

Kvartal 256

Tilpasningsanalyse



Sammendrag

Kvartalet kan anses som første bykvartal ved innkjøringen til Sarpsborg sentrum. Eiendomsstrukturen i kvartalet er mangedelt og består av seks eiendommer. Eiendomsstrukturen i kvartalet viser spor av et sammensatt kvartal med større og mindre bygg fra ulike tidsepoker.

Det er vesentlig at kvartalet er av de mest sentrale i Sarpsborg og at tomten kan tåle en relativt stor utbygging både i forhold til form, funksjon og innhold. Føringer fra sentrumsplanen (KDP) fungerer godt for kvartalet og har bidratt til tilpasning til omgivelsene og nabobebyggelse.

Nabobebyggelsen består i hovedsak av solitære bygg med spesifikke formål fra ulike byggeperioder. Kirken, Festiviteten, biblioteket (nytt og gammelt) og Storbyen er enkeltbygg som ikke er del av kvartalsbebyggelse og anses blant annet derfor som ikke relevant å tilpasse seg stilmessig. Tilpasning av prosjektet består i hovedsak av plassering av volumer, utforming og begrenning av disse i tillegg til vertikale fasadeinndelinger, sprang og materialbruk.

Bestemmelser sikrer at materialveileder i dette dokument er veiledende.

En særstilling er Korsgata 3, det lave trehuset fra 1800-tallet som ligger innlemmet i kvartalet og skal videreføres. Her er kontrasten til øvrig bebyggelse så åpenbar at det er nødvendig med tilpasninger slik at bygget får den posisjonen og viktigheten som det er tenkt i planen. Tilliggende byggegrenser mot vest og skrå takform på Sandesundsveien 9 er grep som er tatt for å hensynta bygget.

Sarpsborgs opprinnelige bebyggelse og tydelige bystruktur er preget av kvartalsbebyggelse. Kvartalene er bebygget med volumer i relativt lave høyder og fasader er hyppig brutt opp langs gatelivet. Hensynet til dette er godt ivaretatt gjennom bestemmelser i sentrumsplanen og er en rettesnor i utforming av nye kvartaler, dette anses som heldig for sentrumsutviklingen i Sarpsborg.

Tilpasning – kort oppsummering av hva som sikres i planen tematisk tilsvarende dokumentets oppbygning:

1) Volum og høyder

Volum

- Tyngste/høyeste volum er lagt nordvest i kvartalet mot de største bygningsstrukturene, Storbyen og hotellet. 30% av bebyggelsen overskrider indre gesims slik det åpnes for i Sentrumsplanen.
- Avtrapping, forholder seg til makskoter på indre og ytre gesims, ytre gesims vil flukte med gesims på nytt bibliotek. Mot Sandesundsveien er indre gesims trukket noe lenger inn for å dempe bebyggelsens høyde mot Kirkeparken. Det tillates arker på takflater med skrått tak innenfor felt SF2.
- Kvartalet sikres en variasjon av flate og skrå tak.

2) Estetikk og utforming

Fasader

- Vertikalinnndeling for hver 15-20 m fasadelengde (jf. KDP) synliggjøres ved: materialskift eller fargeskift, vertikale og/eller horisontale sprang. Endring i vindusformater eller andre arkitektoniske virkemidler.

Arkitektur/utforming

- Prosjektet sikres materialvalg som finnes i området som blant annet: tegl, farget puss, metallkledning og innslag av tre.

3) Kulturminner

- NB!-område Sandesundsveien: bebyggelsen langs Sandesundsveien legges i eiendoms grensen og styrker romligheten i byaksen
- Indre gesims, de øverste etasjene mot Sandesundsveien er trukket inn med 4 m for å dempe høyden mot Kirkeparken og gateløpet.
- Korsgata 3: bygget skal videreføres i planen. Det er egne bestemmelser knyttet til bygget og ivaretagelse av dette.
- Bebyggelsen vest for Korsgata 3 vinkles noe bort fra bygget som en "gest" til det historiske, lave trehuset.
- Åpent og grønt gårdsrom gir Korsgata 3 mer luft i situasjonen og ny situasjonen vil ligne mer opprinnelig eiendom fra 1867 med hus og hage
- Skrå takform på Sandesundsveien 9 sikres mot Korsgata 3.

Beliggenhet og historisk kontekst

Beliggenhet

Beliggenhet og historisk kontekst

Kvartal 256 ligger sentralt i Sarpsborg sentrum og består av sammensatt bebyggelse fra ulike tidsepoker. Kvartalet kan anses som første bykvartal ved innkjøring til Sarpsborg sentrum. Eiendomsstrukturen i kvartalet er mangedelt men de seks eiendommene besittes i dag av to aktører (SBB Samfunnsbygg AS og SKB Eiendom AS). Eiendomsstrukturen i kvartalet viser spor av et sammensatt kvartal med større og mindre bygg fra ulike byggeår. Kvartalet er omgitt av viktige bygninger og andre karakteristiske strukturer midt i Sarpsborg sentrum. Gamle kart viser at dette har vært et etablert knutepunkt helt siden tiden før Sarpsborg gjenoppsto som by i 1839.

Naboforhold

Mot øst: På motsatt side av Sandesundsveien ligger både Kulåsparken, Sarpsborg kirke og Festiviteten, som er viktige landemerker i Sarpsborg. Kulåsparken har formell status som kulturmiljø, som moderne bypark i Sarpsborg, men også som åsted for en rekke arkeologiske kulturminner. Festiviteten åpnet som et festlokale i år 1900 og huset en rekke ulike aktører og begivenheter før det brant i 1931. Det ble gjenoppbygd i etterkant, i noe større format enn det opprinnelige bygget. Sarpsborg kirke er fra 1863, tegnet av Chr. Grosch og opprinnelig utført i upusset rød tegl med skifertak. Kirken ligger på en liten høyde i det grønne parkrommet mot øst og er viktig entre til sentrum.

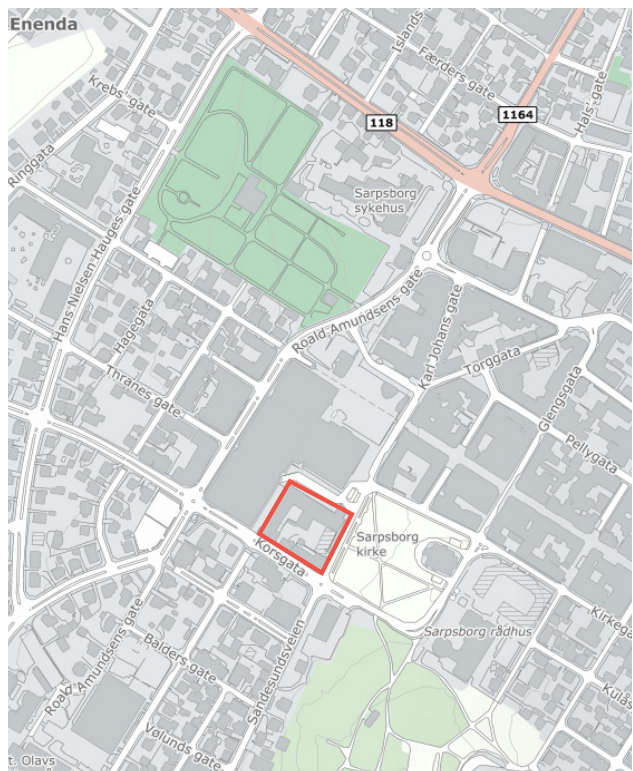
Mot syd: Sarpsborg bibliotek ble tegnet av en av Norges fremste arkitekter innenfor funksjonalismen på 1930-tallet, Ove Bang og stod ferdig i 1941. De resterende to hjørnene av kvartalet inneholder Gleng kulturhus, et bedehus fra tidlig på 1900-tallet, samt Sarpsborg Frikirke, fra 1961.

Mot vest: Storbyen er næreste nabo i vest og dekker et areal på størrelse med tre klassiske Sarpsborg kvartaler. På 80-tallet ble Storbyen en ny bygningsmessig dimensjon i sentrum og bussstasjon ble del av kvartalet.

Mot nord: Scandic hotell ble oppført på 1970-tallet

og arkitekturen er tidstypisk i hvit betong med et høyt volum som er karakteristisk for bygningen. Hotellet er senere påbygget og er pt. under endring. Det er sendt inn planinitiativ for en utvidelse av hotellet.

ADRESSE	Sandesundsveien 9 m.fl.
GRUNNEIERE	SBB / SKB
GNR/BNR	1/135, 1/156, 1/194, 1/195, 1/248, 1/1679
TYPE OMRÅDE	Urbant / variert bebyggelse
STØRRELSE BYGG	ca. 4705 m ²
BYGGEÅR	Ulike tidsepoker
VERN	Nei
DAGENS BRUK	Bolig, kontor, privat-/offentlig tjensteyting (NAV)
REGULERING	Sentrumsformål - KDP



Historisk utvikling

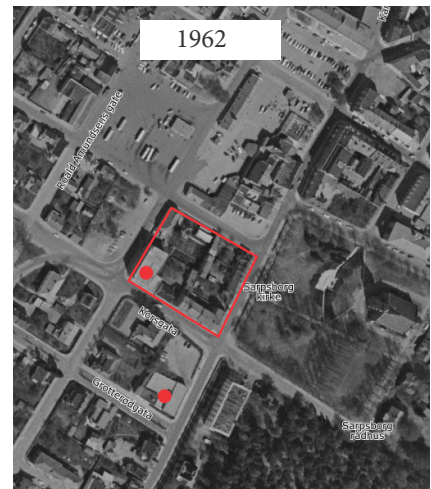


Foto 1932: Kvartalet fremstår med synlig eiendomsstruktur og småhusbebyggelse. Kvartalet fremstår som grønt. Korskogata 3 (bygget 1867) med tilhørende grønt- hage.

Foto 1952: Sandnessundsveien 9 er reist som hjørne- og fondmotiv inn mot sentrum, første større volum i kvartalet, huser boliger.

Foto 1962: Ny bebyggelse/større volum på eiendommen Korskogata 5 (byggeår ukjent). Biblioteket er etablert. Arkitekt Ove Bang.

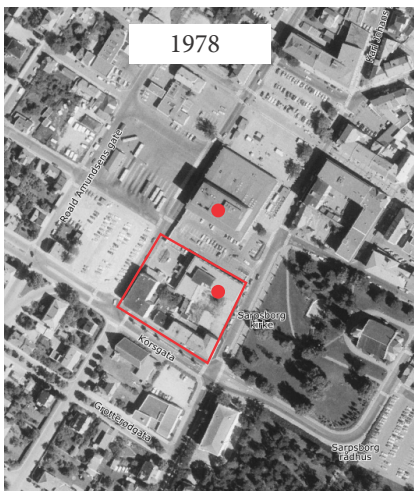


Foto 1978: Nabokvartal i vest er revet og erstattet av stor parkeringsplass. Hotellet er etablert mot nord og inn mot torget. Sentrum preges i stor grad av parkering.

Foto 2003: Sandnessundsveien 3b er reist, Storbyen kjøpesenter er etablert (90-tallet) over to kvartaler med stort parkeirngsareal på tak

Foto 2022: Grønt areal/vegetasjon ved Korskogata 3 er fjernet. Nytt kontorbygg Sandnessundsveien 3A. Parkeringsarealer på tomter mellom Sandnessundsveien 3b og Sandnessundsveien 9. Plan for nytt bibliotek foreligger.

Eksisterende bebyggelse og byrom



Byrom mellom hotellet/Kvartal 256 - parkering, adkomst P-hus Storbyen.



Korsgata 5, kontorbygg ca. 1990. Bygget er i dag uegnet som kontor bla på grunn av etasjehøyder og nivåforskjeller



Sandesundsveien 3a, kontorbygg ca. 2010.



Korsgata 3, 1867 - bygget er i relativ dårlig forfatning og må renoveres - ikke i bruk.



Sandesundsveien 3b, kontorbygg fra ca. 1970, betong

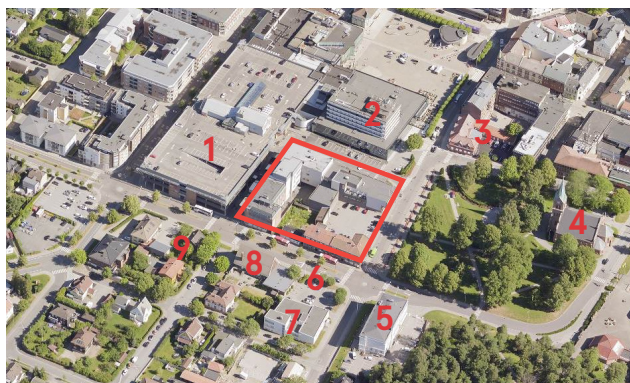


Sandesundsveien 9, ca. 1950, bolig/næring 1. etasje. Bygget er i god stand og kan påbygges.



To ubebyggete tomter, parkering.

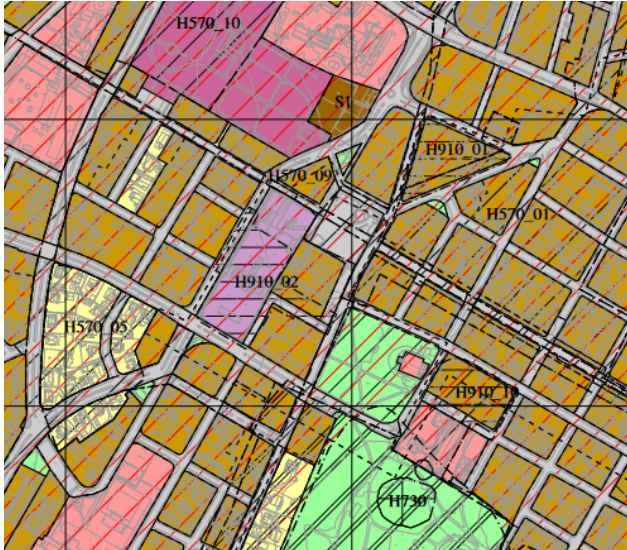
Naboskap



Forutsetninger temakart Sentrumsplanen

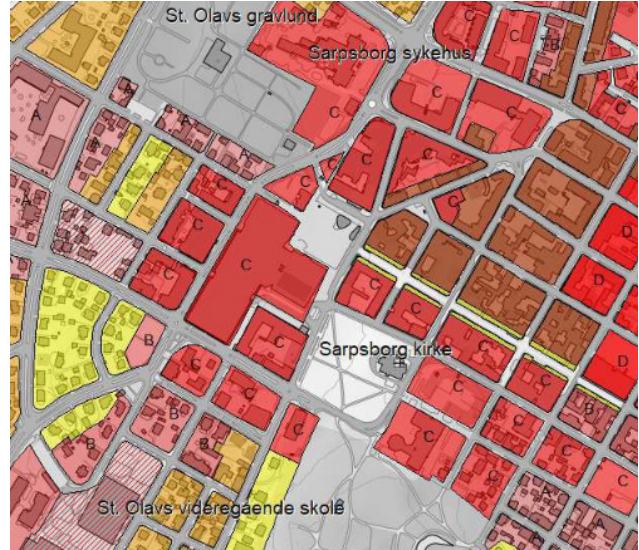
Forutsetninger

Formål og høyder (Sentrumsplanen)



FORMÅL:
Sentrumsformål.

HØYDER OG BYGNINGSTYPOLOGI:
Urban høy bebyggelse.



TEMAKART HØYDER
Høyder som gjelder for kvartalet:
Variasjon av høyder
Ytre gesims 15 meter (4 etasjer)
Indre gesims/møne 21,5 m (6 etasjer)
Punktvis (inntil 30% av areal) 28,5 m (8 etasjer)

Høyder og bygningstypologi

- Lav bebyggelse
- "Gleng"
- Suburban-tett bebyggelse
- Urban-høy bebyggelse
- Egne bestemmelser
- Høyder ikke vurdert, vurderes i fremtidig planlegging
- A - D Detaljerte bestemmelsesområder for høyder

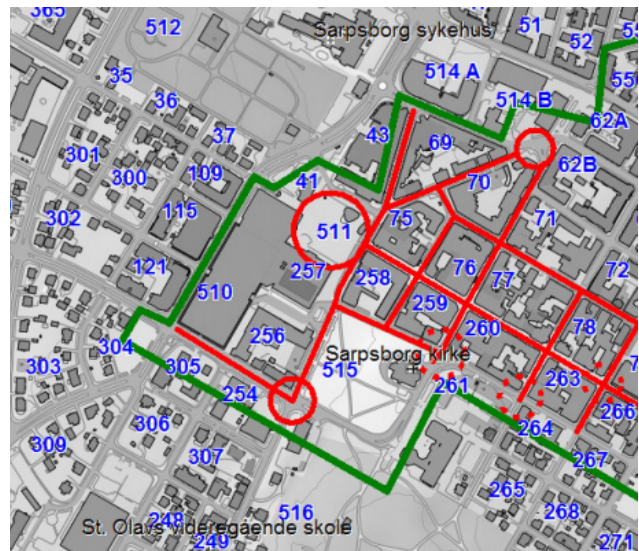
Temakart grøntstruktur og byrom



Grønnstruktur

- Grønnstruktur med høyverdi
- Grønnstruktur med potensial for fremtidig utvikling
- Stille områder
- Fremtidige grønne forbindelser

○ Torg
○ Park
● Tre
● Trerekke



Bykjerne, strøgater og kvartalsnummer

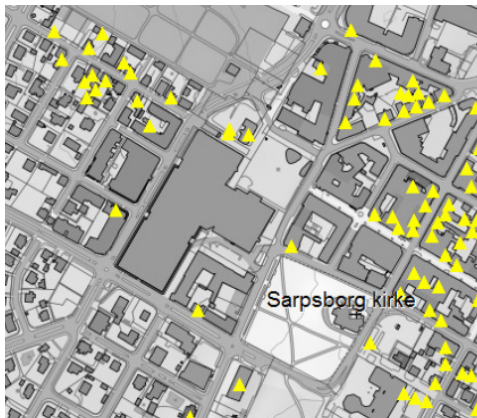
- Bykjernegrense
- Viktige strøgater og plasser
- Fremtidig potensielt viktige strøgater og plasser

Forutsetninger

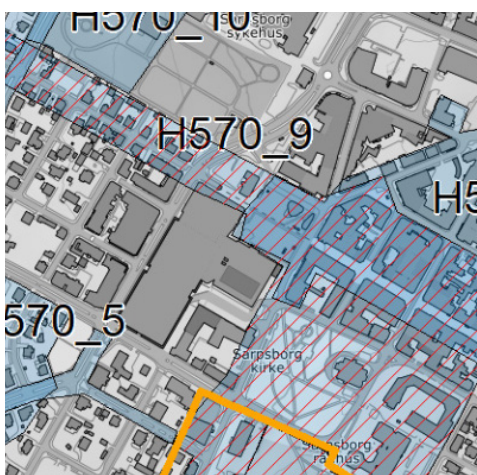
Temakart vern



Temakart "gul liste".



Temakart SEFRAK.



Temakart kulturminner.

Temakart Gul liste: Det er ingen bygg på gul liste i kvaralet. Det er imidlertid flere bygg i umiddelbart nærhet til kvartalet. Historisk viktige bygg som Apotekergården (Kirkegata 69), Sarsborg kirke, Festiviteten, og det karakteristiske biblioteket av arkitekt Ove Bang.

Temakart SEFRAK, Korsgata 3 er sefrak registrert pga. byggets alder.

b. Bestemmelser for SEFRAK-registrerte bygninger

Tiltak ved SEFRAK-registrerte bygninger, jf. temakart SEFRAK-registrerte bygninger, skal vurderes å oversendes til regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

For meldepliktige bygninger (bygninger eldre enn 1850), er det lovfestet i Kulturminneloven § 25 at kommunen er pliktig til å oversende tiltaket til regional kulturminneforvaltning for uttalelse før endring eller rivning kan bli godkjent. Kommunalt vedtak skal umiddelbart oversendes regional kulturminneforvaltning i etterkant.

Kvartalet inngår delvis i hensynssone H570_09 - Aksene i bysentrum:

Utdrag fra bestemmelser i Sentrumsplanen:

§ 3.5 Retningslinje til hensynssoner - bevaring kulturmiljø H570 (jf. pbl § 11-8 pkt. c)

Hensynssone H570_01: Bykjernen og Gamle Gleng

Hensynssone H 570_02: Sandesund/Mellos

Hensynssone H 570_03: Sandesundveien og Kulås

Hensynssone H 570_04: Kulås øst

Hensynssone H 570_05: Grotterød

Hensynssone H 570_06: Dronningens gate og deler av Storgata

Hensynssone H 570_07: Fritznerbakken

Hensynssone H570_08: Borgarsyssel museum med nærområde

Hensynssone H570_09: Aksene i bysentrum

Hensynssone H570_10 Krematoriet og gravlund

Hensynssone H570_11: Veiestetikk i Storgata og Hans Nielsen Hauges gate

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

ii. Hensynssone H570_11 omfatter viktig veiestetikk. Alle tiltak innenfor sonen skal sikre at gatestruktur og trerekker skal beholdes.

Se § 4.15 som gir bestemmelser for utvikling innenfor disse hensynssoneområdene.

h. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570_9 Aksene i bysentrum

Aksene skal bevares og ikke brytes eller overbygges. Tiltak må plasseres og utformes slik at kulturminneverdiene ivaretas.

Retningslinje til pkt. h.

Området inngår i Riksantikvarens NB!-Register "Nasjonale kulturhistoriske byer og tettsteder i Norge". Dette store byplangrepet, to hovedaksene med torget i kryssningspunktet, ble vedtatt da byen ble gjenreist i 1839.

Prosjektgjennomgang

- volum og høyder
- estetikk og utforming

Prosjektgjennomgang

avstemming mot Sentrumsplanen

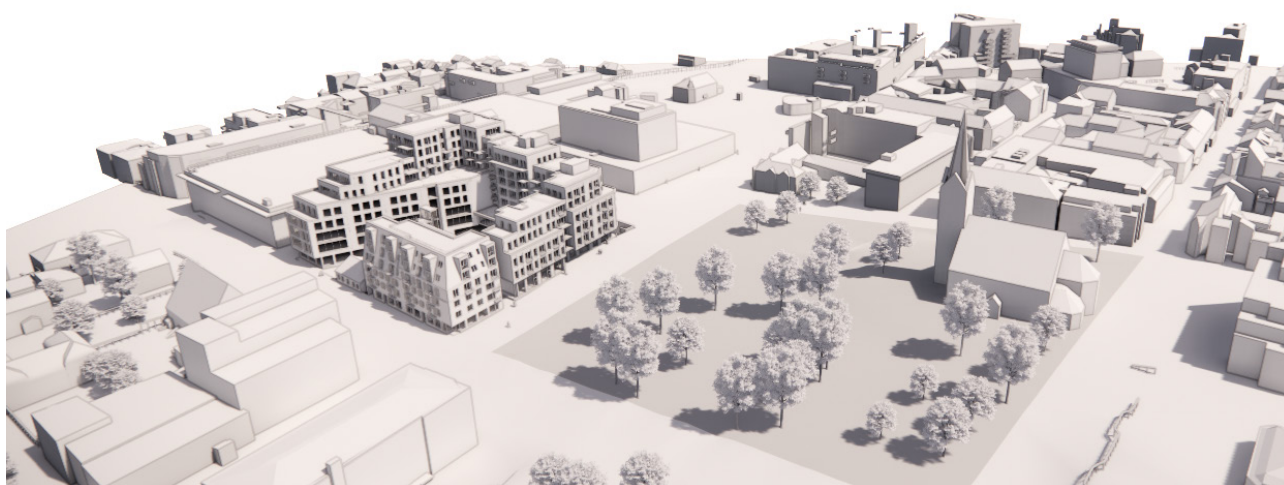
To alternative illustrasjonsprosjekter

Planforslaget muliggjør kombinert formål, bolig, næring, offentlig/privat tjenesteyting. Det er i samråd med kommunen besluttet å illustrere to alternativer for å belyse konsekvenser av maksimal utnyttelse og utforming ved en realisering av planen. Den endelige utbyggingen og kombinasjonen av formål innenfor kvartalet kan være i spennet mellom disse to alternativene.

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



Oversiktsperspektiv fra sørøst, volum næringsalternativ.



Oversiktsperspektiv fra sørøst, volum nærings- og boligalternativ.

Volum og høyder

Volum og høyder

Begge alternativer forholder seg til KDP hva angår høyder og volumdisponering på tomten. De to alternativene vil likevel med bakgrunn i nødvendige volumer/bredder resultere i ulike volumer.

I tråd med innspill underveis er de høyeste volumene lagt nordvest i kvartalet.

Prosjektet følger KDP ift. høyder langs tilliggende gater. Den høyeste bebyggelsen inn mot Storbyen utgjør ca 20% av kvartalet og er trukket lengst nordvest i planen. Sentrumsplanen åpner for mulige punktbygg opp til 28,5 m i 30% av planen. Planforslaget åpner for 30% bebyggelse over 21,5 m. Hovedtyngen av volumene i kvartalet er lagt inn mot Storbyen og hotellet da det er her tomten tåler mest. Dette med bakgrunn i Storbyens store grunnflate, ingen gjenboere mot vest/nord og hotell med høyhus som nærmeste nabo. Planen åpner her for et "tårnbygg" med relativt bred bygningskropp, dette for å kunne huse store nærings-/kontorlokaler.

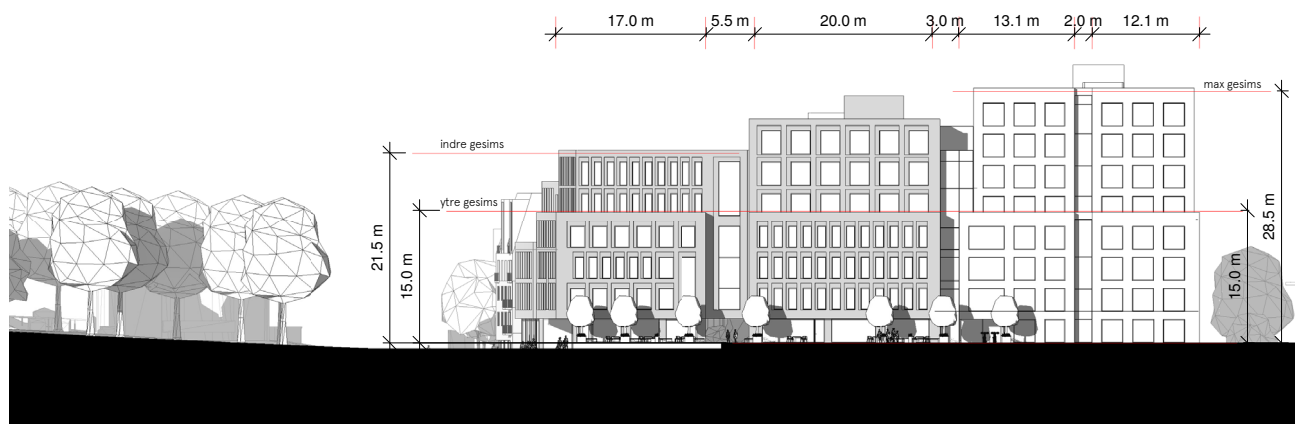
Etasjer er trukket inn jf. bestemmelser i KDP. Mot Sandesundsveien er øverste etasjer, indre gesims, trukket inn med 4 m. Det legges opp til et tyngre hjørnevolum mot Sandesundsveien (Sandesundsveien 3b). I tråd med KDP underdeles fasader med vertikale elementer/åpninger. KDP

setter begrensning på 15-20 m lengde mellom vertikale sprang. Dette for å få bebyggelsen ned i skala og for å gi gjenkjennelighet ift øvrig kvartals-skala i Sarpsborg.

Sandesundsveien er definert som strøksgate i sentrumsplanen og fasader langs denne skal underbygge dette. Første etasje er åpen og det legges opp til gjennomganger i kvartalet. Planforslaget åpner for innslag av arker i Sandesundsveien 9. Arker er et kjent tema i Sarpsborg forøvrig.

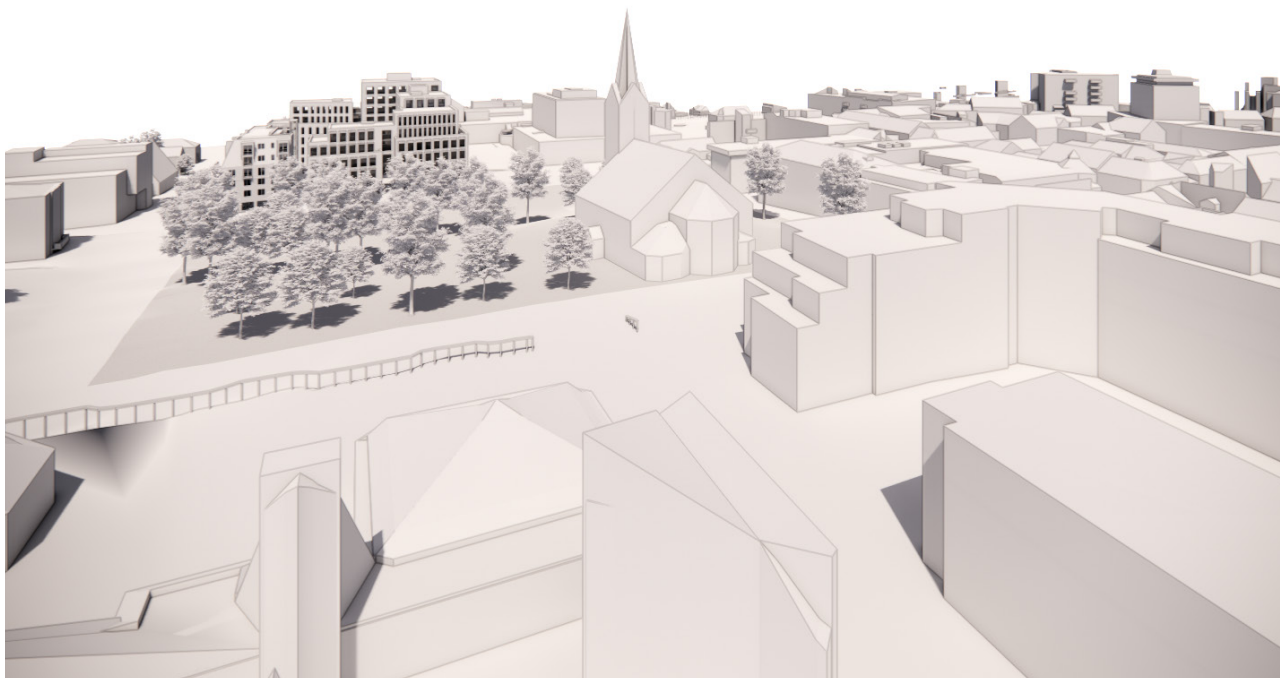


Diagram: 30%, som overskrider 21,5 m (rødt).

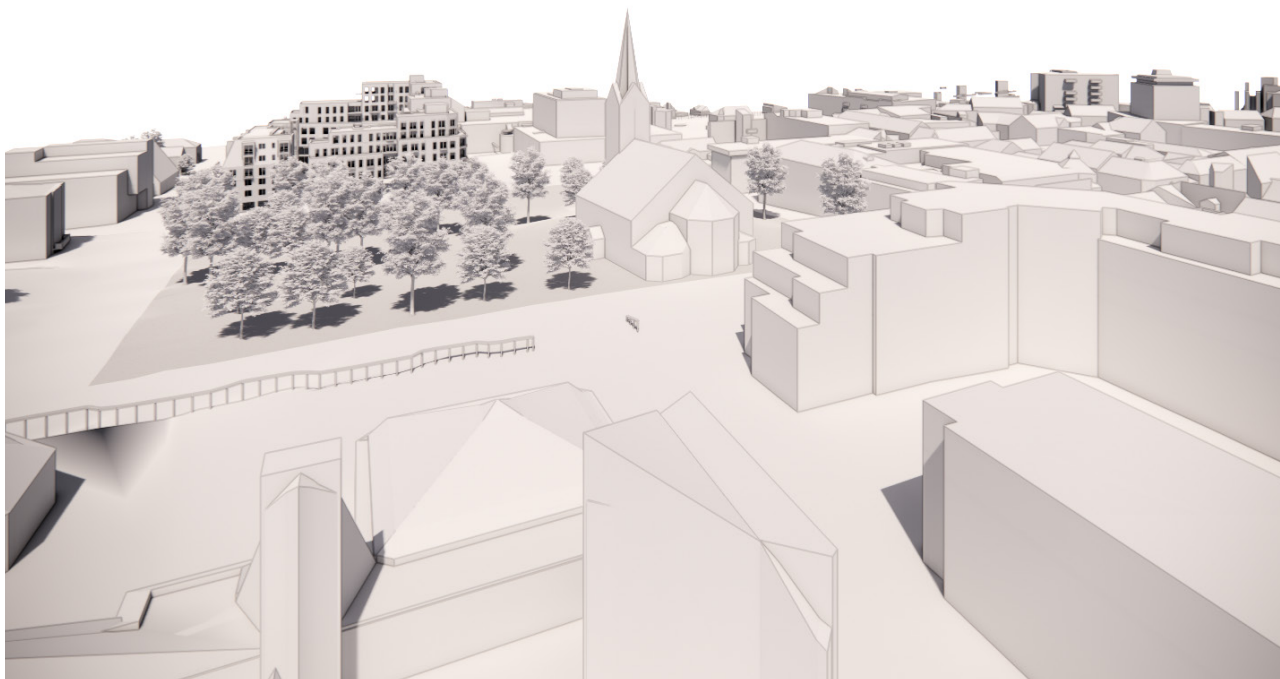


Oppriss mot Sandesundsveien, forhold til maks gesims i KDP.

Volum og høyder



Oversiktsperspektiv fra øst, volum næringsalternativ.



Oversiktsperspektiv fra øst, volum boligalternativ.

Volum og høyder

Punktvis avtstemming mot prosjekt:

Under følger en gjennomgang av hvordan prosjektet/planforslaget svarer ut bestemmelser i Sentrumsplanen §6.4:

iv: Det er punktbygg på 28,5 m mot nordøst i kvartalet. Arealet utgjør 20% av kvartalet. 30% av kvartalets bebyggelse overskrider 21,5 m.

a) Prosjektet følger opp høyder som definert i bestemmelsesområde C. Det er variasjon av takformer i kvartalet. Sandesundsveien 9 har skrått tak da dette bygget er tenkt videreført som påbygg på femtitallesbygget som er av god kvalitet. Det er åpnet for mulighet for innslag av arker i de øverste etasjene her. Disse vil evt. gå ut over indre gesims, men viktig innslag for lysinnslipp til boligene under skråtak.

- iv. 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. For kvartal 302 gjelder maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 21,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 21,5 meter, uten mulighet for punktvis høyere bebyggelse opp til 28,5 meter.
 - b) Ved regulering av mindre deler av et kvartal: Maksimale høyder som for tiltak unntatt plankrav, jf. §6.4 pkt. a.



Oversiktsperspektiv fra sør-øst, volum boligalternativ.



Oversiktsperspektiv fra sør-øst, volum næringsalternativ.

Estetikk og utforming

Punktvis avtstemming mot prosjekt:

Under følger en gjennomgang av hvordan prosjektet/planforslaget svarer ut bestemmelser i Sentrumsplanen §5.9 Estetikk og utforming:

ii: Sandesundsveien 9 er sikret skrått tak i bestemmelser. Bygget vil med dette fremstå som et særskilt volum fra gaten. Det sikres en underskjæring i volumet ved hjørnet Sandesundsveien 3a noe som vil underbygge byggets hjørneposisjon.

iii: Fasader er brutt opp. Oppdeling følges opp med farge-bruk, materialitet mm. Oppdeling av fasader er sikret i bestemmelser for fasader lengre enn 20 m (mindre unntak inn mot Storbyen).

iv: Ny bebyggelse Sandesundsveien 3a er hjørnebygg, hjørner ikke avskåret men plan 1 er underskåret og hjørnet gitt en særskilt utforming. Kvartalet er utenfor det mest sentrale sentrum og øvrig bebyggelse har således ikke 30 graders hjørner.

v: Det sikres en variasjon av materialer i bestemmelser. Det vises til material- og fargeveileder, siste del av dette dokumentet.

vi: Dette er sikret i bestemmelsene.

viii: Flere passasjer og snarveier gjennom kvartalet, øst vest og nord-syd. Disse er sikret i bestemmelser/plankart.

ix: Næringslokaler og bolig har hovedadkomst fra gate, bolig nå også fra gårdsrom/uteoppholdsareal. Sandesundsveien 9 har adkomst fra gårdsrom som i dag.

x: Nær- og fjernvirkning. Se perspektiver videre i dokumentet.

§ 5.9 Estetikk og utforming (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)

a. Generelle bestemmelser

- i. Ethvert tiltak skal planlegges, prosjekteres og utformes på en slik måte at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.
- ii. Bygninger som danner fondmotiv i gater, hjørner eller annet fokus, skal vies spesiell oppmerksomhet.
- iii. All ny bebyggelse skal ha vertikaloppdelte fasader for å betone rytmikk. Ensartede fasader skal ikke ha lengde mer enn 15-20 meter.
- iv. Ny bebyggelse plassert mot gatekryss skal ha brutt hjørne, avskåret i 3 m lengde. Det brutte hjørnet skal fremheves sterkere enn bygningens øvrige fasader. Inngang plasseres fortrinnsvis på hjørnet. Alternative hjørneløsninger, som for eksempel buet hjørne, aksepteres der det gis gode begrunnelser for det, og der ikke annet er spesifisert for hensynssoner kulturmiljø. Det kan gjennom regulering vurderes andre hjørneløsninger der bebyggelse plasseres tilbake fra fortauslinje.
- v. Materialbruk skal fortrinnsvis baseres på tradisjonelle materialer som tre, tegl og puss og være utført med høy kvalitet. Både for ny og gammel bebyggelse gjelder det at detaljer skal være solide og av god håndverksmessig kvalitet. Materialbruk som bryter med gode tradisjoner i typisk bybebyggelse krever god estetisk begrunnelse.
- vi. Høye, tette eller ensartede sokler tillates ikke. Sokler over 1 meter høyde skal utformes med brudd eller materialeskift.
- vii. Ubebygde areal skal holdes ryddig og i ordentlig stand. Kommunen kan forby lagring eller annen bruk av slikt areal, når det etter kommunens skjønn vil virke sterkt skjæmmende eller være til vesentlig ulempe for andre.
- viii. Dersom ubebygget areal mellom bygninger skal lukkes, skal dette gjøres med stedsforankret utforming av porter eller gjerder. Det oppfordres til å utvikle passasjer gjennom kvartaler og visuelle forbindelser mellom private og offentlige byrom.
- ix. Nye virksomheter eller butikker som kun har bruk for ett inngangsparti skal legge dette ut mot gate. Boliger skal i størst mulig grad legge inngangspartier ut mot gaten.
- x. Det skal gjøres en helhetlig estetisk vurdering av alle byggetiltak. I vurderingen skal nær- og fjernvirkning, tilpasning kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger. Forhold til omgivelsene skal belyses og valgene som er gjort skal begrunnes.



Hjørneløsning ved Sandesundsveien 9 sett fra sør-øst, langs med Glengsgata.



Hjørneløsning ved Sandesundsveien 9 sett fra sør-vest, langs med Sandesundsveien.

Fasadestudier

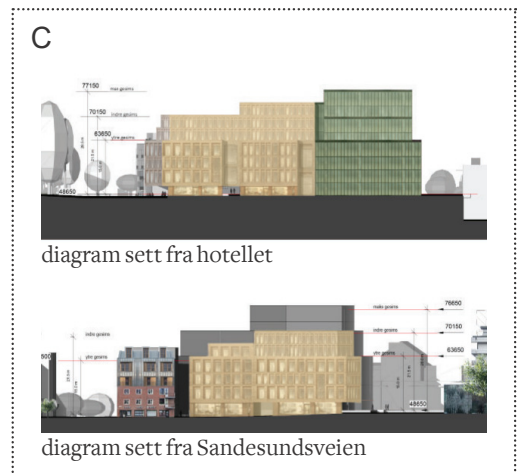
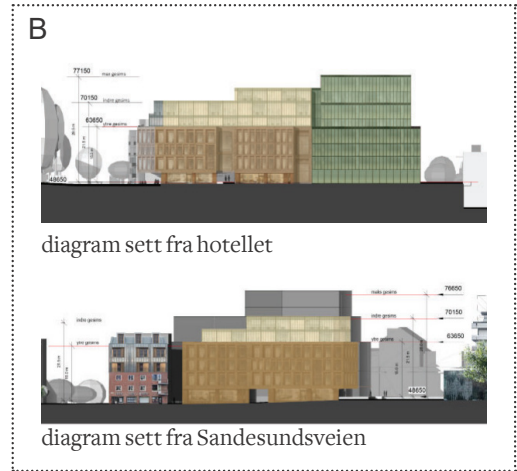
Volumoppbygging i kvartalet har vært studert i forhold til fasadeutforming underveis i planprosessen. Prinsipper/konsepter for utforming som er vurdert i planarbeidet er her gjengitt i collager (A, B, C).

- A: Hyppige vertikale inndelinger inkl. inntrukket etasjer
- B: Horisontaldelte fasader, inntrukket etasjer synliggjort
- C: Fasader avspeiler hele volumers/programmets størrelse

Fasadekonsept som vist i A er prinsipielt utgangspunktet for utforming av bestemmelser i planforslaget. Inntrekking av øverste etasje er ytterligere utvidet med 1.5 m mot Sandesundsveien for å dempe høyder mot byrommet og Kirkeparken. Dette grepet tydeliggjør en lavere gesims mot Sandesundsveien.

En vertikal flerdelt inndeling av fasadene bryter ned kvartalet i mindre volumer og gir variasjon i fasader mot gate. Dette bidrar til en størst mulig grad av tilpassing til den tradisjonelle kvartalbebyggelsen i Sarpsborg og følger opp bestemmelser fra Sentrumsplanen.

Varierte takformer i kvartalet ses på som positivt i Sarpsborg/karakter. Innslag av skråtak vil være mot Korsgata/hjørnet Sandesundsveien. Det forutsettes for øvrig flate tak mot Sandesundsveien. Flate tak er dominerende takform i denne delen av bygaten.



ALTERNATIV A: Hyppige vertikale inndelinger inkluderer inntrukket etasjer.

Kulturminner

NB!-område | Aksene i bysentrum

Planområdet inngår delvis i Riksantikvarens NB!-Register “Nasjonale kulturhistoriske byer og tettsteder i Norge”. Dette store byplangrepet, de to hovedaksene med torget i krysningspunktet, ble vedtatt da byen ble gjenreist i 1839

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 og 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.



Ortofoto med inntegnet hensynssone H570_01-10 - viktig lokalt og nasjonalt kulturmiljø

KV 256 I kontekst – bymiljøet omkring Sandesundsveien



- Fra krysset Sandesundveien/Korgata leses bebyggelsen rundt Kirkeparken med en helhetlig farge- og materialpalett. Prosjektet vil videreføre denne karakteren som en tilpasning til bymiljøet rundt.



- Sandesundsveien sett fra Kirkegata oppleves i dag som fragmentert og oppdelt. Prosjektets mål er å fullføre kvartalet og etablere en byegg med en aktiv 1. etasje ut mot parken, i tråd med Sarpsborgs karakter.



- Vestsiden av Sandesundsveien, sett fra Torget, har en lite lesbar gesims i dag. Prosjektet etablerer en nedtrappet gesims mot gaten, med tilbaketrunkede etasjer over 3. og 4. etasje.

NB!-område | Sandesundsveien

Ny bebyggelses hovedfasade i kvartalet legges i eiendomsgrense inn mot offentlig fortau. Kvartalet slutføres med ny bebyggelse på nåværende parkeringstomter og nye fasader danner byvegg i gaterommet mot Kirkeparken og definerer grøntrommet. Dagens gateparkering i front av bebyggelsen fjernes og erstattes av sammenhengende fortau. Tiltaket understøtter dermed romlig sett byaksen. Øvre etasjer mot Sandesundsveien er trukket inn 4 m. Dette demer bebyggelsens høyder mot Sandesundsveien og hjørnet vis -a-vis Apotekergården. Gesimshøyder på Sandesundsveien 9 korresponderer med gesimser på nytt bibliotek og kvartalet videre forholder seg til ytre,- og indre gesims jfr terrenget som stiger på. Dette understreker også Sandesundsveiens som gateløp/akse. Det nye biblioteket vil definere akse ytterligere.

Det er en åpning i kvartalet mot Sandesundsveien i forlengelse av gangvei fra kirken noe som også kan ses på som en tilpasning til situasjonen/ parkrommet.

Åpen og aktiv førsteetasje definerer gatestrekningen som bygate og styrker Sandesunds-veien som fremtidig strøksgate. dette gjør gangstrøket troverdig og attraktivt som forbindelse fra sentrum og sørover til viktige målpunkter som feks biblioteket. Det tillates inntrukket 1. etasje mot Sandesundsveien for å kunne legge til rette for arealer knyttet til evt utadrettet virksomhet på bakkeplan. Utadrette formål i første etasjer med åpne fasader/ inngangspartier mot gate understreker også

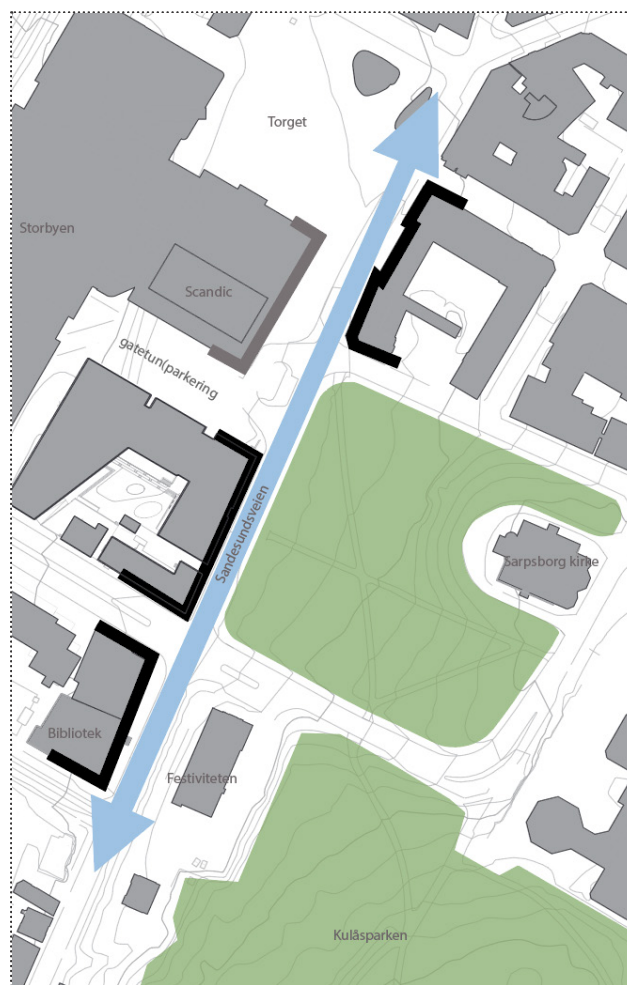
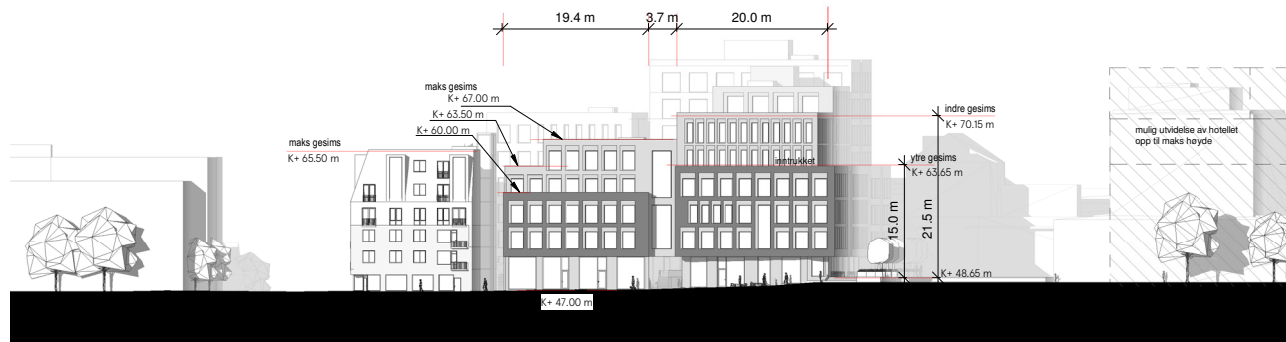


Diagram romlighet/byakse.

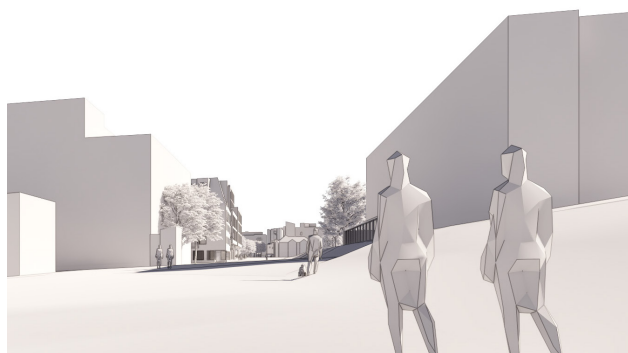
Sandesundsveien som viktig byakse formålsmessig. Sandesundsveien skal styrkes som grøntakse jfr Sentrumsplanen. Det er likevel ikke tilstrekkelig plass til trerekke m/trekrone i front av kvartalet 256 da fasade skal ligge i gateliv.



Fasadeoppriss næring i Sandesundsveien (høyder fra KDP på hotelltomt stippet inn)

NB!-område | Sandesundsveien

Under følger fjern - og nærvirkning av prosjektet langs Sandesundsveiens forløp.



Fjernvirkning: Sandesundsveien sett fra syd for Festiviteten og det nye biblioteket.



Nærvirkning: Sandesundsveien sett fra syd ved Festiviteten.



Fjernvirkning: Sandesundsveien sett fra nord (næringsalternativ).



Nærvirkning: Sandesundsveien sett fra nordøst (næringsalternativ).



Fjernvirkning: Sandesundsveien sett fra nord (boligalternativ).



Nærvirkning: Sandesundsveien sett fra nordøst (boligalternativ).

Korsgata 3 | Tilpasning

Tilpasning og ny bruk

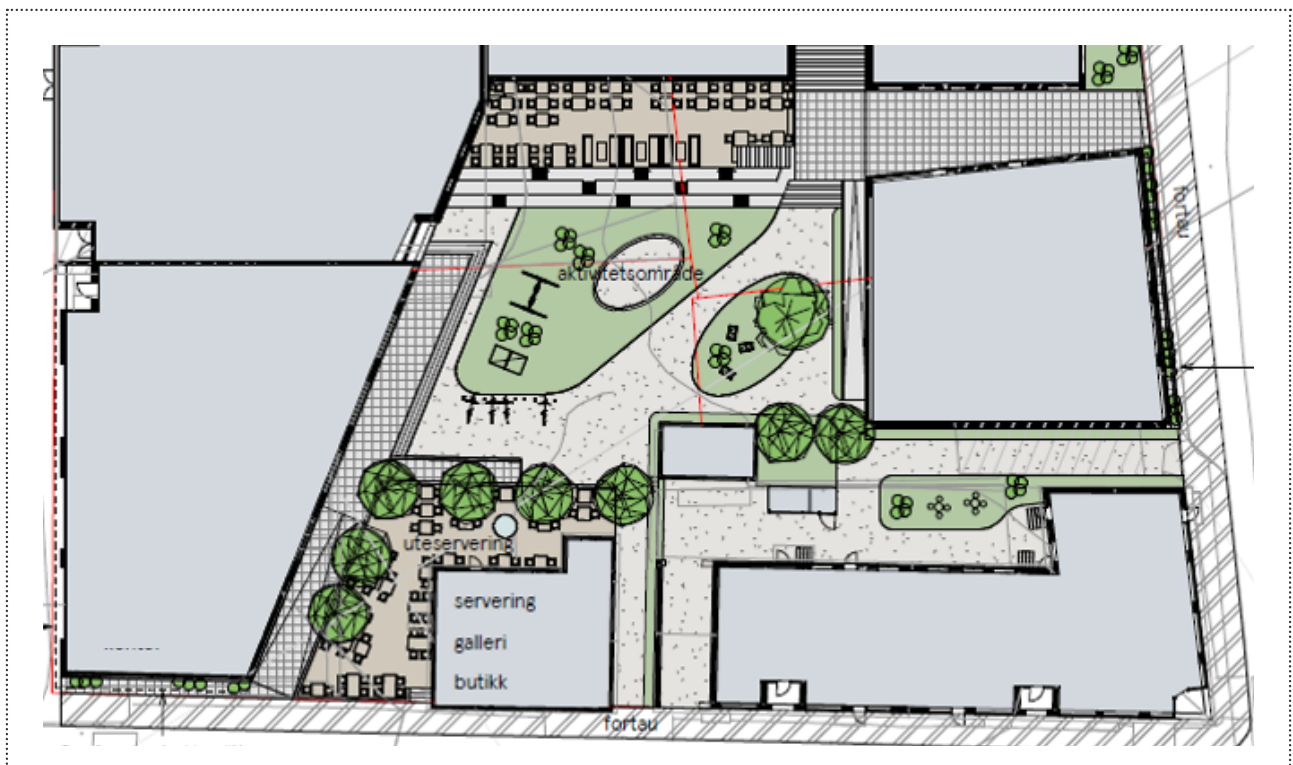
Bygningen er en av de eldste gjenværende bygninger i Sarpsborg, den er oppført i 1867 og fremstår i dag i dårlig forfatning. Bygningen står ikke på gul liste men er SEFRAK-registrert.

Forslagsstiller har gjennom prosessen ønsket at bygningen tas med i utvikling av kvartalet som historieforteller. Bygget er innlemmet i det nye kvartalet og blir del av indre gårdsrom. Det etableres torg ved bygget og med dette fremstår bygget mer ivaretatt i situasjonen enn i dag. Det lave bygningsvolumet skjærmer gårdsrom fra visuell og fysisk støy og slipper inn sol og lys fra syd til kvartalet.

Bygget reguleres til utadrettete formål som kan bidra til aktivitet i området og evt samspill med bibliotekstomten (cafe/uteservering m.m.). Det åpnes for en midlertidighet rundt bruk, ny funksjon kan være en viktig brikke som start av utvikling i kvartalet.



Historisk foto, Korsgata 3 med eiendom og hageanlegg.



Utsnitt av ny situasjon: Korsgata 3 ligger på areal regulert som torg.

Ny bebyggelse i Korsgata i vest, er på bakkeplan vinklet bort fra Korsgata 3, dette gir mer plass til bygget og inviterer inn i kvartalet. Nabobyggs første etasje skal avpasses med mønet på Korsgata 3. Det er sikret skrå takform på Sandesundsveien 9 øst for bygget. Dette er en tilpasning til Korsgata 3 i tillegg til at skrå takform her også kan relateres til den karakteristiske frikirken i kvartalet syd for Kvartal 256.

Med utgangspunkt i de høydene KDP åpner for vil Korsgata 3 naturlig nok fremstå liten i sammenheng med ny foreslått bebyggelse. Den er derfor innlemmet som del av det grønne gårdsrommet og må oppfattes som et objekt i det store rommet. Tilliggende bebyggelse vil uunngåelig både i skala og materialitet kontrastere bygningen. Dette er ikke nødvendigvis en konflikt men kan gjøre historien enda tydeligere. Kvartalet er i dag helt lukket mot bakgård og ved realisering av planforslaget vil kvartalet åpnes og eiendommen vil ligge i gårdsrommet m/grønt (jf. historisk bilde til høyre). Dagens eiendom forblir ubebygget og Korsgata 3 vil settes i stand og bli del av ny utvikling.



Historisk foto, av eiendommen med hage



Korsgata 3 slik den fremstår i dag.



Korsgata 3 med ny bebyggelse (næringsalternativ).

Tilpasning/hensyn til Korsgata 3 oppsummert:

- Byggegrense i vest er vinklet bort fra Korsgata 3
- Skrå takform på nabo i øst er sikret
- Grønt gårdsrom gir plass til bygget og mer luft i situasjonen
- Areal regulert til torg vil gi en verdigere situasjon for bygget
- Utbedring skal skje iht til Sefrak registrerte bygg
- En evt. gjenreising skal fremstå som orginalt bygg



Korsgata 3 sett fra Dronningens gate (næringsalternativ)



Korsgata 3 sett fra gårdsrom (næringsalternativ)

Forhold til Sarpsborg kirke

Sarpsborg kirke er på gul liste og er et landemerke i byen. Det har vært sett på om planforslaget har påvirkning på sikt til kirken fra Korsgata gitt de økte høydene i kvartalet. Illustrasjonene under viser at kirken ikke er synlig fra gateplan i dag - ei heller når ny bebyggelse er realisert.



Dagens situasjon Korsgata mot kirken



Ny situasjon Korsgata mot kirken



Oppriss Korsgata og opp mot kirken

Utforming, material- og fargebruk

UTFORMING, MATERIAL- OG FARGEVEILEDER



Illustrasjon av prosjektet sett fra kirkeparken

Eksisterende bebyggelse i kvartalet er en blanding av tegl, puss, naturbetong og tre. Nærliggende bebyggelse er også svært blandet og består av tegl, puss, tre, glass og betong.

Kvartalet reguleres til et bykvartal med høy utnyttelse og urbane kvaliteter. Sarpsborg er stort sett preget av mindre bykvartaler med stor grad av trebebyggelse. Nærmere kjernen av byen / torvet og Storbyen kjøpesenter er bebyggelsen større, høyere og mer preget av betong, puss og tegl. Materialpaletten for kvartalet spiller derfor på disse kvalitetene og illustrasjonsprosjektene viser bebyggelse med ulike tegltyper, puss, metallkledning og innslag av tre/detaljer. Kvartalet skal fremstå med varme fargertoner.

Illustrasjonsprosjektet i planen for Kvartal 256 legger vekt på harmoniserende farger som er tilpasset omkringliggende bebyggelse og eksisterende bebyggelse innenfor kvartalet.

Materialer og fargesetting fra tilpasningsanalysen er sikret gjennom bestemmelsene:

4.1.1 *Utforming og plassering av bebyggelse*

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. Til-pasningsanalysen skal være veiledende for valg av materialer, fargesetting og utforming ved utbygging innenfor planområdet.



Illustrasjon av boligprosjektet sett fra luften

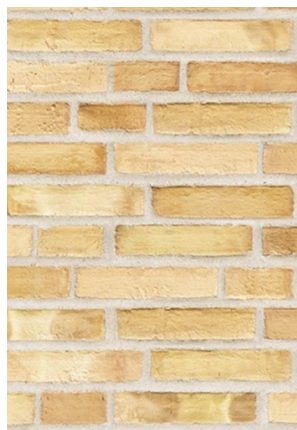
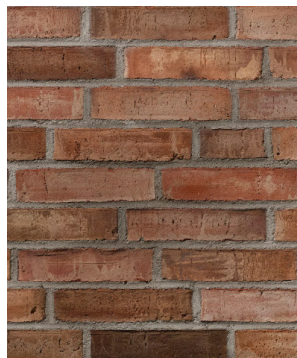
Illustrasjonsprosjektet som følger planforslaget skal være veiledende for valg av materialer og fargepalett.

Sarpsborg sett fra luften viser en by hvor rød tegl er en gjenganger, med innslag av flere bygg med gyldne farger. Det gamle sentrum er preget av trebebyggelse. Materialvalgene til kvartalets bebyggelse bygger videre på disse observasjonene.

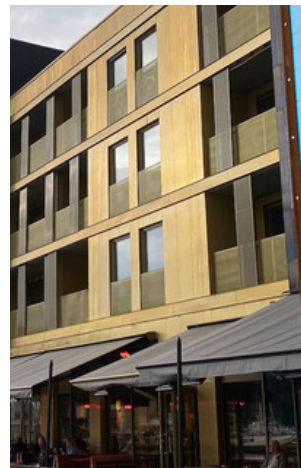
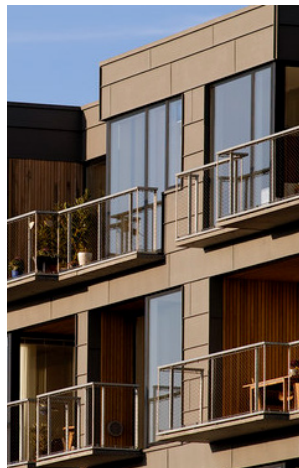
For å sikre variasjon innad i kvartalet følger reguleringen sentrumsplanens bestemmelser om vertikal inndeling av fasadene. For å sikre en helhetlig utforming og sammenheng innad i kvartalet skal det til rammesøknad utarbeides en estetisk redegjørelse (tegninger med fargesatte fasader, sett i sammenheng med tilgrensende bebyggelse).

Material og fargepalettene skal vise hvordan valgte materialer og farger harmonerer med nabobebyggelse og med øvrig bebyggelse i kvartalet. Palettene skal vise harmoni i material og fargevalg for det enkelte bygg og for kvartalet i sin helhet. Materialvalg kan være, tegl, puss, tre og innslag av metallkledning.

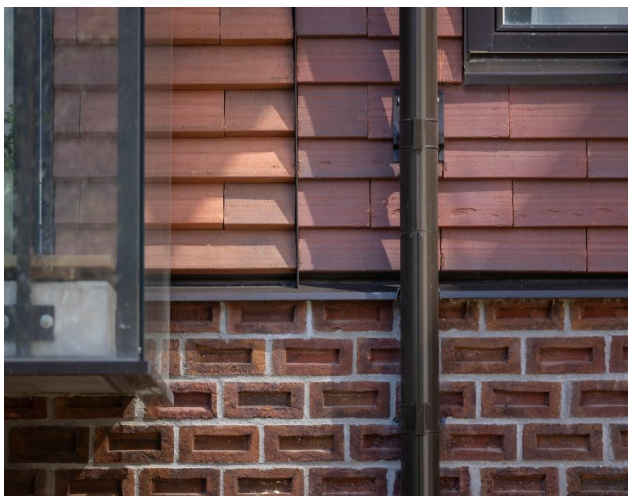
Ved valg av materialer skal det sikres materialer av god kvalitet og med lang levetid. Materialene bør også ha et lavt og enkelt vedlikeholdsbehov.



UTFORMING, MATERIAL- OG FARGEVEILEDER



Eksempel på harmonerende paletter som også harmonerer på tvers av de ulike palettene



Eksempler på harmonerende material og fargepalett som viser variasjon i materialer med gjennomført og harmonerende fargepalett.



Innenfor felt SF2 tillates det arker og takopplett i vinklet takflate. Opplett skal ikke overskride en utstrekning på 35% av fasadelengden. Det tillates ikke som én sammenhengende ark/takopplett. Tak- og veggflate skal harmonere fargemessig og skillet mellom vegg og tak skal tydeliggjøres gjennom materialskift som illustrert. Arker/takopplett tillates over to etasjer. Tak med arker/takopplett skal utformes i henhold til prinsippet som vist i illustrasjon. Arker skal plasseres med en avstand mot hjørnet Korsgata/Sandesundsveien slik at dette dempes uttrykksmessig. Avstanden skal være minimum 2 meter.



§ 4.4.1 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. Lange bygningsvolumer over 20 meter skal brytes opp med tydelige sprang i fasaden (minimum 1 meter inntrekning med minimum 1,5 meter bredde). Det gis unntak fra lange bygningsvolumer over 20 meter for fasader som grenser til Dronningens gate (bussterminalen), men det skal være minst en vertikal brytning på total fasadelengde.

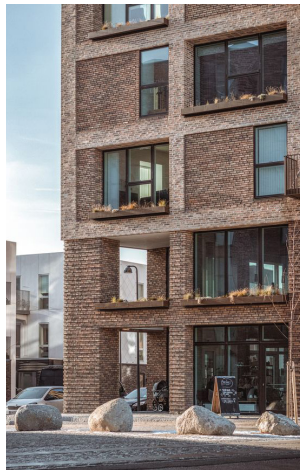


Tradisjonelle vindusproporsjoner i Sarpsborg sentrum har stort sett vertikalt preg. Dette er tydelig i flere typer bygg med ulike funksjoner og fra ulike tidsepoker fra den mindre trehus bebyggelsen til de større murbygningene. Vertikalitet er synlig både i ornamentikk og i hulltagning i fasadene.



Inngangspartier markeres og det skal legges tilrette for steder for opphold langs fasadene. Førsteetasjens fasader vil fremstå ulik øvrige etasjer da kreves at fasade mot gateplan skal ha en åpenhet/glass jfr. bestemmelse KDP viderført i planforslaget under §4.1.1 Utforming og plassering av bebyggelse

§ 4.1.1 h) 80% av gatefasadens lengde i kvartalets 1. etasjer mot Sandesundsveien skal utformes som åpne, gjennom utstrakt bruk av glass som gir innsyn til virksomhetene på innsiden. 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. Tette eller ensartede sokler som overskrider 1 meter tillates ikke.



Fasader mot gateplan skal være åpne og inviterende. Materialbruk skal være harmonerende med resten av bygget og øvrig bebyggelse i kvartalet.

Inngangspartier skal markeres og det skal legges tilrette for steder for opphold langs fasadene.

Illustrasjonsprosjektet som følger planforslaget skal være veiledende for utforming, valg av materialer og fargepalett.