



Sammendrag av innkomne innspill med forslagsstillers og kommunedirektørens kommentarer

Datert: 04.11.2024

Generelt	2
1. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, 01.12.2023 (jnr 23/00021-53) 2	
Forslagsstillers kommentarer	2
Kommunedirektørens kommentarer	2
2. Statens vegvesen, 16.01.2024 (jnr 23/00021-61)	2
Forslagsstillers kommentarer	3
Kommunedirektørens kommentarer	3
3. Elvia, 18.01.2024 (jnr 23/00021-62).....	3
Forslagsstillers kommentarer	3
Kommunedirektørens kommentarer	4
4. Norges vassdrags- og energidirektorat, 19.01.2024 (jnr 23/00021-63)	4
Forslagsstillers kommentarer	4
Kommunedirektørens kommentarer	4
5. Statsforvalteren i Oslo og Viken, 22.01.2024 (jnr 23/00021-65)	4
Forslagsstillers kommentarer	6
Kommunedirektørens kommentarer	10
6. Østfold fylkeskommune, 22.01.2024 (jnr 23/00021-66)	11
Forslagsstillers kommentarer	16
Kommunedirektørens kommentarer	18
7. Den norske kirke, Borg biskop, 23.01.2024 (jnr 23/00021-67).....	20
Forslagsstillers kommentarer	21
Kommunedirektørens kommentarer	23

Generelt

Kommunedirektøren har gjennom utarbeidelsen av planforslaget hatt et nært samarbeid med forslagsstiller. Begrunnelsen for de valg som er gjort vil derfor i hovedsak være sammenfallende.

1. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, 01.12.2023 (jnr 23/00021-53)

DSB har ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor automatisk ut et generelt svar til planforslaget.

DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:

- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter
- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)

Hvis det er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.

DSB samarbeider med Statsforvalteren og vil gi faglig innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig. Statsforvalteren har et overordnet ansvar for å følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker.

DSB viser til www.dsb.no for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.

Forslagsstillers kommentarer

Merknaden tas til orientering. Planforslaget berøres ikke av tema som listet opp over.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren har ingen ytterligere uttalelse.

2. Statens vegvesen, 16.01.2024 (jnr 23/00021-61)

Statens vegvesen viser til varsel om planoppstart, hvor de hadde innspill til følgende tema:

- Arealutnyttelse
- Trafikksikkerhet
- Tilrettelegging for gående og syklende
- Kollektivbetjening
- Universell utforming
- Trafikkanalyse
- Støy
- Luftforurensning

- Parkering

Generelt synes Statens vegvesen at disse temaene er godt ivaretatt i planforslaget, og har ingen merknader.

Forslagsstillers kommentarer

Merknaden tas til orientering

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren har ingen ytterligere uttalelse.

3. Elvia, 18.01.2024 (jnr 23/00021-62)

Elvia har en eksisterende nettstasjon i parkeringskjelleren tilgrensende planområdet, som det bes tas hensyn til. For å sikre nødvendig drift og vedlikehold av nettstasjonen må Elvia til enhver tid ha tilgang og adkomst til nettstasjonen. Det er videre viktig at det ikke gjøres tiltak som forringer lufting, adkomst og brannforskriftskravene for nettstasjonen.

Planforslaget legger opp til utbygging av både bolig- og næringsbebyggelse i større volum. For å sikre strøm til ny bebyggelse, er det behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen.

Elvia ber om at følgende presiseres i planbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. I tilfeller hvor effektbehovet er over 1250 A (ampere), er det krav om at nettstasjonen må etableres som rom i bygg. Størrelsen på rommet må være minimum 16 kvm og ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Rommet må være i første etasje i bygget, og det stilles særskilte krav til direkte adkomst, utforming av rommet, ventilasjon m.v.

Elvia ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg. Dersom det skulle være noen spørsmål til uttalelsen ber Elvia om at disse rettes skriftlig.

Alle tekniske spørsmål må rettes til firmapost@elvia.no da disse skal behandles av en annen avdeling i Elvia.

Forslagsstillers kommentarer

Bestemmelse fra Elvia om at ny nettstasjon tillates utenfor byggegrenser ble foreslått etterkommet av FS. SK ønsker imidlertid helst å utvide eksisterende anlegg som er i bygg og FS er enig i denne betraktningen. SK er skeptisk til å tillate nettstasjon utenfor byggegrenser uten en vurdering av hvor denne kan stå. Det er trangt i området og kan bli vanskelig å løse i praksis. Utvidelse av eksisterende anlegg er foretrukken løsning. Planen legger opp til at ny nettstasjon etableres i kjeller under SF4, det er likevel ikke vist plassering i plankartet. FS vil gå i dialog med Elvia i tidlig fase ved utbygging.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren anbefaler at nettstasjon innlemmes i bebyggelse. Eventuell plassering utenfor byggegrenser må sikre at MUA og andre kvaliteter ivaretas. Kommunedirektøren anbefaler ikke å tillate at nettstasjon oppføres utenfor byggegrenser uten at det er gjort en vurdering av aktuelle plasseringer da det er begrenset med plass på området.

4. Norges vassdrags- og energidirektorat, 19.01.2024 (jnr 23/00021-63)

På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle reguleringsplaner som kommer på høring, og sender derfor en generell uttalelse.

NVE viser til sin [Kartbaserte veileder for reguleringsplan](#) som gjennomgår alle NVE sine fagområder, og gir verktøy og innspill til hvordan NVE sine tema skal ivaretas i reguleringsplanen.

Det må vurderes om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#).

NVE viser også til sine internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>.

Det ligger også mye arealinformasjon på NVEs kartløsninger.

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

NVE kan kontaktes dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Forslagsstillers kommentarer

Merknaden tas til orientering. Planforslaget har undersøkt og avklart områdestabilitet og utfyllende dokumentasjon knyttet til overvannshåndtering.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren har ingen ytterligere uttalelse.

5. Statsforvalteren i Oslo og Viken, 22.01.2024 (jnr 23/00021-65)

Statsforvalteren mener planforslaget i større grad må avklare omfang og lokalisering av boliger, og at det er behov for en tydeligere styring av fordeling og plassering av ulike formål. Statsforvalteren peker på at det for feltene SF1, SF2 og SF4 åpnes for en rekke formål, inkludert boligformål.

Statsforvalteren mener en tydeligere styring av fordeling og plassering av ulike formål er særlig viktig for å sikre god bokvalitet, samt forutsigbarhet for fremtidige beboere og omgivelsene rundt. Statsforvalter mener også dette er riktig ut fra en helhetlig byutvikling.

Det er i foreslått reguleringsbestemmelse 4.1.1 h) stilt krav om at 80 % av gatefasaden i første etasje skal utformes som åpne fasader som gir innsyn til virksomhetene på innsiden. Statsforvalteren mener det er uklart om denne indirekte vil hindre omfattende etablering av boliger i første etasje. Av hensyn til bokvalitet, og byutvikling, bør boligandelen i første etasje ut mot gatene holdes på et minimum.

Statsforvalteren har forståelse for at en utbygger ønsker fleksibilitet, men mener at dette ikke nødvendigvis gir det beste resultatet for samfunnet. Statsforvalteren mener at et planforslag bør ta stilling til en mer konkret bruk. Dersom det eventuelt viser seg behov for å endre dette, mener Statsforvalteren dette da bør vurderes gjennom en endring av planen.

Videre har Statsforvalteren i sin vurdering pekt på behov for endringer i planforslaget for å ivareta fremtidige beboeres bomiljø gjennom følgende punkter:

Krav til redusert eksponering mot luftforurensning og støy

Det er en forventning at kommunen sikrer bedre levekår og folkehelse gjennom arealplanleggingen. Det er viktig å sikre at befolkningen ikke blir utsatt for forurensning, dårlig luftkvalitet og støy, jf. *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027*.

Statsforvalteren mener det er noe uklart hvorfor krav som skal ivareta nasjonale krav til luftkvalitet er utsatt til byggesaken. Det er uklart hva som menes med «tilfredsstillende verdier» i foreslått bestemmelse «eventuelle avbøtende tiltak som kommer fram i rapporten, og som er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende verdier må ivaretas». Bestemmelsen blir derfor vanskelig å styre etter. Det kan også diskuteres hva slags handlingsrom den som skal utarbeide rapporten har til å vurdere avbøtende tiltak.

Det er i luftkvalitetsrapporten foreslått flere tiltak for å redusere eksponering mot luftforurensning, men disse er ikke innarbeidet i bestemmelsene.

Det fremgår av *retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging* (T-1520) at «tiltak for å redusere luftforurensning på reguleringsplannivå er begrenset. Det er derfor viktig at vurderinger av områdets egnethet for utbygging alltid er vurdert før reguleringsbestemmelser fastsettes.» Manglende vurdering av luftkvalitet er grunnlag for innsigelse i henhold til retningslinjen. Statsforvalter velger likevel, med tanke på planområdets sentrale plassering, ikke å fremme innsigelse på dette grunnlaget.

Statsforvalter mener imidlertid det bør tas ytterligere grep i planforslaget for å sikre framtidige beboere et tilfredsstillende bomiljø, og minner om at det er samspilleffekter mellom støy (se under) og luftforurensning.

Det foreslås at inntil 17 % av boenhetene kun får dempet fasade som erstatning for krav om stille side. Dette gjelder mot gul støysone og ikke rød. Statsforvalteren mener dette tallet er noe høyt, og det bør arbeides for å redusere denne andelen. Det viktigste grepet man kan ta er å hindre etablering av boliger i den mest støyutsatte delen av planområdet, og heller etablere kontor eller lignende mot Korsgata.

Videre mener Statsforvalteren at foreslått støybestemmelse 4.1.8 er noe uklar med tanke på oppfølging av kravene i andre avsnitt i bestemmelsen. Det er krav om at minimum 50 % av oppholdsrom, hvorav minst ett soverom, skal ha vindu mot stille side. Dette kravet følges ikke tydelig opp videre for de som kun har krav til dempet fasade.

Statsforvalteren er videre skeptiske til om alle disse boenhetene i prinsippet kan etableres med kun støydempede spesialvinduer, da det ikke er skilt mellom skjermingstiltakene. Ulike tiltak for dempet fasade gir svært ulik kvalitet i boforhold.

Maksimumskravene til parkeringsdekning bør innskjerpes

Statsforvalteren mener at planområdets lokalisering nær bussterminalen bør resultere i strengere krav til parkeringsdekning. Dette gjelder kanskje særlig for kontorvirksomhet og forretning. Det argumenteres i planbeskrivelsen med sentral beliggenhet for å redusere kravet til minste uteoppholdsareal. Det samme argumentet bør gjelde for maksimumskrav til parkeringsdekning.

Statsforvalteren viser til at en restriktiv parkeringspolitikk er et av de viktigste virkemidlene for å påvirke reisemiddelvalg og redusere bilandelen i tråd med nullvekstmålet. All erfaring tilsier at parkeringskapasitet påvirker reisemiddelvalg. Statsforvalteren minner om at Sarpsborg kommune sammen med Fredrikstad kommune skal inn i forhandlinger om en byvekstavgift. Byutredningene for Nedre Glomma (trinn 1 og trinn 2) viser at det er store muligheter for å nå nullvekst i biltransport med arealplanlegging som verktøy/virkemiddel. Andre virkemiddel kan eksempelvis være parkeringsavgifter og bompenger. Slike virkemiddel er ofte kontroversielle og vil kun ha effekt i den tid ordningen er innført. Statsforvalteren ser det som viktig at kommunen bruker sin myndighet etter plan- og bygningsloven til å kunne oppnå best mulig resultat gjennom sin arealplanlegging.

Statsforvalteren viser ellers til [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2023](#) og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#). Statsforvalteren anbefaler nettsidene [planlegging.no](#) og [Miljøstatus](#).

Forslagsstillers kommentarer

Under følger en utsvaring punktvis:

- 1) Merknaden tas til følge på følgende pkt; det er lagt til en bestemmelse om at det ikke tillates bolig på bakkeplan for å sikre og presisere dette (4.4.1 j) Det legges til at dette er gjort med bakgrunn i at det ikke er ønskelig med boliger på plan 1 hverken mot gate eller inn mot gårdsrom. Begrunnelse er blant annet at gårdsrommet skal være allment tilgjengelig og derfor uegnet for boliger på bakkeplan ift innsyn og støy. Andel boligformål fra gate vil også reduseres da bestemmelsen vedr boliginngangspartier mot gate er endret.*

Opprinnelig bestemmelse:

§4.1.1. h)

80% av gatefasade i 1. etasje skal utformes som åpne, gjennom utstrakt bruk av glass som gir innsyn til virksomhetene på innsiden. Kravet gjelder ikke for Korsgata 3 og mot Dronningens gate.

Nye virksomheter eller butikker med ett inngangsparti skal legge dette ut mot gate. Boliger skal i størst mulig grad legge inngangspartier ut mot gaten. Kravet gjelder ikke for Korsgata 3.

Nye bestemmelser:

§4.1.1. i)

80% av gatefasadens lengde i kvartalets 1. etasjer mot Sandesundsveien og f_GT skal utformes som åpne, gjennom utstrakt bruk av glass som gir innsyn til virksomhetene på innsiden.

§4.1.1. j)

Nye virksomheter eller butikker med ett inngangsparti skal ha inngang fra gate. Kravet gjelder ikke for Korsgata 3. Boliger skal i størst mulig grad legge inngangspartier fra indre gårdsrom for å sikre et levende og trygt gårdsrom.

§4.1.1. k)

Det tillates ikke bolig på bakkeplan.

- 2) *Angående planens fleksibilitet: FS ønsker å opprettholde kombinasjon av formål i planen. Som redegjort for i plansaken er det knyttet usikkerhet til marked og behov i Sarpsborg sentrum og FS ønsker å kunne møte det aktuelle behovet når det oppstår. En evt. fremtidig planendring, slik det foreslås i merknaden, ville være både tid- og ressurskrevende og er derfor ikke ønskelig. Planområdet er definert som sentrumsformål i KDPL og FS, i samråd med administrasjonen, har ønsket å videreføre dette. Boligandelen i kvartalet vil reguleres av tilgjengelig MUA og støyforhold. Kvartalets beliggenhet tett på kollektivpunkt, service og grøntarealer gjør kvartalet egnet for bolig.*
- 3) *Angående luftforurensing: FS mener det er overflødig å ta inn bestemmelser knyttet til konkrete avbøtende tiltak da FS mener TEK ivaretar kravene ved en fremtidig utbygging.*
- 4) *Angående støyforurensing: Merknad angående andel leiligheter tas til følge: FS foreslår at andel leiligheter med dempet fasade ikke overskrider 13%. Det er videre lagt inn en begrensning på etablering av boliger mot de mest støyutsatte delene av bebyggelsen. Mot Korsgata og Storbyen tillates boliger først fra 5. og 6. etasje (ved offentlig ettersyn 3. og 4. etasje). Antall boenheter vil av denne grunn reduseres fra ca 125 boenheter til ca 100 boenheter innenfor planområdet.*

Opprinnelig bestemmelse:

§4.1.8.

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

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

For inntil 17% av boenhetene i boligblokken kan det tillates dempet fasade dersom det dokumenteres at stille side ikke er oppnåelig. Dette sikres med skjermingstiltak på balkong og støydempede spesialvinduer ved behov. Dempet fasade tillates ikke for ettromsleiligheter.

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

Ny bestemmelse:

§4.1.8.

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

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

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

Fordeling av % leiligheter der det tillates dempet fasade:

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

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

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

- 5) *Angående parkeringsdekning for bil: Merknaden tas til følge. Slik planforslaget foreligger er parkering begrenset til kjellerarealer i tillegg til maks 6 plasser i gatetun knyttet til besøksparkering til utadrettet virksomhet/kontorer i kvartalet. Det er satt en begrensning på 60 p-plasser i parkeringskjeller og dette utgjør en vesentlig reduksjon ift. sentrumsplanens bestemmelser/norm.*

Opprinnelig bestemmelse:

§4.1.6

a) *Parkering for bil skal etableres i parkeringskjeller. Det tillates parkeringskjeller under felt f_GT, f_UTE, SF1 og SF4.*

b) *Parkering for bil og sykkel skal opparbeides etter følgende beregning:*

<i>Formål</i>	<i>Parkeringsplasser for bil</i>	<i>Parkeringsplasser for sykkel</i>
<i>Bolig</i>	<i>Maks 1 per boenhet</i>	<i>Minimum 1 per boenhet <50 m² Minimum 2 per boenhet >50 m²</i>
<i>Forretning</i>	<i>Maks 2 per 100 m² BRA</i>	<i>Minimum 1 per biloppstillingsplass</i>
<i>Kontor</i>	<i>Maks 2 per 100 m² BRA</i>	<i>Minimum 5 per 100 m² BRA</i>
<i>Tjenesteyting</i>	<i>Maks 1 per 100 m² BRA</i>	<i>Minimum 3 per 100 m² BRA</i>

c) *Minimum 10%, og ikke mindre enn 1 plass, av parkeringsplassene for bil skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne.*

d) *I boligbygg med felles parkeringsanlegg for bil skal minst 50% av alle parkeringsplassene i hvert parkeringsanlegg ha fremlagt strøm for lading. Standarden skal være i samsvar med kommunens strategi for ladeinfrastruktur.*

e) *I andre bygg og anlegg med felles eller offentlig parkering skal minst 30% av parkeringsplassene for bil ha fremlagt strøm for lading.*

f) *Dersom krav til boder, avfallsløsning og sykkelparkering er ivaretatt, kan ekstra gjesteparkering tillates utover maksimalt antall parkering per boenhet, dersom det er plass til dette i parkeringskjeller.*

g) *Minimum 25% av sykkelplassene skal ha overbygg og kan oppføres utenfor angitte byggegrenser. Det skal tilrettelegges for lademulighet for el-sykler. Sykkelparkering kan anlegges i parkeringskjeller, på terreng eller i felles bod. Sykkelparkering i tilknytning til forretning, kontor og tjenesteyting skal anlegges på bakkeplan.*

Ny bestemmelse

§4.1.6 Parkering

a) Parkering for bil skal etableres i parkeringskjeller og inntil 6 plasser (inkl 1 HC) tillates plassert innenfor f_GT. Det tillates parkeringskjeller under felt f_GT, f_UTE, SF1 og SF4.

b) Det tillates etablert maksimalt 60 parkeringsplasser for bil i parkeringskjeller.

c) Parkering for sykkel skal opparbeides etter følgende beregning:

Bolig	Minimum 1 per boenhet<50 kvm Minimum 2 per boenhet>50 kvm
Forretning	Minimum 1 per 100 kvm BRA
Kontor	Minimum 5 per 100 kvm BRA
Tjenesteyting	Minimum 3 per 100 kvm BRA

- d) Minimum 10%, og ikke mindre enn 1 plass, av parkeringsplassene for bil i parkeringskjeller skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne.
- e) Parkeringsplasser knyttet til bolig i felles parkeringsanlegg skal ha fremlagt strøm for lading. P-plasser på f_GT skal ha fremlagt strøm for lading. Standarden skal være i samsvar med kommunens strategi for ladeinfrastruktur.
- f) Sykkelparkering kan anlegges i parkeringskjeller, på terreng eller i felles bod. Minimum 25% av sykkelplassene skal ha overbygg og kan oppføres utenfor angitte byggegrenser. På fortau skal minimum 2 meter fri passasje ivaretas. Det skal tilrettelegges for lademulighet for el-sykler.
- g) Sykkelparkering for ansatte i tilknytning til forretning, kontor og tjenesteyting skal anlegges i kjeller. Øvrige sykkelparkeringsplasser tilknyttet til disse formålene skal anlegges på bakkeplan. Det skal etableres minimum 15 sykkelparkeringsplasser på terreng innenfor f_TO/f_UTE og 10 innenfor f_GT.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren fremhever at planområdet har en sentral beliggenhet i bykjernen, og ligger tett på kollektivknutepunkt og andre servicefunksjoner som hotell, bevertning og handel. Dette gjør kvartalet svært godt egnet til næring og kontor. Kommunedirektøren mener imidlertid beliggenheten også egner seg for fortetting med bolig, med kort vei til skole, arbeidsplasser, bibliotek, flere offentlige møteplasser og bussterminalen.

Kommunen vurderer likevel at det er noen deler av planlagt bebyggelse som er bedre egnet til næring, som ved offentlig ettersyn var tillatt fleksibilitet til å utvikles for næring eller bolig. I samråd med forslagsstiller er planforslaget endret til å ikke tillate boligutvikling i de fem nederste etasjene av SF4 (tårnbygg i nordvest inn mot Storbyen kjøpesenter og parkeringshus) av hensyn til støy, sol-/skyggeforhold og utsikt. Dette medfører en estimert reduksjon i maks. antall boenheter fra ca. 126 til ca. 100 boenheter og en reduksjon fra ca. 22 til ca. 13 boenheter som tillates med dempet fasade.

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. Det er også tydeliggjort i planbestemmelser 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 av hensyn til estetikk.

Kommunedirektøren understreker at å sikre et godt bomiljø har vært en viktig del av planarbeidet. Det er blant annet sikret variasjon i boligstørrelser, uteområder i bakgård skal tilpasses ulike aldersgrupper, samt er det sikret private balkonger på 80% av leilighetene. Korsgata 3 gir kvartalet en ekstra kvalitet tilpasset menneskelig skala og vil kunne fungere som et hyggelig samlingspunkt for beboere så vel som for allmennheten. Kommunedirektøren mener planforslaget innehar gode bokvaliteter slik det foreslås og legger til rette for en ønsket utvikling i tråd med samfunnsplanen både dersom kvartalet utvikles til næring eller dersom tillatt andel av prosjektet opparbeides til boliger.

Planforslaget har lagt til grunn parkeringskrav fra kommunedelplan for sentrum. Parkering for bil skal etableres i parkeringskjeller og antall parkeringsplasser vil automatisk begrenses av arealet avsatt til parkeringskjeller. Dette tilsvarer en parkeringsdekning på ca. 60 plasser. Kommunedirektøren mener dette er en restriktiv parkeringsdekning i forhold til antall arbeidsplasser og/eller boenheter som planforslaget tilrettelegger for, og at det i hovedsak er tiltenkt at brukere av området skal benytte kollektivtransport, gå eller sykle. Trafikkanalysen som er utarbeidet konkluderer med at en parkeringsdekning på 60 plasser i parkeringskjeller ikke medfører trafiksikkerhetsmessige problemer. For å tydeliggjøre at planen legger opp til en begrenset parkeringsdekning er parkeringsbestemmelsene revidert til å angi et makskrav på 60 plasser i parkeringskjeller, som er i tråd med tilgjengelig areal og beregninger i trafikkanalysen.

Når det gjelder parkering på gatetun ønsker kommunedirektøren ikke å tillate 6 parkeringsplasser. Kommunedirektøren mener tiltaket strider mot intensjoner i sentrumsplanen om å fjerne parkering på terreng, og gatetunets formål om å fortrinnsvis være beregnet for opphold og lek med begrenset tilrettelegging for motorisert trafikk. Tilgjengelig areal for opphold begrenses av renovasjonsløsning. Kommunedirektøren mener det maksimalt kan tillates 4 parkeringsplasser, hvorav 1 HC-parkering, for å ivareta universell utforming og til korte stopp i tilknytning til forretning eller tjenesteyting på kvartalet.

Kommunedirektøren stiller seg ellers bak de vurderinger som forslagsstiller har gjort.

6. Østfold fylkeskommune, 22.01.2024 (jnr 23/00021-66)

Se etterskrift* for redegjørelse av videre prosess med Riksantikvaren etter at Østfold fylkeskommunes innsigelse falt 8. februar 2024.

Planforslaget legger til rette for en bymessig utvikling og det vurderes at planen, innholdsmessig, er i tråd med nasjonale og regionale føringer, herunder fylkesplanen for Østfold.

Fylkesdirektøren vurderer imidlertid at planforslaget er i strid med kulturminnehensyn og fylkeskommunen har ut fra sin rolle som kulturminnemyndighet innsigelse til planforslaget.

Myndighet til å fremme innsigelse til reguleringsplaner er i Østfold fylkeskommune delegert til fylkesutvalget, og innsigelsen ble behandlet av fylkesutvalget 8. februar. Før behandlingsdato ble det oversendt uttalelse med foreløpig innsigelse.

Foreløpig innsigelse

Østfold fylkeskommune fremmer innsigelse til planforslag for Kvartal 256 på grunnlag av manglende tilpasning til bebyggelse mot Sandesundsveien og Korsgata. Planforslaget er i strid med de nasjonale og regionale kulturminneverdiene i Riksantikvarens Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse (tidligere NB!-område), Aksene i bysentrum (Sandesundsveien og Kirkeparken med Sarpsborg kirke), og planlagt utbygging vil være et fremmedelement i kulturmiljøet. Det må jobbes mer med å oppnå en bedre tilpasning til de verneverdige miljøene omkring. Volumer og høyder må reduseres; mot Sandesundsveien og Korsgata bør bebyggelse ikke være over fire etasjer. Østfold fylkeskommune stiller seg til disposisjon for dialog og rådgiving når det gjelder utforming og tilpasning av bebyggelsen.

Fylkesutvalgets vedtak 8. februar

Fremmet innsigelse fra fylkeskommunen falt i Fylkesutvalget. Det ble i stedet vedtatt følgende sterke faglige råd: Kvartal 256 har manglende tilpasning til bebyggelse mot Sandesundsveien og Korsgata. Den faglige vurderingen er at planforslaget er i konflikt med de nasjonale og regionale kulturminneverdiene i Riksantikvarens Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse (tidligere NB!-område). Dette bør derfor vektlegges av Sarpsborg kommune i den videre oppfølging av saken. Vår anbefaling er at det jobbes mer med å oppnå en bedre tilpasning til de verneverdige miljøene omkring. Volumer og høyder bør reduseres; mot Sandesundsveien og Korsgata bør bebyggelse ikke være over fire etasjer. Østfold fylkeskommune ønsker tett dialog og samarbeid med Sarpsborg kommune for å finne gode løsninger på de faglige rådene.

Kulturarv

Fylkeskommunen kommenterer i sitt opprinnelige innspill at kvartalet ligger meget sentralt til og fra et kulturminneperspektiv i et svært følsomt område. Dette innebærer at det må stilles høye krav til tilpasning av de nye bygningene til de verneverdige omgivelsene. Det vurderes at planforslaget innvirker negativt på kulturarv.

- Planområdet omfattes i øst delvis av Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse (Aksene i bysentrum) som er av nasjonal kulturminneinteresse. Sandesundveien, som passerer kvartalet, er en av byens to hovedakser.
- Rett i øst ligger Sarpsborg kirke som sammen med torget utgjør sentrum i Sarpsborgs karakteristiske byplan fra 1839.
- I tillegg grenser kvartalet i sørøst til KULA-landskapet Sarpsfossen, Borregaard og Hafslund, av nasjonal kulturminneinteresse, som her omfatter Sandesundsveien og Festiviteten med Kulåsparken.

Foruten Sarpsborg kirke ligger det flere verneverdige bygninger i umiddelbar nærhet til planområdet som Festiviteten, Sarpsborg bibliotek, Kulturhuset Gleng, Kirkegata 69, alle på kommunens Gule liste. Kirkegata 69 er Apoteksgården, oppført rundt 1863 av skolelærer Augensen.

Bestemmelsene og retningslinjene til aktuelle hensynssone kulturmiljø (H570_09) i Sentrumsplanen sier at tiltak må plasseres og utformes slik at kulturminneverdiene ivaretas.

Hensynssoner H570_01-10 omfatter viktige lokale kulturmiljøer. Alle tiltak innenfor sonene skal vurderes opp mot hensynet til bevaringsverdiene slik at disse ikke forringes.

Hensynssone H570 kulturmiljø er ikke videreført i reguleringsplan med plankart og bestemmelser. Fylkeskommunen vil sterkt tilråde at det blir gjort, slik at hensynet til de nasjonale kulturminneverdiene blir synliggjort og ivaretatt.

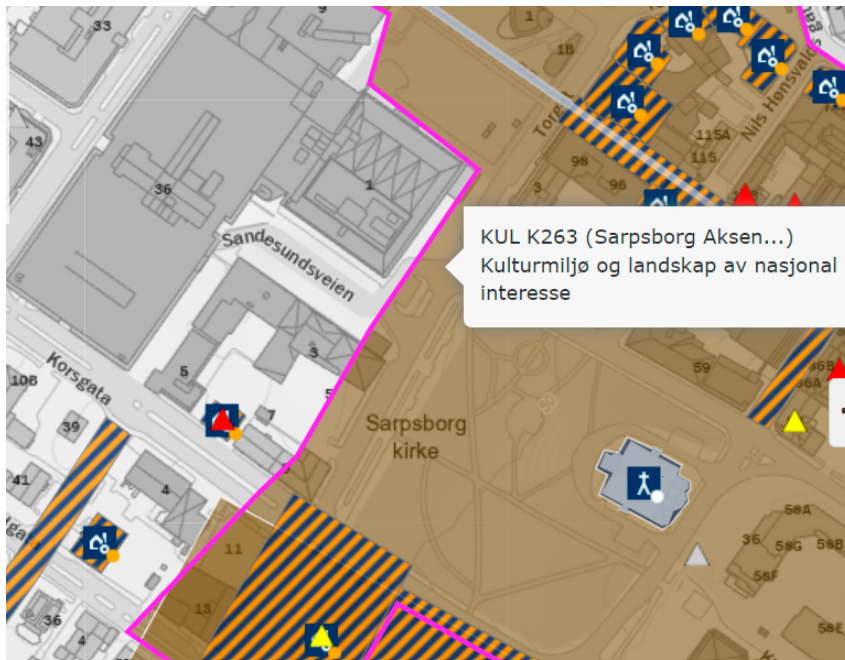


Fig. 1 Utdrag fra Riksantikvarens database over kulturminner Askeladden. Det brune området med lilla grense er Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse (tidligere NBI-område) Aksene i bysentrum.

Fylkeskommunen trekker videre frem at utvikling av Sarpsborg er viktig i et regionalt perspektiv, og at vår felles kulturarv er grunnlag for identitet og en viktig del av sosial bærekraft. Kulturarv er en viktig ramme for utvikling, og kan være med på å skape attraktive byer og steder. Fylkeskommunen viser til *Meld. St. 16 (2019–2020), Nye mål i kulturmiljøpolitikken – Engasjement, bærekraft og mangfold*, som vektlegger hvor viktig det er å se historiske byer og kulturmiljø som en del av bærekraftig by- og stedsutvikling, og at kulturmiljø kan bidra til attraktive byer og steder. Stortingsmeldingen framhever også at en langsiktig og bærekraftig forvaltning av historiske bymiljøer forutsetter at bygningene brukes og vedlikeholdes og at de historiske bygningsmiljøene bevarer sitt særpreg. Byene skal oppleves som attraktive bymiljøer og ha kvaliteter i omgivelsene som bidrar til bedre trivsel, oppvekstvilkår og inkludering.

FNs bærekraftsmål nr. 11, Bærekraftige byer og lokalsamfunn, vektlegger at byer og lokalsamfunn skal være trygge, inkluderende, robuste og bærekraftige. Delmål 11.4 handler om å styrke innsatsen for å verne om og sikre verdens kultur- og naturarv.

Byggehøyder – foreslått innsigelse (FS kommentar: NB! innsigelsen falt 8.februar)

Planområdet ligger innenfor bestemmelsesområde Urban-høy, kategori C i Sentrumsplanen. Dette tilsvarer maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 21,5 meter eller ytre gesimshøyde maks. 15 meter og indre gesimshøyde maks. 21,5 meter.

Det kan vurderes innslag av punktvis høyere bebyggelse med gesims opp til 28,5 meter.

Foreslåtte planbestemmelser for byggehøyder, som er spesielt relevante, er følgende:

- Det tillates ikke bebyggelse med ytre gesimshøyde høyere enn 15 meter (4.1.1.e)

- Det kan etableres bebyggelse med maksimal gesimshøyde opp til 28,5 meter innenfor felt SF4 (4.2.1.c)
- I tillegg til byggehøyden tillates det konstruksjoner/oppbygg som sikrer adkomst til takterrasse og tekniske installasjoner gjennom trapp/heis. Konstruksjonen skal ikke være høyere enn 4 meter over takflate og skal plasseres innenfor bebyggelsens indre gesims. Konstruksjoner, tekniske installasjoner og takoppbygg skal trekkes inn minimum 3 meter fra fasade mot offentlige by- og strøkgater (4.1.3.b)

I områder som vurderes å berøre nasjonal og regional kulturminneverdi bør man unngå maksimering av høyder, og heller redusere dem, slik at de nye bygningene tilpasser seg omgivende verneverdige bygningers skala og uttrykk. Fylkeskommunen er sterkt uenig i at tilpasning til omkringliggende bygninger ikke bør være en målsetning. Tvert imot er tilpasning til omgivende bebyggelse vesentlig i et område av nasjonal kulturminneinteresse som Aksene i bysentrum.

Derfor mener fylkeskommunen at høydene på bygningene som vender mot Sandesundsveien og hjørnet Sandesundsveien-Korsgata (Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse) må reduseres med to etasjer, samt at det gis mer «luft» mellom bygningene. Videre mener fylkeskommunen at det er essensielt at den nye bebyggelsen i fasadeuttrykk og stil tar utgangspunkt i omgivelsens arkitektur, slik at kvartalet ikke fremstår som et fremmedelement slik det foreslås. Som en konsekvens av at bebyggelsen langs Sandesundsveien-Korsgata reduseres i høyde, er det naturlig at øvrig bebyggelse også reduseres i høyde med samme antall etasjer.

Østfold fylkeskommune stiller seg til disposisjon for dialog og rådgiving når det gjelder utforming og tilpasning av bebyggelsen.

Tilpasning

Sarpsborg kirke er omgitt av en park som sammen med Torget utgjør sentrum for Sarpsborgs byplan fra 1839 og derfor er inkludert i Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. På side 41 i planforslaget står det at «Sandesundsveien er NB!-registrert». Men Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse (tidligere NB!-område) er altså betydelig mer omfattende. Kirkeparken former et åpent byrom sammen med Kulåsparken, og de verneverdige bygningene i området er solitære; de ligger spredt, med mye luft rundt og lange siktlinjer mellom seg. Planforslaget innebærer en sterk kontrast til dagens situasjon og former en høy, kompakt vegg mot Sandesundsveien og Korsgata, som lukker det ellers åpne byrommet og tilpasser seg omgivelsene dårlig. Det fremgår av planforslaget at dette er et bevisst grep «for å danne en byvegg i gaterommet mot Kirkeparken og tydeligere definere grøntrommet.»

Korsgata 3

Korsgata 3 er et lavt trehus som er nevnt i en branntakst fra 1867 men er vurdert til å være fra før 1850 (1848), og bygningen er avmerket med rød trekant i Sefrak-registeret.

Bygningen ser i dag relativt forfallen ut, men er i hovedsak godt bevart. Fasadekledningen er kantskåret med fas- og staffpanel. Fylkeskommunen ser positivt på at bygningen skal bevares utfra et bærekraftsperspektiv og bygningens kulturminne- og identitetsverdi.

Tilpasningsanalysen konsentrerer seg nesten utelukkende om Korsgata 3, mens tilpasning til omgivelsene ikke betraktes som viktig/relevant. Det står at tilpasning/kopiering av omkringliggende stilarter er ikke en målsetning.

Tilpasningen til Korsgata 3 består i planforslaget av at bygg vest om bygningen «vinkles bort», og at den gis et grønt, åpent gårdsrom. Tilgrensende bygning, Sandesundsveien 9, gis et «skråtak» som er tenkt å være en «tilpasning» til den eldre bygningen samt til Frikirken på andre siden av Korsgata, som begge har skråtak. Fylkeskommunen mener imidlertid at planforslaget ikke tilpasser seg bygningen på en god måte. Omgivende bygninger er helt forskjellige i skala og arkitektonisk stil og uttrykk, hvilket gir et merkelig og lite heldig visuelt og estetisk inntrykk, samt at det i planforslaget viser mangel på interesse til å tilpasse seg det eksisterende kulturmiljøet. Forslaget med skråtak på inntilliggende bygning for å «snakke med» Korsgata 3 og Frikirken på andre siden av veien blir etter fylkeskommunen sin mening rent teoretisk og uten reell betydning, siden bygningene i skala og uttrykk skiller seg så grunnleggende fra hverandre.

Det er viktig å fremholde at kopiering og tilpasning er to vidt adskilte ting. Fylkeskommunens oppfatning er at begrepet «tilpasning» bør innebære at de eksisterende bygningene skal være det viktigste utgangspunktet når man utformer nye bygninger. Siden Korsgata 3 skal bevares, hvilket er positivt, er det uheldig å samtidig bygge mye høyere bygninger tett innpå, noe som ødelegger forståelsen og lesbarheten av det opprinnelige kulturmiljøet.

Fylkeskommunen kommer med to rettelser i sin uttalelse:

1. I både planforslaget og tilpasningsanalysen er 1867 gjennomgående satt som byggeår, hvilket er feil.
2. På side 45 i Planbeskrivelsen under avsnitt 7.5 står det; For tiltak på SEFRAK-registrerte bygninger er det lovfestet i kulturminneloven § 25 kommunen er pliktig til å oversende tiltaket til regional kulturminneforvaltning. Dette er feil, det er bare bygninger registrert med rød trekant i Sefrakregisteret (fra før 1850) som er meldepliktige etter § 25 i kulturminneloven.

Leke- og uteoppholdsareal

Planforslaget avviker fra sentrumsplanen mht. minste uteoppholdsarealer (MUA). Uteoppholdsarealer skal løses med balkonger, felles gårdsrom og stedvis takterrasser tilbaketrukket fra fasadeliv. MUA per boenhet er satt til 10 m², sentrumsplanen forutsetter 15 m². Avviket forsvares med at kvartalet har sentral beliggenhet nært grøntarealer som Kulåsparken, kirkeparken og torget.

Fylkeskommunen er enig i at det er gode og tilgjengelige uteoppholdsområder som kan kompensere for å redusere MUA til 10 m². Fylkeskommunen er likevel bekymret for at avvik uthuler MUA-kravet i sentrumsplanen og mener det er svært viktig at 10 m² ikke blir en ny standard.

I denne sammenhengen mener fylkeskommunen det er viktig å skille på områder med alternative aktivitets- og uteoppholdsområder i umiddelbar nærhet og de som ikke har det.

Annet

Hensynet til automatisk fredete kulturminner er ivaretatt i planen.

Fylkeskommunen har ingen merknader om samferdsel.

Forslagsstillers kommentarer

(se utsvaring/nye bestemmelser under etterskrift)

- *Forslagsstillers kommentarer til Kulturminner*
Planforslaget tar utgangspunkt i høyder som fremkommer i Sentrumsplanens bestemmelser innenfor sone «Urban – høy bebyggelse sone C», ytre gesims 15 m og indre gesims 21.5 m. Indre gesims trekkes etter offentlig ettersyn ytterligere inn ut mot Sandesundsveien, fra 2.5 m til 4 m. Det er FSs mening at ytre gesims vil oppleves som hovedgesims mot gate. Planforslaget legger opp til trapping av fasader mot Sandesundsveien, hovedgesims i gateløpet er fire etasjer med to inntrukket etasjer. En reduksjon som foreslått til fire etasjer totalt, mot både Sandesundsveien og Korsgata, er en drastisk reduksjon i potensielle utbyggbare arealer. Eksisterende bebyggelse mot Korsgata er 3 og 4 etasjer. Dersom det stilles krav til en reduksjon på to etasjer også mot Korsgata vil en utvikling av eiendommene mot Korsgata ikke være hensiktsmessig for forslagsstiller. FS stiller seg også spørrende til at Korsgata er vektlagt på lik linje med Sandesundsveien da bebyggelse mot Korsgata er utenfor hensynssonen for kulturmiljøet og at Sentrumsplanen er gjeldende for kvartalet. Volumoppbygging innenfor kvartalet har vært sentralt tema i hele prosessen og har vært diskutert i dialogmøter med kommunen og forslagsstiller mener å ha fulgt opp de anbefalinger som er kommet fram i møtene. Kvartalet ligger på en av de mest sentrale tomter i Sarpsborg sentrum og det er forslagsstillers oppfatning at situasjonen kan tåle en utbygging av denne størrelsen. Det er underveis vurdert slik at bebyggelse inn til 28.5 m kunne tillates i kvartalet og denne bebyggelsen er lagt inn mot Storbyen lengst vest fra tidligere NBI-område.
- *Det har vært ansett som unødvendig å videreføre hensynssonen i plankartet da denne ligger inne i overordnet plan.*
- *Bebyggelsen svarer på Sentrumsplanens krav til oppdeling av fasader. FS ser vanskelig for seg hvordan å imøtekomme Fylkeskommunens uttalelse «...Videre mener fylkeskommunen at det er essensielt at den nye bebyggelsen i fasadeuttrykk og stil tar utgangspunkt i omgivelsens arkitektur slik at kvartalet ikke fremstår som et fremmedelement slik det foreslås...». Bebyggelse med vernestatus i nærheten er enkeltbygg fra ulike stilepoker. FS mener prosjektet som er illustrert tar opp dimensjoner i vindusutforming, materialitet etc. Angående utforming har det vært forsøkt å binde opp vesentlige utformingstema, FS har gått i dialog med kommunen og funnet frem til bestemmelser som i større grad sikrer tilpasning vedrørende tilpasning (se etterskrift).*
- *FS ønsker å nevne at det er beklagelig at det er en oppfatning om at det ikke er interessant med tilpasning til eksisterende kulturmiljø. Vi tror dette kan bero på en språklig misforståelse fra tilpasningsanalysen. Tilpasning er selvsagt alltid en målsetning. Det har underveis vært jobbet mye med bebyggelsesstruktur, fasadebrudd, materialsift og volumoppbygging, riktignok innenfor KDPLs høyder. FS har rett nok ikke funnet det aktuelt med stilkopiering som nevnt over, tekst vedrørende stilkopiering er fjernet fra planbeskrivelse og tilpasningsanalyse.*
- *Forslagsstiller kan ikke se at en evt reduksjon i høyder mot Sandesundsveien og Korsgata må påvirke øvrig bebyggelse i kvartalet da naboforhold som Storbyen og*

hotell Scandic er noe helt annet enn mot offentlig gate. Tidligere NB!-område/hensynssonen strekker seg kun delvis inn i planområdet.

- Angående fylkeskommunens presisering av omfanget av tidligere NB!område tas dette til orientering. Det er lagt vekt på gateløpet da kvartalet grenser direkte mot dette. Historisk har kvartalet vært lukket/helt og FS forstår ikke prinsipiell innvending mot å lukke kvartalet da det her er snakk om en byakse. FS opprettholder argumentet om byvegg/gate – FS mener 4+2 inntrukket etasjer (4 m) mot byaksen/kirkeparken og nedtrapping fungerer godt. Det er foreslått en passasje gjennom kvartalet i aksen fra kirken.

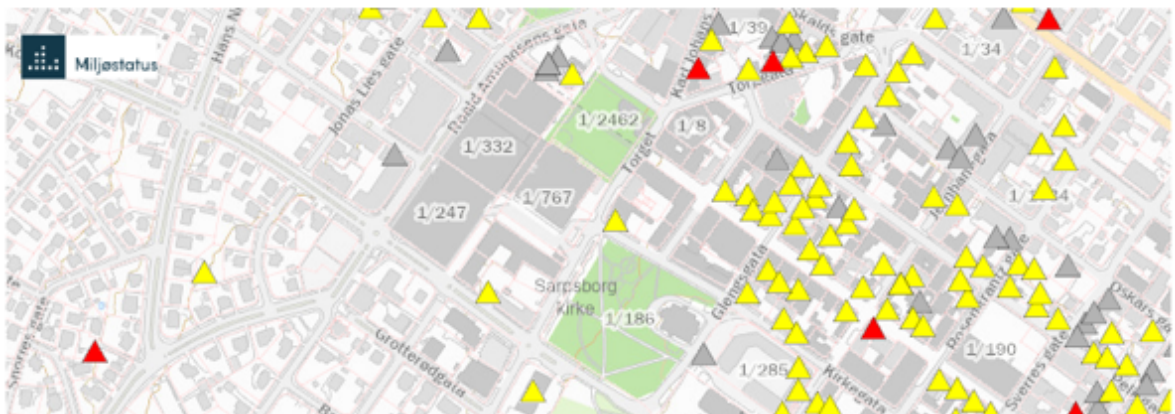


Ledige tomter/bygetomter



Kvartal med bebyggelse mot Sandesundsveien

- Til Korsgata 3:
Det tas til etterretning at huset er bygget før 1850. På kart FS har forholdt seg til er bygningen ikke markert med rødt (eks under) og det er derfor kommet frem feil i planbeskrivelse mm.



Utsnitt fra database/"Miljøstatus"

Korsgata 3 er viet ekstra oppmerksomhet i prosessen. Dagens bebyggelse er allerede en kontrast til bygget. Det er forslagsstillers oppfatning at bygget tilfører en positiv verdi til kvartalsutbyggingen og historien gjøres lesbar blant annet gjennom dette. Ny bebyggelse på en så sentral tomt kan etter forslagsstillers oppfatning ikke tilpasses volummessig til enetasjes bygning. Her vil Korsgata 3 uansett være en kuriositet i gateløpet.

- *FS tar rettelsler til etterretning*
- *Forslagsstillers kommentarer til Leke- og uteoppholdsareal
Tas til orientering*

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren stiller seg bak de vurderinger som forslagsstiller har gjort.

Føring i sentrumsplanen når det gjelder høyder, grønnstruktur og kulturmiljø har vært nøye vurdert i reguleringsarbeidet. Planlagt bebyggelse ligger innenfor bykjernen og "Urban-høy bebyggelse, kategori C" i Sentrumsplanens temakart for høyder og bygningstypologi. Kommunedirektøren mener det er riktig å legge til rette for høyere utnyttelse her sammenlignet med områder utenfor bykjernen eller områder avsatt for annen bygningstypologi eller lavere utnyttelse. De høyeste høydene er plassert inn mot andre bygg av urban karakter som omringer kvartalet, som kjøpesenter, parkeringshus og hotell. Hensynssone for Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse *Aksene i bysentrum* har ellers vært premissgivende for rammene i planene, og kommunen er derfor enig med forslagsstiller i at det ikke er nødvendig å ha med hensynssone H570 Kulturmiljø i plankartet så lenge det ikke er egne bestemmelser knyttet til hensynssonen. Kommunedirektøren legger til grunn at planforslaget gjennom planprosessen er utarbeidet med omsyn til hensynssonen gjennom nedtrapping og inntrekking av volumer, passasjer og materialbruk.

Kirkeparken utgjør et åpent byrom sammen med Kulåsparken. Her er det som fylkeskommunen påpeker flere solitære verneverdige bygninger som ligger spredt. Kommunedirektøren er imidlertid uenig i at planforslaget lukker dette åpne byrommet og tilpasser seg omgivelsene dårlig ved å forme en høy, kompakt vegg mot Sandesundsveien og Korsgata. Kommunedirektøren kan ikke se at viktige siktlinjer eller etablerte grønnstrukturer brytes eller forulempes. Fasaden mot Sandesundsveien lukkes i forhold til dagens situasjon, for å stramme opp gateløpet i den historiske aksene, mens kvartalet åpnes mot sør for å slippe inn lys og luft. Fasaden mot Sandesundsveien vil ha en gjennomgående og en overdekt passasje som kobler eksisterende byrom til det som vil utgjøre et nytt allment tilgjengelig gårdsrom. Aktive fasader i 1.etasje og utbedring av fortau er positive grep som også vil øke attraktivitet i byrommet og byaksen.

Kommunedirektøren stiller seg i tillegg positivt til at Korsgata 3 foreslås bevart og restaurert i samråd med kulturminnefaglig myndighet. Kommunedirektøren understreker at huset ikke er underlagt vern, og synes derfor det er positivt at forslagsstiller ønsker å gi bebyggelsen nytt liv gjennom bruk. Kommunedirektøren mener fordelene er flere enn ulempene ved å tillate kontraster i høyde mellom Korsgata 3 og ny foreslått bebyggelse på resten av kvartalet. Alternativet ville vært en betraktelig lavere utnyttelse av kvartalet, i strid med sentrumsplanens målsettinger for utvikling av sentrumskjernen, eller å regulere et lukket kvartal med høy utnyttelse langs alle fire fasader. Det er i stedet gjort flere grep for å sikre luft rundt Korsgata 3 slik at opplevelsen på bakkenivå er tilpasset menneskelig skala.

***Etterskrift 01.10.2024**

Østfold fylkeskommune oversendte planforslaget til Riksantikvaren for vurdering av innsigelse på selvstendig grunnlag. Riksantikvaren reiste innsigelse med bakgrunn i at forslaget var i strid med nasjonale interesser knyttet til *Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse*, og området *Aksene i bysentrum*. De krevde at det skulle stilles høyere krav til tilpasning av ny bebyggelse til de verneverdige omgivelsene. Det har etter dette vært dialog mellom Riksantikvaren, Sarpsborg kommune og forslagsstiller. Planforslaget er bearbeidet underveis i forhold til de innspill Riksantikvaren har gitt. Innsigelsen fra Riksantikvaren ble som følge av dette trukket 21.oktober 2024. Det er gjort en generell omstrukturering av bestemmelser for å tydeliggjøre krav til kvalitet og tilpasning. Direkte i forhold til Riksantikvarens innspill er følgende bestemmelser oppdatert, supplert og justert:

Ivaretagelse av siktlinje langs Sandesundveien:

Indre gesims er trukket inn fra opprinnelig 2,5m til 4m.

Opprinnelig bestemmelse:

4.2.1 d) Ved ny bebyggelse skal etasjer over ytre gesimshøyde trekkes inn minimum 2,5 meter. Innenfor felt SF4 mot vest og Storbyen tillates inntrekning av etasje over ytre gesims med 1 meter.

Ny bestemmelse:

4.2.1 c) Ved ny bebyggelse skal etasjer over ytre gesimshøyde trekkes inn minimum 4 meter fra Sandesundveien og 2,5 meter fra f_GT.

Markering av gesims og utstrekning av karnapper:

Det er gitt en mer presis bestemmelse for markering av gesims og utstrekning av karnapper. Utstrekning av karnapper er redusert fra 40% til 35%.

Opprinnelig bestemmelse:

4.2.2 e) Arker, takopplett o.l. i takflate tillates over indre gesimshøyder og kan ha en utstrekning på inntil 40% av fasadelengden per etasje. Arker i takflate skal trekkes inn fra ytre gesims for å sikre en horisontal oppbrytning og et opplevd skille mellom vegg og takflate. Arker tillates over to etasjer.

Takutstikk, ikke medregnet takrenne, tillates kraget ut inntil 50 centimeter utover bygge- og formålsgrenser.

Ny bestemmelse:

4.2.2.

c) Etasjer over ytre gesims skal ha en takvinkel mot Korsgata og Sandesundveien på 70-75 grader. Del av bebyggelsen nærmest SF3 skal ha en takvinkel på 70-75 grader både mot Korsgata og inn mot gårdsrom. Skrå takflate skal gå over to etasjer ut mot Sandesundsveien og langs halve byggets lengde mot Korsgata, og over tre etasjer på resterende lengde av bygget ut mot Korsgata, ihht. illustrasjoner i tilpasningsanalysen.

Det tillates arker, takopplett o.l. i vinklet takflate med en utstrekning på inntil 35% av fasadelengden per etasje, men det tillates ikke som én sammenhengende ark/takopplett. Arker/takopplett tillates over to etasjer og skal plasseres med en avstand til hjørnet mot Sandesundveien/Korsgata på minimum 2 meter.

Det skal være et sammenhengende materialskifte rundt byggets totale omkrets som sammenfaller med gesims der skrå takflate går over tre etasjer, og som markerer et opplevd skille mellom vegg og tak på fasaden for resten av bygget. Se prinsipper og illustrasjoner i vedlagt tilpasningsanalyse.

Takutstikk, ikke medregnet takrenne, tillates kraget ut inntil 50 centimeter utover bygge- og formålsgrenser.

Tilpasning og helhetlig utforming:

§ 4.1.1 er justert, tilføyd og omstrukturert for å tydeliggjøre kravene til kvalitet og tilpasning.

Dette gjelder spesielt 4.1.1:

- c) Ny bebyggelse skal ha materialbruk med høy kvalitet.

- d) Ny bebyggelse innenfor planområdet skal samlet sett fremstå helhetlig utformet, men med variasjon i volumoppbygging, materialbruk og/eller fargesetting slik at det leses som et bykvartal sammensatt av flere bygg. Nybygg skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø med materialvalg, fargevalg og volum. Det skal tas hensyn til eksisterende landskap. Tilpasningsanalysen skal være veiledende for valg av materialer, fargesetting og utforming ved utbygging innenfor planområdet.

- f) Vindusutforming eller andre arkitektoniske virkemidler skal bidra til et vertikalt uttrykk. Proporsjoner på vindusformater over første etasjer skal kunne leses i sammenheng med tradisjonelle vindusproporsjoner i Sarpsborg sentrum med vertikalt preg. Se tilpasningsanalyse for utdypning.

Tilpasningsanalysen med materialveileder er bearbeidet og supplert gjennom prosessen og kravene til material og fargevalg er tydeliggjort. Denne er gjort juridisk bindende gjennom § 8.4 i reviderte bestemmelser.

7. Den norske kirke, Borg biskop, 23.01.2024 (jnr 23/00021-67)

For sin uttalelse henviser biskopen til Kirkeordningen for Den norske kirke § 23, syvende ledd.

Etter å ha drøftet planen med Sarpsborg kirkelige fellesråd ved kirkevergen er følgende vurderinger gjort:

1. I planbeskrivelsen til utbygger bes det om unntak fra regler om uteoppholdsareal fordi Kirkeparken og Kulåsparken ligger i nærheten. I forslaget til reguleringsplan gis det unntak, men Kirkeparken og Kulåsparken omtales ikke her. Slik vi oppfatter dette, vil Kirkeparken som omkranser Sarpsborg kirke, i sin utforming og funksjon, fortsette å være kirkepark.

2. Om vi har tolket planen rett, kan de høyeste byggene bli 28,5 meter, og om det er noen tekniske installasjoner som er tenkt plassert på taket, vil høyden øke ytterligere. Sarpsborg kirke er rundt 35-40 meter høy, men ligger høyt i terrenget. Vi tror ikke den

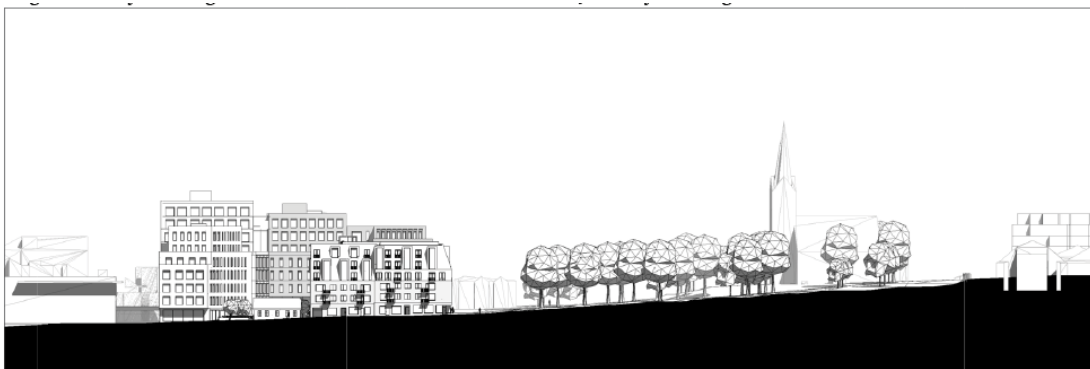
høyeste bygningsmassen vil konkurrere i noen særlig grad med kirkebygget i bybildet. Bygningsmassen kan imidlertid redusere noe av kirkens synlighet fra vest og nordvest.

3. Kirkeparken er en grønn lunge i sentrum av Sarpsborg by som er viktig for befolkningen og byen generelt. Vi er bekymret for at solforholdene i parken vil bli påvirket av den nye bygningsmassen, og således vil ha en negativ innvirkning på den kulturhistoriske verdien parken representerer. Vi henstiller derfor til at konsekvensene for solforholdene i parken blir utredet nærmere.

Forslagsstillers kommentarer

Merknaden tas til orientering/tas til følge

- 1 Kirkeparkens med dennes utforming og funksjon vil ikke endres som følge av planforslaget.
- 2 Det er i tilpasningsanalysen gjennom perspektiver redegjort for at Kirken ikke er synlig i dag fra Korsgata. Det er videre undersøkt flere standpunkt mot vest og nordvest, utbygging ihht planforslaget vil ikke endre kirkens synlighet i bybildet fra gateplan. Kirken ligger på et høydetrapp og ny bebyggelse vil etter FSs mening ikke være konkurrerende med kirkens posisjon/høyde (se oppriss under).



Oppriss Korsgata og opp mot kirken



Sett fra vest/Korsgata, kirken er ikke synlig i dag

- 3 Merknaden tas til følge, solstudier av eksisterende forhold opp mot solstudier i planforslaget er vist under.

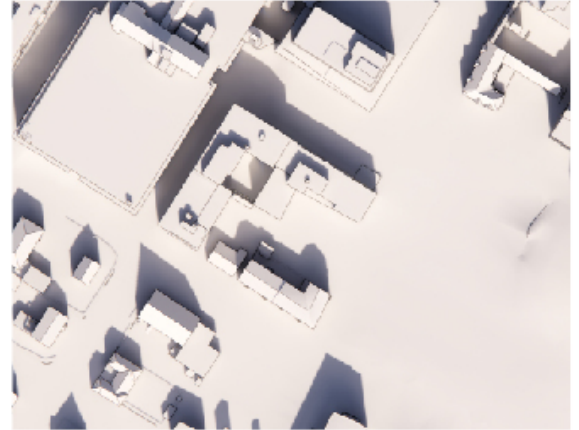
NB; ny situasjon viser også nytt bibliotek.

Vår- og høstjevndøgn: solstudiene under viser at ny bebyggelse starter å skyggelegge den helt vestlige delen av parken mot Sandesundsveien fra ca kl 16. Området som skyggelegges tiltar utover ettermiddagen/kvelden. Ved 18-tiden

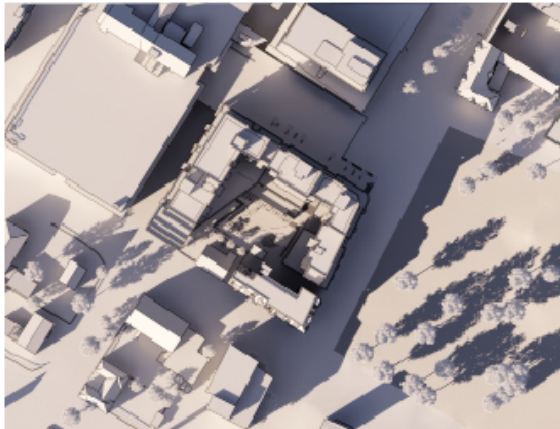
skyggelegger ny bebyggelse i kvartal 256 en hel del mer enn i dagens situasjon.
Juni: Slik illustrasjonene viser vil det fra ca kl 16 falle skygge fra ny bebyggelse inn på parken helt vest og tiltagende utover ettermiddag/kveld i likhet med i dagens situasjon.



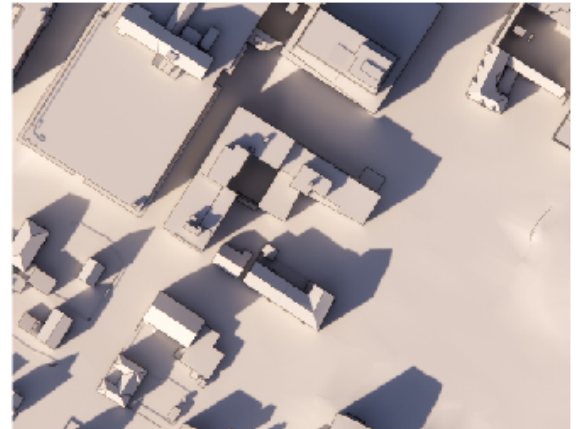
21 mars kl 12 ny situasjon



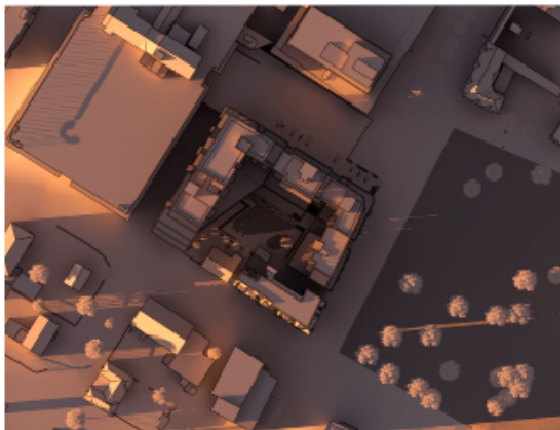
21 mars kl 12 eksisterende situasjon



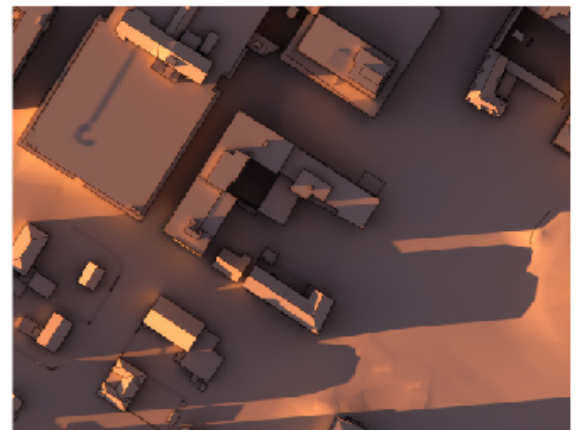
21 mars kl 16 ny situasjon



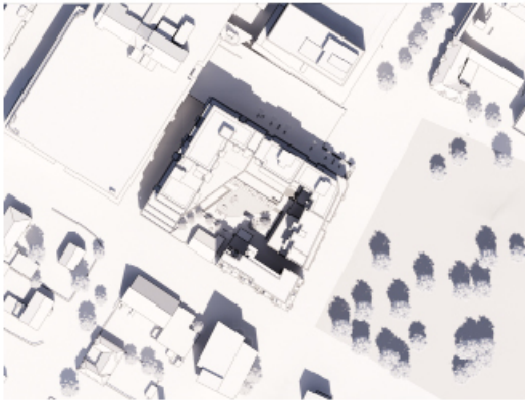
21 mars kl 16 eksisterende situasjon



21 mars kl 18 ny situasjon



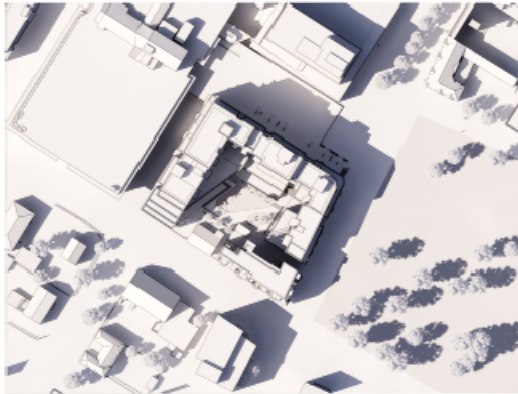
21 mars kl 18 eksisterende situasjon



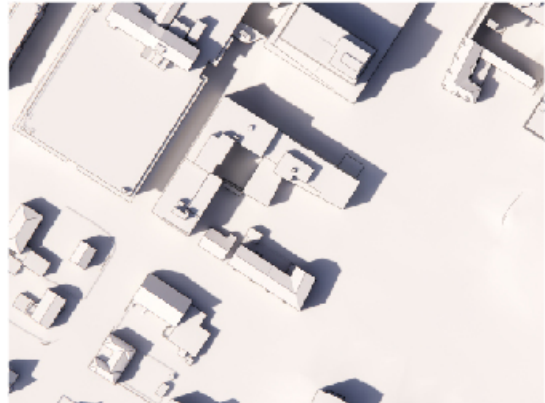
21 juni kl 12 ny situasjon



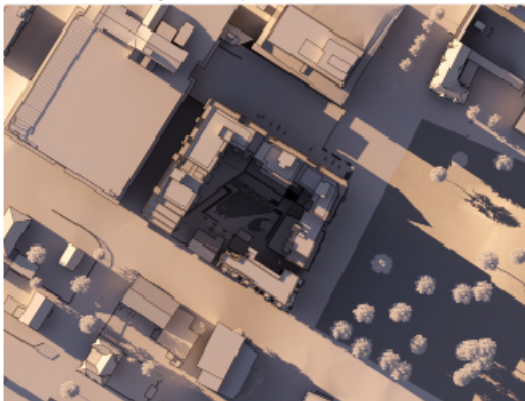
21 juni kl 12 eksisterende situasjon



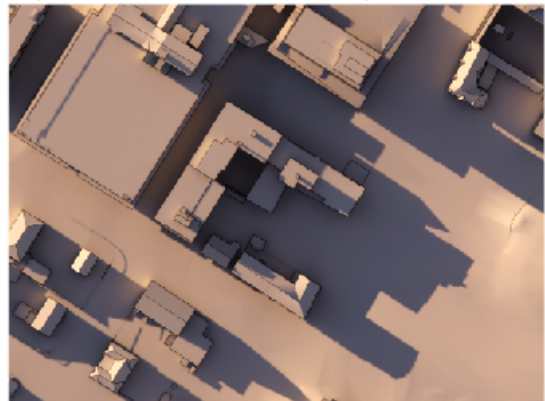
21 juni kl 16 ny situasjon



21 juni kl 16 eksisterende situasjon



21 juni kl 20 ny situasjon



21 juni kl 20 eksisterende situasjon

Kommunedirektørens kommentarer

Soldiagramanalyser viser at parken vil være utsatt for noe mer skygge enn i dagens situasjon. Nedre halvdel av parken vil være skyggelagt fra kl. 19.30 på sommeren, som tilsvarer ca. 1 time tidligere enn i dagens situasjon. Ved vår- og høstjevndøgn vil nedre halvdel av parken være skyggelagt fra kl. 17.30, som tilsvarer ca. en halv time tidligere enn i dagens situasjon. Ved vår- og høstjevndøgn stammer halvparten av skyggeleggingen fra biblioteket.