisterende kvaliteter og tilfører nye, i et attraktivt område i sentrumskjernen i Sarpsborg.

Planens hensikt er å utvikle et kvartal med bebyggelse tilpasset ulike funksjoner. Det er et ønske fra utbyggers side at planen er fleksibel ift. utforming/høyder og formålsfordeling. Dette fordi det er uvisshet om når den enkelte tomt er klar for utbygging, rekkefølgen på de ulike byggetrinnene, hvilket arealbehov som er aktuelt i kommunen på det gitte tidspunktet og interessenter. .

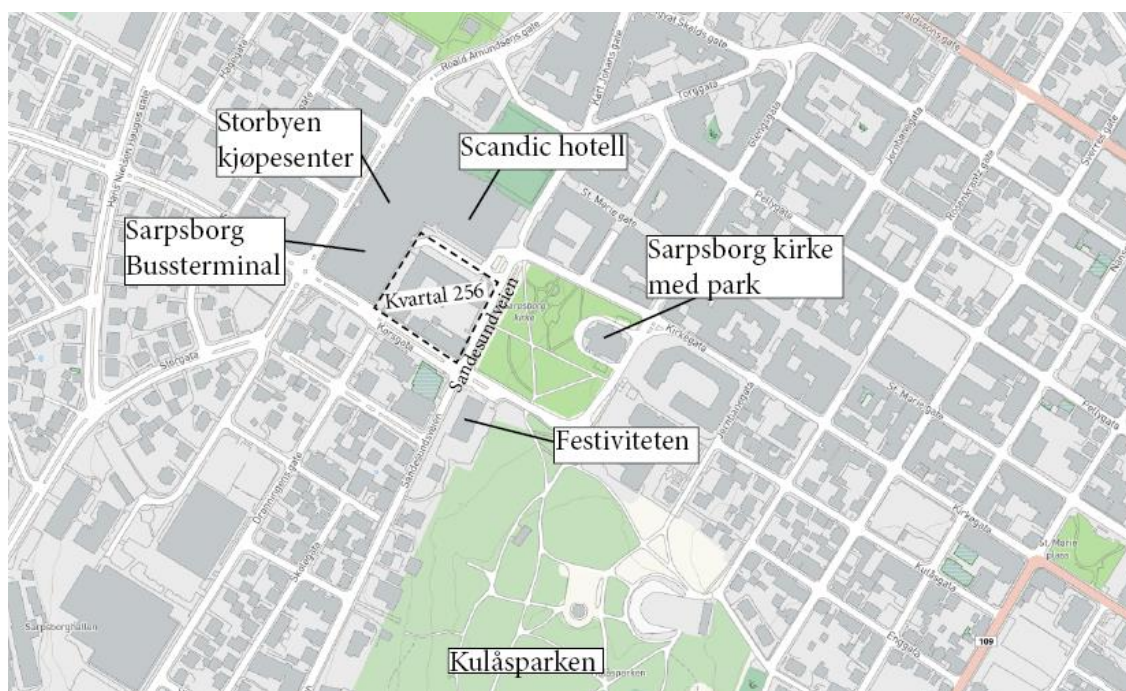
### 2.2 Forslagstiller og konsulent

Forslagstiller: Triga eiendom/SBB samfunnsbygg as og SKB Eiendom AS

Plankonsulent: LPO arkitekter AS

### 2.3 Beliggenhet

Planområdet, med kvartal 256, ligger sentralt i Sarpsborg sentrum, vest for Sarpsborg kirke. Planområdet består av adressene Sandesundsveien 3, 5, 7 og 9, og Korsgata 3 og 5.



Figur 1: Planområdets beliggenhet.

### 2.4 Tidligere vedtak i saken

Forslagstiller er ikke kjent med at det er gjort tidligere vedtak i saken.

## 2.5 Utbyggingsavtaler

Det er avdekket behov for å inngå utbyggingsavtale, og dette er blitt varslet samtidig med varsling av planoppstart.

Det ble gjennomført et dialogmøte 8.nov 2023 mellom SBB/SKB og kommunen der det ble redegjort for prosessen videre med utbyggingsavtale for Kvartal 256. Kommunen informerte om hvilken teknisk infrastruktur som er vurdert som aktuelle for å innta i en utbyggingsavtale:

- Infrastruktur knyttet til VAO i området
- Bestemmelser knyttet til fremtidig sykkeltrase i Sandesundsveien/Grotterødgate
- Fortau- og andre samferdselsformål innenfor planen
- Utforming av holdeplass/ventesone for buss
- Ivaretagelse av grønnstruktur i Sandesundsveien

## 2.6 Krav om konsekvensutredning?

Planforslaget er vurdert til å ikke få vesentlige virkninger for miljø og samfunn jf. § 8 Forskrift om konsekvensutredninger, samt nærmere vurdering etter forskriftens § 10. Planforslaget legger til rette for ny næringsbebyggelse på ca. 10500 m<sup>2</sup>, og ligger derfor under grensen på 15.000 m<sup>2</sup> jf. Vedlegg I, pkt. 24. Det kommer heller ikke frem at planen vil påvirke kulturminner og naturverdier i området, eller komme i konflikt med statlige- eller rikspolitiske retningslinjer jf. § 10 tredje ledd bokstav a, b eller c.

Det vurderes at planforslaget ikke utløser krav til konsekvensutredning.

## 3 Planprosessen

### 3.1 Oppstartsvarsel

Oppstart av planarbeidet ble annonsert 19.08.2022 i Sarpsborg Arbeiderblad og på Sarpsborg kommunes nettside [www.sarpsborg.com](http://www.sarpsborg.com).

Det ble sendt ut varsel om oppstart i form av brev og elektronisk post til fagmyndigheter, grunneiere og naboer.

### 3.2 Innkomne innspill

Det kom inn 7 innspill til planarbeidet. Et sammendrag av merknadene og hvordan merknadene er fulgt opp i planarbeidet, følger saken som eget vedlegg.

Oversikt over innspill:

Nr.	Offentlige myndigheter	Dato
1.	Statsforvalteren i Oslo og Viken	16.09.2022
2.	Viken Fylkeskommune	20.09.2022
3.	Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)	23.08.2022 og 02.09.2022
4.	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	26.08.2022
5.	Statens vegvesen	20.09.2022
6.	Fortidsminneforeningen – Sarpsborg og Rakkestad nasjonallag	19.09.2023



7.	Østfold kollektivtrafikk, Viken	22.08.2022
----	---------------------------------	------------

### Ved offentlig ettersyn

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn 05.12.2023- 23.01.2024. Det kom inn 7 merknader til planforslaget. Merknader fra offentlig ettersyn og oppfølgingen av disse i planen er også kommentert i eget vedlegg til saken.

I forbindelse med offentlig ettersyn ble det varslet innsigelse av administrasjonen i Fylkeskommunen på høyder og manglende tilpasning til kulturmiljø av nasjonal interesse ut mot Sandesundsveien. Innsigelsen frafalt ved politisk behandling i Fylkeskommunen.

Riksantikvaren fikk saken oversendt fra Østfold fylkeskommune for vurdering på selvstendig grunnlag.

Riksantikvaren fremmet innsigelse til planforslaget på bakgrunn av å være i strid med de nasjonale interessene som er knyttet til Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse, og området Aksene i bysentrum. Det ble bedt om at det gjøres et ytterligere arbeid for å tilpasse planforslaget til de nasjonale interessene.

Forslagsstiller, kommunen og Riksantikvaren (RA) har vært i dialog og prosjektet er endret i tråd med RAs anbefalinger og innsigelsen ble trukket.

### 3.3 Medvirkning

Det ble avholdt et åpent møte 31.08.2022. Prosjektet ble lagt frem av forslagsstiller. Representant fra Fortidsminneforeningen deltok og bidro blant annet med opplysninger rundt historien av Korsgata 3.

Det er ikke gjennomført et eget medvirkningsopplegg for barn i forbindelse med planarbeidet. I forbindelse med ny sentrumsplan (2019) ble det satt sammen anonymiserte temakart som viser barnetråkk. Registreringene viser at barna vurderer trafikken i Korsgata og Sandesundsveien som en fare, at skolene brukes som lekeområder og Storbyen kjøpesenter og biblioteket som fine steder. Kvartalet er i dag ikke benyttet av barn og det er en målsetning at kvartalet åpner for allmenn ferdsel, lek og alternative og trygge forbindelser.

## 4 Planstatus og rammebetingelser

### 4.1 Fylkeskommunale planer

#### 4.1.1 Fylkesplanen «Østfold mot 2050», vedtatt 21.06.2018

Fylkesplanen er delt i to deler – samfunnsdelen og arealstrategien. I samfunnsdelen settes mål og strategier for ønsket utvikling av Østfold, og arealstrategien er et virkemiddel for å iverksette strategiene og nå målene.

Samfunnsdelen har som mål å sikre en bærekraftig utvikling i Østfold, og den er derfor inndelt etter de tre bærekraftperspektivene:

- Klima og miljø
- Verdiskaping og kompetanse
- Levekår og folkehelse

Arealstrategien er verktøy for en bærekraftig utvikling ved å utnytte arealene godt, ha levende bygder og lage kompakte og attraktive byer og tettsteder. Det er også søkelys

på å gå bort fra byspredning, til en klimavennlig utvikling som i større grad sparer på arealene og tilrettelegger for mindre forurensende biltrafikk.

## 4.2 Kommuneplanens arealdel evt. også kommunedelplaner

### 4.2.1 Sentrumsplanen 2019-2031, vedtatt 20.06.2019

For planområdet gjelder kommunedelplan sentrum 2019-2031. Hovedmålet med planen er å utvikle sentrum som et samlingspunkt og som en drivkraft for at Sarpsborg skal være en attraktiv by.

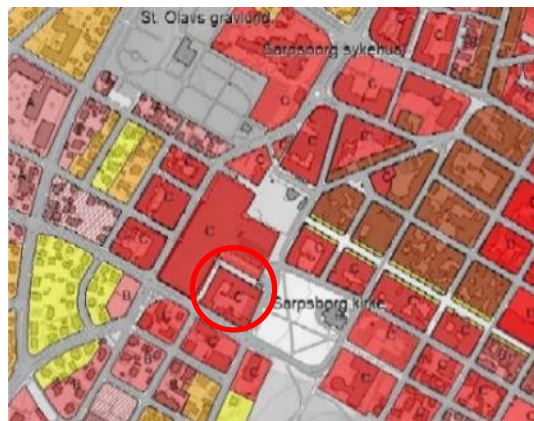
Sentrumsplanen (KDP) avklarer hvor det kan bygges, hva som kan bygges, bygningsmiljøer og grønnstruktur. Planen legger opp til kompakt byutvikling, med et mål om at 40% av befolkningsveksten fram mot 2031 skal skje i sentrumsplanområdet.



Figur 2: Utsnitt fra Sentrumsplanen. Planområdet er markert med rød sirkel.

Planområdet er avsatt til nåværende sentrumsformål (brun markering). Iht. kartforskriften omfavner sentrumsformål forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, samt nødvendige grøntarealer.

Planområdet ligger innenfor sone C – urban høy bebyggelse i sentrumsplanen (rød markering i kart).



Figur 3: Utsnitt av soneinndeling og bestemmelsesområder i gjeldende KDP.

Kommunedelplanens bestemmelse §6.4 gir føringer for plassering og høyder på ny bebyggelse ved regulering. Planbestemmelsene gir følgende føringer for området:

*Innenfor bestemmelsesområder Urban-høy bebyggelse kategori C:*

*a) Ved regulering av hele kvartaler/større områder: Det skal være variasjon i byggehøyder. Det tillates bebyggelse med maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 21,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 21,5 meter. Det kan vurderes*

*innslag av punktvis høyere bebyggelse med gesims opp til 28,5 meter. Grunnflaten for punktvis bebyggelse skal ikke overstige 30 % av kvartalets areal. Løsninger for inntrukne etasjer avklares gjennom regulering.*

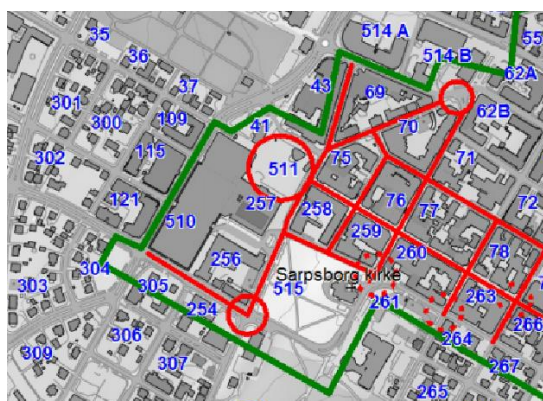
Bestemmelsen gir også retningslinjer for begrepsbruk, utforming, variasjon i høyder, plassering og dokumentasjonskrav ved større tiltak og regulering. Planforslaget er i tråd med kommunedelplanens føringer for formål og høyder.



Temakart kulturmiljø gjeldende KDP.

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. Ny bebyggelse er lagt i eiendomsgrense mot Sandesundsveien.



Temakart strøkgater og plasser gjeldende KDP.

Korsgata og Sandesundsveien er definert som viktige strøkgater. Krav til utadrettet virksomhet på førsteetasjer blant annet, er fulgt opp i planforslaget.



Temakart viktig grøntstruktur gjeldende KDP.

Sandesundsveien er markert som fremtidig grønn akse i sentrumsplanen. Det er ikke rom/areal for beplantning av trær forbi planområdet grunnet bredder på fortau/gate. Det er likevel fulgt opp i planen med beplantning i åpen passasje og ved inntrekking av 1.etasje ut mot Sandesundsveien. Kirkeparken og beplantning i fortau på andre siden av veien ivaretar også den grønne akse forbi planområdet.

### Avvik fra Sentrumsplanen (KDP):

#### Høyder og utforming

Indre gesims inn mot Storbyen/bussterminal tillates inntrukket 1 meter fra ytre gesims i plan. Forslagsstiller mener det ikke er behov for en inntrekning på 2,5 meter da tilgrensende gate ikke er et tradisjonelt gateløp og en mindre inntrekning her vil styrke

bebyggelsens kvalitet og gi en bedre og mer rasjonell plan i bygningsvolumet. Det gis av samme grunn unntak fra kravet om at lange bygningsvolumer over 20 meter skal brytes opp med tydelige sprang i fasader, for fasader som grenser til Dronningens gate (bussterminalen). Det skal likevel være minst en vertikal brytning på total fasadelengde.

Det åpnes for arker i bebyggelse i Sandesundsveien 9 (felt SF2) med skråtak på inntil 35% av takflate. Disse vil gå ut over fastsatt indre gesims i KDP. Arker og saltak er et kjent motiv i Sarpsborg og er en spesialtilpasning innenfor felt SF2 for å kunne gi en troverdighet i påbygging av eksisterende bygning i Sandesundsveien 9. Eksisterende bygg er av god teknisk og arkitektonisk kvalitet og påbygg er vurdert som positivt. For å kunne oppnå bokvalitet/god arealutnyttelse i påbygde etasjer er det gjort bruk av arker. Arkene er også med å bryte opp takflaten og tilføre bebyggelsen vertikalitet. Innføring av saltak her er ment som tilpassing til Korsgata 3 og bidrar til variasjon innad i kvartalet. Det sikres at arker har en minimum avstand til hjørnet på 2 meter.

#### Inntrekking av takoppbygg og krav til % andel av underliggende takflate.

Ved etablering av takoppbygg stilles det i sentrumsplanen krav til inntrekking på 3 meter fra hovedfasade. Ved etablering av boligbebyggelse med behov for tilgang til evt. takterrasse vil en inntrekking på 3 meter være krevende og ødeleggende for boligplanløsninger med god kvalitet nedover i etasjene. Dette gjelder først og fremst mot hotellet, hvor det er ønskelig å unngå ensidige leiligheter mot nord. Der det er behov for takoppbygg for å gjøre evt. takterrasser tilgjengelige åpnes det derfor for at takoppbygget (trapp/heis) trekkes ut i fasadeliv ved indre gesims, men med krav om en dempet utforming som skal tone ned det vertikale uttrykket. Avviket tillates ikke mot offentlige by- og strøkgater av hensyn til kulturmiljøet Aksene i bysentrum og nærvirkning fra gateplan.

Det er videre formulert en alternativ bestemmelse til kravet i sentrumsplanen om at takoppbygg skal utgjøre 10% av underliggende takflate. Dette fordi et trappetårn på en arealmessig liten takflate i et avtrappet bebyggelsesvolum naturlig nok vil utgjøre en større %-andel.

#### Inngangspartier til bolig

Sentrumsplanen forutsetter at inngangspartier for bolig i størst mulig grad legges til gate. Planforslaget legger opp til at inngangspartier i størst mulig grad legges til gårdsrom. All erfaring viser at adkomst fra gårdsrom vil bidra til eierskap og omsorg for arealet, styrke naboskap og kontakt/fysiske møter mellom beboere og bidra til sosial kontroll i gårdsrom dag- og nattetid. Dette anses som spesielt viktig ettersom gårdsrom er allment tilgjengelig. Argumentet bør gå foran hensynet til å aktivisere omkringliggende gater med adkomst for bolig i dette kvartalet. Utadrettete virksomheter mot gater vil bidra til ønsket byliv.

#### MUA

Det skal opparbeides minimum 10 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal (MUA) per boenhet på kvartalet. På bakgrunn av planområdets umiddelbare nærhet til Kulåsparken, Kirkeparken og lekeplass på Torget, er det vurdert i samsvar med føringer i Sentrumsplanen at MUA-kravet kan reduseres fra minstekravet på 15 kvm per boenhet. Et redusert MUA-krav vil tilrettelegge for utbygging av små leiligheter. Det er som avbøtende tiltak sikret at minimum 80% av boenhetene skal ha en balkong på minst 5 m<sup>2</sup>

#### 4.2.2 Sarpsborg kulturminneplan – kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap 2022-2034 vedtatt 19.05.2022

Planområdet ligger delvis innenfor kulturminner – kulturmiljøer – kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse - «Aksene og bysentrum».



Figur 4: "Aksene og bysentrum".

Sandesundsveien inngår i Riksantikvarens register Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse – Aksene i bysentrum. Området ligger delvis over planområdet.

Sandesundveien går langs planområdet og er en av Sarpsborgs hovedakser fra St.Halvardsplass til Glengshølen. Aksekorset Sandesundsveien-St. Marie gate, samt torget, som utgjør hovedstrukturen i byplanen er viktige kulturminner fra gjenopprettelsen av og fremveksten av nye Sarpsborg. Kulturminneplanen gir bl.a. føringer om at ved nye tiltak skal kommunen sørge for gode rutiner i arealplanleggingen og byggesaksbehandlingen for å sikre godt tilpassede nybyggings- og transformasjonsprosjekter i historiske gateløp iht. gjeldende planer og vernerestriksjoner.

#### 4.2.3 Kommunedelplan klima og energi 2021-2030.

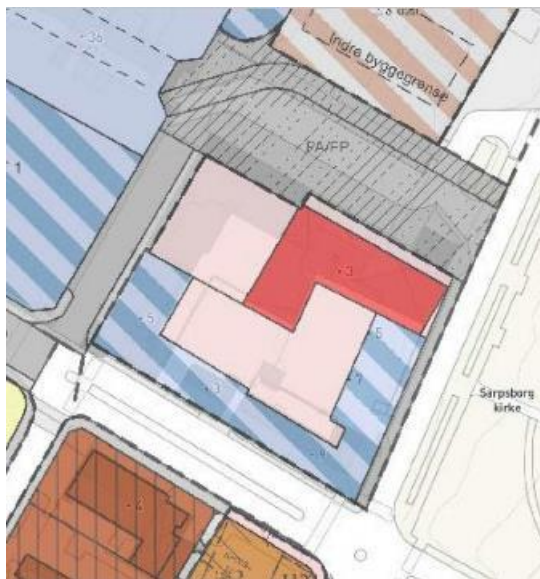
Planen setter mål for blant annet reduksjon av klimagassutslipp og energibruk. Den inneholder også strategier og tiltak for hvordan vi kan nå målene.

Hovedmålene i klima- og energiplanen er:

- Innen 2030 skal klimagassutslippene i Sarpsborg være redusert med minst 50 % sammenlignet med 2016.
- Sarpsborg skal bidra til at Østfold-regionen oppnår netto null CO<sub>2</sub>-utslipp innen 2050 ved både kraftig å redusere utslippene og øke CO<sub>2</sub>-fangst i Sarpsborg.
- For å bidra til det globale lavutslippssamfunnet innen 2050 skal Sarpsborgsamfunnet øke ressurseffektiviteten og redusere klimafotavtrykket fra varer og tjenester vi kjøper.
- Innen 2050 skal all energibruk i Sarpsborg være fossilfri eller avfallsbasert.
- Sarpsborg kommune som organisasjon skal være fossilfri innen 2030. Unntak kan kun gis om det ikke finnes tilgjengelig teknologi.

I tillegg til hovedmål er det også satt delmål for ulike sektorer. Disse delmålene skal bidra til at hovedmålene nås, herunder arealbruk, stedsutvikling og bygg.

### 4.3 Gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet



Figur 5: Utsnitt fra gjeldende regulering.

**PlanID:**  
11033.

**Plannavn:**  
Kvartal 256/Posthuset. 1973

**Formål:**  
Offentlig bebyggelse, forretning/kontor, unyansert formål og offentlig trafikkområde

**Planforslaget legger opp til:**  
Kombinert bebyggelse- og anleggsformål, samferdsel og teknisk infrastruktur – kjøreveg, fortau og gatetun.

### 4.4 Tilgrensende planer



Figur 6: Tilgrensende reguleringsplaner.

«Kvartal 254 – Korsgata-Grotterødgata»  
(PlanID: 12027, vedtatt 1989).

«Kvartal 305»  
(PlanID: 12022, vedtatt 1982)

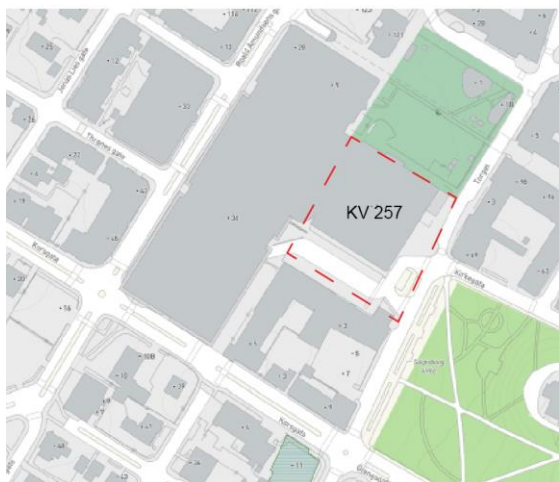
«Kvartal 115 og del av kvartal 510»  
(PlanID: 11074, vedtatt 1996)

«Torget og del av Roald Amundsens gate»  
(PlanID: 11089, vedtatt 2006)

«Kvartal 258»  
(PlanID: 11034, vedtatt 1973)

«Kvartal 254 – Sarpsborg hovedbibliotek»  
(PlanID: 12049, vedtatt 2022)

## 4.5 Temaplaner/andre planer av betydning for planarbeidet



Figur 7: Oversikt over pågående planarbeid inn mot planområdet

1. Kvartal 257 – PlanID 11108 planlegging igangsatt  
Oppstartsmøte ble gjennomført på bakgrunn av planinitiativ. Saken har stått i bero og det er ikke varslet oppstart.

## 4.6 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Nasjonale retningslinjer som er førende for planforslaget:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging
- Statlige planer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Om barn og planlegging (T-2/08)
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021).
- Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520).
- Flom- og skredfare i arealplaner (NVE, retningslinje nr. 2/2011, sist revidert 22.05.2014)
- Sikkerhet mot kvikkeleireskred (NVE, veileder nr. 1/209, desember 2020)
- Tryggere nærmiljøer, håndbok (2017)
- Riksantikvarens bystrategi
- Overvannsveileder for kommunene i vannområdene Morsa og Glomma sør (2018)

Kommunale vedtekter og retningslinjer/veiledere som er førende for planforslaget:

- Renovasjonsforskrift – retningslinjer
- Veinorm for Sarpsborg kommune, sist revidert mars 2020
- Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad (2017)
- Temakart: gul liste / kulturmiljø / SEFRAK-registrerte bygninger
- Temakart: Grønnstruktur
- Temakart: bykjerne og kvartalsstruktur

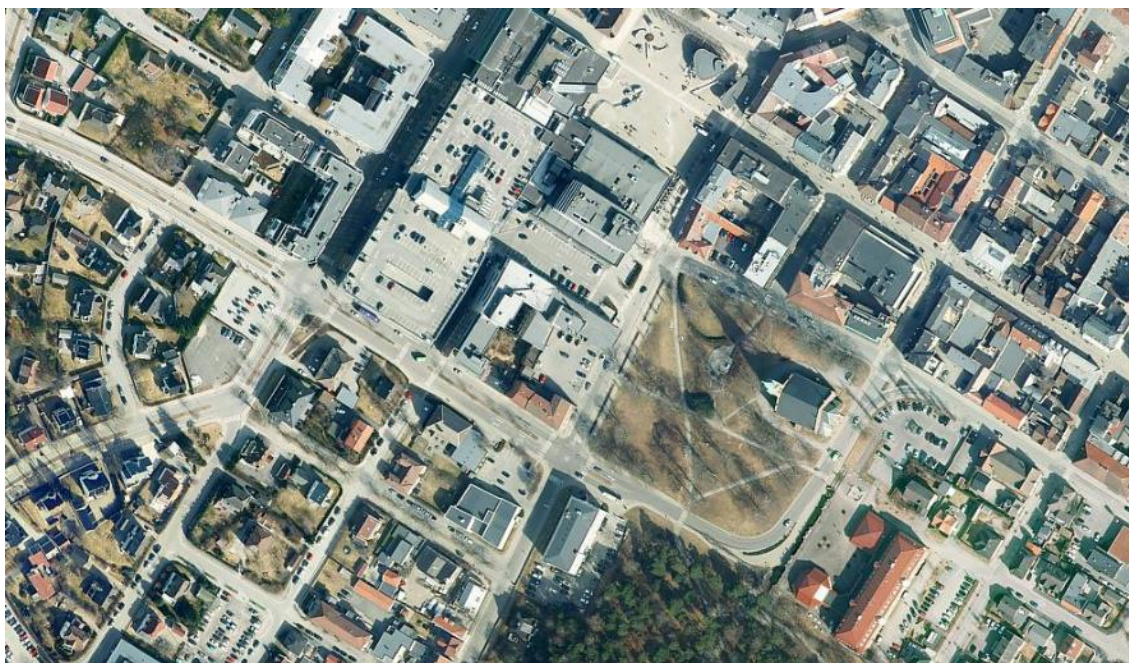
## 5 Beskrivelse og analyse av planområdet, eksisterende forhold

Kvartal 256 ligger sentralt i Sarpsborg sentrum og består av sammensatt bebyggelse fra ulike tidsepoker. De tilgrensede eiendommene mot nord og vest er byens kjøpesenter, Storbyen, Scandic Sarpsborg og byens bussterminal. Kvartalet er omgitt

av vesentlige bygg og andre karakteristiske strukturer midt i Sarpsborg sentrum. Det nye biblioteket, Kulåsparken, Sarpsborg kirke og Festiviteten er viktige landemerker i Sarpsborg. Sandesundsveien er en av byens viktige historiske byakser.

Tilgjengelighet:

- 80 meter (2 minutters gange) til nærmeste bussholdeplass
- 700 meter (9 minutters gange og 2 minutter på sykkel) til Sarpsborg togstasjon
- 90 kilometer (ca. 70 kilometer med bil) fra Oslo S



Figur 8: Flyfoto av området.

## 5.1 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Arealtype/Dagens arealbruk	Areal (m <sup>2</sup> )
<b>Bygg og anlegg</b>	
Bolig	ca. 930 m <sup>2</sup> (10 boliger - Sandesundsveien 9)
Næringslokaler/utadrettet virksomhet	ca. 400 m <sup>2</sup>
Forretning/kontor	ca. 5306 m <sup>2</sup>
<b>Samferdsel og teknisk infrastruktur</b>	
Kjørevei	ca. 850 m <sup>2</sup>
Parkering på bakkeplan	ca. 1600 m <sup>2</sup>
Fortau	ca. 410 m <sup>2</sup>



Dagens bruk innenfor planområdet er bolig, kontor, treningssenter, privat-/offentlig tjenesteyting og arealer for parkering. Tilstøtende arealbruk er handel/kjøpesenter i vest med parkeringshus, busstasjon/kollektivterminal er innlemmet i dette bygget på gateplan. Boliger og kulturinstitusjon/bibliotek i syd i tillegg til lokale for religiøs virksomhet/Frikirke. Ene- og tomannsboliger i sydvest. Sarpsborg kirke med kirkeparken i øst og hotell i nord.

Østfold kollektivtrafikk disponerer to venteplasser for buss foran Korsgata 3 og Sandesundveien 9.

## 5.2 Stedets karakter



Kvartalet er del av Sarpsborg sentrum, tett på torget og utgjør første bykvartal fra syd. Kvartalet har imidlertid ikke en tydelig kvartalsstruktur og fremstår uferdig/fragmentert, blant annet på grunn av to ubebygde tomter som brukes til parkering. Kvartalet er likevel en brikke i den karakteristiske kvartalsstrukturen i Sarpsborg sentrum på 60X60 meter og bør følge dette opp i forhold til tetthet og funksjoner, slik som utadrettede virksomheter på bakkeplan. En foretting og urbanisering av kvartalet vil tydeliggjøre kvartalet som bykvartal og inngang til/del av sentrum.



Sandesundsveien sett mot nord



Dagens fasader mot kirkeparken



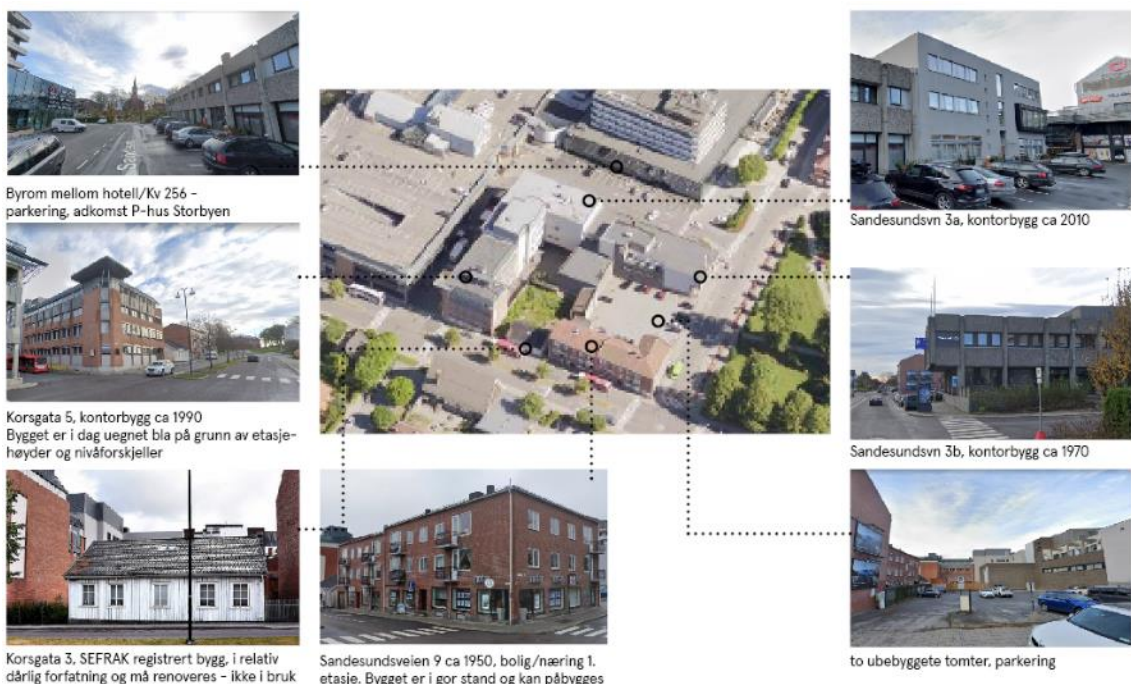
Sandesundsveien sett mot sør

*Figur 9 Stedets karakter*

Det er varierte høyder og fotavtrykk på eksisterende nabobebyggelse og nabobebyggelse er bruks- og formmessige vesentlige bygg i sentrum.

Området er preget av sentrumsfunksjoner, handel, næring og servering. Sør for planområdet er strukturen mer åpen med boligtomter, og byens nye bibliotek fremstår som en attraktiv og viktig nabo. Stedets karakter er også preget av nærheten til kirken og Kirkeparken.

Høyder/nivåforskjeller samt fysiske barrierer/gjerder som følge av eiendomsgrenser gjør kvartalet lite tilgjengelig. Kvartalet mangler en tydelig identitet tatt i betraktning at det ligger så sentralt ift. andre viktige nabobygg. Kvartalet har i dag en lite urban karakter både bygningsmessig og funksjonsmessig. Bebyggelsen på eiendommen for Korsgata 3, syd i kvartalet, går over en etasje og er fra 1848. Bygget fremstår forfallent og uavklart i konteksten. Bygget var opprinnelig bolig, det står i dag tomt og virksomheter tidligere år er ukjent.



Figur 10: Eksisterende bebyggelse og byrom i kvartalet.




Figur 11: Omkringliggende bebyggelse.

### 5.3 Eiendomsforhold

Oversikt over eiendommer som omfattes av planområdet, slik det framkommer i kommunens eiendomsregister pr. 03.10.2023:

Gnr./Bnr.	Eier/Adresse
1/135	Triga Eiendom AS
1/156	Lyn Parkering AS
1/194	Lyn Parkering AS
1/195	SKB Eiendom AS
1/248	Triga Eiendom AS
1/1679	Quattro Eiendom AS
1/1934	Sarpsborg kommune



Figur 12: Eiendommer som omfattes av planområdet.

### 5.4 Landskap og fjernvirkning

Planområdet inngår i Sarpsborgs kvartalsstruktur, og planforslaget vil bygge opp under denne. Sarpsborg kirke og kirkepark ligger øst for planområdet. Landskapet er hellende fra øverste nivå ved hotellet, ned mot krysset Sandesundsveien/Korsgata og faller videre mot vest. Kulåsparken i øst utgjør et høydedrag, og derfra faller terrenget mot Torsbekkdalen og Alvim.

Ettersom planområdet ligger i kvartalsstrukturen bryter det ingen viktige siktlinjer i byen, men er omgitt av bygg som forteller en viktig historie i Sarpsborgs bybilde.

Planområdet har gode solforhold fra syd og øst. Storbyen og Scandic hotell påvirker solforholdene i vest og nord.

### 5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det vises til tilpasningsanalysen som følger som vedlegg til planforslaget. Kvartalet inngår delvis i hensynssone H570\_09 - Aksene i bysentrum, viktig kulturminne med lokal og nasjonal betydning.. Det er et SEFRAK-registrert bygg (Korsgata 3) innenfor planområdet. Gul-listete bygg nært planområdet er Sarpsborg kirke, Festiviteten, biblioteket, kulturhuset Gleng og apotekergården (Kirkegata 69).

Sandesundsveien er registrert i Riksantikvarens tidligere NB-register. Registeret er en liste over kulturmiljøer i byer og tettsteder i Norge som har nasjonal interesse. Hensikten med registeret er å bidra til at de eksisterende kulturmiljøene i byene blir tatt vare på, og brukes som en positiv ressurs i forbindelse med endring og utbygging.

## 5.6 Naturverdier

Det er ingen registrerte naturverdier i planområdet. Miljødirektoratets naturbase <http://kart.naturbase.no> er brukt som kilde. Planområdet består i hovedsak av bebyggelse, parkeringsarealer og et mindre grøntområde.

## 5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet er fullt utbygd, med unntak av to eiendommer langs Sandesundsveien (asfalterte arealer). Det er et mindre uteareal i tilknytning til Korsgata 3. Utearealet er i dårlig forfatning og vurderes til å ikke ha bruks- og rekreasjonsverdi i dag. Planområdet grenser mot Kulåsparken og Kirkeparken som er verdifulle rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet.



Figur 13: Eksisterende uteareal.

## 5.8 Trafikkforhold

I forbindelse med planarbeidet har COWI utarbeidet en trafikkanalyse som redegjør for eksisterende trafikksituasjon i og i tilknytning til planområdet.

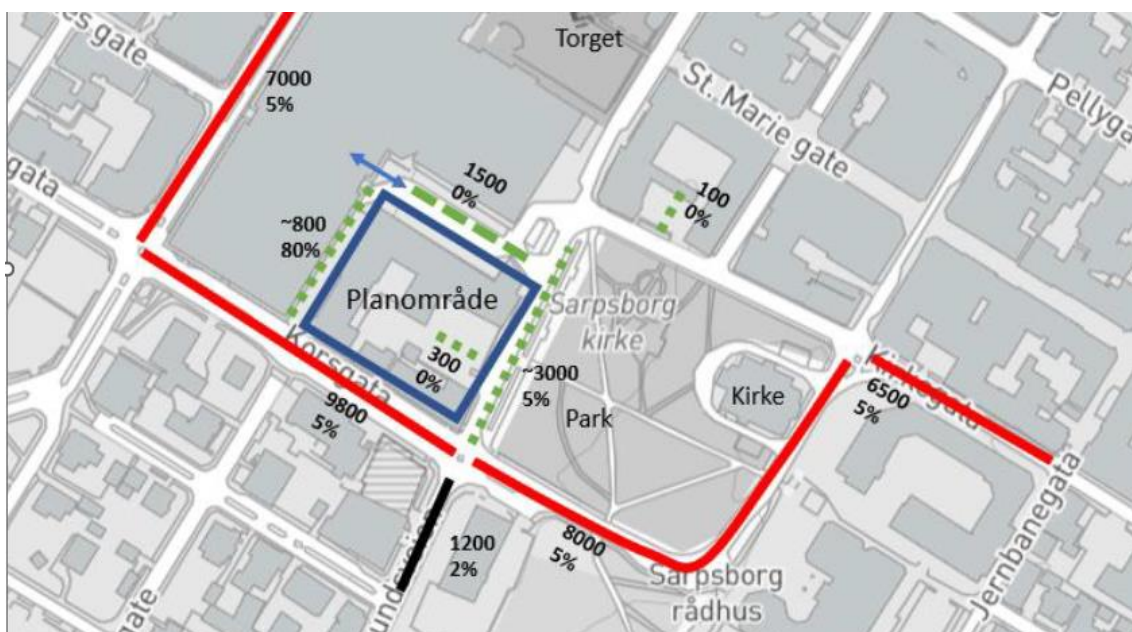
Under følger et sammendrag av analysen. Hele trafikkanalysen følger som eget vedlegg.

### Vegsystem og kjøreadkomst

Nærområdet består av kvartalsstrukturer med fortau langs Sandesundveien og Korsgata. Kjøreadkomst til planområdet er fra Sandesundveien eller Korsgata. Dronningens gate i vest benyttes i hovedsak for adkomst til bussterminal og parkeringsanlegg.

### Trafikkmengder

Det er begrensede opplysninger om trafikkmengder i sentrum av Sarpsborg, og trafikkmengder fra NVDB er relativt gamle. Samfunnsforholdene har endret seg noe ilt de seneste 10 årene, hvilket også har påvirket trafikkforhold. Dels har det vært en tendens til økt bileierskap og bilkjøring, men samtidig er det kommet vesentlig mer søkelys på å begrense biltrafikk i sentrumsområder. Det er derfor gjort en grov vurdering av trafikkmengdene i planområdets nærområde. Tallene er vist i figuren under.



Figur 14: Trafikkmengder (ÅDT) for eksisterende situasjon ved planområdet. Bemerk at det er vesentlige usikkerheter knyttet til trafikkmengdene. Rød = trafikktelling fra 2012. Sort = trafikktelling fra 2021. Grønn = beregnet/vurdert trafikkmengde.

### Myke trafikanter

Det er gode forbindelser for fotgjengere ved planområdet. Det er fortau langs alle veier og gater i området, og det er etablert gangfelte i kryss.

Det er ikke særskilte fasiliteter for syklister i nærområdet. Syklister kan velge å sykle på fortau eller i kjørefeltene med øvrig trafikk. Sarpsborg kommune har planer om en utbygging av fasiliteter for syklister i Sarpsborg sentrum. Herunder planlegges i fremtiden etablering av nye anlegg til sykling på flere veier nær planområdet.

### Kollektivtrafikk

Planområdet har særdeles god kollektivbetjening med buss. Fra bussterminalen går bl.a. hovedbusslinje 1 og 2, som forbinder Sarpsborg med Fredrikstad. Det er mange avganger, særlig i rushperioder, hvor hovedbusslinje 1 har avganger hvert 7-8 minutter og linje 2 har 4 ganger i timen. Bussterminalen trafikkeres også av flere andre linjer og lokalruter.

### Trafikkulykker

I alt er det registrert 9 ulykker i nærheten av planområdet. En av disse er skjedd i kjøpesenterets parkeringshus og et på Torvet. I rundkjøringen Sandesundsveien / Korsgata er det registrert 3 ulykker på 10 år. 2 av disse involverer mopeder og 1 en syklist. Ulykkesopplysningene tyder generelt ikke på at veinettet ved planområdet er ulykkesbelastet i forhold til trafikkmengdene.

## 5.9 Barns interesser

Eksisterende bygningsmasse og parkeringsplasser dekker mer eller mindre hele kvartalet innenfor planområdet. I temakart barnetråkk er det registrert at planområdet er brukt til ferdsel eller som snarvei. Sandesundveien er vist som skolevei i kommunens kartdatabase – skoleveianalyse. Det er ellers ingen arealer som kan benyttes til lek og opphold for barn og det er heller ikke arealer i eksisterende bygningsmasse til bruk for fritidsklubber eller tilsvarende aktiviteter.



Figur 15: Utsnitt fra temakart barnetråkk.

## 5.10 Sosial infrastruktur

### 5.10.1 Barne- og ungdomsskoler:

Planområdet ligger innenfor skolekretsene Sandesundveien barneskole (550 meter gangavstand) og Kruseløkka ungdomsskole (600 meter gangavstand).

Sandesundveien barneskole hadde i 2021 ledig elevkapasitet på 88 elever, mens Kruseløkka ungdomsskole hadde 41 plasser. *Kilde: Bærekraft 2030 – rapport med tiltak utarbeidet i 2022*

Opptak er basert på et nærskoleprinsipp.



Figur 16: Oversiktskart skole og barnehager. Oransje og blå er barnehager. Lilla er Sandesundveien barneskole. Grønn er Kruseløkka ungdomsskole. *Kilde: Sarpsborg kommune - Oversikt over barnehager og skoler i Sarpsborg kommune.*

### 5.10.2 Barnehager

Det er 5 barnehager i avstand 500-750 meter fra planområdet.

### 5.10.3 Videregående skoler

Fylkeskommunen har 4 videregående skoler i Sarpsborg med ulike linjer. Opptak er ikke basert på et nærskoleprinsipp, men på søknad.

## 5.11 Universell tilgjengelighet

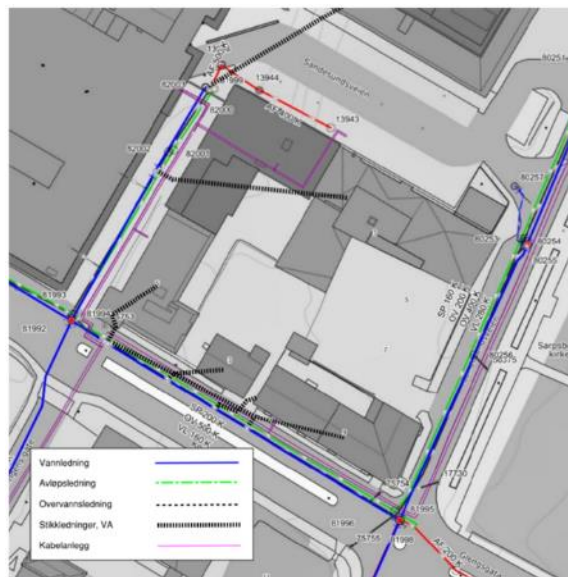
Eksisterende bebyggelse er oppført i flere epoker med varierende krav til tilgjengelighet. Det er nivåforskjeller i kvartalet som gjør det utilgjengelig for personer med nedsatt funksjonsevne. Planområdets beliggenhet er gunstig med tanke på nærheten til byens tilbud.

## 5.12 Teknisk infrastruktur

### 5.12.1 Vann og avløp

COWI har utarbeidet et notat med VAO-rammeplan for planforslaget. Notatet belyser hvordan tilknytning av eiendommen til kommunale VA-anlegg kan utføres, og omfatter tilknytning av vannforsyning, avløpsvann og overvann.

Det er fire stikkledningsuttrekk fra eksisterende bebyggelse til VA-ledninger i Korsgata, og et uttrekk tilkoblet i adkomstveg til parkeringskjeller.



Figur 17: Eksisterende VA-kart, kabelkart

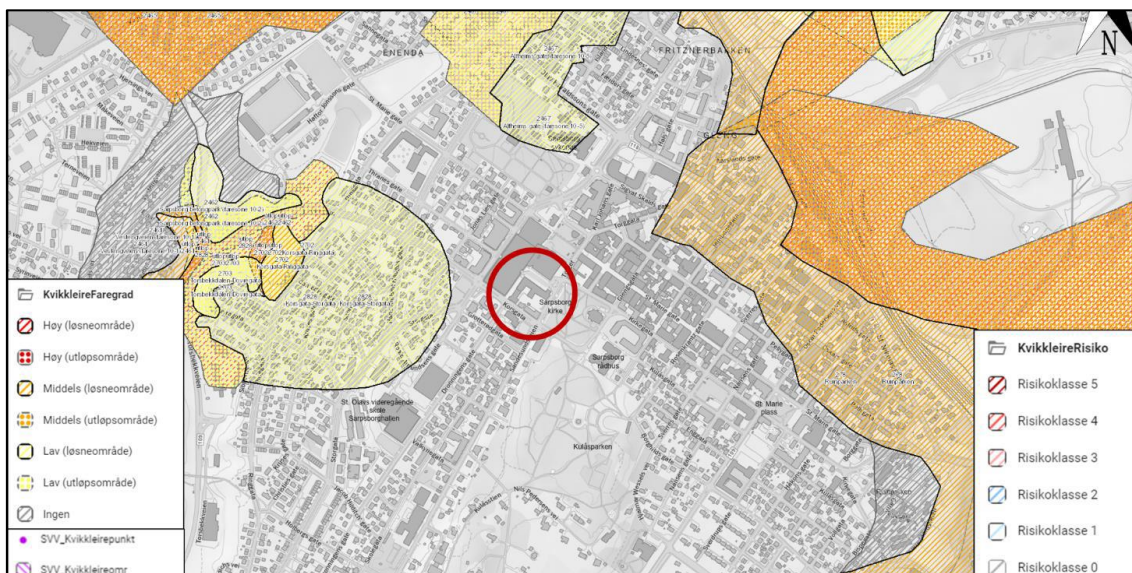
### 5.12.2 Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde og er tilknyttet fjernvarme, ref. kommunens kartdatabase.

## 5.13 Grunnforhold

### 5.13.1 Grunnforhold og områdestabilitet

Planområdet ligger innfor marin grense og er markert med hensynssone H310\_01 Ras- og skredfare i KDP sentrum. Ifølge kart fra NVE-atlas med registrerte faresoner for kvikkleire ligger prosjektområdet i nærheten av kartlagte faresoner, både i vest, nord og øst.



Figur 18: Faresonekart for kvikkleire rundt tiltaksstedet, markert med en rød sirkel (NVE og NGU, 2023).

I NVEs faresonekart for kvikkleire ligger ikke planområdet i et tidligere kartlagt skredutsatt område.

Geoteknikk As har utarbeidet geoteknisk prosjekteringsrapport for planforslaget. Områdestabiliteten har blitt vurdert i henhold til NVEs veileder 1/2019 (NVE, 2020).



Med grunnlag i analyse av området topografi og grunnforhold, samt gjennomførte grunnundersøkelser i regi av Multiconsult er det konkludert med at det ikke er reell fare for områdeskred på tiltaksområdet. Geoteknikk AS anser dermed at kravet i TEK17 §7-3 Sikkerhet mot skred er ivaretatt og at reguleringsprosessen kan fortsette uten særskilte tiltak med tanke på områdestabilitet. Lokal stabilitet mht. utgraving må kontrolleres. Det anbefales at det enkelte byggetiltak prosjekteres særskilt i forhold til geotekniske problemstillinger som lokal stabilitet, bæreevne, setninger osv. i forbindelse med en utbygging er det sikret i bestemmelsene at tiltaket skal vurderes og dokumenteres med hensyn til ras- og skredfare før igangsettingstillatelse.

Planområdet ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for flom eller faresone for stormflo.

### 5.13.2 Grunnforurensning

Planområdet ligger innenfor sentrumsområdet. Multiconsult har gjennomført en miljøgeologisk vurdering av planområdet. Ut fra undersøkelsene er det grunn til å tro at det forekommer forurenset grunn innenfor planområdet. Årsaken er at planområdet i sin helhet består av fyllmasser med ukjent opphav og alder. I tillegg har det vært drevet byggeaktivitet og arealbruksendring i mange tiår.

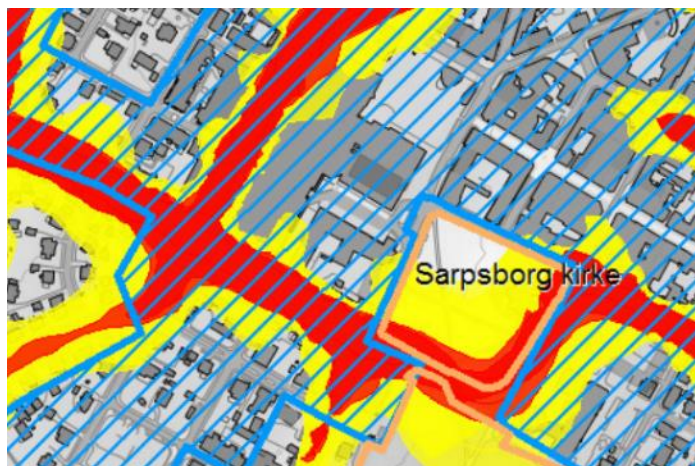
Før det kan gis rammetillatelse for tiltak som omfatter terrenginngrep er det derfor sikret i reguleringsbestemmelsene at grunnen skal undersøkes med tanke på forurensning, i tråd med føringene fra forurensningsforskriften kap. 2 § 2.4.

### 5.14 Støyforhold

Planområdet ligger i gul og rød sone for veistøy langs Korsgata og i gul sone langs Sandesundsveien.

Sentrumsplanens § 4.6, bokstav d), åpner for at grenseverdiene i T1442/2021 kan fravikes innenfor definerte avvikssoner. Strekningen langs Korsgata, Sandesundsveien inkludert planområdet, ligger innenfor denne avvikssonen.

Forhold rundt støy er utdypet i støyrapport og ROS-analyse som følger planforslaget



Figur 19: Utsnitt fra temakart Støy KDP.

### 5.15 Luftforurensning

Planområdet ligger innenfor gul sone sentrumsplanens Temakart – luftforurensning i Sarpsborg sentrum. Gul sone er en vurderingszone hvor det bør vises varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning. Forhold som angår luftforurensning er utdypet i luftkvalitetsrapporten som følger planforslaget.


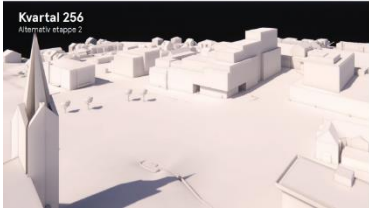

## 5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) for planforslaget. ROS-analysen påpeker to hendelser som er analysert i egne skjemaer; støy og forurensning. Det er middels sannsynlighet for at det oppstår støyhendelser over akseptabel desibel og middels sannsynlighet for forurensning fra trafikk. Om en av hendelsene skulle inntreffe vil forurensning kunne ha større konsekvenser enn støy. Da begge situasjonene er et resultat av trafikk går tiltakene noe over hverandre og bør sikres i planfasen. For sjekklister og oversikt over identifiserte tema som vedkommer forslaget se vedlagt rapport og beskrivelse i kapittel 6.

## 6 Beskrivelse av planforslaget

### 6.1 Alternativvurderinger

Det har vært utarbeidet flere alternative mulighetsstudier frem mot foreliggende illustrasjonsprosjekt. Alternativene gjort i forkant av offentlig ettersyn har i stor grad utforsket plassering av høyder og fleksibilitet ift. formål i tillegg til utforming. Under følger et utvalg av vesentlige studier/endringer.

<p><b>Planinitiativ</b></p> <p>Illustrasjonene til høyre viser at det ble utforsket ulike varianter av utbyggingsstrategier ift høyder, plassering mm ved oppstart av plansaken</p>	<div data-bbox="791 887 1161 1144"> <p><b>Kvartal 256</b> Etappe 1</p>  <p>SKISSE SETT FRA NORDØST</p> </div> <div data-bbox="1169 887 1348 1010"> <p><b>Mulig etappe 1</b></p> <p>Illustrasjonen viser utbygging der Sandesundsveien 3A står som i dag og nybygg på Sandesundsveien 3B og parkeringsareal. Det er ønskelig å gå opp til 10 etasjer på deler av bebyggelsen mot nord.</p> </div> <div data-bbox="791 1155 1161 1413"> <p><b>Kvartal 256</b> Etappe 2</p>  <p>SKISSE SETT FRA NORDØST</p> </div> <div data-bbox="1169 1155 1348 1279"> <p><b>Mulig etappe 2</b></p> <p>Illustrasjonen viser utbygging der Sandesundsveien 5A er revet og nybygg etablert også på denne tomten. Sandesundsveien 9 er bygget på med to etasjer i tillegg er det lagt opp til påbygg på Korsgata 5.</p> </div> <div data-bbox="791 1424 1161 1630"> <p><b>Kvartal 256</b> Alternativ etappe 2</p>  <p>SKISSE SETT FRA NORDØST</p> </div> <div data-bbox="1169 1424 1348 1525"> <p><b>Mulig etappe 2</b></p> <p>Illustrasjonen viser en alternativ full utbygging dersom man ser for seg nybygg på Sandesundsveien 3A som første trinn i utvikling av kvartalet.</p> </div>
<p><b>Offentlig ettersyn</b></p> <p>Bildet til høyre viser boligalternativet ved offentlig ettersyn. For å innpasse boliger i de nedre planene i SF4 til venstre i bildet krager bebyggelsen ut over torget ved Korsgata 3 og regulert skråfasade/byggegrense i gårdsrommet.</p>	

**I etterkant av offentlig ettersyn:**

Antall boligenheter i SF4 er redusert på grunn av støyforhold mot Korsgata. Boliger er kun lagt til de øvre etasjene i bygget. Skråfasade kan dermed føres helt opp og gir et slankere volum mot Korsgata, åpnere kvartal mot syd og et videre gårdsrom. Fargebruk er endret mot en varmere palett og dette er nedfelt i tilpasningsanalysen.



Det er undersøkt flate tak på SF2, Sandesundsveien 9 etter innspill fra offentlig ettersyn. Undersøkelsen har medført at det er enighet om at skråtak er en bedre tilpasning, gir mer karakter til bygget og at det bidrar positivt med noe variasjon i kvartalet. Øvrige bygg er sikret flate tak.



Takvinkel, gesims, materialskifte, utforming-, antall- og plassering av arker har vært studert og resultert i detaljerte bestemmelser rundt utforming av SF2. Planen legger opp til et påbygg på eksisterende bebyggelse.



Med bakgrunn i anbefalinger fra Fylkeskommune og Riksantikvar er inntrekking av indre gesims økt fra 2.5 til 4 m mot Sandesundsveien. Dette gjør gesims mot kulturminnet byaksene i sentrum tydeligere og bebyggelsen dempes noe i høyde.



Inntrekking 2.5 m



Inntrekking 4.0 m
-------------------

Tomten er satt av til sentrumsformål i kommunedelplan for sentrum. Sentrumsformålet åpner for boliger i kombinasjon med stor bredde og variasjon av tjeneste- og næringsformål – både forretning, kontor, bevertning og ulike private og offentlige tjenester. Dette gjør reguleringsplanen robust mot de fremtidige endringsbehovene som ligger i sentrumskjernen i byen.

Det er i samråd med kommunen besluttet å illustrere to alternativer som følger planen der kvartalet illustreres som 1) et næringsalternativ og 2) et kombinert nærings- og boligalternativ. I begge alternativene illustreres Sandesundsveien 9 med påbygg og videreføring av dagens bruk som bolig. Alternativene er utarbeidet for å belyse og dokumentere to tydelige utviklingsstrategier; et rent næringskvartal (unntak Sandesundsveien 9) og et kvartal med hovedvekt på boligutvikling i hele kvartalet, foruten 1.etg og de nederste volumene inn mot bussterminalen, som er forbeholdt næring uansett utvikling Den endelige utbyggingen vil kunne innebære et mellomalternativ med en annen fordeling av bolig/næring der maksimalt boligareal vil begrenses av tilgjengelig MUA i kvartalet. Støyforhold og bestemmelser knyttet til dette vil også innvirke på antall boliger. Foreløpige utregninger tilsier at det maksimalt kan innpasses ca. 100 boliger i planforslaget.

Både nærings- og boligalternativet forholder seg til sentrumsplanen for høyder/disponering av tomten. I tråd med innspill underveis og iht. sentrumsplanen er tyngste volum lagt mot nordvest - inn mot Storbyen kjøpesenter.

Det har etter offentlig ettersyn vært gjort endringer i planforslaget når det gjelder utforming og formålsfordeling. Vesentligste endringer fra første gangs behandling er kort oppsummert:

1. Reduksjon i antall boliger til fordel for arealer til næring i de lavere etasjene inn mot Storbyen kjøpesenter. Disse arealene vurderes å være bedre egnet til næring enn boliger mtp. støy, utsikt og solforhold. Det tillates bolig fom 6. etasje fra Dronningensgate/Korsgata og fom 5. etasje fra f\_GT. Dette utgjør en reduksjon i estimert antall boenheter fra ca. 130 boenheter til ca. 100 boenheter. Unntaksprosent for leiligheter som tillates oppført med dempet fasade som erstatning for stille side er som følge av dette redusert fra 17% til 13%. Dette tilsvarer en reduksjon fra ca. 22 leiligheter til 13 leiligheter innenfor planområdet.
2. Parkeringsdekning for bil er redusert etter innspill fra Statsforvalter. Det er sikret ved bestemmelser et maks antall på 60 plasser i p-kjeller og maks 6 plasser innenfor gatetun. Dette er en vesentlig reduksjon fra det p-norm i sentrumsplanen åpner for.
3. Krav til utforming er konkretisert i bestemmelser ved at:
  - a) Tilpasningsanalysen er gjort juridisk bindende og supplert med avsnitt om blant annet vindusutforming og takopplett.
  - b) Mulighet for utstrekning av arker på skråtak på Sandesundsveien 9 er redusert fra 40% til 35% slik at arkene ikke utgjør en for stor del av takflaten. Det tillates ikke sammenhengende ark.

- 
- c) Ved oppføring av arker på takflaten i Sandesundsveien 9 skal disse ha en minste avstand til hjørnet Sandesundsveien/Korsgata på 2 m.
  - d) Tydelig materialskifte som fremhever gesims og opplevd overgang mellom vegg og tak på Sandesundveien 9 og som samtidig tar hensyn til fallende terreng.
  - e) Inntrekking av indre gesims mot Sandesundsveien er oppjustert fra 2.5 m til 4 m.

Punkt 3 er gjort med bakgrunn i behov for tilpasning til det lokale og nasjonale kulturminnet (H\_570 – 9), byaksene og sentrum (se utdyping under).

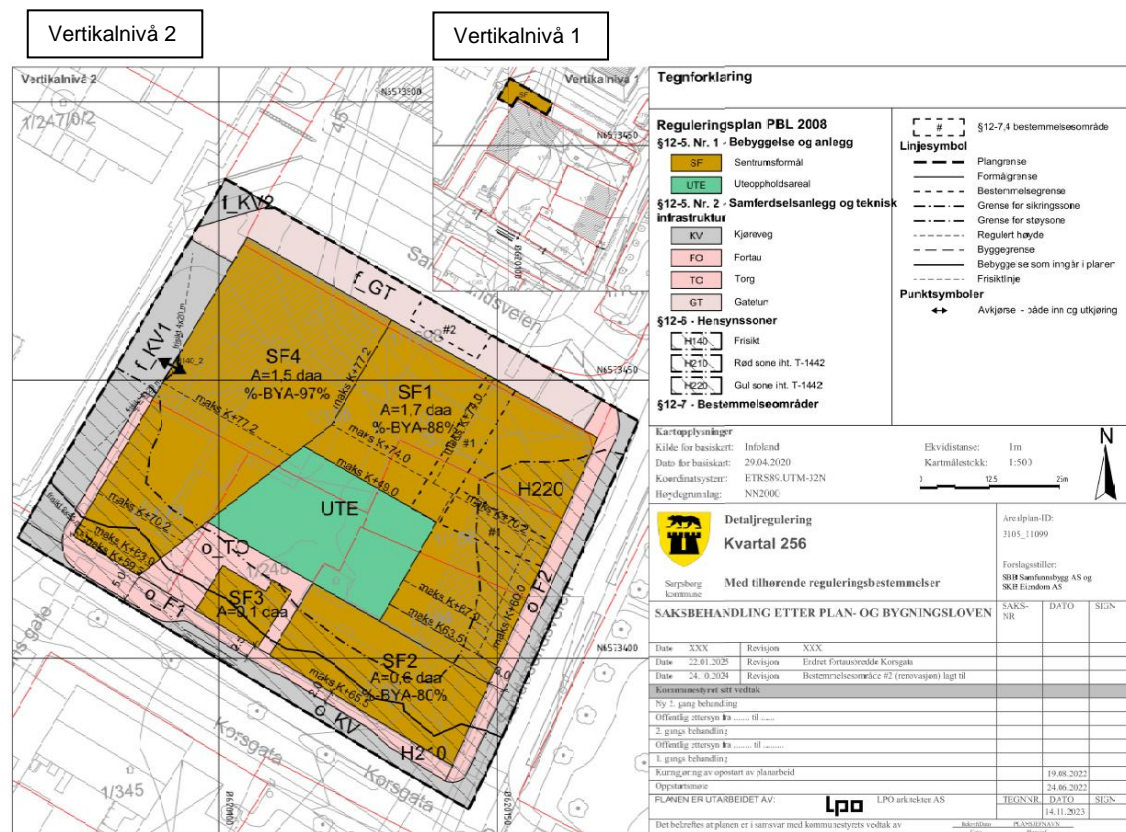
*Riksantikvaren fremmet innsigelse til planforslaget på bakgrunn av å være i strid med de nasjonale interessene som er knyttet til Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse, og området Aksene i bysentrum. Det ble dermed gjort et arbeid for å tilpasse planforslaget til de nasjonale interessene i dialog med Riksantikvar og kommunen. Innsigelsen ble som følge av justeringene i plangrepet trukket.*

Det er utarbeidet en tilpasningsanalyse for planforslaget som følger som eget vedlegg til saken (datert 26.09.2024). Analysen tar for seg beliggenhet og historisk kontekst, gjeldende bestemmelser for sentrumsplanen 2019-2031 og prosjektets tilpasning til eksisterende bebyggelse og nærområdet. Tilpasningsanalysen skal være veiledende for materialbruk i ny bebyggelse innenfor planområdet. Illustrasjonsprosjektene for begge utbyggingsalternativ er ytterligere illustrert i et eget vedlegg (datert 25.09.2024).

## Planlagt arealbruk

<b>Arealformål</b>	
<b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>	<b>Areal (daa)</b>
1130 - Sentrumsformål (4)	3,9
1600 - Uteoppholdsareal	0,6
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>4,6</b>
<b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	<b>Areal (daa)</b>
2011 - Kjøreveg (3)	0,9
2012 - Fortau (2)	0,5
2013 - Torg	0,2
2014 - Gatetun	0,5
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>2,2</b>
<b>Totalt alle kategorier: 6,8</b>	
<b>Hensynssoner</b>	
<b>§12-6 - Hensynssoner</b>	<b>Areal (daa)</b>
140 - Frisikt (2)	0,0
210 - Rød sone iht. T-1442	0,9
220 - Gul sone iht. T-1442	1,6
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>2,6</b>
<b>Totalt alle kategorier: 2,6</b>	
<b>Bestemmelsesområder</b>	
<b>§12-7 - Bestemmelsesområder</b>	<b>Areal (daa)</b>
4 - Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (3)	0,3
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>0,3</b>
<b>Totalt alle kategorier: 0,3</b>	

## 6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål



Figur 20: Plankart for Kvartal 256.

### Sentrumsformål (SF)

Boligbebyggelse, forretning, offentlig/privat tjenesteyting, kontor, næring og bevertning/servering. Fleksibilitet i andel bolig og næring. Innenfor felt SF3 tillates formålene forretning, tjenesteyting, kontor og bevertning/servering.

### Uteoppholdsareal (UTE)

Formålet definerer gårdsrommet i kvartalet og er del av uteoppholdsarealet (MUA) til fremtidige boliger i kvartalet. Det stilles krav til opparbeidelse av lekeplass på minimum 100 kvm innenfor formålet. Det er videre kvalitetskrav til opparbeidelse, variert beplantning, møblering med mer. Uteoppholdsarealet skal være allment tilgjengelig.

### Kjørevei (KV)

Formålet kjørevei regulerer dagens kjørevei. Langs Korsgata er parkeringslommer og holdeplass for buss (venteplass) del av formålet.

### Fortau (FO)

For å skape et bedre møte mellom gårdsrom/torgareal/korsgata 3 og kjørevei er fortauet i forkant av Korsgata 5 utvidet til 5 meter. Videre er det utvidet fortau i front av Korsgata 3 (v/torg). Det er lagt inn areal for parkeringslommer (1 HC og 1 ordinær) i tillegg til busslomme som skal tjene som ventesone for buss (ØKT). Bredder på fortau langs Korsgata vil variere fra 5-2 og det kreves differensiering i belegg på arealer som er bredere enn 2 m. Langs Sandesundsveien er fortauet gjort noe bredere enn i dagens situasjon og eksisterende parkeringslommer er innlemmet i fortausformål for blant annet å styrke gaten som strøksgate.

---

### **Gatetun (GT)**

Det er knyttet utformingskrav til arealet, utadrettet virksomhet kan etableres inn mot arealet og det tillates uteservering på deler av arealet inn mot tilliggende fasader. Sykkelparkering skal plasseres her.

### **Torg (TO)**

Innenfor formålet skal det opparbeides areal for uteservering og oppholdsplasser. Det er knyttet utformingskrav til arealet.

### **Hensynssoner**

**Støy:** Det tillates oppført bebyggelse med støyfølsom bruk innenfor gul og rød støysone (Dronningens gate, Korsgata og Sandesundsveien). For bebyggelse med støyfølsom bruk innenfor gul og rød støysone, skal det utføres avbøtende tiltak.

**Frisiktsone:** Ved avkjørsel fra Korsgata til Dronningens gate skal det være fri sikt i en høyde av 0,5-3 meter over tilstøtende vegers overflate. Ved avkjøring til parkeringskjeller skal det sikres friskt til fortau i Dronningens gate/v busstasjonen.

### **Bestemmelsesområder (#1 og #2)**

**Bestemmelsesområde #1:** sikrer at det skal etableres allment tilgjengelig portrom som brudd i bebyggelsen med minimum én etasjes høyde (2,7- 4,5 meter) fra tilgrensende gate og minimum 4 meter bredde.

**Bestemmelsesområde #2:** Nedgravet renovasjonsløsning knyttet til boligformål skal plasseres innenfor bestemmelsesområdet. Antall fraksjoner vil avhenge av hentefrekvens og antall realiserte boliger.

## **6.3 Bebyggelsens plassering og utforming**

### **6.3.1 Bebyggelsens volum og høyder**

Prosjektet følger sentrumsplanens føringer for høyder langs tilliggende gater. Inntrekking av indre gesims er økt med 1.5m ift sentrumsplanens minstekrav på 2,5m ut mot Kirkeparken. Kvartalets høyeste volumer (>21.5 meter) utgjør ca. 30% av kvartalet og er trukket lengst nordvest i planen, inn mot Storbyen og bussterminalen. Det er her hovedtyngden av volumet ligger, et tårnbygg med relativt bred bygningskropp. Bebyggelsens størrelse og høyde er tilrettelagt her for å kunne huse større, rasjonelle nærings-/kontorlokaler enn resten av bebyggelsen. Det legges opp til muligheter for gjenbruk/påbygg av deler av bebyggelsen i kvartalet og dette har delvis vært førende for byggetrinn og utforming av volumer. Et eksempel på dette er volumet lagt til Sandesundsveien 3b.

Illustrasjonsprosjektet viser en ny bebyggelse på 5-8 etasjer som trapper seg ned mot sør og sørvest, og som følger terrenget. Nedtrappingen i bebyggelsens høyde har bl.a. til hensikt å sikre en bedre tilpasning mot Korsgata 3 som videreføres i planen (felt SF3). Den eldre bebyggelsen som videreføres har et lavt bygningsvolum som skjærer gårdsrommet fra visuell og fysisk støy, samtidig som det slipper inn sol og lys fra den sørlige delen av kvartalet.

Eksisterende bebyggelse innenfor felt SF2 er i illustrasjonsprosjektet skissert med et påbygg på 3 etasjer. Eksisterende bygg har arkitektonisk kvalitet og er i god stand. Påbyggets to øverste etasjer innlemmes i skråtak med ca 70 graders takvinkel. Skråtaket skiller seg fra bebyggelse ellers i kvartalet, øvrig bebyggelse er sikret flate tak. Ved påbygg skal overgangen mellom eksisterende og påbyggete etasjer gjøres



lesbar ved å synliggjøre gesims og på en god arkitektonisk måte gjennom materialskifte understreke overgang mellom vegg og tak. Det tillates arker/takopplett i skråtaket for å muliggjøre gode boliger under skråtak. Bestemmelser setter begrensninger på utstrekning av disse (35% av fasadelengde). Det er sikret i bestemmelser at arker skal ha en avstand til hjørnet Sandesundsveien/korsgata med min 2 m. Dette for å dempe høyden ved hjørnet og mot Festiviteten. Ved et eventuelt nybygg her vil bestemmelsene sikre tilsvarende takform, makshøyde og materialitet. De øvre etasjene for bebyggelsen innenfor felt SF2 skal utformes med en skrå takvinkel mot Korsgata for å tilpasses eksisterende og omkringliggende bebyggelse. Den delen av bebyggelsen med gavl mot SF3 (Korsgata 3) skal også ha skråtak mot gårdsrom.

Korsgata 3 fra 1848 er sikret videreført og rustet opp i begge alternativene. Bygget er innlemmet i kvartalet som en viktig kobling mot gårdsrommet, og er videreført som kvartalets historieforteller med hensikt å styrke kvartalets identitet.



Figur 21: Alternativ 1 - rent næringskvartal (bolig i Sandesundsveien 9). Oversiktsperspektiv sett fra syd



Figur 22: Alternativ 2 - kombinert bolig- og næringskvartal. Oversiktsperspektiv sett fra syd

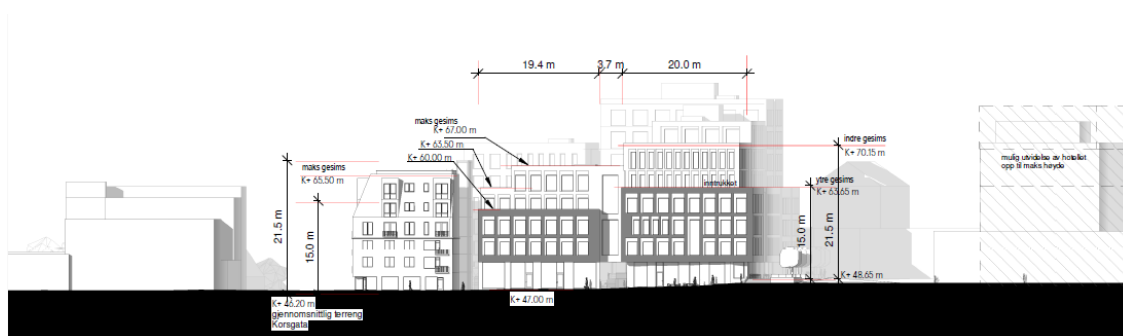
Planen åpner for en ytre gesimshøyde på 15 meter, der de øvrige etasjene skal ha en inntrekning mot gate opp til høydene definert i plankartet (inntil 28,5 meter).

Planen sikrer at lange bygningsvolumer over 20 meter skal brytes opp, og at bebyggelsens fasader er oppdelte med vertikale elementer/åpninger. Dette er et grep som har til hensikt å sikre variasjon og forhindre at bebyggelsen fremstår som lange bygningsvolumer. For bebyggelsen med fasader mot Dronningens gate (bussterminalen) tillates det lengre bygningsvolumer/fasader over 20 meter for å få til mer rasjonelle planløsninger.

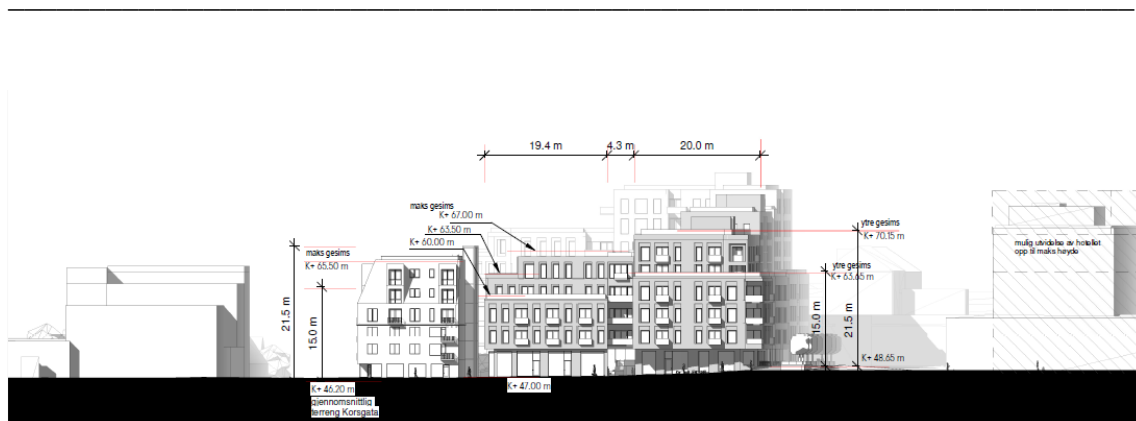


Figur 23: Næringsalternativet sett fra kirkeparken.

Sandesundsveien er definert som strøksgate og krysset Sandesundsveien/Korsgata er markert som viktig plass i sentrumsplanen. Plassering av bebyggelsen i fortauskant langs Sandesundsveien vil understreke området kvartalsstruktur og forsterke gateløpet som byakse. Fasader langs dette strekket skal være inviterende og utformes med utstrakt bruk av glass i første etasje. Det er sikret passasjer/gjennomganger fra Sandesundsveien og inn i kvartalets gårdsrom. Fortauene utvides iht. fylkeskommunens og kommunens veiledere for gateutforming. Det tillates ikke utkragete balkonger mer enn 1 meter langs Sandesundsveien for å unngå privatisering av gaterommet.



Figur 24: Fasadeopprikk fra Sandesundsveien - næringsalternativ.



Figur 25: Fasadeoppriss fra Sandesundsveien - bolig- og næringsalternativ.

### 6.3.2 Bebyggelsens plassering

Plassering av ny bebyggelse er regulert med byggegrenser, og byggenes hovedfasade skal følge den eksisterende gate- og kvartalsstrukturen som er karakteristisk for området. Mot Sandesundsveien tillates underskjæring og inntrekning av fasadeliv på plan 1 for å tilrettelegge for gode inngangssituasjoner, beplantning, utadrettet virksomhet og bredere samferdselsarealer som skal «lede» fotgjengere på en best mulig måte fra hotellet/torget og sydover ned mot bibliotekstomten. Bebyggelsen er plassert mtp å styrke Sandesundsveien som strøksgate og som viktig byakse. Dagens parkeringsplasser/parkeringslommer langs planområdet i Sandesundsveien erstattes av fortau slik at dette får en kontinuerlig bredde forbi planområdet.



Figur 26: Situasjonsplan.

Bebyggelsens plassering og disponering av tomten utgjør ved endelig utbygging et kvartal med et større indre gårdsrom. Tilgjengelighet for allmennheten og åpning av kvartalet mot vesentlige nabobygg/destinasjoner er viktig argument for valg av konsept for tomten. Videre er det vesentlig i planen at Korsgata 3 (felt SF3) videreføres. Bygget vil være godt synlig i gårdsrommet og funksjons- og identitetsmessig berike kvartalet. Bebyggelsens førsteetasje vest for Korsgata 3 er vinklet for å gi plass og tilpasse seg til det gamle bygget. Dette er også et viktig grep for å åpne opp gårdsrommet for allmennheten.



Figur 27: Utomhusplan/bakkeplan.

Et eksisterende uthus er oppført i sammenheng med bebyggelsen i SF2. Uthuset er ikke bevaringsverdig og har ingen større kulturminneverdi, men er et robust lite bygg oppført i tegl benyttet til oppbevaring for felt SF2. Ettersom bygget i dag benyttes av brukere i felt SF2, er det i planen tilrettelagt for videreføring av uthuset til fellesfunksjoner for nye boliger. Fellesfunksjoner for boligbebyggelsen kan f.eks. være sykkelbod, oppbevaring eller verksted ved utbygging av feltet.



Figur 28: Eksisterende uthus i forbindelse med SF2.

Planen tilrettelegger for en trinnvis utbygging av kvartalet som for hvert byggetrinn sikrer viktige grep i gårdsrommet og bybildet.

### 6.3.3 Grad av utnyttning

Planforslaget åpner for ulik %BYA innenfor hvert felt som er sikret i bestemmelser. Illustrasjonsprosjektet viser bebyggelse med totalt ca. 19 000m<sup>2</sup> BRA.

### 6.3.4 Antall arbeidsplasser, antall m<sup>2</sup> næringsarealer

Planforslaget åpner for mulighet for 2 alternativer, med ulik grad av næring og bolig. Det er i alternativ 1 vist til sammen ca. 16300 m<sup>2</sup> BRA avsatt til næringsformål i kvartalet (eks. kjeller)

Ved etablering av næring i hele planområdet, inkludert i Sandesundsveien 9, vil mulige kvadratmeter næring utgjøre ca. 17820 kvm BRA.

Potensialet for antall arbeidsplasser vil i stor grad være avhengig av hvilke type virksomheter og næringer som vil kunne være aktuelle som leietakere, og det vil først kunne bli avklart på et senere tidspunkt etter gjennomføring av plansaken.

### 6.3.5 Antall boliger, leilighetsfordeling

Boligalternativet viser maksimal andel boligbebyggelse og endelig prosjekt kan ha en mindre andel boliger avhengig av markedssituasjon og boligbehov på det aktuelle utbyggingstidspunkt. Foreliggende illustrasjonsprosjekt for alternativ 2 tilrettelegger for ca 100 boenheter. Boligprosjektet skal svare på samfunnsplanens ambisjon om vekst i sentrum. Det legges opp til en variasjon av boligstørrelser for å få en god demografisk sammensetning med den hensikt å skape et sosialt bærekraftig boligprosjekt i bykjernen. Kvartalets beliggenhet sentralt på viktige funksjoner er gunstig både for mindre leiligheter for yngre mennesker, og større leiligheter for eldre mennesker som flytter fra eneboliger og større enheter i regionen. Det er fastsatt krav om minst 10 m<sup>2</sup> MUA pr. boenhet i bestemmelsene, som sammen med høydebegrensninger i planforslaget/sentrumsplanen vil være begrensende på antall enheter.

## 6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Planforslagets utforming og volumoppbygging tilfører urban karakter til området, gjennom fleksibiliteten i bruk av sentrumsformålet. Dette gir en god mulighet for ulik programmering i de utadrettede førsteetasjene med stor fleksibilitet og sentrale sentrumsboliger med fellesarealer i gårdsrom og på enkelte takflater. Gårdsrommet er sydvendt med gode solforhold og gir god mulighet for rekreasjon, opphold, lek og samvær mellom beboere i et kvartal med en bymessig opparbeidelse.

Planforslaget legger til rette for nye forbindelser i området og snarveier gjennom kvartalet, da gårdsrommet blir tilgjengelig for allmenheten fra hotellet/Sandesundsveien og Korsgata og videre fra Sandesundsveien mot kirken og diagonalt ned mot Korsgata. Inngangspartier til boligene skal fortrinnsvis legges fra gårdsrom, dette vil bidra både til eierskap til gårdsrommet, og tilrettelegge for kontakt/fysiske møter mellom beboere på kvartalet. Videre kan inngangspartier fra gårdsrom bidra til et tryggere uteoppholdsareal med større grad av sosial kontroll/oversikt over hvem som oppholder seg der dag- og nattetid.

### 6.4.1 Støy

COWI har utført beregninger og vurderinger av veitrafikkstøy i forbindelse med reguleringsarbeidet. Støyutredningen er gjort iht. retningslinjer for støy T-1442/2021. Planområdet ligger i gul og rød sone for støy fra vegtrafikk.

*Etterskrift: Illustrasjonsprosjektet er endret siden støyanalyse ble gjennomført (til*

---

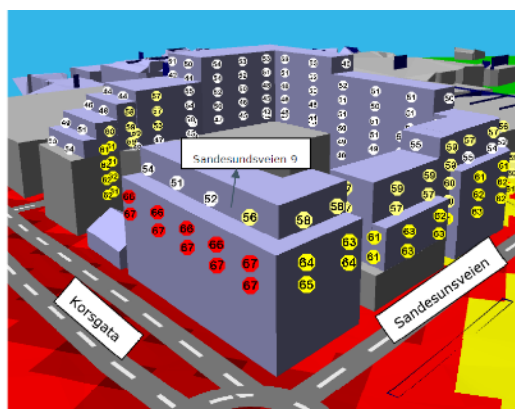
*offentlig ettersyn) og antall støyutsatte leiligheter er redusert betraktelig da det er satt begrensinger på hvor det er tillatt å bygge bolig (ref bestemmelser). Illustrasjoner som vises under, vil dermed være utdaterte ved 2.gangsbehandling.*

Planforslaget åpner for at det kan etableres boliger i gul og rød støysone, samt at en mindre del av boligene kan være ensidig vendt mot gul støysone. Det tillates ikke ensidige leiligheter mot rød sone. Beregninger viser at støynivå på utearealet i indre gårdsrom ligger under  $L_{den}$  55 dB uten ytterligere skjermingstiltak. Derfor kan felles uteareal etableres i det indre gårdsrommet.

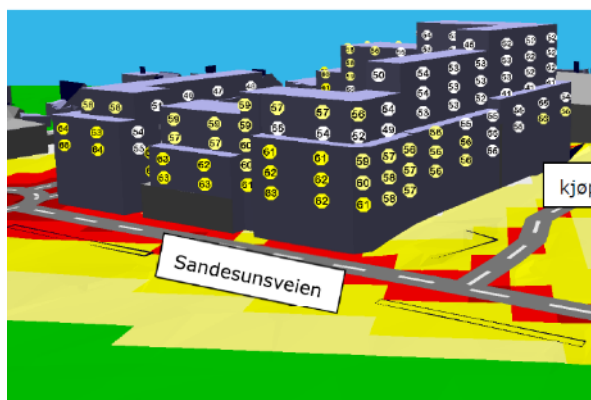
Planområdet ligger innenfor sentrumsplanens (2019) avvikssone for støy, samt at T-1442/2021 åpner opp for at en begrenset andel av boenhetene kan ha dempet fasade istedenfor naturlig stille side. Det vil si at istedenfor stille side, kan støyfølsomme rom plasseres ut mot en skjermet balkong eller det gjøres andre tiltak utenfor vindu ved støyfølsomme rom.

Bestemmelsene åpner for at inntil 13% (reduert fra 17% fra offentlig ettersyn) av boligene kan løses med dempet fasade dersom det dokumenteres at stille side ikke kan oppnås. Dempet fasade sikres med skjermingstiltak på balkong og støydempede spesialvinduer ved behov. Eksempler på avbøtende tiltak i dette tilfellet er tette rekkverk og sidevegger, lydabsorberende himlinger på balkonger, vinduer med støydemping eller vinkling av fasader/vinduer. Ved valg av avbøtende tiltak skal estetisk utforming og tilpassing til arkitektonisk uttrykk på bebyggelsen vektlegges tungt. Innglassede balkonger tillates ikke mot Sandesundsveien. Bygning (SF1) har en stille side, hvor det kan etableres balkonger for gjennomgående leiligheter. Videre er det sikret at dempet fasade ikke tillates for ettromsleiligheter, samt at det ikke tillates ensidige leiligheter i rød støysone. Prosentandelen leiligheter med behov for dempet fasade (vist med tabell), vurderes som et begrenset antall leiligheter i tråd med føringene fra T-1442/2021. Det stilles også krav til at boliger med dempet fasade skal ha støynivå utenfor åpningsbart vindu og/eller balkongdør som tilfredsstillende anbefalte grenser i retningslinjen.

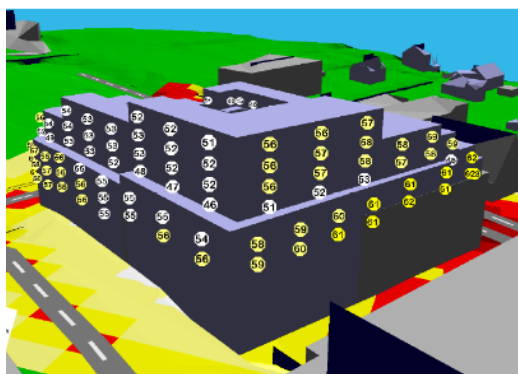
Ellers må prosjektet følge gjeldende krav i byggeteknisk forskrift til støyforhold innendørs og på uteoppholdsareal, som legges til grunn for etablering av nye boliger i videre prosjektering av boliger. Felles uteoppholdsarealer på terreng er plassert internt i de nye kvartalene, er skjermet for støy fra vei og bane og følger utearealnors føringer for størrelser og solbelyste arealer. Støynivå på takterrassene oppnår også tilfredsstillende grenseverdier i henhold til T-1442/2021. Nærmere vurdering av tiltak på private uteplasser bør gjøres når plassering av private uteplasser er kjent.



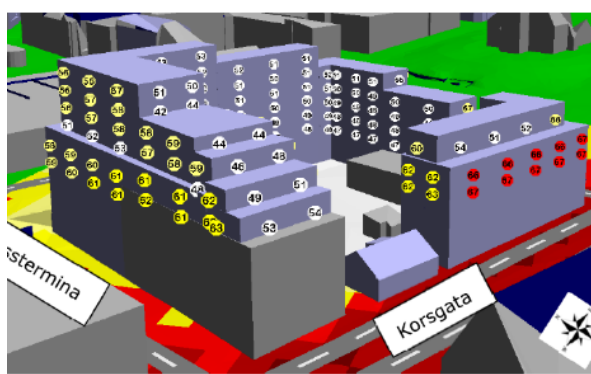
Figur 2 Beregnede fasadenivå L<sub>den</sub>. Bebyggelse sett fra sør.



Beregnede fasadenivå L<sub>den</sub>. Bebyggelse sett fra nordøst.



Beregnede fasadenivå L<sub>den</sub>. Bebyggelse sett fra nord.



Beregnede fasadenivå L<sub>den</sub>. Bebyggelse sett fra sørvest.

Figur 29: Illustrasjoner fra støyrappport utarbeidet før offentlig ettersyn

## 6.5 Parkering

Det stilles ingen minimumskrav til parkering i planen og det kan være mulig å redusere på parkering innenfor planområdet ved for eksempel sambruk av parkeringsareal i Storbyen. Det er stor kapasitet i Storbyens p-anlegg på dagtid.

Planforslaget slik det foreligger illustrerer etablering av ca. 66 bilparkeringsplasser i planområdet (parkeringskjeller og plasser i gatetun). Eksisterende 50 plasser på terreng innenfor felt SF1 fjernes.

Parkering skal etableres i parkeringskjeller delvis under kvartalet og delvis på utbyggers eiendom under gatetun. Det kan etableres allment tilgjengelige sykkel- og bilparkeringsplasser i gatetun. De nye plassene i parkeringskjeller får adkomst fra vest via avkjørselen til bussterminalen. Parkering på gatetun får adkomst fra Sandesundsveien.

Bestemmelsene sikrer minimumskrav til HC-parkering, andel bilparkering med fremlagt strøm til lading og sykkelplasser under tak. Dersom kravene til boder, avfallsløsning, sykkelparkering, kan ekstra gjesteparkering tillates utover maksimalt antall parkering



per boenhet, dersom det er plass til dette i parkeringskjeller. Andel sykkel- og bilparkering med tilhørende kvalitetskrav er sikret i bestemmelsene i tråd med sentrumsplanens føringer.

## 6.6 Tilknytning til infrastruktur og overvannshåndtering

Det er føringsveier for kommunal infrastruktur i omkringliggende veier. Ny bebyggelse vil koples på etablert infrastruktur som vann, avløp, elektrisitet og fjernvarme.

### 6.6.1 Tilkopling og kapasitet for vannforsyning og overløpsvann

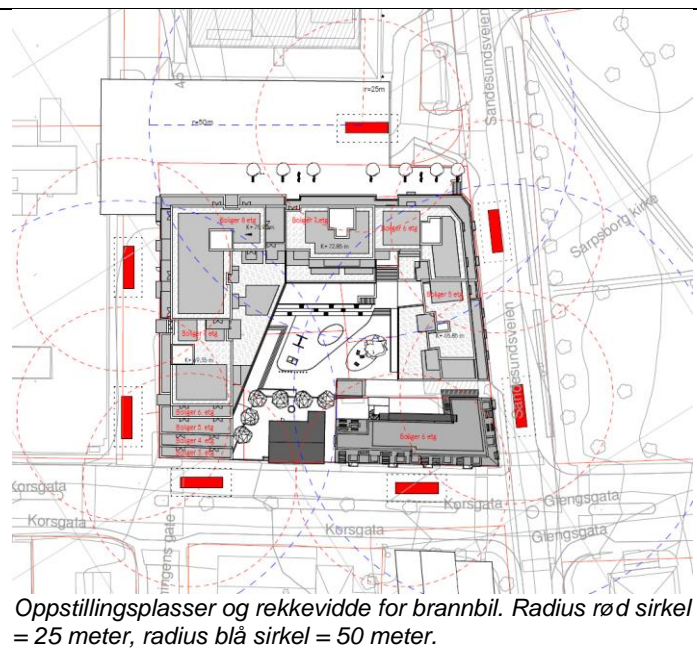
I COWIs VAO-rammeplan for planforslaget belyses hvordan tilknytning av eiendommen til kommunale VA-anlegg kan utføres, og omfatter tilknytning av vannforsyning, avløpsvann og overvann.

I notatet kommer det frem at eksisterende kommunale vannledninger i Korsgata og i Sandesundsveien har begge tilstrekkelig kapasitet for tilknytning av forbruksvann og sprinklervann. Tilkobling av overvann stikkledning til kommunens overvannsledning synes mest hensiktsmessig i Korsgata ettersom rørdimensjonen her er større enn i Sandesundsveien.

### 6.6.2 Brannvern og tilgang til slokkevann

COWIs rapport redegjør for at det er brannventiler plassert i kummer på tre av tomtens fire hjørner. Kapasiteten er foreløpig ikke fullt ut avklart. Ettersom det ikke er brannvann-uttak på tomtens hjørne i nord-vest, er det mulig at dette må etableres, dersom brannmyndighet senere mener at dette er nødvendig av hensyn til slokkevannstilgang. Forholdet er lagt frem for Sarpsborg Brannvesen for råd og veiledning, og foreløpig vurdering er at det er tilstrekkelig slokkevannstilgang for bebyggelsen.

Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges brannteknisk konsept med vurdering av rømning og innsatsveier. Planen tilrettelegger for oppstillingsplasser i gateløp med kjørevei fram til inngangssituasjoner. Det er ikke mer enn 50 meter til noen del av bygningenes fasader eller vannuttak for slokkevann.



Figur 30: Brannkonsept, oppstillingsplasser og rekkevidde for brannbil.

### 6.6.3 Overvannshåndtering og overløpsvann

COWI har gjort en foreløpig vurdering av overvannshåndtering i planområdet og med forslag til prinsipper og løsninger for overvannshåndtering. Påslippsmengde på kommunalt nett er begrenset til 7,5l/sek. For å få en formening om hvordan begrense overvannsavrenningen fra området er det gjort en beregning av både dagens og fremtidig situasjon. Rapporten redegjør for andel nye flater, harde og permeable, herunder nye takflater, gårds-, veg- og fortausarealer. Rapporten viser også at mye kan tyde på at grunnen i området er mindre egnet for infiltrasjon av regnvann. Naturlig avrenning fra bebyggelsen vil med stor margin overskride kommunens krav til tillatte påslippsmengder.



Figur 31: Til venstre: dagens situasjon. Til høyre: ny situasjon/bebyggelsesplan.

Overvannssystemet må bygges slik at avrenningen holdes tilbake eller forsinkes. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene ved at overvann skal håndteres gjennom tretrinnsstrategien slik den er utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tids anbefalte klimapåslag. For å oppnå tretrinnsstrategien foreslår COWI ulike tiltak, slik som grønne tak, beplantede arealer som regnbed og forsenkinger med god infiltrasjonsevne. Ettersom det er grunn til å tro at infiltrasjon i grunnen er mindre god, kan også fordrøyningsbasseng vurderes ut fra grunnens infiltrasjonsegenskaper.

## 6.7 Trafikkløsning

### 6.7.1 Kjøreatkomst

Planområdet vil hovedsakelig ha kjøreatkomst til parkeringsanlegg fra Glengsgata/Korsgata via blindgate øst for buss-stasjonen.

### 6.7.2 Utforming av veier

Dagens veisnitt og fortau videreføres, med tilpasning av fortau til ny bebyggelse. Dagens parkeringslommer i Sandesundsveien fjernes og erstattes av fortau. Fortauet langs Sandesundsveien utvides til 3 meters bredde, og vil bli sammenhengende. Langs Korsgata skal fortauet utformes i henhold til Sarpsborg kommunes veinorm, og tilrettelegge for en busslomme for venteplass for buss. Det skal sikres fri passasje på minimum 2 meter i bakkant av busslommen.

### **6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse**

Vei, fortau og gatetun i tilknytning til gjeldende byggetrinn skal være ferdig opparbeidet ved brukstillatelse.

### **6.7.4 Varelevering**

Varelevering løses i eksisterende parkeringsanlegg med adkomst fra blindgate øst for busstasjon, stopplomme i Korsgata og fra gatetun i nord.

### **6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende**

Planområdet ligger sentralt i Sarpsborg med god tilgjengelighet for gående og syklende fra det omkringliggende gatenettet.

### **6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold**

Planforslaget legger til rette for felles atkomster for gående og syklende fra nord, øst og syd i kvartalet. Felles kjøreadkomst til parkeringsanlegg for eiendommene innenfor planområdet er fra Dronningens gate/blindgate øst for busstasjon.

## **6.8 Planlagte offentlige anlegg**

Kjøreveg o\_KV og fortau o\_FO1-2 planlegges som offentlige samferdselsanlegg.

## **6.9 Kvalitetsprogram**

Planforslaget åpner for 18 400 m<sup>2</sup> BRA. Det er derfor utarbeidet kvalitetsprogram i tråd med Retningslinje for sentrumsplanens § 5.12 og arealplanens § 4.23.

Kvalitetsprogrammet redegjør for prosjektets miljøprofil med hensyn på transport, energibruk, utslipp, støy, luft, avfall, arealbruk, materialvalg og massehåndtering, samt oppfølging gjennom alle ledd frem til gjennomføring. Kvalitetsprogrammet følger som eget vedlegg.

## **6.10 Universell utforming**

Krav om universell tilgjengelighet jf. gjeldende plan- og bygningslov og teknisk forskrift skal ivaretas ved utbygging av planforslaget. Det skal også opparbeides allment tilgjengelig forbindelse gjennom kvartalet.

## **6.11 Uteoppholdsareal**

Alle boligene vil få tilgang til varierte felles og private uteoppholdsarealer på terreng, balkonger og mark- og takterrasse. Krav til andel, størrelse og kvalitetskrav på ute- og lekearealer er sikret i bestemmelsene. Det stilles krav til 10 m<sup>2</sup> MUA for hver boenhet. Dette er en reduksjon ift. sentrumsplanens krav (15 m<sup>2</sup>). Reduksjon i kravet har bakgrunn i attraktive og tilgjengelige ute- og lekeoppholdsarealer i Kulåsparken, Kirkeparken og Torget. Det skal etableres lekeplass i gårdsrommet.

Det etableres et felles uteoppholdsareal i gårdsrom som vil få gode solforhold på dagtid grunnet åpning av kvartalet mot syd og lav bebyggelse her. Tilgjengeligheten er god og videre er det gløtt og spalter i bebyggelsen som slipper lys inn i kvartalet.

Uteoppholdsarealet skal videre ha høy visuell kvalitet og tilrettelegges for lek og opphold for alle aldersgrupper, og opparbeides med lekeapparater, møblering,

beplantning, trær, plen og belysning. Utearealer, dekker, murer og møblering skal bestå av materialer og produkter med god kvalitet. Større asfalterte arealer tillates ikke. Uteoppholdsarealet/gårdsrom vil være allment tilgjengelig gjennom døgnet.

Felt SF2, Sandesundsveien 9 har uteoppholdsareal på egen tomt. Uteoppholdsareal/lek vil være felles på tak. Dersom krav til felles, sammenhengende MUA på bakken vanskelig lar seg gjøre innenfor SF2, kan krav om 30% MUA på bakken fravikes, så lenge tilgjengelig areal på eiendommen er forbeholdt utearealer fremfor biloppstillingsplasser. F\_Ute er allment tilgjengelig og vil kunne benyttes også av beboere i Sandesundsveien 9 som et supplement.

Det tillates anlagt uteserveringsarealer på den sydlige delen av gårdsrommet (Torg) i tilknytning til Korsgata 3. Det er satt en øvre grense for denne bruken til 170 m<sup>2</sup>.

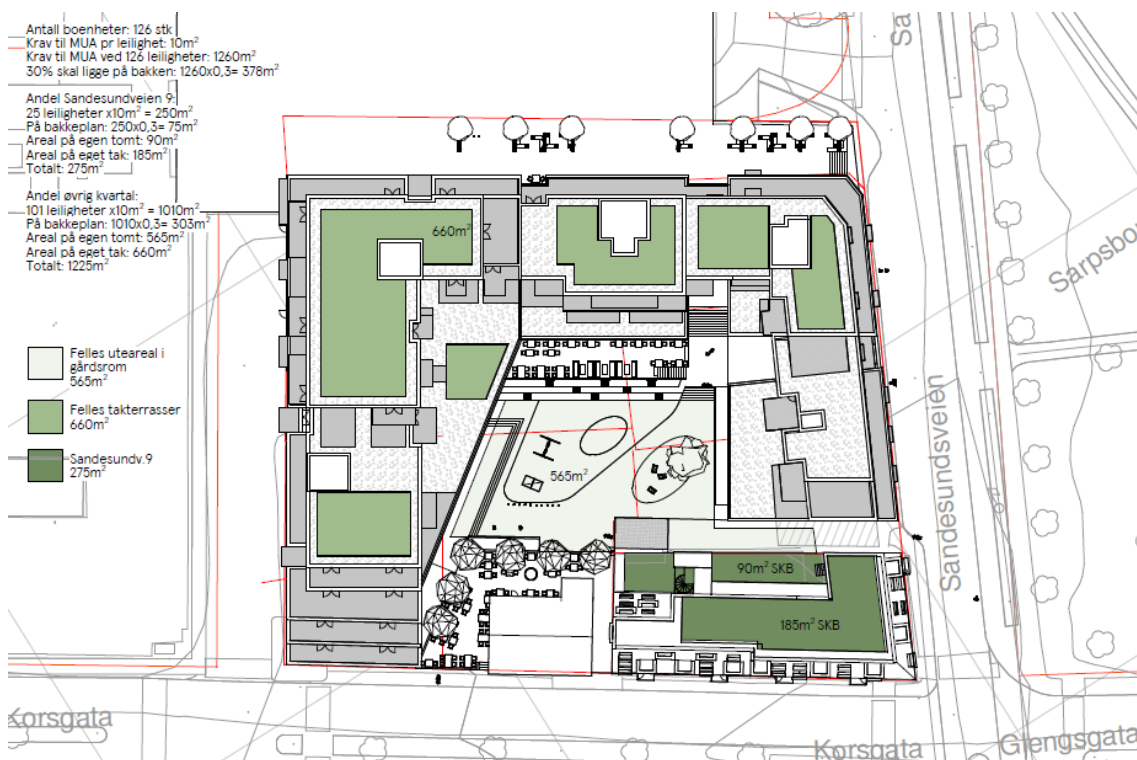
Illustrasjonsprosjektet for boligalternativet viser ca. 100 boenheter, noe som utløser et krav på 1000 m<sup>2</sup> MUA (10 m<sup>2</sup> / boenhet). Det er skissert ca. 3194 m<sup>2</sup> tilgjengelig uteoppholdsareal som fordeler seg slik:

Av disse på bakkeplan: ca. 655 m<sup>2</sup>

Av disse på felles takterrasser: ca. 845 m<sup>2</sup>

Av disse på private balkonger og takterrasser: ca. 1694 m<sup>2</sup>

Av disse lekeareal: ca. 200 m<sup>2</sup>



Figur 32: MUA diagram.

## 6.12 Kollektivtilbud

Eksisterende og nye brukere av planområdet har svært god tilgjengelighet til høyfrekvente bussforbindelser i bussterminalen i tilknytning til planområdet. Togstasjon er i gangavstand (900 meter/8 minutter) fra planområdet.

## 6.13 Kulturminner

Det er ikke registrert bygg på gul liste i kvartalet, men Korsgata 3 fra 1848 er SEFRAK registrert. Det er sikret i bestemmelsene at huset skal videreføres i planen og oppgraderes i tråd med kulturminnefaglig myndighet. Huset foreslås med formål forretning, tjenesteyting, kontor og bevertning/servering som sikrer at bygget kan få en allsidig og tilpasset bruk over lang tid.



Figur 33: Foto av Korsgata 3 i dag.



Figur 34: Tilpasning av ny bebyggelse.

Det er gjort enkelte grep i tilgrensende bebyggelse for å tilpasse seg bygget. Dette gjelder bl.a. vinklet byggegrens på bakkeplan i vest, og skrått tak på volum i øst. Den vinklede byggegrens har til hensikt å gi mer plass til bebyggelsen og invitere inn i kvartalet. Skråtaket kan relateres til Korsgata 3 og til den karakteristiske frikirken i kvartalet syd for planområdet.

Sandesundsveien er del av kulturminne av nasjonal interesse – aksene i sentrum. Ny bebyggelse langs Sandesundsveien legges inn mot offentlig fortau for å danne en byvegg i gaterommet mot Kirkeparken og tydeligere definere grøntrommet. Kvartalet slutføres ved å fylle inn nåværende parkeringstomt, og dagens gateparkering i front av bebyggelsen fjernes og erstattes av sammenhengende fortau. Planforslaget understøtter dermed romlig sett byaksen, samtidig som at gesimshøyder innenfor felt SF2 er sett i sammenheng med gesims for det nye biblioteket. Høyder på ytre og indre gesims er tilpasset det stigende terrenget i Sandesundsveien.

## 6.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Plan for vann- og avløp vil bli utarbeidet ifm. søknad om tiltak på grunnlag av de krav som følger av bestemmelsene i detaljreguleringen. Se også punkt om eksisterende infrastruktur og tilknytning til infrastruktur.

## 6.15 Plan for avfallshenting

Renovasjonsløsning knyttet til ny boligbebyggelse har vært særskilt tema i planprosessen, da det etter nye dimensjonerende forskrifter er et omfattende krav til fraksjoner. Det er naturlig med nedgravde containere i et boligprosjekt av denne

---

størrelsen. Ved etablering av mer enn 15 boenheter er det i Sarpsborg krav til nedgravd løsning. Nedgravde containere er utfordrende å få til innenfor kvartalet blant annet på grunn av eksisterende bebyggelse som videreføres, konstruksjoner under bakken, forhold til gateløpene rundt kvartalet og ønsket om et grønt og aktivt gårdsrom.

Reguleringsplanen åpner for både næring og bolig, men endelig fordeling av formålene er ikke fastlagt. Det er derfor tatt utgangspunkt i et antatt maksimalt antall boliger som planen legger opp til (alternativ 2 - bolig/næringsalternativ). I reguleringsarbeidet er det vurdert ulike løsninger og plassering av denne, disse er beskrevet i vedlagt renovasjonsteknisk plan. Avfall fra næringsbebyggelse kan hentes fra avfallsrom under kvartalet med innkjøring fra Dronningens gate slikk tilfellet er i dagens situasjon.

Løsningen som legges til grunn for henting av avfall knyttet til boligformålet tar utgangspunkt i en renovasjonsløsning som legges til gatetunet mot hotellet og ved dagens innkjøring til Storbyen.

Løsningen innebærer at dagens innkjøring via sløyfe i Kirkegata mot hotellet nord-øst tas i bruk som adkomst til hentested/fraksjoner i gatetun. Avkjøringsløyfen er på hotellets eiendom. Renovasjonsbil kan snu via vendehammer ved innkjøring fra Sandesundsveien (se diagram under). Løsningen innebærer at renovasjonsbil lett kommer til hentested, og det er nødvendig med rygging kun på en begrenset del av gatetun. Frekvens på henting og tidspunkt på dagen hvor det skal hentes er blant annet argument for at denne løsningen likevel er god. Samferdsels-, renovasjons- og planetaten i kommunen er enige om at dette er en akseptabel løsning.

Nedgravde containere på 5 m<sup>3</sup> er brukt som dimensjoneringsunderlag og avfall fra Sandesundveien 9 er tatt med i beregningen av det totale behovet. Dette gir ca 10 containere. På dette stadiet er det ikke gjort beregning av de ulike fraksjonene. Det er ikke sett behov for dette da illustrasjonsprosjektet innehar mange mulige løsninger ift fordeling av bolig- og næringsarealer. Fraksjoner må vises til rammesøknad for de ulike byggetrinnene i kvartalet.



Figur 35: Skissert renovasjonsløsning nord for kvartalet. Stiplet rød linje viser kjøremønster for renovasjonsbil,

Denne løsningen anses som beste løsning i by- og logistikkammenheng med bakgrunn i følgende punkter:

- Arealet er allerede i dag et trafikk-/kjøreareal.
- Løsningen ivaretar en hensiktsmessig gangavstand for alle beboere
- Sikkerhet rundt containerne ved at man ikke må gå ut i trafikkerte områder.
- Unngår større inngrep i kvartalsstrukturen.
- Ivaretar at eksisterende bygg i Sandesundveien 9 kan bli stående som det er i dag, ev. bygges på.
- Området som containerne står i er i dag et underjordisk rom. Det vil derfor være mulig å bygge rom for containerne som enkelt kan inspiseres fra underetasjen.
- Renovasjonsløsning vender mot nord og vil ikke være eksponert for sol.
- Avstand fra alle boenheter er innenfor kommunens retningslinjer.

Det følger renovasjonsteknisk plan som er juridisk bindende i planforslaget. Endelig løsning for renovasjon skal godkjennes av kommunen ved rammesøknad.

## 6.16 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

ROS-analysen påpeker to hendelser som er analysert i egne skjemaer; støy og forurensning. Det er middels sannsynlighet for det oppstår støyhendelser over akseptabel desibel og middels sannsynlighet for forurensning fra trafikk. Om en av hendelsene skulle inntreffe vil forurensning kunne ha større konsekvenser enn støy. Da begge situasjonene er et resultat av trafikk går tiltakene noe over hverandre og bør sikres i planfasen. Oppsummering fra ROS-analyse under.

	Små konsekvenser	Middels konsekvenser	Store konsekvenser
Høy sannsynlighet			
Middels sannsynlighet	2. Støy	1. Forurensning	
Lav sannsynlighet			

#### Til 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.

Forslag til anbefalte avbøtende tiltak i rapporten følges delvis opp i planforslaget og er sikret gjennom bestemmelser. Det tilrettelegges for følgende tiltak for å redusere eksponering for luftforurensning:

- Det er sikret vegetasjon i gårdsrom.
- Innglassing av terrasser og balkonger som er spesielt eksponert for luftforurensning/trafikk er muligjort. Innglassing av balkonger mot Sandesundsveien tillates ikke med bakgrunn hensyn til kulturmiljøet – Aksene i bysentrum. Leiligheter her vil være gjennomgående blant annet på grunn av støy- og luftforurensningsproblematikk.

Forslag til avbøtende tiltak ang ventilasjon fra rapporten innarbeides i prosjektet ved byggesak og løses iht TEK 17., Dette sikres derfor ikke med egne bestemmelser i planforslaget.

Det anbefales at orientering av friskluftinntak er 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. Sikres ikke i plansaken.

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

#### Til 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. Følgende vilkår skal være oppfylt:



- Alle boenheter skal ha 50 % av oppholdsrom, hvorav ett soverom, med vindu som åpner mot fasade mot stille side, der støynivå ikke overskrider grenseverdien  $L_{den} = 55$  dB.
- For inntil 13% av boenhetene i boligblokkene i planområdet kan det tillates dempet fasade. Gjennom tabell i bestemmelsene fremkommer % andel innenfor det enkelte byggetrinn/felt\*. Dempet fasade sikres med skjermingstiltak på balkong og støydempede spesialvinduer ved behov. Utforming av skjermingstiltak blir del av byggesaken, og estetisk utforming skal vektlegges tungt ved valg av skjermingstiltak
- 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.

Boenheter som får soverom mot støyutsatt side, skal ha balansert ventilasjon med mulighet for forsering og vinduer med forbedret lydklasse. Støynivå på utearealet i kvartalet ligger under 55 dB uten ytterligere skjermingstiltak.

\*Fordeling av % leiligheter der det tillates dempet fasade:

Delfelt	SF1	SF2	SF4
Andel boenheter som tillates med dempet fasade	7%	20%	16%

## 6.17 Rækkefølgebestemmelser

For at planforslaget skal kunne bygges ut i tråd med planens intensjoner er det sikret flere rækkefølgekrav som bestemmer tidspunkt for hva som skal være på plass av kvaliteter og tiltak.

Ved søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse er det dokumentasjonskrav for. utomhusplan, renovasjonsteknisk plan godkjent av kommunens renovasjonsmyndighet, miljøoppfølgingsplaner og for hvordan støyfølsomme formål skal hensyntas. Det er videre knyttet rækkefølgekrav til IG og sikring av offentlig infrastruktur.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse er det flere tiltak som skal være opparbeidet, slik som tilstrekkelige utearealer, støytiltak, renovasjonstekniske løsninger og interne forbindelser tilknyttet de enkelte feltene. Planområdet består av flere eiendommer og er

---

delt inn i 4 ulike hovedfelt som skal kunne utvikles over tid. Rækkefølgekravene tillater bl.a. trinnvis opparbeidelse av formål UTE, forbindelser, vei, fortau og gatetun i tilknytning til angjeldende byggetrinn og ladeparkering.

## 7 Virkninger av planforslaget

### 7.1 Overordnede planer

Planforslaget er generelt i tråd med føringer fra overordnede planer.

#### Fylkesplanen «Østfold mot 2050» (21.06.2018)

Planforslaget er i tråd med mål i Fylkesplanens samfunnsdel ang klima og miljø, verdiskapning og kompetanse i tillegg til levekår og folkehelse. Planforslaget vurderes av forslagsstiller å ha enkelte positive konsekvenser for klima og miljø ift etablering av sentrumsnære boliger og redusert transportbehov. Videre positiv konsekvens for verdiskapning ved etablering av næring/arbeidsplasser. Nye boliger med tilhørende grønne arealer i tillegg til flere mindre leiligheter fremmer levekår og folkehelse. Planforslaget er iht arealstrategien ved å utnytte arealene godt og lage kompakte og attraktive byer i tillegg til å redusere forurensende biltrafikk ved å etablere boliger/næring på kollektivknutepunkt.

#### Kommunedelplanen, Sentrumsplanen 2019-2031 (20.06.2019)

Planforslaget er i all hovedsak i tråd med sentrumsplanen. Det er noen mindre avvik fra sentrumsplanen som er gjengitt tidligere i planbeskrivelsen.

Virkning av mindre avvik følger under:

Det tillates et begrenset antall arker på bebyggelse i Sandesundsveien 9. Dette vurderes å kunne ha en positiv konsekvens for miljøet da det legger til rette for at dagens bygg kan bygges på og ikke rives samtidig som det kan tilrettelegges for leiligheter med gode lysforhold. Videre vurderes arker positivt for å skape variasjon innad i kvartalet og unngå monotoni. Arker er kjent tema i Sarpsborg.

Videre tillates stedvis takoppbygg ut mot fasade med gitte forutsetninger om utforming som demper høydevirkning. Avviket resulterer i bedre planløsninger for leiligheter fordi flere får henvendelse mot solside og lys som igjen gir bedret bokvalitet.

Inngangspartier til boliger skal i hovedsak legges til gårdsrom. Forslagsstiller vurderer at dette vil gi en positiv virkning for bomiljøet i kvartalet da det legges opp til flere møtesituasjoner for naboer, kriminalitetsforebygging og sosial kontroll av gårdsrom.

Sentrumsplanen åpner for å gå ned på MUA krav om 15 kvm per boenhet.

Planforslaget legger til rette for at 10 kvm er krevet per boenhet. Konsekvensen av dette er at det blant annet vil være mulig å bygge boliger i Sandesundsveien 9 noe som er positivt for måloppnåelsen om flere sentrumsleiligheter.

Planforslaget vurderes å ha positiv virkning ift sentrumsplanens mål.

#### Sarpsborg kulturminneplan – kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap 2022-2034 (19.05.22)

Planområdet ligger delvis inne i kulturminneplanen for Sarpsborg, Sandesundsveien inngår i Riksantikvarens register Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse – Aksene i bysentrum. Planforslaget er tilpasset dette ved å trekke øverste to etasjer 4m inn fra fasadeliv mot veien. Planforslaget vil påvirke gateløpet og opplevelsen fra

---

kirkeparken, men vurderes av forslagsstiller å ikke ha negativ konsekvens for kulturmiljøet da det er stilt særskilte krav til utforming her.. Sandesundsveien styrkes som strøksgate.

## 7.2 Landskap

Planområdet ligger i sentrumsområdet i Sarpsborg, og det er ingen naturlandskap verken innenfor planområdet eller i umiddelbar nærhet som berøres av utbyggingen. Tiltaket vil imidlertid endre bylandskapsbildet ved at kvartalet blir tettere og høyere utnyttet. Kvartalet vil bli en tydeligere del av «byteppet». Fjernvirkningen vil i liten grad endres. Planforslaget vil medføre noe skygge inn i kirkeparken på gitte tidspunkt (se solstudier).

## 7.3 Stedets karakter

Dagens kvartal er fragmentert og fremstår som lite helhetlig. Stedets karakter vil endres ved at kvartalet fortettes/fullføres, planlagte nye volumer er større enn dagens. Kvartalet vil fremtre som et helt bykvartal og en utvikling her vil markere kvartal 256 som første bykvartal i kvartalsstrukturen i tydeligere grad enn det som er tilfellet i dag. Bebyggelse mot Sandesundsveien vil utgjøre en byvegg mot kirkeparken. Ved full utbygging vil nytt byrom og forbindelser være etablert og tilføre nye og gode oppholdsarealer på bakken i tillegg til mer byliv pga utadrettet virksomhet/åpne fasader.

## 7.4 Byform og estetikk

Tiltaket vil tilpasses kvartalsstrukturen i Sarpsborg. Tiltaket vil endre byformen i det aktuelle området ved at det bygges høyere enn i dagens situasjon slik sentrumsplanen åpner for. Kvartalet vil fremstå mer helhetlig. Bestemmelser styrer vertikale inndelinger som sikrer oppbrutte fasadelengder/volum. Bestemmelser styrer videre materialbruk, helhet og variasjon innenfor planområdet/kvartalet.

## 7.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Reguleringsplanen er ikke i konflikt med automatisk fredede kulturminner.

En gjennomføring av planforslaget forventes å ha en positiv virkning på SEFRAK-registrerte Korsgata 3 pga. oppgradering av bebyggelsen, oppgradert tilhørende grøntareal og tillagt funksjon og innhold. Bygget vil få en viktig posisjon i kvartalet og tas i bruk etter mange år med forfall. Minimum en oppstillingsplass for buss i front av Korsgata 3 forutsettes flyttet for å underbygge byggets posisjon og synliggjøre/tilgjengeliggjøre adkomst til kvartalet.

Det er tatt spesielt hensyn til Sandesundsveien, som del av kulturminne av nasjonal betydning – byaksene i sentrum, ved at de to øvre etasjene er trukket inn 4 meter slik at virkningen av høyder reduseres noe. Bebyggelsen trappes også ned i takt med det fallende terrenget i Sandesundsveien. Materialbruk i kvartalet skal være enhetlig, men de ulike volumene skal kunne leses gjennom bruk av vertikaler og materialsift, i tråd med sentrumplanens bestemmelser. Planforslaget sikrer bl.a. en styrking av byaksen og gateløpet i Sandesundsveien, forholder seg til eksisterende strukturer og forbinder

---

kvartalet til gaterommet mot kirkeparken. Åpen og aktiv førsteetasje vil definere gatestrekningen som bygate og styrke Sandesundsveien som fremtidig strøksgate. En gjennomføring av planforslaget vil kunne bidra til å gjøre gangstrøket troverdig og attraktivt som forbindelse fra sentrum og sørover til viktige målpunkter som f.eks. biblioteket.

Planforslaget vil ikke endre forhold rundt sikt til kirken fra Korsgata.

## **7.6 Forholdet til kravene i kap. 2 i Naturmangfoldloven**

### **7.6.1 Beskrivelse**

Naturmangfold defineres i naturmangfoldloven som summen av biologisk mangfold, av landskapsmessig mangfold, og geologisk mangfold. Mangfold som er rent menneskeskapt, som for eksempel dyrkede planter, regnes ikke som naturmangfold.

Planområdet er brukt og bebygget over lang tid og er i stor grad påvirket av menneskers påvirkning. Planområdet består i dag av bebyggelse, parkeringsarealer og et mindre uteområde.

### **7.6.2 Vurdering etter Naturmangfoldloven §§ 8-12**

#### **§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)**

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

Vår vurdering: Etter søk i Naturbase og Artskart er det ikke kartlagt naturtyper innenfor planområdet. Planområdet er i stor grad utbygd og påvirket av menneskelig aktivitet. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilstrekkelig for å vurdere virkningene av planen. Vår vurdering er derfor at en gjennomføring av planforslaget ikke vil, eller i svært liten grad berøre problemstillinger knyttet til naturmangfold.

#### **§ 9. (føre-var-prinsippet)**

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Vår vurdering: Ettersom det ikke er registrert naturmangfold innenfor planområdet, vurderes det derfor at det ikke foreligger risiko eller irreversibel skade på naturmangfoldet ved gjennomføring av planforslaget.

#### **§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)**

---

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Vår vurdering: Gjennomføring av planforslaget vurderes å ikke gi negative konsekvenser for økosystemer ettersom planområdet allerede er utbygd.

**§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)**

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Vår vurdering: Tatt til orientering. Ut fra våre undersøkelser er det ikke noe som tilsier at utbygging av planforslaget vil medføre skader for naturmangfold.

**§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)**

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Vår vurdering: Planområdet er i dag hovedsakelig bebygd eller bestående av harde flater. Det er et mindre uteareal med grønt uten naturverdier. Ved en utbygging i tråd med planforslagets rammer stilles det krav til større innslag av beplantning, grønt og overvannshåndtering, som vil gi bedre forutsetninger for naturmangfold og biologisk mangfold.

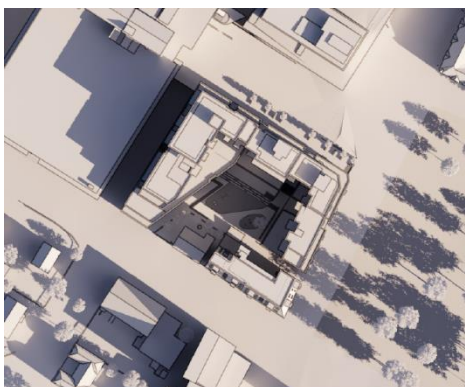
## **7.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk**

Ved en utbygging av planområdet vil gårdsrommet tilgjengeliggjøres i forhold til i dag og opparbeides som utearealer med beplantning, møblering, sittemuligheter og lekearealer til rekreasjon for nye beboere og brukere. Utadrettet virksomhet legges til Korsgata 3, torg med mulighet for uteservering etableres og dette kan ses på som et nytt rekreasjonstilbud i kvartalet. Gatetun i nord kan ses som en forbedring av dagens situasjon ift rekreasjonsbruk. Det er også kort vei til Kulåsparken (100 m) med tur- og lekemuligheter, Glengshølen (800 m) som er en større park- og fritidsområde med fotballbane, lekeplasser, skatepark, volleyballbane og bryggesti.

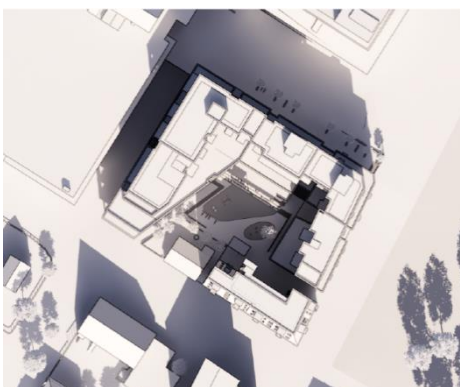
## **7.8 Uteområder og solforhold**

Det planlegges for uterom i gårdsrom. Uterommet er relativt godt belyst på grunn av åpning mot syd i kvartalet. Balkonger og takterrasser vil være gode uteoppholdsrom vår og høst. Sol- skyggeforhold for omkringliggende bebyggelse vurderes som akseptable. På kveldstid i juni vil kirkeparken påvirkes noe av planlagt bebyggelse solmessig mot vest.

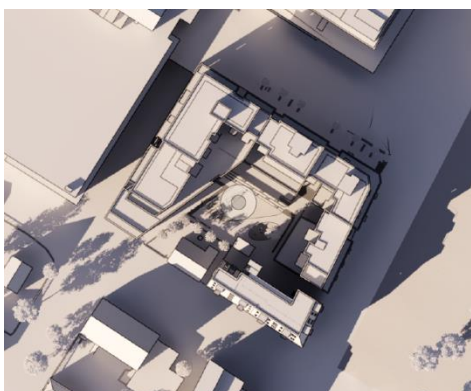
### 7.8.1 Solstudier for boliger



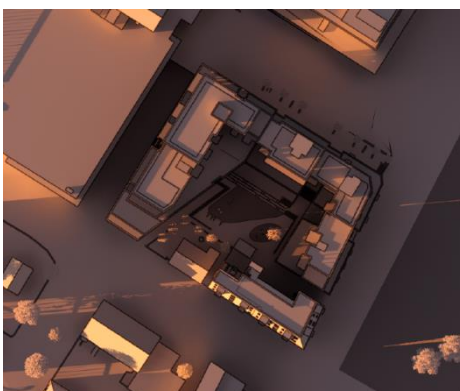
21. mars/21.september kl. 09:00



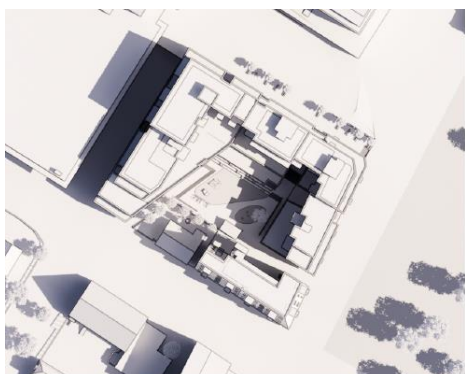
21. mars/21 september kl. 12:00



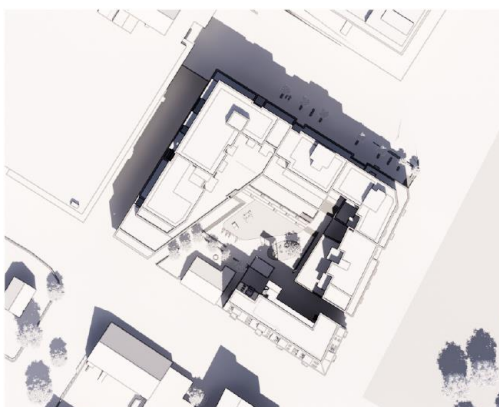
21. mars/21 september kl. 16:00



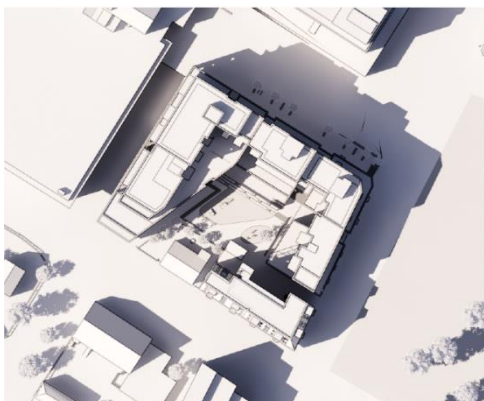
21. mars/21 september kl. 18:00



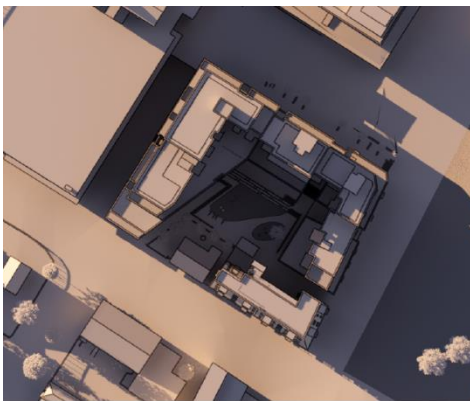
21. juni kl. 09:00



21. juni kl. 12:00

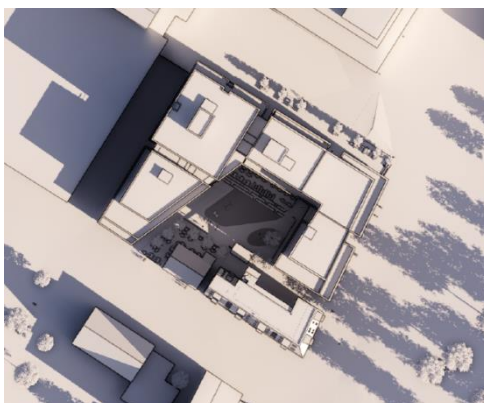


21. juni kl. 16:00

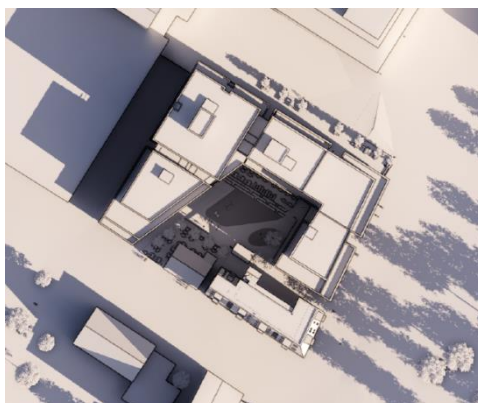


21. juni kl. 20:00

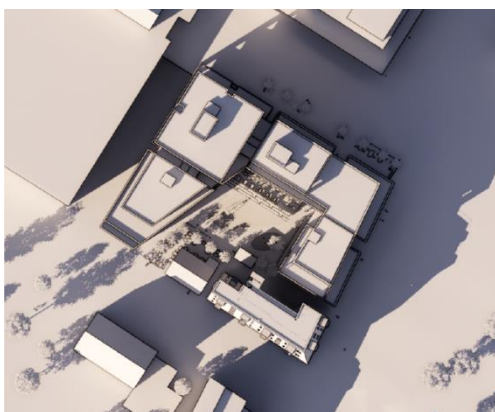
### 7.8.2 Solstudier for næringsbebyggelse



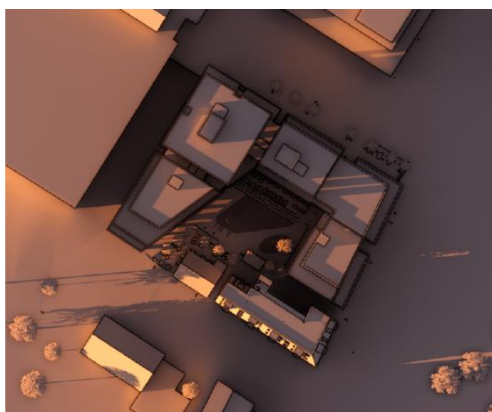
21. mars/21.september kl. 09:00



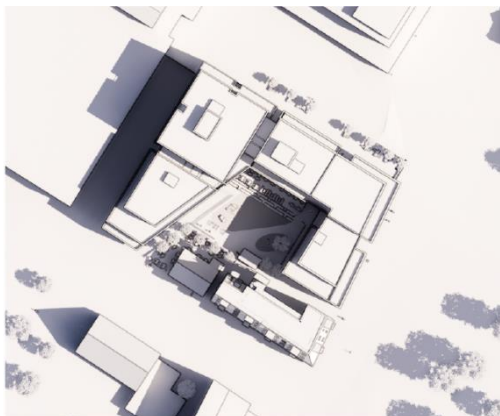
21. mars/september kl. 12:00



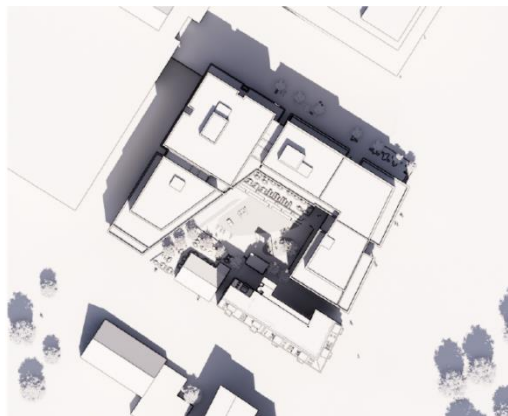
21. mars/21.september kl. 16:00



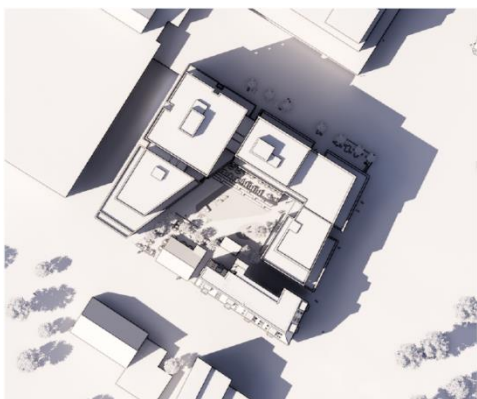
21. mars/21.september kl. 18:00



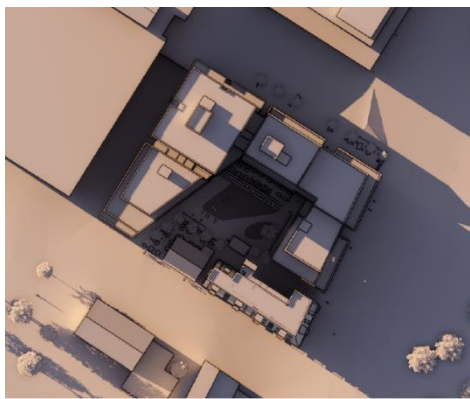
21. juni kl. 09:00



21. juni kl. 12:00



21. juni kl. 16:00



21. juni kl. 20:00

## 7.9 Trafikkforhold

COWI har utarbeidet en trafikkanalyse for planforslaget. Deres samlede vurdering av planforslaget:

*Det er beregnet, at utbygging av planområdet vil medføre en økt trafikkmengde på ca. 250 kjøretøy i døgnet. Denne trafikkøkningen vurderes å være uproblematisk i forhold til trafikkavvikling og trafiksikkerhet.*

Planområdet ligger rett ved bussterminalen i Sarpsborg og ved et kjøpesenter. Dermed er det svært korte gangavstander til f.eks. dagligvarebutikker mv. for beboere i planområdet. Det er fortau langs relevante veier i området ved planområdet, og det er gangfelter ved kryss i området. Det er derfor sikker og trygt å ferdes til fots ved planområdet.

Det planlegges å øke antall parkeringsplasser i p-kjelleren med atkomst ved bussterminalen fra ca. 20 til 60 plasser. Det vurderes at dette ikke vil medføre utfordringer for myke trafikanter på atkomstveien eller i forhold til trafikkavvikling.

Sarpsborg kommune ønsker å regulere fremtidige fortausbredder på Korsgata til 3 m med minimum 2 meter fri passasje i stedet for dagens 2-2,5 m totale bredde. Dette vil medvirke til å forbedre komforten og tryggheten for fotgjengere ved området.



Det er ikke etablert fasiliteter for syklist i veinettet ved planområdet. Det foreligger dog planer for etablering av syklistfasiliteter på flere veier ved planområdet, jf. notatet *Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad*. Planforslaget legger opp til at sykkelfelt i Sandesundsveien og Grotterødgata skal være sikret opparbeidet ved IG. Det kan være relevant med et kontantbidrag til dette i forbindelse med utbyggingsavtale. Etablering av syklistfasiliteter vil kunne understøtte bruk av alternative transportmidler til bilen.

Trafikalt vurderes det samlet som uproblematisk å utbygge planområdet som foreslått. Det vurderes ellers ikke å være behov for særlige tiltak i veinettet eller for myke trafikanter som følge av utbyggingen.

### **7.10 Barns interesser**

Planområdet er i dag ikke tilrettelagt for barn- og unge. Temakart barnetråkk viser at planområdet blir benyttet som snarvei, og at Sandesundsveien er viktig skolevei.

Ved utbygging av planforslaget skal det opparbeides nye ute- og lekearealer i gårdsrom, allment tilgjengelige forbindelser/snarveier gjennom kvartalet. Ved å legge parkering i parkeringskjeller med adkomst fra adkomstvei fra bussterminalen begrenses kjøring over fortau i Sandesundsveien som gir en mer trafikksikker skolevei for skolebarn.

### **7.11 Sosial infrastruktur**

Det er god kapasitet på Sandesund barneskole, men Kruseløkka ungdomsskole har ikke ledig kapasitet. Det er flere barnehager i gangavstand til planområdet. Se beskrivelse av planområdet.

Det antas at kjøpere av store boliger i kvartalet hovedsakelig vil være voksne/eldre mennesker som ønsker nær tilgang til service og fasiliteter knyttet til nybygg. Videre vil det være nærliggende at det er yngre kjøpere av de små leilighetene på grunn av størrelse og nærhet til kollektiv m.m. Det antas at kvartalet i liten grad vil være aktuelt for barnefamilier da denne kjøpegruppen har bedre egnede alternativer i nær tilknytning til Sarpsborg sentrum.

### **7.12 Universell tilgjengelighet**

Krav om universell tilgjengelighet jf. gjeldende plan- og bygningslov og teknisk forskrift skal ivaretas ved utbygging av planforslaget. Det skal også opparbeides allment tilgjengelig forbindelse gjennom kvartalet og dette vil forbedre forhold også for personer med funksjonsnedsettelse.

### **7.13 Kriminalitetsforebyggende tiltak**

Planforslaget legger til rette for et åpent kvartal, med en allment tilgjengelig forbindelse. For at området skal oppleves trygt og begrense uønskede handlinger og bruk i planområdet foreslås det enkelte tiltak rettet mot kriminalitetsforebygging. Dette sikres bl.a. gjennom at passasjer og gårdsrom skal være belyste og at det skal være vinduer mot gårdsrommet. Kriminalitetsforebyggende tiltak har som hensikt å fjerne noen av årsakene til at det blir begått kriminelle handlinger, og planfaglige vurderinger om «eyes on the street» som bidrar til sosial kontroll i planområdet.

---

Gårdsrommet og forbindelsen gjennom planområdet vil være på privat grunn, som innebærer at det kan settes opp gjerder eller porter som kan stenges på nattestid eller ved behov.

#### **7.14 Energibehov – energiforbruk**

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

#### **7.15 ROS**

Det er utredet hvilke mulige farer som kan påvirke liv og helse, stabilitet og økonomiske verdier innenfor det regulerte området. Det er utført fagrapporter der det var funn som krevde ytterligere undersøkelse. ROS-analysen påpeker to hendelser som er analysert i egne skjemaer; støy og forurensning. Det er middels sannsynlighet for at det oppstår støyhendelser over akseptabelt nivå og middels sannsynlighet for forurensning fra trafikk. Om en av hendelsene skulle inntreffe, vil forurensning kunne ha større konsekvenser enn støy. Da begge situasjonene er et resultat av trafikk går tiltakene noe over hverandre og bør sikres i planfasen.

#### **7.16 Teknisk infrastruktur**

Eksisterende bygninger er koblet til kommunalteknisk infrastruktur for vann- og avløp, og nybygg vil bli koblet til samme ledningsnett. I og med at areal av ny bygningsmasse vil være større enn dagens er det grunn til å anta at behov for både strøm og vann vil øke sammenlignet med dagens situasjon. Det samme gjelder påslipp av gråvann.

Temaet er redegjort for i COWIs VAO-rammeplan og det er vurdert at dagens ledningsnett vil håndtere økning i bruk av vann i forhold til dagens situasjon.

#### **7.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Ved utbygging av lokaler som tilrettelegges for store leietakere/næringsvirksomheter kan arbeidsplasser gi en positiv økonomisk konsekvens for kommunen.

Sanering av parkeringsplasser langs planområdet i Sandesundsveien vil medføre en inntektsreduksjon for kommunen. P-plasser erstattes av fortau.

#### **7.18 Konsekvenser for næringsinteresser**

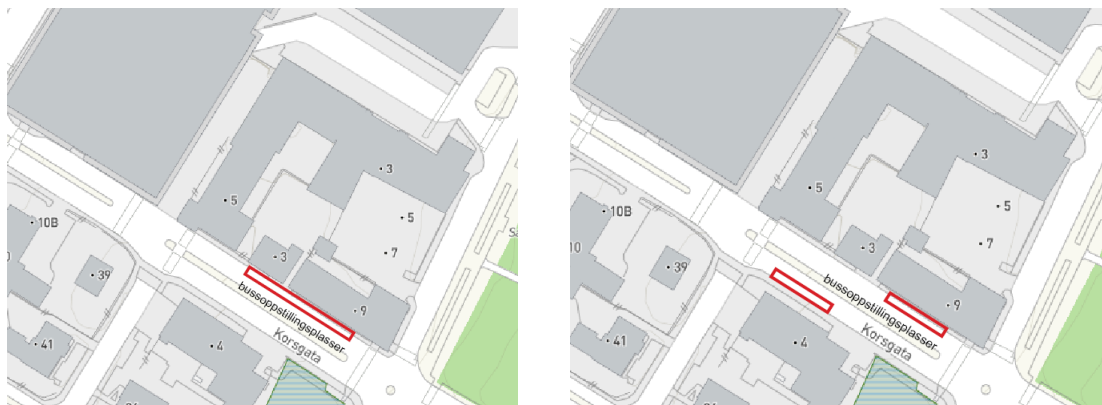
Planen vil bidra til at sentrum i større grad brukes for både handel og opphold. Utvidet bruk av byen og byrommet er en selvforsterkende prosess ved at både mennesker og virksomheter oppsøker områder det er «liv». Dette er positivt for næringsinteressene i Sarpsborg sentrum.

#### **7.19 Interessemotsetninger**

Det er avdekket følgende interessemotsetninger i saken:

Østfold kollektivtrafikk ønsker ikke å redusere antallet bussoppstillingsplasser i Korsgata eller erstatning for disse som innebærer lengre gåavstander for sjåførere til nødvendige fasiliteter. Området ved oppstillingsplasser for buss er hovedadkomst til kvartalet mot syd og Korsgata 3 (felt SF3) er en bygning som skal oppgraderes og ha utadrettet virksomhet som cafe e.l. med tilhørende uteservering. Oppstilling av buss vil

gjøre arealet mindre tilgjengelig og «blokkerer» for innsyn til gårdsrom og Korsgata 3. Planforslaget legger opp til at minimum en oppstillingsplass flyttes til motsatt side av veien. Plassering og flytting av oppstillingsplassen er diskutert i samråd med Østfold kollektivtrafikk, og det vises for øvrig til trafikkanalysen som følger planen for utdyping.



Dagens 2 bussoppstillingsplasser til venstre, foreslått flytting i illustrasjon til høyre

## 7.20 Grunnerverv

Det er ikke behov for grunnerverv i forbindelse med realisering av planen. Det kan bli aktuelt med en privatrettslig avtale med hotellet for avkjøring for renovasjonsbil på deres eiendom.

## 7.21 Avveining av virkninger

Fordelene ved å legge til rette for boliger og vitale sentrumsfunksjoner i et så sentralt område må ansees som fordelaktig, og en forutsetning om å nå kommunens og sentrale myndigheters målsetting om en bærekraftig areal- og transportforvaltning.

### 7.21.1 Forhold til FNs bærekraftsmål:

Planforslaget er spesielt forankret i 7 av FNs bærekraftsmål:

**Mål 3 - God helse:** Sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder. Planen åpner for moderne boliger med heis og god tilgjengelighet i sentrum av Sarpsborg. Boligene ligger i nærhet til viktige offentlige servicetilbud, kulturtilbud og offentlige møteplasser med lek og grønne parker og byrom. For mange brukergrupper er dette viktig for god livskvalitet og helse.

**Mål 8 - Anstendig arbeid og økonomisk vekst:** Planen legger til rette for næringsetablering. Dette gir sentrale lokaler til forretning/tjenesteyting/kontor og bidrar til å sikre arbeidsplasser i sentrum.

**Mål 10 - Mindre ulikhet:** Planen legger til rette for mindre leiligheter. Dette er viktig for at flere skal kunne ha økonomi til å bo i sentrum av Sarpsborg, og bidrar også til å skape større variasjon i alderssammensetningen.

**Mål 11 - Bærekraftige byer og samfunn:** - Gjøre byer og bosettinger inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige. Prosjektet reduserer transportbehovet samtidig som fortetting gjør at man ikke trenger å ta i bruk ubebygde områder for å dekke befolkningsveksten. Moderne boliger med varierende størrelse bidrar til et inkluderende samfunn.

---

Det legges opp til mulighet for påbygg av eksisterende bebyggelse i kvartalet. Videre er skal Korsgata 3 videreføres og oppgraderes i prosjektet.

**Mål 13 - Stoppe klimaendringene:** Transformasjon i eksisterende byområder bidrar til en kompakt byutvikling som har lavt transportbehov. Reduksjon av klimagasser kan blant annet oppnås gjennom å fortette områder. Nye tiltak gjennomføres etter nye tekniske forskrifter som reduserer klimapåvirkningene av tiltaket. Området har også tilknytningsplikt for fjernvarme som er med på å redusere klimagassavtrykket for oppvarming av bolig. Det legges opp til få parkeringsplasser, noe som igjen bidrar til mindre generert trafikk knyttet opp mot kvartalet.

**Mål 15 - Liv på land:** Transformasjon i eksisterende byområder bidrar til en kompakt byutvikling som gjør at en unngår å ta i bruk ubebygde områder for å dekke etterspørsel etter boliger og byutvikling.

**Mål 17 - Samarbeid for å nå målene:** Planen fremmes av private aktører. Gjennom en god dialog mellom forslagsstiller, plankonsulent, kommunen og fylkeskommunen har man kommet til et planforslag som bidrar til en bærekraftig utvikling av Sarpsborgsamfunnet. Det er varslet oppstart og planen sendes på høring og offentlig ettersyn for at både andre myndigheter, interesser, naboer og innbyggerne ellers skal kunne medvirke til planarbeidet og utviklingen av kvartalet.

## 8 Rapporter og andre dokumenter

### Dokumentasjon utarbeidet av LPO arkitekter AS:

- Plankart, 14.11.2023/revidert 28.10.2014
- Planbestemmelser, 06.11.2023, revidert 04.11.2024
- Tilpasningsanalyse, 06.11.2023/revidert 26.09.2024
- Illustrasjonsprosjekt, 26.09.2024
- Sammendrag av innkomne merknader med kommentarer fra forslagsstiller og kommunedirektøren, revidert 04.11.2024
- Kvalitetsprogram, 03.10.2023
- Renovasjonsteknisk plan, revidert 04.11.2024

### Dokumentasjon utarbeidet av COWI:

- Trafikkanalyse, 10.11.2023
- Luftkvalitet, 24.08.2023
- VAO-rammeplan, 01.11.2023
- Støyvurdering, 19.09.2023
- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), 26.09.2023

### Dokumentasjon utarbeidet av Geoteknikk AS:

- Geoteknisk områdestabilitetsrapport, 19.09.2023

### Dokumentasjon utarbeidet av Multiconsult:

- Innledende miljøgeologisk undersøkelse, 04.08.2023