



KB Arkitekter
Bulls gate 2A
3110 TØNSBERG

Saksbehandler, innvalgstelefon

Carl Henrik Jensen, 69247049

Sarpsborg - innspill til varslet oppstart av detaljregulering for Torggata 2

Vi viser til deres oversendelse datert 15. desember 2022 med varslet oppstart av detaljregulering for Torggata 2 i Sarpsborg sentrum.

Bakgrunn

Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er å legge til rette for kombinert bolig og næringsbebyggelse på deler av eiendom bnr. 1 gnr. 1846 (Torggata 2). Det planlegges for bebyggelse med inntil 5 etasjer, med nedtrapping mot den lavere bebyggelsen i nordøst.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Statsforvalterens innspill

Det varsles om felles behandling av plan- og byggesak, jf. plan- og bygningsloven § 12-15. Planforslaget må illustrere byggetiltak innenfor reguleringsplanforslagets maksimale utnyttelse, selv om den konkrete byggesøknaden eventuelt ikke skulle utnytte dette fullt ut. Virkningene av planen må også vurderes ut fra maksimal utnyttelse.

Planområdet ligger svært sentralt, og vi ser det som positivt at det planlegges for en høyere arealutnyttelse, jf. nasjonale og regionale føringer for en samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Det bør sikres at næringsvirksomheten det legges til rette for ikke reduserer bokvaliteten eller sikkerheten for eksisterende og nye naboer.



Støy

Området kan være noe støyutsatt for veitrafikk. Støyforholdene må avklares så tidlig som mulig i planprosessen, slik at dette blir premissgivende for planlegging av bebyggelsen, jf. retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Det må gjøres en grundig vurdering av lokalisering av bebyggelse, planløsninger, bruksformål og utearealer.

I den grad det skal aksepteres avvik fra anbefalte grenseverdier bør det sikres at alle boenheter har tilgang til stille side (uten tiltak nært boenheten), hvor blant annet soverom kan plasseres. For de fasader som er støyutsatt kan det aksepteres bruk av avbøtende tiltak for dempet fasade. Det samme gjelder for de fåtall av boenheter som eventuelt ikke kan oppnå stille side. Det anbefales ikke å tillate ettroms boenheter med kun dempet fasade.

Støyrapporten må vise hvilke avbøtende tiltak det planlegges for, og hvilken effekt de har. Det må begrunnes hvorfor man har valgt disse tiltakene. Dette for at kommunen og andre skal kunne vurdere bokvaliteten i planforslaget. Reguleringsbestemmelsene skal være entydige og konkrete, og tilpasses planen og støysituasjonen. Det må spesifikt bestemmes hvilke tiltak som aksepteres.

Det må også vurderes kompensierende tiltak som tilgang til sol og lys, utsikt, gode uteoppholdsarealer, rekreasjonsområder og andre faktorer som fremmer trivsel og helse. Det er noe uklart i varslingsdokumentene hva slags nærings- og tjenesteytingsvirksomhet det skal planlegges for. Vi anbefaler at eventuell virksomhet som ikke er støyfølsom legges mot de mest støyutsatte arealene slik at boligene kan få mer skjermet lokalisering.

Parkering

Vi legger til grunn at det ikke legges til rette for flere parkeringsplasser enn det som fremgår av sentrumsplanens bestemmelser.

Samfunnssikkerhet og klimatilpasning

Føringene i statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning tilsier at det bør benyttes naturbaserte løsninger for håndtering av overvann. Det forventes at episoder med kraftig nedbør øker vesentlig i både intensitet og hyppighet, og fører til mer overvann. I klimaprofilen for Østfold anbefales det et klimapåslag på minst 40 % på regnskyll med kortere varighet enn 3 timer.

Håndtering av overvann og bevaring/etablering av naturelementer/utearealer bør ses i sammenheng slik at man kan etablere overvannsløsninger som også bidrar positivt til naturmangfold og et spennende utemiljø.

Vi anbefaler å ta i bruk Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) kartbaserte veiledning for reguleringsplaner. Ellers vil vi vise til relevante veiledere utgitt av NVE. Områder med sårbarhet og risiko må identifiseres i plankart og sikres gjennom bestemmelser i planen i tråd med ovennevnte føringer. Vi anbefaler DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017) for utarbeidelse av ROS-analysen.

Barn og unge

De rikspolitiske retningslinjene for å styrke barn og unges interesser i planleggingen må følges opp. Vi viser spesielt til punkt 5b om tilstrekkelige lekearealer for barn i alle aldre. En vurdering av lekemulighetene i planområdet og i nærmiljøet for øvrig skal følge planforslaget, og tilstrekkelige arealer for lek må sikres i planprosessen. Vi mener lekeareal må legges på



bakkenivå, slik at de er tilgjengelige for barn uten å måtte gå inn via bebyggelsen.

Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Ellers viser vi til [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2022](#), og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#). Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og [Miljøstatus](#).

Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

Med hilsen

Brede Kihle
seniorrådgiver
Klima- og miljøvern avdelingen

Carl Henrik Jensen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Statens Vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER
Sarpsborg kommune	Postboks 237	1702	SARPSBORG
Viken fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG

KB ARKITEKTER AS
Bulls gate 2A
3110 TØNSBERG

Vår ref.: 10318/2023 - 2022/62366

Deres ref.:
Dato: 20.01.2023

Sarpsborg kommune - innspill - varsel - detaljregulering - Torggata 2 - Gbnr 1/1846, 1/45/02 mfl

Viken fylkeskommune viser til brev datert 15.12.2022 med frist for innspill 15.01.2023. Vi har fått utsatt frist til 20.01.2023.

Planforslaget er utarbeidet av planfremmer KB arkitekter på vegne av Torggata 2 Sarpsborg AS. Det planlegges for samtidig behandling av plan- og byggesak.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for bolig og næringsbebyggelse med tilhørende arealer i opp til 5 etasjer. Det er planlagt å beholde eksisterende nedkjøring til garasjekjeller. Arealet er i dag i hovedtrekk benyttet som parkeringsareal. Det er foreslått 45 enheter.

Planområdet er på ca 2,2 dekar, og ligger inne i kvartal 70 avgrenset av Glengsgata og Pellygata med deler av fasaden og adkomst mot Torggata. Planområdet ligger innenfor område definert som Bykjernen og gamle Gleng og avsatt til sentrumsformål i kommunedelplan Sarpsborg sentrum, innenfor hensynssone/faresone bevaring kulturmiljø og ras- og skredfare. Bebyggelsen skal ha maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 18 meter

Fylkeskommunens rolle

Fylkeskommunen skal bidra til og sørge for at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Vi skal vurdere planarbeidet som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern, forvalter av miljøvern hensyn og utøvende myndighet etter vannforskriften. Regional plan Østfold «Østfold mot 2050» ligger til grunn for vår uttalelse. Denne finnes, sammen med andre regionale planer, på vår hjemmeside under [Regionale planer - Viken fylkeskommune](#).

Fylkeskommunen har i tillegg et særskilt ansvar for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen.

FN17

Nasjonale forventninger peker på viktigheten av at FNs bærekraftsmål blir en del av grunnlaget for samfunns- og arealplanleggingen. Arbeidet med reguleringsplaner er en viktig del av

PLAN Avdeling for kommunale planer

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no
Internett: www.viken.no
Org.nr.: 921693230

arbeidet med å nå bærekraftmålene, og målene må få kvalitativ betydning for planarbeid i alle kommuner. Vi oppfordrer til at bærekraftvurdering fremkommer i planmaterialet.

Fylkeskommunens vurdering

Det er komplekst å skulle bebygge og fylle igjen ubebygde arealer i sentrum. Vi ser at planforslaget utfordrer spesielt forholdet til omkringliggende bebyggelse på grunn av både bebyggelsens høyde i forhold til kulturmiljøer og eldre bebyggelse, men også nærhet og reduserte kvaliteter på tiliggende boliger og utearealer. Vi er enig i kommunens betenkeligheter til prosjektet i referat fra oppstartsmøtet knyttet spesielt til høyder, tilpasning til verneverdig bebyggelse og uteareal.

Vi ber om at eventuelle avvik fra overordnede planer kommer tydelig fram ved offentlig ettersyn, og at det redegjøres for virkning og eventuelle kompenserende tiltak.

Kulturmiljø

Eiendommene ligger i hensynssone kulturmiljø H570_01, Bykjernen og Gamle Gleng. Det finnes ingen bygninger i selve planområdet, men helt inntil og på andre siden Torggata finnes flere bygninger registrert med gul Sefrak-trekant. Nabobygget i Glengsgata 21 er St Olav hotell, en trebygning som ble oppført i 1896 (Victoria Hotell) etter at forgjengeren brant ned i 1891. På motsatt side av Torggata ligger fire Sefrakregistrerte bygninger, tre fra årene rundt 1850, en fra siste halvdel av 1800-tallet.

Gamle Gleng er en relativt godt bevart bydel fra det tidlige Sarpsborg og har stor lokal verneverdi som kulturmiljø. Bestemmelsene til hensynssonen i Sentrumsplanen § 4.15.1.iii sier at «Ved ny bebyggelse, tilbygg/påbygg og endringer av eksisterende bygning skal tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, materialbruk, farger, høyder, volum og utforming.»

Viken kulturarv forutsetter at kommunen legger stor vekt på hensynssonens bestemmelser ved utformingen av det nye bygget. Vi vil anbefale kommunen å stille høye krav på tilpasning av ny bygning til kulturmiljøet når det gjelder høyde, fasadeuttrykk, farge og materialer. Det er vanskelig å tilpasse en så høy bygning til lave trebygninger. Hvordan tilpasse meget høye og store moderne bygninger til eldre, lave trehusmiljøer er et gjennomgående problem i Sarpsborg sentrum.

Viken kulturarv anbefaler at den nye bygningen reduseres med i hvert fall en etasje for å tilpasse seg det lave trehusmiljøet. Selv om Sentrumsplanen tillater en makshøyde er det ikke gitt at man må maksimere høyden på et bygg, og særlig ikke når planområdet grenser til en hensynssone kulturmiljø. Benevningen «hensynssone» signalerer at særlig oppmerksomhet skal vies et slikt område og dets behov.

Oppdelingen av øvre delen av bygningen i «trappetrinn» er uheldig, og taket bør utformes i mere tradisjonell stil for å tilpasse seg kulturmiljøet. Vi vil også anbefale at fasaden blir mere artikulert og med tydelig inndeling av de forskjellige etasjene samt at underetasjen gis et åpent, utadrettet og mere innbydende uttrykk.

Avdeling kulturarv i Viken fylkeskommune stiller seg gjerne til disposisjon for rådgiving og dialog i forbindelse med tilpassing og utforming av bygget i forhold til det verneverdige trehusmiljøet.

Barn og unge, uteområder samt bomiljø

I gjeldende reguleringsplan for Kvartal 70 er planområdet avsatt til felles parkeringsplass og annet fellesareal. Det er i hovedtrekk parkeringsareal, men det kan se ut som om deler også er opparbeidet som leke- og uteoppholdsareal i vest. Kommunen må vurdere om det med «annet fellesareal» også er gitt rettigheter til lek- og uteoppholdsareal. Det må også sikres at deler av utearealet ikke blir parkeringsareal med kompliserte trafikkløsninger for nabobebyggelsen.

Sentrumsplanen er grovmasket, og viser ikke mellomrommene mellom husene, og etter vår vurdering er det viktig å sikre tilstrekkelig uteoppholdsareal både for nytt prosjekt, men også eksisterende bebyggelse.

Planforslaget må sikre tilstrekkelig uteoppholdsareal og lekeareal i tråd med kommunedelplanen for Sarpsborg sentrum. Vi oppfordrer til å komme med forslag som legger seg over minstekrav, samt at det stilles kvalitetskrav til møblering, flater og beplantning. Leke- og møteplasser må henvende seg til og være attraktive for alle aldersgrupper og funksjonsnivåer. Opparbeiding av leke- og uteoppholdsareal må sikres i rekkefølgebestemmelsene. Vi viser til blant annet til [Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging - Lovdata](#), spesielt krav om erstatningsareal i 5 d), og veilederen [Barn og unge i plan og byggesak \(regjeringen.no\)](#)

Vi mener det med fordel bør vurderes felles leke- og utearealer på bakkenivå innenfor kvartalet også for tilliggende bebyggelse, siden dette kan redusere faren for forslumming av eksisterende bebyggelse.

Grøntarealer og vegetasjon bør inngå i prosjektet og sikres i planens juridiske dokumenter.

Kommunen har et særskilt ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra barn og unge i planleggingen, iht. Pbl §5-1. Vi mener at det bør legges rette for medvirkning utover minimumskravet. KMDs veileder [Medvirkning i planlegging](#) kan være et godt utgangspunkt for å lage en medvirkningsstrategi og å starte en kreativ prosess rundt medvirkning. På generelt grunnlag anbefaler vi at det tilrettelegges for medvirkning tidlig i prosessen, og at det anvendes ulike metoder og fora som kan skape engasjement blant barn og unge. Om man lykkes med å skape engasjement mener vi unge kan være en stor ressurs i planprosessen. For å skape engasjement og skape diskusjon kan det være en idé å presentere ungdommene for ulike alternativer.

Universell utforming

Det må legges til rette for universell utforming. Vi ber om at det etterstrebtes et høyere mål enn kravene i TEK 17, for å gi innbyggerne likestilt tilgang, skape holdningsendring samt kompetanseheving. Universell utforming er også viktig som del av arbeidet med økonomisk- og sosial bærekraft. Vi viser til mer informasjon på Vikens hjemmeside, [Universell utforming –](#)

[ingen skal etterlates på veien mot et bærekraftig samfunn - Viken fylkeskommune](#). Viken fylkeskommune jobber for at ingen ekskluderes eller faller utenfor på veien mot et bærekraftig samfunn, og det er et av bærekraftmålenes hovedprinsipp.

Hensyn til bokkvalitet

Sammen med varselet er det vedlagt illustrasjoner, men ikke utomhusplan som viser planlagte utearealer. Vi ser at mange by-prosjekter i liten grad tar hensyn til nabobebyggelse og deres uteareal, men også naboenes eksisterende kvaliteter. I sentrum er det tradisjonelt åpne eller delvis åpne gårdsrom, eventuelt med lavere bakgårdsbebyggelse, som ga kvalitet. Når bebyggelse vokser inn i kvartalene, og høydene øker, reduseres kvaliteter og bomiljøene kan bli dårligere. Naboer vil oppleve økt innsyn, støy, redusert sol og økt skygge, samt redusert utsyn til grøntarealer. Vi ser at utsikt kan anses som et «midlertidig gode» i sentrum, men dagslys og noe utsyn er viktig for blant annet psykisk helse. Dagslys og utsyn styrer blant annet døgnrytme, søvnhelse, produktivitet, læring og helse. Utsyn øker evne og mulighet for å orientere seg, og kan være særlig viktig ved begynnende demens og annen kognitiv svikt, og kan bidra til kontroll og mestring. Vi viser til blant annet til TEK 17 §§ 13-7 og 13- 8 med tilhørende veiledning.

Alle naboeiendommene har vinduer inn mot planområdet. Hensikten med avstandsbestemmelsene i plan- og bygningslovens § 29-4 er ikke bare brannhensyn med 8 meters avstand mellom bygninger, men også lys og luft mellom bygninger. Vi ser at det er behov for å bygge tettere i by, men det må ikke gå på bekostning av bokkvalitet. Så fremt det planlegges for bebyggelse nærmere enn 8 meter, anbefaler vi en helhetlig plan for brannsikring innenfor kvartalet. Vi mener at det også bør sikres at eksisterende boliger sikres tilstrekkelig utsyn og avstand som sikrer gode bo- og oppvekstvilkår og mulighet for å lufte.

Støy og luftkvalitet

Støy bidrar til mistriivsel og svekket helsetilstand. Støy forstyrrer blant annet nattesøvn og hindrer kommunikasjon, konsentrasjon og læring. Det er påvist at støy kan gi kortvarige fysiologiske forandringer som er typiske for psykisk stress. Helseplager grunnet støy er det miljøproblemet som rammer flest personer i Norge. Vi viser til t-1442/2021, [Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging - regjeringen.no](#) med tilhørende veileder.

Kommunene er forurensningsmyndighet for lokal luftkvalitet og har hovedansvar for å sette inn tiltak for å bedre luftkvaliteten. Kommunene har også hovedansvaret for å utarbeide tiltaksutredninger, jf. T- 1520 [Retningslinje for behandling av luft i arealplanleggingen \(regjeringen.no\)](#).

Samferdselsplanlegging og forvaltning

Gange og sykkel

Det er viktig at planområdet tilrettelegges for fotgjengere og syklister, både i form av gode atkomstløsninger og tilrettelagt sykkelparkering. Det er nødvendig at det tilrettelegges for mest mulig direkte adkomster for gående og syklende til kollektive tilbud, herunder busstasjonen og mot jernbanestasjonen.

Trafikksikkerhet

Det er viktig at valgte løsninger ivaretar trafikksikkerhet og fremkommelighet for alle

trafikanter. Samtidig bør det utvikles gode interne trafikksystem for å hindre farlige situasjoner. Dette gjelder også for anleggsperioden. Myke trafikanter må gis et sikkert tilbud i anleggsfasen, og det må sikres tilfredsstillende siktforhold i krysningspunkter mellom anleggstrafikk og gående og syklende. Dette kan med fordel sikres i reguleringsbestemmelsene. Av hensyn til trafikksikkerheten anbefaler vi at renovasjon plasseres slik at renovasjonsbil ikke må manøvrere på interne areal for gående og syklende.

Parkeringsdekning

Parkeringsavgifter og tilgang til parkeringsplasser har stor betydning for bilbruken. Parkeringsbegrensning bør derfor i større grad brukes som trafikkregulerende virkemidler. Det bør tas inn en bestemmelse som stiller krav til maksimumsantall parkeringsplasser, jf. Kommuneplanens arealdel, bestemmelse § 4.6 og sentrumsplanens § 5.3 om parkering.

Av hensyn til trafikksikkerhet anbefaler vi at parkering samles på ett område i planen for å unngå mye intern trafikk. Parkeringskjeller er en god løsning for å få en effektiv bruk av arealene over bakken.

Det bør settes et minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser, for eksempel antall per boenhet i planen eller per 100 kvadratmeter areal. Planbestemmelsene bør også stille krav til kvaliteten på sykkelparkering. Plassene bør være under tak, og stativene bør utformes på en slik måte at syklene kan låses fast. Det kan være hensiktsmessig å tilrettelegge minst to sykkelparkeringsplasser for alle boenheter uavhengig av størrelse, da det er vanlig å eie mer enn én sykkel.

Øvrige forhold

Referat fra oppstartsmøte synliggjør ulike hensyn som må vektlegges innenfor planområdet, og vi ber om at temaene redegjøres for ved offentlig ettersyn, og at det etterstrebes kompenserende tiltak.

Vi ber om at det utarbeides en ROS- analyse og andre rapporter som i tilstrekkelig grad ivaretar funn innenfor eller i tilknytning til planområdet.

Vi ber om at det foretas en helhetlig estetisk vurdering av alle byggetiltak, og stilles krav til materialer. Vi ber om at det utarbeides gode illustrasjoner som viser tilliggende bebyggelsen, både ved nær- og fjernvirkning ved maksimum utnytting.

Planområdet ligger under marin grense. Det må redegjøres for geotekniske forhold.

Det er vurdert at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensvurdering. Viken fylkeskommune ønsker å påpeke at detaljreguleringen må klargjøre virkninger av tiltak som kan ha vesentlig konsekvenser for miljø og samfunn, og sikre at ulike forhold blir tatt hensyn til under planleggingen.

Oppsummering

Vi ber om at våre innspill tas med i det videre arbeidet med planforslaget. Først ved offentlig ettersyn vil vi kunne vurdere om de regionale hensyn vi er satt til å forvalte, i tilstrekkelig grad er ivaretatt. Foreløpig vurderer vi at det spesielt er høyder og hensynet til kulturmiljø og

nabobebyggelse og opparbeiding av leke- og uteoppholdsarealer som berøres. Vi anbefaler blant annet at bebyggelsens høyde reduseres.

Vi stiller gjerne til dialog dersom det er ønskelig å drøfte enkelttemaer i planen. Kommunen bør eventuelt vurdere alle innspill ved varsel om oppstart, og om planforslaget bør legges fram for drøfting i regionalt planforum.

Vi ber om at planforslaget oversendes ved offentlig ettersyn.

Vennlig hilsen

Inger Kolseth

Rådgiver kommunale planer

Medsaksbehandlere:

Kulturarv- bygningsmiljøer og landskap: Adam Lindhagen

Samferdselsplanlegging og forvaltning: Rikard Olai Haugen

Kopi til:

SARPSBORG KOMMUNE

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN

STATENS VEGVESEN

KB Arkitekter

Deres ref:

Vår ref: 2022/271936

Dato: 11.01.2023

Org.nr: 985 399 077

Statens tilsyn for planter, fisk, dyr og næringsmidler



INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING - TORGGATA 2 I SARPSBORG

Mattilsynet viser til oppstart av arbeid med detaljregulering for Torggata 2 i Sarpsborg kommune, datert 15. desember 2022.

Mattilsynet er statlig sektormyndighet for områdene planter, fisk, dyr, mat og drikkevann.

Saksopplysninger

Formålet med planen er å legge til rette for kombinert bolig og næringsbebyggelse på deler av eiendommen.

Innspill til oppstartsvarselet

Vi vurderer ut ifra sakens dokumenter at formålet med detaljreguleringen i liten grad vil berøre våre fagområder, og har ikke innspill til oppstartsvarselet på nåværende tidspunkt.

Vi ønsker fortsatt å følge saken videre, som sektormyndighet, gjennom høringer.

Med hilsen

Klaus Fottland

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.
Dokumenter som må ha signatur blir i tillegg sendt i papirversjon.*

Deres dato
2022-12-15Vår dato
2023-01-16Deres referanse
HT/HBVår referanse
123423Vår saksbehandler
Mads Westby

KB Arkitekter v/ Henning Thoresen

Kopi til

Uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering for Torggata 2 i Sarpsborg kommune

Elvia AS («Elvia») viser til varsel om oppstart av detaljregulering for Torggata 2 i Sarpsborg kommune. Høringsfristen er 15.01.2023 og uttalelsen er dermed utenfor fristen. Elvia finner det imidlertid nødvendig å komme med følgende merknader:

Elvia har etter energiloven områdekonsesjon i Sarpsborg kommune. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømmettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett).

I det følgende vil Elvia redegjøre for hvilke elektriske anlegg som er etablert innenfor planområdet.

Elektriske anlegg i planområdet

Elvia har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet som vist på vedlagt kart. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg.

Anlegg etablert etter områdekonsesjon (distribusjonsnett, opp til og med 22 kV)

Anlegg med spenning til og med 22 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon.

Eksisterende lavspent kabelanlegg (opp til og med 1000 V)

Elvia har lavspent kabelanlegg innenfor planområdet som vi ber om at det blir tatt hensyn til. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

Vedlagte kart viser kun omtrentlig plassering av kabelanlegget i terrenget. For å få lokalisert kabelens nøyaktige plassering, må det bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk, tlf: 915 09 146.

Eksisterende høyspent kabelanlegg (opp til og med 22 kV)

Elvia har høyspent kabelanlegg innenfor planområdet som vi ber om at det blir tatt hensyn til. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

Vedlagt kart viser kun omtrentlig plassering av anlegget i terrenget. For å få lokalisert kabelens nøyaktige plassering i terrenget, må det bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk, tlf: 915 09 146.

Eksisterende nettstasjon

Elvia har en eksisterende nettstasjon av typen frittliggende innenfor områdeplanen som vi ber at det blir tatt hensyn til. Det tillates ikke bebyggelse med brennbare overflater nærmere enn 5 meter fra eksisterende nettstasjon. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til støy, anbefaler nettselskapet at bygg plasseres minimum 10 meter fra nettstasjonen.

Behov for ny nettstasjon

Det fremkommer ikke tilstrekkelige opplysninger i varselet til at Elvia kan foreta en vurdering av om det er behov for en ny nettstasjon eller ikke for å forsyne planområdet. Nettselskapet forutsetter at forslagsstiller tar kontakt i god tid slik at Elvia kan foreta en effektiv vurdering av planområdet og dermed avklare om det er behov for en ny nettstasjon.

Viktige forhold vedrørende nettstasjoner

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen.

Arealet som avsettes i planen til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Dette innebærer at det kan bli behov for et areal på inntil 35 kvm (ca. 5,5 m x 6,5 m). Nettstasjonen skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater, og avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til blant annet trafiksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant. For å sikre en optimal strømforsyning, ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet. Av hensyn til blant annet akustisk støy, anbefaler nettselskapet at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.

Dersom reguleringsplanen ikke har satt av areal til nettstasjon, ber nettselskapet om at følgende presiseres i planbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrensener og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Arealer som i fremtiden skal brukes til frittliggende nettstasjoner avsettes i planen til arealformål «bebyggelse og anlegg», underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jf. vedlegg I til kart- og planforskriften.

Elvia ser at det ofte ikke blir tatt hensyn til avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper utfordringer både for grunneiere og for nettselskapet. Det er derfor viktig å synliggjøre byggegrenser mot netstasjoner i reguleringsbestemmelsene.

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.

Andre forhold

Kostnader med tiltak i strømmettet og omlegging/flytting

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnett, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende elektrisk nett må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller netstasjon(er). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traséene/nettstasjonene.

Vedlagt kart

Vedlagt kart kan brukes under følgende forutsetninger:

- Brukes kun som underlag for forespurt planarbeid
- Bør slettes etter bruk - husk at nettet endrer seg kontinuerlig
- Må ikke oversendes andre utenforstående uten netteiers samtykke eller offentliggjøres

Inntegning på plankart

Nettselskapet gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres i planen, herunder plankartet. Vedlagt kart er følgelig unntatt offentlighet. Kraftledninger skal på kart ha en enhetlig utforming, uavhengig av spenningsnivå og eventuelle fysiske forskjeller. Parallele ledninger som går i samme trasé, skal tegnes som én ledning. Kabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Selskapet viser i denne sammenheng til Forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen (beredskapsforskriften) § 6-2, og NVEs Veiledning til forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen, pkt. 6.2.9.

Avsluttende kommentar

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 vi om at disse rettes skriftlig.

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

Med vennlig hilsen

Elvia AS

mads westby

Mads Westby
Studentressurs
Avdeling Rettigheter



mads.westby@elvia.no

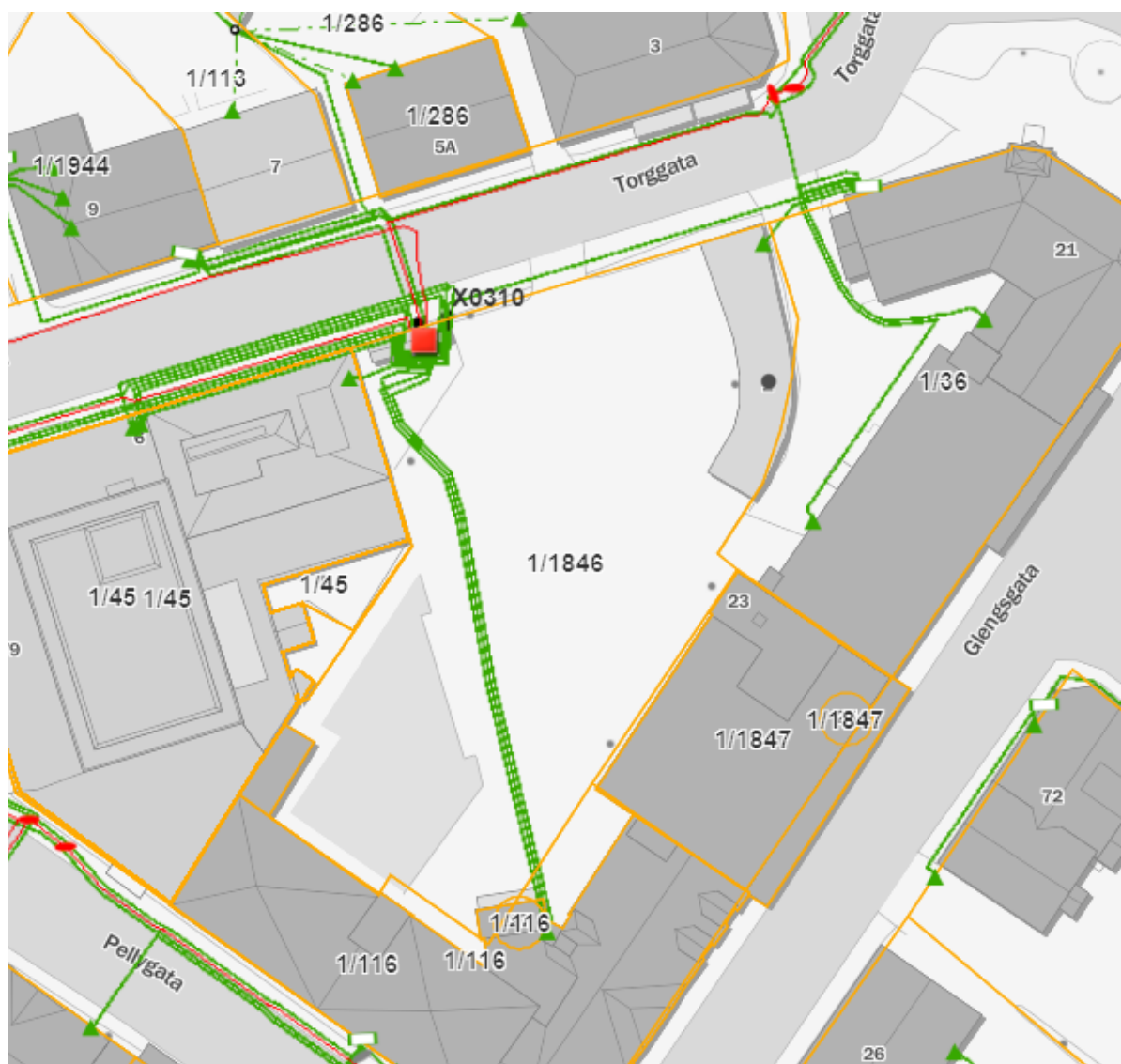
Vedlegg:

- Kartutsnitt

Vedlegg 1: Kart over elektriske anlegg i planområdet

16.01.2023

UNNTATT OFFENTLIGHET
j. Beredskapsforskriften § 6-2



Innholdsfortegnelse:

Fordelingsskap m/StreetView



Nettstasjon m/StreetView



Eiendomsinformasjon



Elektrisk nett SØR (GeoNIS)

Trafostasjon



Transformatorstasjon

Innføring, Kobl stasjon



Innforingsstasjon



Koblingsstasjon

Bryter i luftnett



Jordkniv



Lastbryter



Skillebryter

Avgreiningpunkt



Avgreiningpunkt

Overgangstrafo



Overgangstransformator

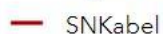
R-nett kabel



RNKabel



Oljekabel



SNKabel

D-nett kabel



HSKabel

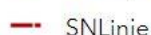
R-nett linje



HSLinje

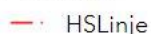


RNLinje



SNLinje

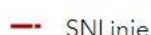
D-nett linje



HSLinje

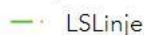


RNLinje



SNLinje

LSLinje



LSLinje

LSKabel



Tamp



Kveil



Tamp

HS-Tilknytningspunkt



HS-Elektrokjele



HS-Tilknytningspunkt



Statens vegvesen

Kristiansen & Bernhardt Arkitekter AS
Bullsgate 2A, PB 333
3110 TØNSBERG

Henning Thoresen

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Jan Antonsen / 69243554

Vår referanse:
22/254386-2

Deres referanse:

Vår dato:
03.01.2023

Innspill – varsel om oppstart av planarbeid – detaljreguleringsplan for Torggata 2 – planID Sarpsborg kommune

Vi viser til brev av 15. desember 2022 med varsel om ovennevnte planarbeider.

Bakgrunn

Plankonsulenten beskriver at hensikten med planen er å legge til rette for kombinert bolig og næringsbebyggelse på deler av eiendom bnr. 1 gnr. 1846 (Torggata 2). Det planlegges for bebyggelse med inntil fem etasjer, med nedtrapping mot den lavere bebyggelsen i nordøst. Bebyggelsen vurderes å være i henhold til sentrumsplanens formål.

Forslagsstiller er Torggata 2 Sarpsborg AS med KB Arkitekter AS som plankonsulent. Frist for innspill er 15. januar 2023.

Planinitiativ av 12. mars 2021 og referat fra oppstartsmøte 13. oktober 2022 (rev.) fulgte varslingsbrevet.

I samråd med kommunen er det vurdert at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Statens vegvesens ansvar

Statens vegvesen er vegadministrasjon for riksveger. Dette innebærer at vi har ansvaret for å planlegge, utvikle, drifte og vedlikeholde riksvegene på en best mulig måte for brukerne og samfunnet ellers. Samtidig er vi et fagorgan med sektoransvar på vegne av Samferdselsdepartementet. Gjennom sektoransvaret skal vi bidra til oppfølging av statlig politikk på det offentlige vegnettet og ivareta hensyn som trafiksikkerhet, kollektivtransport, gåing, sykling, luft, støy og universell utforming i områder hvor andre enn staten har myndighet.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Skoggata 19
1530 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Merknader

Arealutnyttelse

Ut fra statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skal det i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. Samtidig bør hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet tillegges vekt, i tråd med statlige normer og retningslinjer.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Planområdets beliggenhet og nærhet til sentrum, sykkelvegruter og bussholdeplasser gjør at vi oppfordrer til høy utnyttelse av arealene i samsvar med kommunedelplan Sarpsborg sentrum 2019–2031 (sentrumsplanen).

Syklende og gående

Det er en overordnet nasjonal strategi om å øke andelen syklende. Sykling gir god helse, sykling er bra for miljøet og sykling er god samfunnsøkonomi. For å oppnå dette er det blant annet viktig å etablere sammenhengende hovednett for sykkeltrafikk i byer og tettsteder, herunder å sørge for sikker sykkelparkering.

Planen bør derfor vise hvordan den kan knyttes til rutenettet som inngår i [«Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad»](#).

Det bør videre tas inn en reguleringsbestemmelse som setter minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser, krav om plassering nært inngangsparti, krav til standard ved at plassene skal ha tak og at det skal være mulig å låse fast syklene. Det bør også tilrettelegges for lading av elsykler, jf. sentrumsplanens bestemmelse § 5.3 bokstav b om sykkelparkering.

Statens vegvesen har utarbeidet en nasjonal gåstrategi. Strategien har to hovedmål om at det skal være attraktivt å gå for alle og at flere skal gå mer. Økt gange vil medføre redusert biltrafikk og gi positive helseeffekter. Dette omfatter først og fremst gåing i nærmiljøet der folk bor og i byer og tettsteder. Det er her flest går i hverdagen og det største potensialet for økt gåing ligger.

Ved riktig utforming av fysiske omgivelser kan man legge til rette for mer gåing, f.eks. vil snarveger (stier, trapper og forbindelser gjennom bebyggelse) fungere som supplement til resten av gangnettet. Snarvegene bidrar til effektive og raskest mulige gangforbindelser. Der en snarveg er hovedløsningen, må denne ha universell utforming.

Vi viser også til sentrumsplanen, bestemmelse § 6.11 bokstav a punkt ii, som setter krav til at gående, syklende og kollektiv skal prioriteres ved utforming av veganlegg.

Vi anbefaler at [tiltakskatalogen for transport og miljø](#) benyttes i videre planarbeid for å tilrettelegge for sykkel og gange.

Universell utforming

Universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven. I § 1-1 heter det at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak. Dette betyr at likeverdige muligheter til samfunnsdeltakelse skal fremmes gjennom plan- og bygningslovens system og bestemmelser. Universell utforming er en samfunnskvalitet med særlig betydning for personer med funksjonsnedsettelse, jf. regjeringens [handlingsplan for universell utforming 2015–2019](#). Vi viser også til [likestillings- og diskrimineringsloven](#) som trådte i kraft 1. januar 2018.

Reguleringsplanen må redegjøre for og vise hvordan universell utforming ivaretas, for eksempel skal transportsystemet være universelt utformet. Vi viser til hefte med tips, erfaringer og gode råd knyttet til universell utforming og forslag til reguleringsbestemmelser i rapporten om [universell utforming og reguleringsbestemmelser](#).

Vi viser også til sentrumsplanen, bestemmelse § 6.11 bokstav a punkt ii, med krav om universell utforming av veganlegg.

Luft

Arealplanlegging har stor betydning for luftkvalitet og hvor mange mennesker som berøres av luftforurensning. I framtidens bærekraftige byer vil vi bo tettere, samtidig som vi må sørge for at innbyggerne ikke utsettes for helseskadelig luftforurensning. Dårlig luftkvalitet utgjør et betydelig helseproblem i mange norske kommuner. Noen dager er det så mye svevestøv og NO² i lufta at astmatikere må holde seg inne. Planlegging etter plan- og bygningsloven har stor betydning for hvordan luftkvaliteten vil være i fremtiden og hvem som vil berøres av forurensingen.

Luftforurensning bør utredes i en luftfaglig rapport i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520. Luftforurensningens betydning for planen må vurderes, inkludert avbøtende tiltak og mulig plangrep slik at forurensningen spesielt på uteoppholdsareal og innendørs blir lavest mulig. Avbøtende tiltak må innarbeides i planforslaget og bestemmelsene.

Vi viser også sentrumsplanen, bestemmelse § 4.7 om luftkvalitet.

Parkering

Parkeringsavgifter og tilgang til parkeringsplasser har stor betydning for bilbruken. Parkeringsbegrensning bør derfor i større grad brukes som trafikkregulerende virkemiddel. For bedre arealutnyttelse bør parkering legges under bakken. Det bør settes maksimaltall for antall parkeringsplasser, jf. sentrumsplanen, bestemmelse § 5.3 bokstav a, om bilparkering.

Kollektivtrafikk

Det må utredes hvordan planområdet kan betjenes av kollektivtrafikk. Beskrivelsen bør også omfatte gangforbindelser og avstander til relevante stoppesteder. Økt bruk av miljøvennlig transport i byene vil gi bedre bymiljø, klima og framkommelighet. God framkommelighet i byene er viktig for både nærings- og persontransport. Dette gir også synergieffekter i form av bedre folkehelse.

Støy

Støy bidrar til mistriksel og svekket helsetilstand. Støy forstyrrer blant annet nattesøvn og hindrer kommunikasjon, konsentrasjon og læring. Det er påvist at støy kan gi kortvarige fysiologiske forandringer som er typiske for psykisk stress. Helseplager grunnet støy er det miljøproblemet som rammer flest personer i Norge.

Trafikkstøy må utredes tidlig i planprosessen for å få oversikt over støyutfordringene. Nødvendige avbøtende tiltak innarbeides i plan og bestemmelser, jf. Klima- og miljødepartementets [retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021](#) og [veileder M-2061](#).

Sentrumsplanen, bestemmelse § 4.6 om støy, åpner for at grenseverdiene i T-1442/2016 (tabell 3) kan fravikes. (Tilsvarende grenseverdier er tatt inn i tabell 2 i T-1442/2021.) Bestemmelsen setter vilkår som skal være oppfylt ved bygging i gul og rød støysone. Vi forutsetter at vilkårene må være entydige (skal-krav) og tas inn som bestemmelse til reguleringsplanen.

Trafikksikkerhet

Det er viktig at valgte løsninger ivaretar trafikksikkerhet og framkommelighet for alle trafikanter. Samtidig bør det utvikles gode interne trafikksystemer for å hindre farlige situasjoner. Vi anbefaler at alle offentlige trafikkarer dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbøker. Vi tenker da spesielt på fri sikt i kryss og avkjørsler. Løsninger bør planlegges slik at store kjøretøy ikke trenger å rygge, og areal tiltenkt lekeplasser bør ikke plasseres i tilknytning til manøvreringsarealer for renovasjonskjøretøy eller parkeringsarealer som baserer seg på ryggende kjøretøy.

Trafikkanalyse

Det bør gjennomføres en trafikkanalyse for å utrede trafikale konsekvenser med tanke på dimensjonering og valg av løsninger. Analysen bør omfatte vurdering av trafikksikkerhet og

trafikkavvikling i kryss og avkjørsler. Trafikkanalysen gir også grunnlag for vurdering av fremtidige støyforhold.

Statens vegvesen Transport og samfunn

Med hilsen

Anders O. T. Hagerup
seksjonssjef

Jan Antonsen
sjefingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN, Postboks 325, 1502 MOSS

VIKEN FYLKESKOMMUNE, Postboks 220, 1702 SARPSBORG

Uttalelse til reguleringsplanarbeid

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn en uttalelse. Alle uttalelser blir sendt til forslagsstiller/plankonsulent, og er med på å danne grunnlag for videre behandling i kommunen.

Uttalelsen gjelder:

Navn på reguleringsplan: Torggata 2
Planident: 11106
Kommune: Sarpsborg

Forslagsstiller:

Navn: KB ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer: 982795710

Plankonsulent:

Navn: KB ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer: 982795710

Varsel er mottatt av:

Navn: SARPSBORG 2016 AS
Telefonnummer: 90621737
E-post: le@stamsaasholding.no

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:
Pellygata 73	1	116
Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:
Pellygata 73	1	116

Uttalelse:

Du kan skrive din uttalelse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på 'Oversikt - skjema og vedlegg' øverst til venstre.

Dette skjemaet kan kun sendes inn én gang. Påbegynt skjema lagres automatisk.

Vi gjør oppmerksom på at uttalelsene kan bli offentliggjort som en del av den kommunale saksbehandlingen.

Refererer til tidligere innspill.

Tilgang til inngangsparti Glengsgata 27/Pellygata 73 til egne parkeringsplasser og levering av pasienter i rullestol må sikres.
Ifølge de vedlagte skisser ser det ut som dette er ivaretatt.

Signert av

LARS ROLL ERICHSEN på vegne av SARPSBORG 2016 AS

22.12.2022

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

22.12.2022 23:08:18 AR525976700

22.12.2022 23:08:18 AR525976700

Torg gt. 9 Eiendom AS

MOTTATT 20 JAN 2023

Torg gt 9

HT

1707 Sarpsborg

Forslagstiller

Sarpsborg kommune

Berørte gårdeiere

Oppstartsplaner i Torg gata

Det vises til varsel om oppstart av detaljreguleringsplan i Torg gata 2 også kalt bankplassen.

Forslagsstiller ønsker å bygge en boligblokk med 5 etasjer på bankplassen og regulere deler av gaten til grønnstruktur.

Volumer

Bygningene i Torg gata har 2 til 3 etasjer. Unntaket er bankbygget som har 3 etasjer og et tilbaketrukket tårn. Bygningsrekkene på begge sider av gata danner til sammen opplevelsen av et tak. Illustrasjonen av planlagt bygningsmasse, lener seg mot gaten, stikker hull på taket og virker ruvende. Spesielt høydeforholdet mellom bakkeplan og gesims er ikke trivselsskapende (5 etg.). Samtidig fremstår deler av næringslokalene i 1. etg. som lave og fasaden prioriterer ikke inntrykk av handelsvirksomhet.

Estetikk-moderne vs historisk

Planlagt bygg har en moderne fremtoning og står i sterk kontrast til gatens eldre bebyggelse, som er i flertall. En frykter at dårlig tilpassing av nybygget vil svekke kulturopplevelsen av gatebildet, for eksempel valg av flatt tak foran saltak.

Vind

Torg gata og planområdet ligger på et høydedrag. Til tider er det sterk vind igjennom gaten. Blant annet pga. gatens sør/nord-orientering. Det er også kjent at høye bygninger bidrar til økt turbulens rundt hushjørner og gater. På vindfulle dager medfører dette at opplevd temperatur er lavere enn målt temperatur som skaper dårlig trivsel blant gående. Vindkastene på bakkeplan blåser opp veistøv, river i skilt, markiser og andre innretninger. Vi ber om dokumentasjon på at byggeplanene ikke øker vindstyrken og turbulens i området.

Adkomst

Planområdet omfatter deler av gatelivet. Vi leser at kommunen har lagt opp til at Torg gata skal bli en fremtidig grønn føringsvei. Dette har skjedd uten vår medvirkning. (Les fellesmøte som ble avlyst 2 ganger). Mange gårdeiere er bekymret for redusert adkomst i Torg gata. Vi er mildt sagt overasket når vi ikke er tatt med på råd i dette. Vi er svært bekymret for at gata og fortauene skal forandres til grønnstruktur. Tiltak som svekker fremkommeligheten for biltrafikk vil bestrides.

Tidligere har vi overlevd graving av ny P-kjeller på torvet, graving av nye rørledninger i Torg gata, skilt med enveiskjøring fra torvet og forbud mot gjennomkjøring fra St. Olavs plass i helgene. Nå skal gata graves opp igjen. Vi forutsetter at graveaktiviteten utføres raskt og effektivt.

Parkering

Næringsvirksomhetene i Torg gata er avhengig av parkering for kunder langs fortauet. For eksempel St. Olav Renseri har leveranser av stuepper. Disse er svært tunge å bære. Flere andre næringer har også varebiler som kjører til og fra. Alle tiltak som begrenser parkeringsmulighetene anses som næringsfiendtlig og vil bestrides.

Vi registrerer at siden fullføringen av nye boliger i bankbygget har parkeringstrykket økt i gaten. En skulle tro at parkering for nye boliger i bankbygget ble løst på egen tomt, for eksempel bankplassen, og at dette var en forutsetning for godkjente boliger i bankbygget. Vi er derfor undrende til at bankplassen nå skal bygges ned. Samtidig frykter vi at nedbygging av bankplassen vil medføre ytterligere forverring av parkeringsforholdene i gata.

Konklusjon

Planlagt bygning vil dominere gatebildet og harmonerer ikke med de andre bygningene i Torg gata. Vi mener planlagt bygg ikke kan være høyere enn 3 etasjer og anbefaler forslagstiller å tenke nytt angående utforming av tak.

Adkomst i gaten, parkeringer og fortau i Torggata beholdes uendret. Det er ikke ønskelig med grønn struktur.

Frist

Det bemerkes at utsendt varsel datert 15. desember med svarfrist 15. januar er kort, spesielt med tanke på juleferien. Vi forbeholder oss retten til å komme med ytterligere merknader.

Til sist nevnes at dette brev er forelagt gårdeierne i Torg gt. 3, Torg gt. 5, Torg gt. 7, Torg gt. 9, Torg gt. 11, Torg gt 13, Torg gt. 15 og Karl Johans gt. 10. Alle støtter samme syn som undertegnede. Grunnet kort frist kan flere grunneiere kan komme til senere.

Med vennlig hilsen



Christian Birkeland

Sarpsborg, 14. januar 2023

Fra: sa-eiend@online.no
Til: julie-sand.haugerud@sarpsborg.com
Kopi: [Henning Thoresen \(KB ARKITEKTER\)](#)
Emne: Torg gata regulering nybygg
Dato: onsdag 3. mai 2023 11:47:05
Vedlegg: [svar reoplan Torg gt 220230115_13365901.pdf](#)

Hei Julie.

Det vises til samtale i dag angående manglende tilbakemelding på vårt svar til reguleringsplan.

Gårdeierne i Torg gt. 3,5,7,9,11,13, 15 og Karl Johansgate 10 er bekymret for Torg gata skal bli fremtidig grønn føringsvei. Dette er underkommunisert til oss. Videre at parkeringsplassene langs gata skal bli færre og at fremkommeligheten skal bli redusert.

Vi registrerer at Torggata har høyere parkeringstrykk etter bygging av boliger i «bankbygget». I utsendt nabovarsel ved ombygging av bankbygget står det å lese at parkering løses på egen grunn.

Slik vi forstår saken har utbygger av bankbygget solgt bankplassen videre. Vi mener at dette ikke fritar ny eier av bankplassen for ansvaret med parkering til bankbygget. Parkeringsbehovet for bankbygget må regnes med i planene for utnyttelse av bankplassen.

Vi ber om dokumentasjon på at bankbygget disponerer tilstrekkelig antall parkeringsplasser på egen grunn.

-

Fint om du legger til min mailadresse i listen angående denne saken.

Mvh
Christian Birkeland
Torg gt 9
1707 Sarpsborg

Mail: sa-eiend@online.no

Mob: 90891781