



SAKSUTSKRIFT

Kathinka Messel
16.12.2024

Saksbehandler har ansvar for videre oppfølging

Arkivsak-dok. 23/24063-108
Saksbehandler Julie Elkjær Stentsøe

Detaljreguleringsplan for Kvartal 256 - sluttbehandling

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk 2023 - 2027	20.11.2024	45/24
2 Bystyret 2023 - 2027	12.12.2024	109/24

Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk har behandlet saken i møte 20.11.2024 sak 45/24

Møtebehandling i Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk 20.11.2024:

Følgende hadde ordet ved behandling av saken:

Christer Ryen (Ap), hovedutvalgsleder Bjørn Lande, direktør Sigmund Vister, Tor Egil Brusevold (Ap), Nina Bazler (Inp)

Hovedutvalgsleder Bjørn Lande (KrF) fremmet på vegne av Høyre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti, Pensjonistpartiet og Industri- og Næringspartiet følgende endringsforslag:

Detaljreguleringsplan for Kvartal 256, utarbeidet i målestokk 1:500 og datert 14.11.2023, rev. 24.10.2024 vedtas sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 14.05.2024, rev. 04.11.2024 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 1. ledd. under forutsetning av at

- veibredden i Korsgata reduseres til ett kjørefelt, mens fortausbredde utvides tilsvarende.
- Reguleringsbestemmelsernes punkt §4.1.6 bokstav b) slettes

Plandokumentene må oppdateres i tråd med dette etter bystyrets vedtak, før kunngjøring. De deler av gjeldende reguleringsplaner som erstattes av reguleringsplanen, oppheves.

Votering

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot endringsforslaget fra Høyre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti, Pensjonistpartiet og Industri- og næringspartiet. Endringsforslaget punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Endringsforslaget punkt 2 ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer (mindretallet Ap4, R1)

Innstilling fra Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk

Detaljreguleringsplan for Kvartal 256, utarbeidet i målestokk 1:500 og datert 14.11.2023, rev. 24.10.2024 vedtas sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 14.05.2024, rev. 04.11.2024 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 1. ledd. under forutsetning av at

- veibredden i Korsgata reduseres til ett kjørefelt, mens fortausbredde utvides tilsvarende.
- Reguleringsbestemmelsernes punkt §4.1.6 bokstav b) slettes

Plandokumentene må oppdateres i tråd med dette etter bystyrets vedtak, før kunngjøring. De deler av gjeldende reguleringsplaner som erstattes av reguleringsplanen, oppheves.

Bystyret har behandlet saken i møte 12.12.2024 sak 109/24

Møtebehandling i Bystyret 12.12.2024:

Det vises til notat fra kommunedirektøren sendt bystyrets medlemmer 09.12.24 (dok. PLAN-23/00021-127).

Følgende hadde ordet ved behandlingen av saken:
Bjørn Lande (KrF), Christer Ryen (Ap)

Ordfører Magnus Arnesen fremmet følgende endringsforslag:

«Veibredden i Korsgata reduseres til ett kjørefelt, mens fortausbredde utvides tilsvarende» erstattes med «Utforming av gateløp i Korsgata justeres i henhold til notat fra kommunedirektøren datert 09.12.2024»

Votering

Innstillingen fra Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk med endringsforslag ble vedtatt med 41 mot 2 stemmer (mindretallet R2)

Bystyrets vedtak

Detaljreguleringsplan for Kvartal 256, utarbeidet i målestokk 1:500 og datert 14.11.2023, rev. 24.10.2024 vedtas sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 14.05.2024, rev. 04.11.2024 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 1. ledd. under forutsetning av at

- Utforming av gateløp i Korsgata justeres i henhold til notat fra kommunedirektøren datert 09.12.2024
- Reguleringsbestemmelsernes punkt §4.1.6 bokstav b) slettes

Plandokumentene må oppdateres i tråd med dette etter bystyrets vedtak, før kunngjøring.

De deler av gjeldende reguleringsplaner som erstattes av reguleringsplanen, oppheves.

Detaljreguleringsplan for Kvartal 256 - sluttbehandling

Innstillingssak.

Medsaksbehandler: Katarzyna Mitwicka

Kommunedirektørens innstilling:

Detaljreguleringsplan for Kvartal 256, utarbeidet i målestokk 1:500 og datert 14.11.2023, rev. 24.10.2024 vedtas sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 14.05.2024, rev. 04.11.2024 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 1. ledd. under forutsetning av at

- det tillates maksimalt 4 parkeringsplasser, hvorav 1 HC-parkering, på gatetun (f_GT).
- veibredden i Korsgata reduseres til ett kjørefelt, mens fortausbredde utvides tilsvarende.

Plandokumentene må oppdateres i tråd med dette etter bystyrets vedtak, før kunngjøring.

De deler av gjeldende reguleringsplaner som erstattes av reguleringsplanen, oppheves.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 14.11.2023, revidert 24.10.2024
2. Reguleringsbestemmelser, datert 14.05.2024, revidert 04.11.2024
3. Planbeskrivelse, datert 06.11.2023, revidert 05.11.2024
4. Sammendrag av innkomne merknader med forslagsstillers og kommunedirektørens kommentarer, datert 04.11.2024
5. Tilpasningsanalyse, datert 06.11.2023, revidert 26.09.2024
6. Illustrasjonsprosjekt, datert 25.09.2024
7. Renovasjonsteknisk plan, datert 04.11.2024
8. Trafikkanalyse, datert 10.11.2023
9. Støyvurdering, datert 19.09.2023
10. Luftkvalitetsutredning, datert 24.08.2023
11. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), datert 26.09.2023
12. Innledende miljøgeologisk undersøkelse, datert 04.08.2023
13. Geoteknisk områdestabilitetsrapport, datert 19.09.2023
14. VAO-rammeplan, datert 01.11.2023
15. VA-tegning, datert 01.09.2023
16. Utklipp fra 3D-modell

Sammendrag:

På vegne av SBB Samfunnsbygg AS og SKB Eiendom AS har LPO Arkitekter oversendt forslag til detaljreguleringsplan for Kvartal 256 til behandling. Planen åpner for ca. 100 boenheter eller 17820 kvm næringsareal (BRA), med stor fleksibilitet i fordeling mellom næring og bolig.

Planområdet ligger i sentrum og er avgrenset av Korsgata, Sandesundsveien, bussterminalen og Scandic Sarpsborg.

Området er i kommunedelplan for sentrum 2019-2031 avsatt til sentrumsformål og vei. Planforslaget er i samsvar med sentrumsplanens formål og maksimale høyder.

Et SEFRAK-registrert bygg i Korsgata skal bevares, i tilknytning til fremtidig torg med mulighet for uteservering. Bakgården skal opparbeides for opphold og lek, og blir allment

tilgjengelig med totalt fire innganger fra omkringliggende fortau. Fortauet i Sandesundsveien og Korsgata skal utvides. Tilnærmet all overflateparkering fjernes, og eksisterende bussoppstillingsplass foran Korsgata 3 forutsettes flyttet. Østre del av planområdet, mot Sandesundsveien, ligger innenfor kulturmiljø av nasjonal interesse og grenser til landskap av nasjonal interesse. Bebyggelsen skal trekkes inn og trappes ned mot kulturmiljøene.

Innkommne merknader ved offentlig ettersyn dreier seg i hovedsak om høyder og tilpasning til kulturmiljø, konsekvenser for Kirkeparken, støy og luftforurensning, krav til leke- og uteoppholdsarealer, parkeringsdekning, arealer til ny nettstasjon, samt ønske om mindre fleksibilitet i fordelingen mellom bolig og næring.

De fleste merknader er helt eller delvis imøtekommet. Forslag fra fylkeskommunen om å ta ned høydene og legge til rette for mer luft mellom bebyggelsen er ikke imøtekommet. Riksantikvaren har hatt innsigelse til planforslaget, men denne er nå trukket. De endringer som er gjort etter offentlig ettersyn er å betrakte som mindre endringer. Planforslaget kan dermed egengodkjennes av Sarpsborg kommune.

Kommunedirektøren anbefaler at detaljreguleringsplan for Kvartal 256, vedtas, under forutsetning av at veibredden i Korsgata reduseres til ett kjørefelt og fortauet utvides tilsvarende, og at det tillates maksimalt 4 parkeringsplasser, hvorav 1 HC-parkering, på gatetun (f_GT). Forslagsstiller har ønsket å videreføre 6 av dagens 17 parkeringsplasser.

Utredning:

Bakgrunn for saken

LPO Arkitekter har på vegne av SBB Samfunnsbygg AS og SKB Eiendom AS utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Kvartal 256. Hensikten med planforslaget er å utvikle en urban bebyggelse med høy arealutnyttelse. Planen åpner for at kvartalet kan utnyttes med fleksibel bruk, hovedsakelig til næringsbebyggelse, kontorer eller forretning, men tillater også boligutvikling.

Beskrivelse av området

Planområdet avgrenses av bussterminalen, Storbyen og Scandic Sarpsborg, Sandesundsveien og Korsgata. Kvartalet ligger tett på Kirkeparken, Festiviteten, hovedbiblioteket og Frikirken.

Områdets areal er ca. 7 dekar.

Innenfor planområdet er det i dag næringsbebyggelse, kontorer, privat-/offentlig tjenesteyting, treningssenter, bolig og overflateparkering. I bakgården er det et mindre grøntområde, men dette er i dårlig forfatning og ikke tilgjengelig for allmennheten. I Korsgata har Østfold kollektivtrafikk (ØKT) to oppstillingsplasser for buss. Disse benyttes til pauser for sjåførene. I samme gate er det dessuten en HC-parkering.

Forholdet til andre planer

Området er i kommunedelplan for sentrum 2019-2031 avsatt til sentrumsformål og vei. Planforslaget er i samsvar med sentrumsplanens formål og høyder (urban-høy bebyggelse kategori C).

Planforslaget bidrar til å oppfylle målsettinger om en kompakt by med kort vei til kollektivknutepunkt, arbeidsplasser og dagligdagse gjøremål. Dette kan bidra til å nå målsettingene om nullvekst i biltrafikken. Det legges til rette for nye snarveier på tvers som binder sammen viktige målpunkt som torget, bussterminalen, kirkeparken og biblioteket.

Deler av planområdet ut mot Sandesundsveien og Kirkeparken inngår i kulturmiljø av

nasjonal interesse «Aksene og bysentrum». Det ligger også flere gul-listede bygg i nærheten, slik som Festiviteten, Apotekergården, Sarpsborg Kirke og Sarpsborg hovedbibliotek. Det er utarbeidet en tilpasningsanalyse som redegjør for viktige hensyn. For å ivareta opplevelsesverdiene i gaterommet trappes høydene ned mot Sandesundsveien og trekkes inn fra ytre gesims mot gateløp. Det er stilt krav til farge- og materialbruk av høy kvalitet som harmonerer med omkringliggende bebyggelse. Ved å fjerne eksisterende overflateparkering og etablere ny bebyggelse i fortauskanten vil Sandesundsveien styrkes som byakse. Sandesundsveien er dessuten markert som fremtidig grønn forbindelse i sentrumsplanen. Dette er fulgt opp ved å sikre beplantning og inntrukne fasader i 1. etasje.

Hovedsykkelpånet viser fremtidige sykkeltraséer i nærheten av planområdet. Det er derfor stilt rekkefølgekrav til sikring av opparbeidelse av sykkelfelt i Sandesundsveien og Grotterødgata, og et kontantbidrag til disse formålene vil være aktuelt i forhandlinger om utbyggingsavtale.

Området er regulert gjennom reguleringsplan for Kvartal 256/Posthuset, vedtatt 19.07.1973, til kontor- og forretningsbebyggelse, offentlig bebyggelse og offentlige og private trafikkarealer. Boliger er tillatt i de øverste etasjene.

Beskrivelse av planforslaget

Området foreslås regulert til sentrumsformål med mulighet for boligbebyggelse, forretning, offentlig/privat tjenesteyting, kontor, næring og bevertning/servering. I tillegg foreslås området regulert til uteområde, torg, gatetun og fortau.

I illustrasjonsprosjektet er det vist to alternativer: ett næringsalternativ og ett kombinert bolig- og næringsalternativ. Sandesundsveien 9 er illustrert med påbygg og kun boligformål i begge alternativer. Antall boenheter er foreløpig beregnet til ca. 100 i alternativet som viser maksimal utnyttelse for boligutvikling. Antall boenheter er et foreløpig tall basert på et mulig utbyggingsprosjekt, og kan endres ved detaljprosjektering. Dette tallet er altså ikke bindende. I 1. etasje og i de fem nederste etasjene inn mot bussterminalen tillates det kun næring.

Kvartalet skal åpnes opp mot sørvest for å slippe lys inn i gårdsrommet og trappes ned mot Korsgata. Passasjer mot torget og kirkeparken kobler sammen omkringliggende gater med gårdsrommet og skaper snarveier på tvers av kvartalet. Sentralt på planområdet foreslås et allment tilgjengelig uteområde med grønt preg. Det skal tilrettelegges for opphold, lekeplass og aktivitet til alle aldersgrupper, uavhengig av om bebyggelsen utvikles til næring eller bolig.

På bakgrunn av nærhet til Kulåsparken, Kirkeparken og lekeplassen på torget, stilles det noe lavere krav til uteoppholdsareal, 10kvm MUA per boenhet. Planforslaget sikrer et felles uteområde i bakgården på ca. 600kvm, med gode solforhold og krav til høy kvalitet. 80% av boenhetene er sikret balkonger på minst 5kvm. Uteområder tillates også på tak.



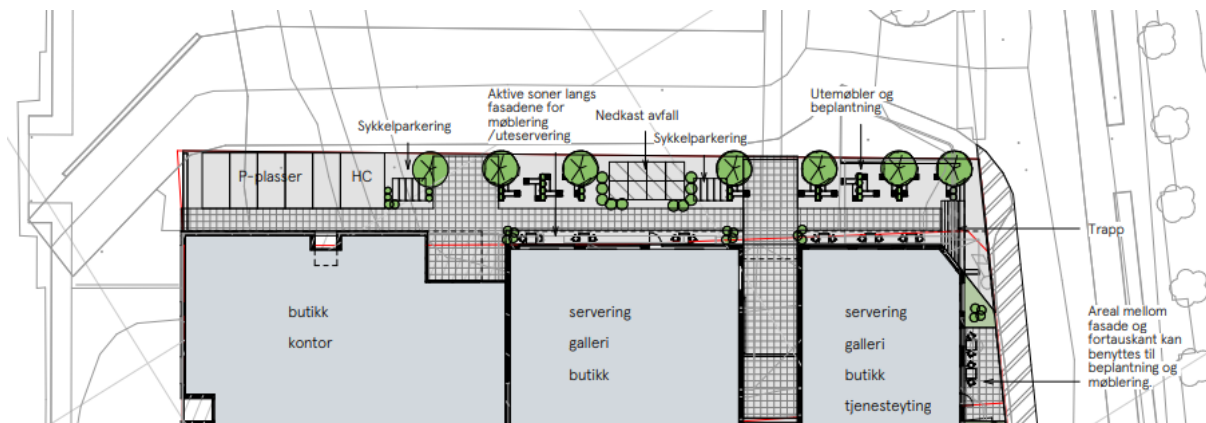
Figur 1: Illustrasjon av næringsalternativet, med boliger i Sandesundsveien 9 (LPO Arkitekter).

Det er sikret variasjon i høyder og på fasader, med materialer av høy kvalitet på bebyggelse og uteområdene. Det er stilt krav om 80% åpne fasader ut mot Sandesundsveien og gatetun, i tråd med sentrumsplanen.



Figur 2: Illustrasjonen viser oppbrytning av fasader og variasjon i takhøyder ut mot Sandesundsveien i kombinert bolig- og næringsalternativ (LPO Arkitekter).

På nordsiden av kvartalet er det foreslått gatetun med beplantning og sykkelparkering. Forslagsstiller ønsker i tillegg å videreføre 6 av dagens 17 bilparkeringsplasser. Kommunedirektøren mener dette strider mot intensjoner i sentrumsplanen om å fjerne parkering på terreng, og at gatetun fortrinnsvis skal være beregnet for opphold og lek med begrenset motorisert trafikk. Kommunedirektøren mener det maksimalt kan tillates 4 parkeringsplasser, hvorav 1 skal være HC-parkering, for å ivareta universell utforming og legge til rette for korte stopp i tilknytning til forretning eller tjenesteyting. Forslagsstiller har ikke ønsket å redusere antall parkeringsplasser. Kommunedirektøren innstiller på at det kan tillates maksimalt 4 plasser, som en forutsetning for å godkjenne planen. For å begrense biltrafikk på dette arealet er det lagt vekt på å sikre fri passasje for gående og skjermende elementer som blomsterkasser. Planforslaget legger opp til nedgravd renovasjonsløsning på gatetunet ved mer enn 15 boenheter på kvartalet.



Figur 3: Utsnitt av utomhusplan med foreslått bruk av gatetun (LPO Arkitekter).

Et SEFRAK-registrert bygg i Korsgata 3 foreslås bevart. Det tillates ikke riving eller endring av bebyggelsens hovedform. Korsgata 3 tillates brukt til forretning, tjenesteyting, kontor og bevertning/servering. I tilknytning til bygget foreslås det opparbeidet et torg med mulighet for uteservering. Både uteområdet i bakgården og torget skal ha høy kvalitet og tilrettelegges for møblering, beplantning og belysning. Asfalterte flater tillates ikke.

Dagens fortau langs Korsgata skal utvides, noe som vil ta areal fra ett av dagens kjørefelt som også benyttes som oppstillingsplass for buss og HC-parkering. Planforslaget legger opp til at en bussoppstillingsplass flyttes til andre siden av veien, samtidig som det etableres en lomme for bussoppstillingsplass ved Sandesundsveien 9. Kommunedirektøren ønsker at fortausbredden i Korsgata utvides helt ut til gjenværende kjørefelt for å utnytte hele gateløpets bredde og unngå udefinerte samferdselsarealer. Kommunedirektøren legger til grunn at plandokumenter oppdateres før kunngjøring når trafikkonsulent har undersøkt hva som er nødvendig kjørefeltsbredde i Korsgata for å ivareta manøvrering og svingradier til buss.

I Sandesundsveien skal det etableres et fortau med en bredde på minst 3 meter. Dette forutsetter fjerning av seks kommunale parkeringsplasser langs veien. Fjerning av disse plassene kommer i tillegg til de 13 parkeringsplassene som foreslås fjernet nord for kvartalet. Kommunedirektøren vurderer hensynet til myke trafikanter som tungtveiende i området, hvor nye funksjoner på kvartalet og biblioteket vil være i umiddelbar gangavstand fra hverandre og andre sentrale knutepunkt som torget og bussterminalen.

Parkering foreslås i parkeringskjeller med innkjørsel mellom kvartalet og bussterminalen. Det er stilt et makskrav til 60 parkeringsplasser i kjeller av hensyn til trafikkavvikling i området. Sykkelparkering for ansatte i tilknytning til forretning, kontor og tjenesteyting skal anlegges i kjeller. Øvrige sykkelparkeringsplasser skal anlegges på bakkeplan.

For en mer utførlig beskrivelse henvises til planbeskrivelsen.

Planprosess

Det ble varslet oppstart av reguleringsarbeidet med annonse i Sarpsborg Arbeiderblad 20.08.2022, og fagmyndigheter, rettighetshavere og grunneiere ble varslet med brev. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort på Sarpsborg kommunes nettside www.sarpsborg.com

Utvalg for plan, miljø og teknikk behandlet i møte 29.11.2023, sak 17/23, forslag til reguleringsplan for Kvartal 256, og vedtok dette lagt ut til offentlig ettersyn. Planforslaget lå ute til høring i perioden 05.12.2023 – 23.01.2024. Fagmyndigheter, naboer og berørte parter

ble varslet med brev datert 01.12.2023. Offentlig ettersyn av planforslaget ble kunngjort i Sarpsborg Arbeiderblad 05.12.2023 og på Sarpsborg kommunes nettside.

Ved høringsfristens utløp var det innkommet i alt 7 merknader, hvorav en foreløpig innsigelse fra Østfold fylkeskommune til byggehøyder og manglende tilpasning til kulturmiljø. Innsigelsen fikk ikke flertall i Fylkesutvalget, og planforslaget ble oversendt til Riksantikvaren, i henhold til underretningsplikten innen kulturmiljøforvaltningen.

Offentlig ettersyn – innkomne merknader og endringer etter offentlig ettersyn

Etter offentlig ettersyn har forslagsstiller vurdert innkomne merknader og gjort mindre endringer i reguleringsbestemmelser og plankart. Disse justeringene endrer ikke planens intensjoner og hovedformål.

Riksantikvaren reiste innsigelse til planforslaget, for å være i strid med Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse, og området «Aksene i bysentrum». Riksantikvaren krevde at det ble stilt høyere krav til tilpasning av de nye bygningene til de verneverdige omgivelsene.

Etasjer over ytre gesims er trukket ytterligere inn, fra 2,5 meter til 4 meter ut mot Sandesundsveien, for å ivareta siktlinje langs akse og dempe høydeopplevelsen fra bakkeplan. Utforming av Sandesundsveien 9 er tydeliggjort i bestemmelser. Nye bestemmelser sikrer en markert overgang mellom fasade og tak, og tillatt utstrekning av takoppsett er redusert. Tilpasningsanalysen er supplert med illustrasjoner og gjort juridisk bindende gjennom bestemmelser. Det er også tydeliggjort i bestemmelser at god estetisk utforming og tilpasning til den arkitektoniske helheten ved valg av støyskjermende tiltak på fasader skal vektlegges tungt. Innglassede balkonger tillates ikke ut mot Sandesundsveien.

Innsigelsen fra Riksantikvaren ble trukket 21.10.2024 som følge av justeringene i planforslaget.

Merknader som er delvis imøtekommet og imøtekommet.

- *Statsforvalteren ved at* det ikke tillates boliger i første etasje og i de fem nederste etasjene inn mot parkeringshuset av hensyn til støy, solforhold, utsikt og innsyn. Dette reduserer samtidig antall boenheter med dempet fasade fra ca. 22 til ca. 13 boenheter. Krav til at minst 50% av oppholdsrom, hvorav minst ett soverom med vindu, skal vende mot fasade med stille side, er gjort gjeldende også for leiligheter med dempet fasade.

Planforslaget har fremdeles fleksibilitet og åpner for variert bruk. Kommunedirektøren understreker at nasjonale retningslinjer for støy og luftforurensning skal ivaretas og det skal utarbeides en oppdatert luftfaglig rapport før rammetillatelse som vil redegjøre for nødvendige avbøtende tiltak. Bestemmelser sikrer at disse skal følges.

Planen legger opp til en begrenset parkeringsdekning og bestemmelsene er revidert til et makskrav på 60 plasser i parkeringskjeller, som er i tråd med tilgjengelig areal og beregninger i trafikkanalysen. Dette utgjør en vesentlig reduksjon ift. sentrumsplanens maksbestemmelser.

- *Den Norske Kirke, Borg biskop ved at* konsekvenser og soldigram for Kirkeparken er svart opp i sammendragdokumentet.

Merknader som ikke er imøtekommet

Merknad	Kommunedirektørens kommentar
<p>Elvia, om at det skal presiseres i bestemmelser at nettstasjon tillates oppført utenfor byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.</p>	<p>Kommunedirektøren vil ikke tillate at nettstasjon oppføres utenfor byggegrenser uten at konsekvenser for MUA og andre kvaliteter er vurdert. Det anbefales at nettstasjon innlemmes i bebyggelsen. Planen legger opp til at ny nettstasjon etableres i kjeller under SF4.</p>
<p>Østfold fylkeskommune (ØFK), om at hensynssone H570 Kulturmiljø videreføres i plankart og bestemmelser, og at høyder ut mot Sandesundsveien og hjørnet Sandesundsveien-Korsgata reduseres med to etasjer.</p> <p>Fylkeskommunen ønsker at det gis mer "luft" mellom bygningene for å unngå en kompakt vegg som de mener lukker det ellers åpne byrommet og tilpasser seg omgivelsene dårlig.</p> <p>ØFK mener også høydene ødelegger for forståelsen og lesbarheten rundt det opprinnelige kulturmiljøet for Korsgata 3.</p>	<p>Planforslaget er i tråd med sentrumsplanen. Volumene trappes ned mot kulturmiljøet. Volumer over tredje og fjerde etasje trekkes inn fra ytre gesims mot Sandesundsveien, justert fra 2,5m til 4m. Kommunedirektøren mener at planforslaget er tilstrekkelig tilpasset hensynssonen, og at det derfor ikke er nødvendig å ha denne med i kartet.</p> <p>Kommunedirektøren fremhever at det er ønskelig med fortetting og høy utnyttelse i bykjernen. At det tillates nybygg langs fortauskant mot Sandesundsveien bidrar til å stramme opp gateløpet i den historiske aksene, samtidig vil kvartalet tilgjengeliggjøres via nye passasjer og åpnes mot sør for å slippe inn lys og luft.</p> <p>Korsgata 3 er SEFRAK-registrert, men omfattes ikke av formelt vern. Kommunedirektøren mener det er positivt at forslagsstiller har ønsket å bevare og restaurere bygningen, og at bygget tilfører en kvalitet og identitet til kvartalet selv om den utgjør en kontrast til resten av bebyggelsen. Det er gjort flere grep for å sikre luft rundt Korsgata 3 slik at opplevelsen på bakkenivå er tilpasset menneskelig skala.</p>

Et sammendrag av innkomne merknader med kommentarer følger saken som eget vedlegg (vedlegg 4).

Grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge

Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge.

Det skal etableres lekeplass i gårdsrommet, og uteoppholdsareal på bakkeplan og takflater. Lekeplass skal opparbeides uavhengig av om det utvikles til bolig eller næring. Utvidelse av fortausbredder og snarveier på tvers av kvartalet vil bidra til trygge forbindelser for barn og unge. Parkering i parkeringskjeller med adkomst fra bussterminalen gjør at det ikke lenger blir kjøring over fortau i Sandesundsveien slik det er i dagens situasjon. Dette vil gi en mer trafiksikker skolevei.

Kommunedirektøren mener hensynet til barn og unge er tilfredsstillende ivaretatt gjennom planforslaget.

Avklaring om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854). Planen faller inn under forskriftens § 8 bokstav a) vedlegg II 11 j), og er derfor videre vurdert etter § 10. Konklusjonen er at verken planen eller tiltaket innenfor planområdet vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Kommunedirektøren har derfor ikke funnet grunnlag for å kreve at planforslaget behandles etter forskrift om konsekvensutredninger.

Forholdet til naturmangfoldloven

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 - 12 er vurdert i planbeskrivelsen. Vurderingene bygger på et oppdatert kunnskapsgrunnlag og er tilstrekkelig konkrete og dekkende for det omsøkte tiltaket. Kommunedirektøren slutter seg til disse vurderingene og legger dem til grunn.

Behov for grunnnerv

Det er ikke behov for grunnnerv for å realisere planen, men det kan være aktuelt med en privatrettslig avtale med nabo for manøvreringsareal til renovasjonsbil. Foreslått løsning forårsaker ikke ulemper for parkeringsplasser på annen eiendom. Løsningen vil være nødvendig for boligutvikling på planområdet, men er ikke avgjørende for næringsutvikling. Det er dialog mellom aktuelle grunneiere.

Grunnforhold

Det er registrert faresoner for kvikkleire nord, sør og øst for planområdet. Kvartal 256 ligger ifølge NVEs kvikkleirekart ikke i et skredutsatt område, men grunnundersøkelser fra 1971 viser funn av kvikkleire på området. Området består av sammenhengende, finkornet marine avsetninger med stor mektighet, med flere forekomster av fjell i dagen rundt planområdet.

Områdestabiliteten er vurdert av Geoteknikk AS i henhold til NVEs veileder 1/2019, dokumentert i vedlegg 13. Rapporten baserer seg på tidligere grunnundersøkelser og vurderinger gjennomført av Multiconsult, samt fotodokumentasjon fra gravearbeider gjort av Park & Anlegg. Tidligere rapport konkluderer med at eventuelle skred nedenfor planområdet ikke vil forplante seg bakover. I skråningen opp mot kirken er terrenget brattere enn 1:20 og dette anses derfor som en kritisk skråning. Det er imidlertid dokumentert fjell i dagen under kirken.

Konklusjonen er at områdestabiliteten er tilfredsstillende. Lokalstabilitet må undersøkes i forbindelse med byggesøknad og dette er sikret i planbestemmelser.

Utbyggingsavtale

Det vurderes utbyggingsavtale mellom kommunen og forslagsstiller for reguleringsplanen, om opparbeiding av teknisk infrastruktur og sykkelanlegg. Det er tatt inn rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeidelse av fortau, sykkelfelt i Sandesundsveien og Grotterødgate og separering av fellesledning for vann og avløp i Korsgate med tilhørende sidegater. Utbyggingsavtalen skal avklare hvem som skal opparbeide eller finansiere tiltakene. Inngåelse av utbyggingsavtale er frivillig, men rekkefølgekrav må oppfylles på det tidspunktet bestemmelsene angir. Utbyggingsavtalen vil sikre at utbygger bidrar med en forholdsmessig andel av oppgradering av VA-nettet, fortau og sykkelfelt. Dersom utbyggingsavtale ikke inngås må utbygger opparbeide dette selv.

Oppsummering

Det er ikke knyttet innsigelse til planforslaget, og det kan egengodkjennes av Sarpsborg kommune.

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til detaljreguleringsplan for Kvartal 256, vedtas, under forutsetning av at veibredden i Korsgata reduseres til ett kjørefelt og fortauet utvides tilsvarende, og at det tillates maksimalt 4 parkeringsplasser, hvorav 1 HC-parkering, på gatetun (f_GT).

Forslag til detaljreguleringsplan fremmes med dette for avsluttende behandling.

De deler av gjeldende reguleringsplaner som erstattes av denne plan, oppheves.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Planforslaget forutsetter fjerning av seks kommunale parkeringsplasser langs Sandesundsveien. Det er en intensjon om å forhandle om utbyggingsavtale mellom kommunen og forslagsstiller. En utbyggingsavtale skal sikre at utbyggeren bidrar til finansiering av offentlig infrastruktur i området. En eventuell utbyggingsavtale vil forplikte kommunen til å opparbeide tiltakene. Utbyggingsavtalen vil behandles i politisk sak til formannskapet.

Det er ellers ingen økonomiske konsekvenser for Sarpsborg kommune.

Miljø:

Planforslaget innebærer opparbeidelse av et allment tilgjengelig gårdsrom med grønt preg. Minst 20 % av uteoppholdsarealet skal ha vekstjord med minst 100 cm tykkelse for beplantning av trær og busker. Flersjiktet vegetasjon skal brukes til sonedeling og skjerming, og det skal vektlegges planter som gir pryddverdi gjennom hele året. Dette støtter opp om et økt urbant naturmangfold og kan bidra til FN's bærekraftsmål nr. 15 – Livet på land.

Det tillates solceller på tak.

Gjennomføring av planen medfører ikke nedbygging av dyrket eller dyrkbar mark.

Planforslaget bidrar til FN's bærekraftsmål nr. 11 – Bærekraftige byer og lokalsamfunn ved å legge til rette for en kompakt by med kort avstand mellom bolig, arbeidsplass, dagligdagse gjøremål, opplevelser og kollektivknutepunkt. Dette bidrar også til nullvekstmålet ved å begrense biltrafikk i sentrum. Tillatt parkeringsdekning er vesentlig strengere enn maksimumskravene i sentrumsplanen.

For øvrig er ingen negative miljømessige konsekvenser av reguleringen påvist.

Folkehelse:

Planforslaget oppfordrer til økt aktivitet til fots gjennom etablering av nye gangforbindelser på tvers av kvartalet. Det legges til rette for universelt utformede snarveier. Etablering av nye, skjermede møteplasser og utvidet fortausbredde anses også som positivt for folkehelsen, trafiksikkerhet og trivsel. Det tilrettelegges for sykkelparkering for beboere, ansatte, gjester og andre brukere.

Ved opparbeidelse av busslomme i fortau langs Korsgata skal det sikres fri passasje på minimum 2 meter i bakkant, og rette ledelinjer for svaksynte skal hensyntas.

Planområdet er berørt av luftforurensning og rød og gul støysone fra Korsgata og Sandesundsveien. Planforslaget tillater boliger innenfor støysonene, men det stilles krav til avbøtende tiltak i bestemmelsene. Dempet fasade tillates ikke for ettromsleiligheter og det tillates ikke ensidige boenheter mot rød støysone.

Planen legger til rette for variasjon i boligstørrelser. Etablering av mindre leiligheter i sentrumskjernen vil gjøre det enklere for flere å ha råd til å bo sentralt og bidrar til FN's bærekraftsmål nr. 10 – Mindre ulikhet.