



Sarpsborg
kommune

Planbeskrivelse til detaljreguleringsplan for Del av kvartal 62B – «Grandhjørnet»



Figur 1 Grandhjørnet ligger i det sørvestre hjørnet på Kvartal 62B i Sarpsborg sentrum. Foto: Google maps.

Datert: 10.05.2023

Revidert: 24.06.2024

**Planforslaget er utarbeidet av
DARK Arkitekter AS**

Innholdsfortegnelse **SIDE**

1 SAMMENDRAG	5
2 BAKGRUNN FOR REGULERINGSSAKEN	6
2.1 Hensikten med planen.....	6
2.2 Forslagstiller og konsulent.....	6
2.3 Beliggenhet	6
2.4 Utbyggingsavtaler.....	7
2.5 Krav om konsekvensutredning?	7
3 PLANPROSESSEN	7
3.1 Oppstartsvarsel	7
3.2 Innkomne innspill	8
3.3 Medvirkning	8
4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	9
4.1 Fylkeskommunale planer	9
4.2 Kommunedelplaner.....	10
4.2.1 Kommunedelplan for Sarpsborg sentrum 2019-2031, vedtatt 20.06.2019.	10
4.2.2 Kommunedelplan for klima og energi 2021-2030, vedtatt 17.06.2021.....	11
4.3 Gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet	12
4.3.1 Reguleringsplan for Kvartal 62B, planID: 11064, vedtatt 30.07.1986.....	12
4.4 Tilgrensende planer	13
4.5 Temaplaner/andre planer av betydning for planarbeidet	14
4.6 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	17
5 BESKRIVELSE OG ANALYSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	17
5.1 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	18
5.1.1 Dagens arealbruk	18
5.1.2 Tilstøtende arealbruk	19
5.2 Stedets karakter.....	19
5.3 Eiendomsforhold.....	19
5.4 Landskap og fjernvirkning.....	20
5.5 Kulturminner og kulturmiljø.....	20
5.6 Naturverdier	20
5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder.....	20
5.8 Trafikkforhold.....	21
5.8.1 Parkeringssituasjonen i dag	22
5.8.2 Trafikksikkerhet.....	23
5.8.3 Forhold for myke trafikanter	23

5.8.4	Kollektivtrafikk	24
5.9	Barns interesser.....	24
5.10	Sosial infrastruktur.....	24
5.11	Universell tilgjengelighet.....	24
5.12	Teknisk infrastruktur	24
5.12.1	Vann- og avløp	24
5.12.2	Overvann og flomvei	25
5.12.3	Brannvann.....	25
5.12.4	Energiforsyning	25
5.13	Grunnforhold	25
5.13.1	Områdestabilitet	25
5.13.2	Grunnvannstand.....	26
5.14	Støyforhold	26
5.15	Luftforurensing	26
5.16	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	26
5.17	Næring	26

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

26

6.1	Alternativvurderinger	26
6.2	Planlagt arealbruk	28
6.3	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål.....	28
6.3.1	Bebyggelse og anlegg - sentrumsformål	28
6.3.2	Bebyggelse og anlegg – renovasjonsanlegg	29
6.3.3	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	29
6.4	Bebyggelsens plassering og utforming	29
6.4.1	Bebyggelsens plassering.....	29
6.4.2	Bebyggelsens høyde	30
6.4.3	Grad av utnytting	32
6.4.4	Tilpasninger til omkringliggende bebyggelse	32
6.4.5	Næringsarealer.....	33
6.4.6	Leilighetsfordeling	33
6.5	Boligmiljø/ bokvalitet.....	33
6.6	Parkering	34
6.7	Tilknytning til infrastruktur	35
6.7.1	Trolig behov for ny nettstasjon.....	35
6.7.2	Vann- og avløp	35
6.8	Trafikkløsning.....	36
6.8.1	Kjøreatkomst	36
6.8.2	Utforming av veier.....	36
6.8.3	Krav til samtidig opparbeidelse.....	37
6.8.4	Varelevering	37
6.8.5	Tilgjengelighet for gående og syklende.....	38
6.8.6	Felles atkomstveger, eiendomsforhold	38
6.9	Planlagte offentlige anlegg	38
6.10	Universell utforming.....	38
6.11	Uteoppholdsareal	38
6.12	Kulturminner.....	39

6.13	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	39
6.14	Plan for avfallshenting	40
6.15	Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	40
6.16	Rekkefølgebestemmelser	43

7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

44

7.1	Overordnede planer og stedets karakter	44
7.1.1	Virkning på stedets karakter	45
7.1.2	Virkning internt i kvartalet	45
7.2	Byform og estetikk	46
7.3	Landskap	46
7.4	Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi	46
7.5	Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	47
7.5.1	Beskrivelse	47
7.5.2	Vurdering mht. Naturmangfoldloven §§ 8-12 (LOV 2009-06-19 nr. 100)	47
7.6	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk	49
7.7	Uteområder og solforhold	49
7.8	Trafikkforhold	50
7.8.1	Nytt gatetversnitt – på menneskets premisser	50
7.9	Barns interesser	51
7.10	Sosial infrastruktur	51
7.11	Universell tilgjengelighet	51
7.12	Energibehov – energiforbruk	51
7.13	ROS	52
7.14	Teknisk infrastruktur	52
7.15	Behov for grunnerverv	52
7.16	Økonomiske konsekvenser for kommunen	53
7.17	Konsekvenser for næringsinteresser	53
7.18	Interessemotsetninger	53
7.18.1	Bevaring og kulturmiljø	53
7.18.2	Takform og høyder	53
7.18.3	Volumer mot gater	53
7.18.4	Volumer i gårdsrommet	53
7.19	Avveining av virkninger	54

8 RAPPORTER OG ANDRE DOKUMENTER

55

1 Sammendrag

Planforslaget tilrettelegger for en transformasjon «Grandhjørnet» i sentrum av Sarpsborg by, som er en del av kvartal 62B. Kvartalshjørnet ligger ut mot strøksgata Glengsgata og Oskars gate på gbnr: 1/43 og 1/64. I dag står kvartalshjørnet i sterkt forfall og har gjort det over flere år. Forslagsstiller ønsker å rive deler av eksisterende bebyggelse, herav det tidligere og nå sterkt forfalle «Grand Hotell», samt ta vare på kulturmiljøet på stedet i form av «bruk av vern» av bebyggelsen i Glengsgata 24. Tilførsel av flere boliger, moderne næringsarealer, opprusting av gater vil gi en byreparasjon og tilrettelegge for mer byliv i sentrum – som er forslagsstillers hensikt med planforslaget

Planforslaget omregulerer Oskars gate 67 og Glengsgata 24 fra tidligere kombinasjonsformål forretning, kontor (hotell i Oskars gate 67) og boliger, til et sterkere og mer fleksibelt sentrumsformål med hensyn på å enklere tilrettelegge for byens vekslende behov for formålsarealer i 1. etasjer ut mot gaten. Sentrumsformålet tillater underformålene boligbebyggelse, forretning, kontor, bevertning og annen offentlig/privat tjenesteyting herunder treningssenter, helse, velvære, kultur, servering, konsulentvirksomhet, service og virksomhet med allmenntilgitt formål innenfor sentrumsformålet. Underkategoriene barnehage, sykehus, sykehjem, fengsel, forsamlingslokale, omsorgsboliger, døgninstitusjoner, tillates ikke. Planområdet er på ca. 3800 m² hvorav 1900 m² av arealene er ren oppgradering av gatetversnittet med bedre tilretteleggelse for urbanitet og ferdsel for myke trafikanter. Selve byggetiltaket har et samlet areal på 1900 m² med en fordeling av næring i 1. etasje og resten boliger i øvrige etasjer. Ny bebyggelse, til sammen tre nye volum, hvorav det største legges til kvartalshjørnet, legges ut i eiendoms- og formålsgrenser til fortaut i Glengsgata og Oskars gate, slik som i eksisterende situasjon. Planforslaget tillater to nye volum inne i gårdsrommet innenfor gbnr.: 1/43 og 1/64. Glengsgata 24 skal bevares hva angår eksteriør og arkitektonisk uttrykk, men skal renoveres for å tilby attraktive næringsarealer i 1. etasje og boliger i etasjene over. Planforslaget styrker den urbane handelsstrukturen som former «Gamle Gleng». Plasseringen av bebyggelsen på tomten baserer seg på gamle kvartalsstrukturer og spiller en viktig rolle i definisjonen og forsterkningen av gaterommet.

Alle boliger kan få tilgang til felles og private utearealer, inkl. lekeareal, i form av felles gårdsrom og takterrasser, i tråd med Sentrumsplanen. Parkering er lagt i en parkeringskjeller med adkomst fra Oskars gate, som forblir enveiskjørt. Kulturmiljøhensynet er ivaretatt ved å videreføre Glengsgata 24 med hensynssone kulturmiljø, hvor plangrepet tilrettelegger for «vern gjennom bruk» av bebyggelsen, i tråd med Sentrumsplanen.

2 Bakgrunn for regulerings-saken

2.1 Hensikten med planen

Hovedhensikten med planen er å berike sentrum med nye, attraktive boliger og utadrettede næringsarealer mot gaten, styrke kulturmiljøet og de historiske verdier i kvartalet i form av «bruk av vern» og skape et attraktivt og godt by- og bomiljø for kvartalets beboere og brukere. Dette blir en reguleringsplan for byreparasjon og økt urbanitet i Sarpsborg sentrum. Dette sikres ved å regulere til sentrumsformål som gir robusthet, variasjon og fleksibilitet ved å tilrettelegge for bolig, næring og tjenesteyting-formål som er i tråd med overordnede planer.

Planen sikrer et sentrumskvartal med utadvendte næringslokaler i første etasje mot Glengsgata, og tillater en fordeling av boliger og næring i første etasje i Oskars gate. I etasjene over tillates boliger. Planen hensyntar, og legger seg godt til, eksisterende gategrid og bebyggelse i form av volum, materialitet og stedets historiske kontekst. Eksisterende bygningsmasse mot gatelivet i Glengsgata 24, på gbnr.: 1/43, er gul-listet, og skal bevares. Teglskur i bakgården skal rives. Bebyggelsen i Oskars gate 67, på gbnr. 1/64, skal rives.

Planen sikrer en parkeringskjeller med adkomst fra Oskars gate. Taket på parkeringskjelleren blir del av uteoppholds- og lekearealene i prosjektets gårdsrom, og vil beplantes, ha overvannshåndtering og tydelige soner mellom privat og mer allment tilgjengelige soner. Gårdsrommet blir allment tilgjengelig fra Glengsgata, og det tilrettelegges for en allmenn passasje gjennom planområdet.

2.2 Forslagstiller og konsulent

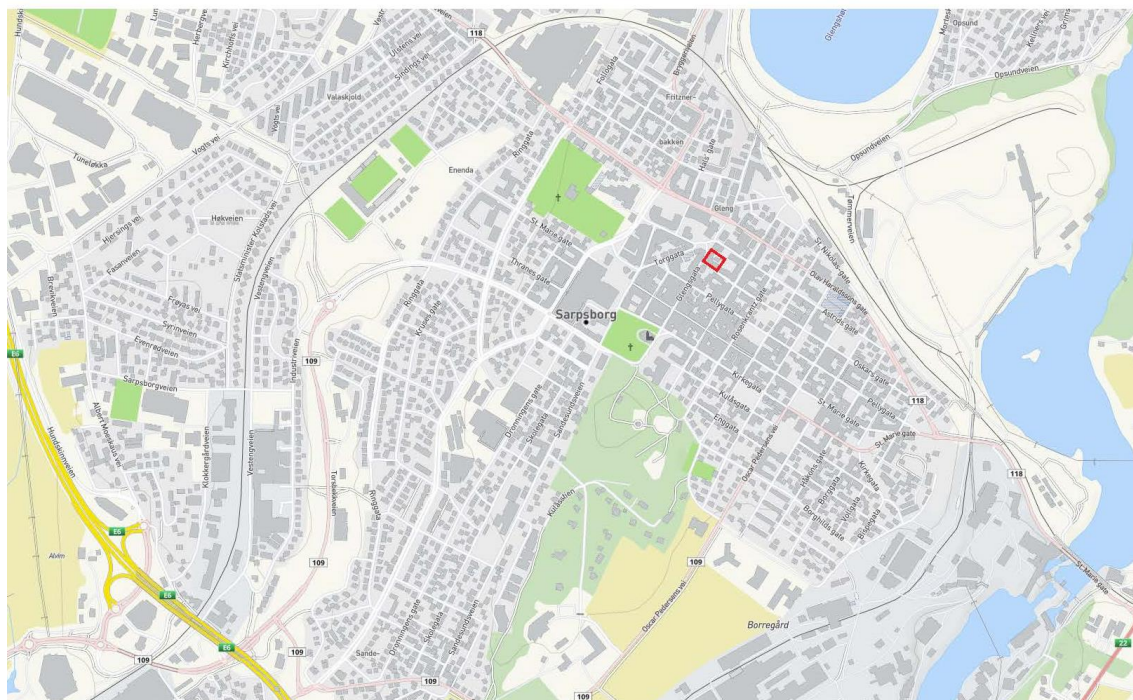
Forslagsstiller: Grand Terrasse AS
Plankonsulent: DARK Arkitekter AS
Arkitekt: DARK Fredrikstad AS

2.3 Beliggenhet

Planområdet er på 3800 m² og ligger midt i bykjernen og sentrumstriangelet, som innlemmer gatepartier av Glengsgata og Oskars gate, men er avgrenset i naboeiendommer innenfor kvartalet. Selve planområdet omtales som «Grandhjørnet», og utgjør begge eiendommene med gbnr.: 1/43 og 1/64, på kvartalshjørnet i sørvest, etter planområdets tidligere lokasjon av Grand Hotel.

Planområdet ligger i sentrum med korte avstander til hverdagens målpunkter:

- 400 m fra nærmeste barnehage
- 1 km til Sandesundsveien barneskole
- tre kvartaler nord for byens viktige sentrumsgågate, St. Maries gate
- 300 m fra Sarpsborg togstasjon i øst
- 250-300 m til torget og Storbyen kjøpesenter, Kirkeparken og Kulåsparken i sørvest.
- 500 m fra friområdet ved Glengshølen



Figur 2 Grandkvartalet ligger midt i sentrum av Sarpsborg på hjørnet til Glengsgata x Oskars gate. Kilde: Sarpsborg kommunes Kommunekart

2.4 Utbyggingsavtaler

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

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Planforslaget faller ikke inn under pbl. § 4-1 eller virkeområde for forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854). Planforslaget utløser ikke krav til planprogram eller konsekvensutredning.

3 Planprosessen

3.1 Oppstartsvarsel

Oppstart av planarbeidet ble annonsert 16. juni 2022 i Sarpsborg Arbeiderblad (SA) i papirutgaven og digitalt på SAs plattformer både 16.-17. juni. Samtidig ble dette annonsert på Sarpsborg kommunes nettside; www.sarpsborg.com/kunngjoringer med vedlagt planinitiativ med underlag. Det ble sendt varsel om oppstart i form av brev den 14.06.2022 til grunneiere/hjemmelshavere og naboer. Varsel om oppstart til fagmyndigheter/høringsinstanser, iht. kommunens lister, ble sendt elektronisk pr. epost same dag. Frist ble satt til 01.09.2022.

SARPSBORG ARBEIDERBLAD | Torsdag 16. juni 2022

OPPSTART AV REGULERINGSARBEID FOR DEL AV KVARTAL 62B, GRANDHJØRNEN, SARPSBORG KOMMUNE

**Gnr./bnr. 1/43, 1/64, deler av 1/1934,
1/1535 og 1/32, plan-id 3033 11105**

I medholdt av plan- og bygningslovens § 12-8 og §17 er varslende oppstart av privat detaljreguleringsplan og forhandling om utbyggingsavtale for del av Kvartal 62B, Grandhjørnet, i Sarpsborg kommune. Forslagsstiller er Grand Terrasse AS med plankonsulent DARK Arkitekter AS.

Planområdet ligger i sentrum av Sarpsborg og er et på ca. 3,7 daa. I gjeldende Sentrumplan er området avsatt til sentrumformål. Gjeldende reguleringsplan for «Kvartal 62B» (30.07.1988) foreslås opphevet av planforslaget for gnr./bnr. 1/43 og 1/64. Planforslaget vil erstatte deler av gatteavtaler i reguleringsplanene for «St. Olavs plass» (10.05.1978) og «Kvartal 514B» (22.10.2009). Diverse detaljer er innlemmet for en behov for midlertidig regulerings- og gode overganger mellom eiendommene. Endelig avgrensning avklares i den videre reguleringsprosessen.

Hensikten med planen er å legge til rette for en rehabilitering og økt utnyttelse av kvartalshjørnet ved å regulere om til sentrumformål som innbefatter mulighet for underformålene boligbebyggelse, forretning, tjenestetilbud, kontor og bevering, herunder grøntareal og parkering. Planen har til hensikt å åpne første etasje ut mot gaten og i tillegg bygge for aktive fasader. Bidragetbyggen er tenkt i etasjer over. Planarbeidet utføres ikke knytt til konsekvensutredning.



Vareseil om oppstart av detaljregulering kunngjøres på kommunens nettsider: www.sarpsborg.com/kunngjoringer. Finn mer mer om planarbeidet, oppstartsmøterstatistikk og dine medvirkningsmuligheter.

Spørsmål, merknader, opplysninger m.v. av interesse eller søyning for planarbeidet rettes til DARK Freckenstad, Nygaardsgata 33, 1607 Freckenstad eller til susanne@dark.no innen 01.09.2022.

Send også kopi til Sarpsborg kommune, Postboks 237, 1706 Sarpsborg, eller postmottak@sarpsborg.com. Vi ber om at du påfører saksnummer 22/06639.

Religiøse møter

DEN NORSKE KIRKE
i Sarpsborg

SØNDAG 19. JUNI
Grekken kirke kl. 11.00: Gudsord og vester. Btp.
Nafviken kirke kl. 11.00: Gudsord og vester. Btp.
Hofteby kirke kl. 11.00: Gudsord og vester. Btp.
Sarpsborg kirke kl. 11.00: Gudsord og vester. Btp.
Hjelmengården kirke kl. 11.00: Gudsord og vester. Btp.
Tane kirke kl. 11.00: Gudsord og vester. Btp.
Værving kirke kl. 11.00: Gudsord og vester. Btp.
Kvaldalen kirke kl. 21.30: søndag – torsdag

NORSKPRODUSERT

Terrassemarkiser **INNTIL -30%**
Rask levering
Screen • Plasssegardører • Beskitt/servise
W.A. ANDERSEN AS
Tlf: 69 52 280 | www.wa.no

**OSTFOLD AUTO
VI KJØPER BILER**
Tlf: 99 00 000
Sveinungsgate 22, 1810 Borge
www.ostfoldauto.no
Tlf: 99 00 000

**LANDE
MISJONSMENIGHEIT**
Møte søndag kl. 11.00
Sveinungsgate 22, 1810 Borge
Tlf: 99 00 000

fr kirken
Søndag kl. 11.00
Gudsord og vester. Btp.
Tlf: 99 00 000

fr kirken Qualter
Søndag kl. 11.00
Gudsord og vester. Btp.
Tlf: 99 00 000

Kunngjøring

Vi kjøper
nytt, brukt, parkett, parkett,
gull, sølv, sølv, sølv,
og andre smykkeartikler.
Tlf: 69 15 97 55
www.mystikk.no

B&B Multiakk
Vi søker etter en person
som kan jobbe på B&B
Multiakk i Sarpsborg.
Kontakt oss på tlf. 69 15 97 55
eller b.b@multiakk.no

Autentisk utveksling

Friluftsliv og aktiviteter
i Sarpsborg og omegn
www.friidrett.no

GOD SERVICE
Tlf: 69 15 97 55
www.friidrett.no

AMNONSE 47

**Deine Vinduer
VASK av Hus**
Løsningen på alle dine vinduer
og dører. Vask, vask, vask.
Tlf: 69 15 97 55

Etillev
Løsningen på alle dine
vinduer og dører. Vask,
vask, vask.
Tlf: 69 15 97 55

Trønder de melle?
Løsningen på alle dine
vinduer og dører. Vask,
vask, vask.
Tlf: 69 15 97 55

Diverse kjøper

**BIL, BÅT, CAMPINGBIL
KJØPER**
Løsningen på alle dine
vinduer og dører. Vask,
vask, vask.
Tlf: 69 15 97 55

KATTEPENSJONAT
Løsningen på alle dine
vinduer og dører. Vask,
vask, vask.
Tlf: 69 15 97 55

Bil kjøper

**Har du
nyhetstips?**
SMS: send SATIPS til 1938
Telefon: 800 33 336
MMS: SABLDETIPS til 1938
E post: tips@sa.no

Figur 3 Kunngjøringsannonser i papirutgaven av SA den 16. juni 2022.

3.2 Innkomne innspill

Det kom inn 17 innspill til planarbeidet. Det er laget et kort sammendrag av disse. Under hvert innspill er det beskrevet hvordan dette er vurdert i det videre planarbeidet, se vedlegg til plandokumentasjonen.

3.3 Medvirkning

Det ble i varslingsbrevet, på kommunens hjemmesider, samt i annonsering, informert om medvirkningsmulighetene i planprosessen. Det ble 21.06.2022 holdt et informasjonsmøte i lokalene til Odd Fellow på naboeiendommen, i Glengsgata 22. Dette medvirkningsmøtet var rettet særskilt mot naboer og andre interesserte i nabolaget. Her presenterte arkitekten prosjektet slik det fremsto på det gitte tidspunktet, forslagsstiller informerte om seg selv og sine planer for eiendommene og plankonsulent informerte om planprosessens status og videre fremdrift, samt den videre påvirkningsmulighet den enkelte har i reguleringsprosessen.

Det ble over sommeren avholdt ytterligere to «Åpent kontor»-dager, den 16. og 18. august 2022 i Glengsgata 24 hvor varslede og øvrige interesserte kunne komme innom for en prat i én til én-samtaler med forslagsstiller og arkitekten.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Fylkeskommunale planer

Fylkesplan for Østfold «Østfold mot 2050», vedtatt 21. juni 2018

Hovedmålet i samfunnsdelen er at Østfold skal være et fylke som ivaretar klima, natur, kulturminner og kulturlandskap, og tar miljøhensyn i offentlig og privat sektor. Arealstrategien skal sikre at arealer forvaltes i tråd med samfunnsdelen. Samordnet areal- og transportplanlegging med krav om fortetting med kvalitet og virkemidler for å redusere biltrafikk gir føringer: - utbygging skal skje innenfor de langsiktige grensene for framtidig tettbebyggelse, - redusere sosial ulikhet, - sette krav om høy arealutnyttelse i form av fortetting og transformasjon innenfor tettbebyggelsen, - fokus på folkehelse, - dokumentasjon og vurdering av kulturminner og kulturmiljø, -fokus på tilstrekkelige uteoppholdsarealer.

Kommunene bør utarbeide en helhetlig plan for felles leke- og uteoppholdsarealer i bysentrum som kan være grunnlag for avtaler med utbyggere om å finansiere disse fellesområdene, fremfor at utbygger må sikre arealene på egen tomt. Det bør etableres fellesområder for parkering så ikke den enkelte utbygger må løse parkering innenfor hvert enkelt prosjekt, kommunene bør vurdere alternativ bruk av parkeringsplasser i byutviklingsformål, framkommelighet for kollektivtrafikk, sykkel og gange skal prioriteres i byene. I reguleringsplaner bør det alltid utredes hvordan det kan legges til rette for bruk av eksisterende overskuddsvarme og satsing på fornybare energiformer, kommunene bør kreve at ved utbygging legges til rette for ladeinfrastruktur for ladbare kjøretøy til alle boenheter mv.

Fylkesdelplan barn og unge, vedtatt 17.09.2009

Barn og unge skal sikres gode oppvekstvilkår og aktiv medvirkning i planprosessene. Prinsippet for universell utforming må legges til grunn i all planlegging. De fysiske omgivelsene for barn og unge må tilfredsstille trygghet og fravær av støy og forurensning, utfoldelsesmuligheter, lek og aktivitet, møteplasser både med jevnaldrende og med voksne, med god estetisk utforming.

Regional plan for folkehelse i Østfold 2012-2015/2024, vedtatt 29.09.2011

Hovedmålet i folkehelsearbeidet i Østfold skal bidra til at forebyggende og helsefremmende arbeid gir positive resultater for den enkelte og for samfunnet. Østfold skal bli et ledende fylke i å utjevne sosiale helseforskjeller.

Regional plan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet 2018-2029 – Østfold i bevegelse, vedtatt 20.06.2018

Planlegging skal føre Østfoldsamfunnet mot et grønt skifte. For å redusere byspredning, transportbehov og klimagassutslipp må byer og tettsteder utvikles kompakt. Et innsatsområde er at innbyggere har lett tilgang til et mangfold av gode områder for lek, idrett og friluftsliv.

Regional plan for klima og energi i Østfold 2019-2030, vedtatt 28.11.2019

Innen 2030 skal klimagassutslippene i Østfold være redusert med 80 % sammenliknet med 2016. Innen 2030 skal det produseres minst like mye energi i Østfold som det

forbrukes. Lokalisering av boliger og virksomheter på rett sted reduserer transportbehov, gjør det mer attraktivt å gå, sykle eller bruke kollektivtransport. Ved ombygging og nybygg bør man vurdere gjenbruk av tunge konstruksjoner, masser og materialer. Optimalisere utnyttelsen av eksisterende bygg og arealer, styrke vedlikehold og stille krav om fossilfrie bygg- og anleggsprosesser

Regional plan for kulturminner i Østfold 2010-2022, vedtatt 2010

Prioriterte oppføringsområder – skape allmenn anerkjennelse og oppslutning om hensynet til kulturminner, kulturlandskap og kulturmiljøer i arealplanleggingen og -bruk. Delmål er å hindre ukontrollert ødeleggelse og fjerning av kulturminner og kulturmiljøer, bruke Østfolds kulturminner, kulturmiljøer og kulturarv aktivt i utviklingen av attraktive bo- og leveområder.

Regional plan for næringsutvikling, forskning og innovasjon i Østfold 2017-2021, vedtatt juni 2017.

Steders attraktivitet er viktig for både bosetting og næringsutvikling. Gode bosteder med sosiale møteplasser er viktig for å sikre tilflytting og skape trivsel for beboerne. Steder med rikt kulturtilbud, gode muligheter for fritidsaktiviteter og trygge bomiljø er attraktive for høykompetent arbeidskraft og tiltrekker seg tjenesteytende næringer som lever av kunnskap.

Regional transportplan for Østfold mot 2050, vedtatt 2018

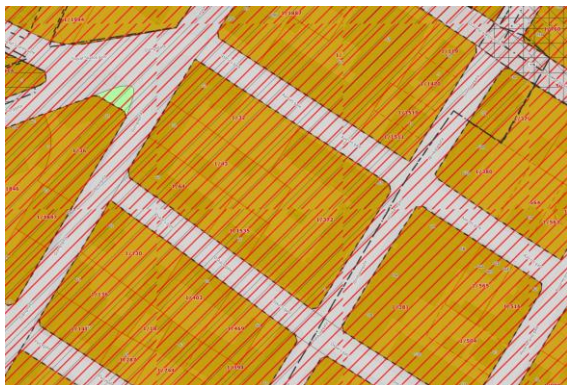
I Østfold skal det være attraktivt for alle å gå, velge sykkel og kollektivt i hverdagen. Trafikksikkerhet har høy prioritet. Gåing og sykling skal være de prioriterte transportformene på korte reiser og i bykjernen. Arbeids- og skolereisene gir det største presset på transportsystemet i byområdene, og prioriteres i utviklingen av transporttilbudet med kollektiv, sykkel og gange.

Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad, vedtatt 2017

Sarpsborg og Fredrikstad kommune vil sammen med fylkeskommunen og vegvesenet utvikle miljøvennlige byområder. Sykkelen skal igjen bli et vanlig og praktisk transportmiddel. Det skal satses på sykkel! Sykkelandelen i Sarpsborg gikk ned fra 4% til 3% i årene 2006-2014.

4.2 Kommunedelplaner

4.2.1 Kommunedelplan for Sarpsborg sentrum 2019-2031, vedtatt 20.06.2019



Figur 4 Utklipp av Kvarial 62B i Sentrumsplanen for Sarpsborg. Kilde: Sarpsborg kommunes kommunekart

I sentrumsplanen er kvartal 62B regulert til sentrumsformål. Over kvartalet ligger hensynssone H570_1 – bevaring av kulturmiljø og hensynssone H310_01 – ras- og skredfare. Glengsgata 24 står oppført på gul-liste. Både Oskars gate 67 og Glengsgata 24 står opplistet som SEFRAK-registrert. Høyder og bygningstypologi er satt til sentrumstypologien «Gamle Gleng». «Gamle Gleng» er en del av sentrumstriangelet, kjerneområdet for utvikling av handel, service og kultur. Samtidig er området et viktig historisk kulturmiljø og identitetsbærer for Sarpsborg. Området har en stor konsentrasjon av bygninger på «gul-liste», og historiske elementer skal brukes som ressurs i utviklingen. Karakteristisk er bygårdene med forretninger i første etasje og brutte hjørner. Denne hovedformen skal videreføres.

Forbindelse til bakgårdsbebyggelse vil gi mer spennende byrom og anbefales. Infill og moderne tilpasninger av bebyggelse tillates, men de skal ikke virke dominerende. Bebyggelsesstrukturen for «Gamle Gleng» er tradisjonell med bygninger ut mot fortausliv i karré. Maks gesims er 15 m. Maks møne er 18 m. Solforhold vektlegges. Minste uteoppholdsareal (MUA) er på minst 15 m² pr. boenhet, hvorav minst 30 % på bakken. Kravet kan fravikes noe for prosjekter i umiddelbar nærhet til park/friområdet. Lekearealer kan inngå som en del av MUA. Ved opprettelse av flere enn 10 boenheter gjelder minst 100 m² lekeareal pr. 50. boenheter. Ved transformasjonsprosjekter av verneverdige bebyggelse kan kravet til MUA og lekeareal fravikes, så lenge tilgjengelig areal på eiendommen er forbeholdt utearealer fremfor biloppstillingsplasser.

Bruk av vegetasjon i den urbane byen er ønsket i Sarpsborg, da dette både kan bidra til estetikk, trivsel, bedre luftkvalitet, dempe vindtunelleffekter og tydeliggjøre forbindelser. Grønnstrukturen kan også fungere svært effektivt som fordrøyning ved stormnedbør. Trerekker og små grupperinger av beplantning er et godt verktøy for å tilrettelegge for menneskelig skala og attraktive byrom. Dersom det gjøres endringer i gateprofiler i sentrum, skal det søkes løsninger med beplantning i grupperinger eller enkle trekker, for å sikre fremtidig grønn karakter i byen. Sentrumsplanen åpner opp for å senke kravene til felles privat uteareal på bakkeplan i enkeltprosjekter. Det skal jobbes strategisk med å utvikle byens rekreative arealer gjennom avtaler. Temakart for lekeplassdekning viser hvilke områder som har behov for utvikling av fremtidige lekeplasser. Utvikling av park/lekeareal i kvartal 88 ved Filadelfiakirken i Oskars gate 29 prioriteres. Parken vil ha stor betydning for både nåværende og framtidige beboere og er en viktig satsing for å stimulere til byutvikling. Ny tverrforbindelse mot Glengshølen skal sikres gjennom planlegging av stasjonsområdet.

4.2.2 Kommunedelplan for klima og energi 2021-2030, vedtatt 17.06.2021

Et av hovedmålene for Sarpsborg vil være å redusere klimagassutslippene minst 50 % sammenliknet med 2016, innen 2030. For å oppnå dette viser planen til delmål og strategier som blant annet går på arealbruk, stedsutvikling og bygg hvor utviklingen i Sarpsborg skal skje på en klimavennlig måte. Kommunen har en nullvisjon for omdisponering av karbonbindende arealer som jordbruksmark, myr, taeskoget og ålegrassenger. Ved rehabilitering av bygg og anlegg skal energiforbruket reduseres, og det skal velges klimavennlige energiløsninger og materialer. For å åpne dette skal hovedvekten av all boligbygging i Sarpsborg skje gjennom fortetting og transformasjon, og på en slik måte at transportbehovet reduseres. Kommunen skal stimulere til at utbyggere og grunneiere velger klimavennlige løsninger i byggeprosjekter.

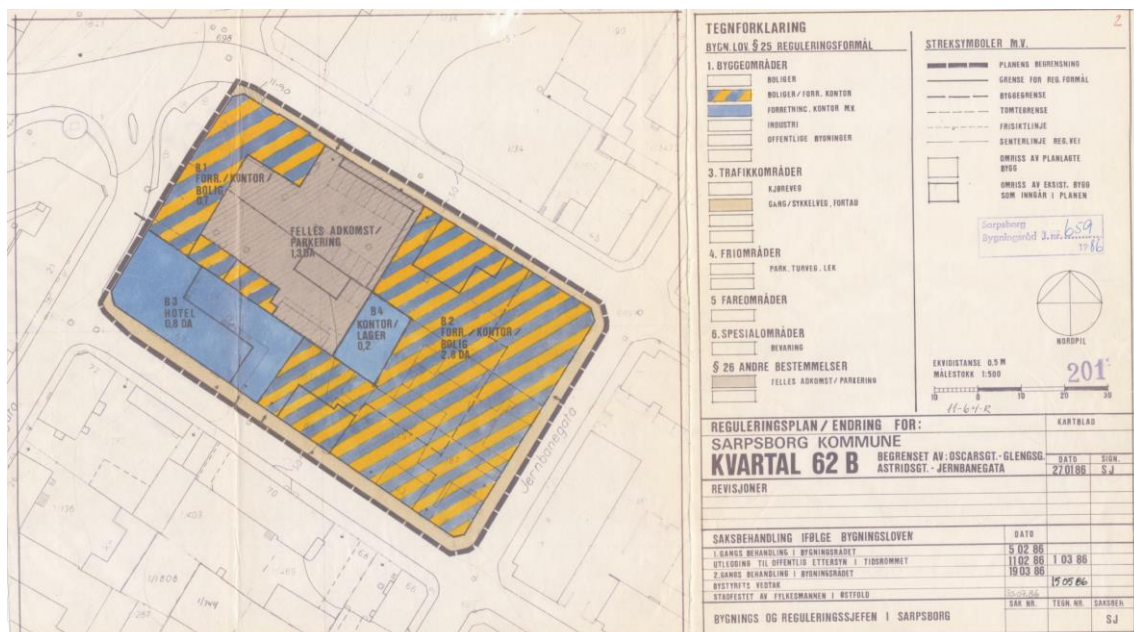
4.3 Kommunedelplan for klima og energi 2021-2030, vedtatt 17.06.2021

Ett av hovedmålene for Sarpsborg vil være å redusere klimagassutslippene minst 50 % sammenliknet med 2016, innen 2030. For å oppnå dette viser planen til delmål og strategier som blant annet går på arealbruk, stedsutvikling og bygg hvor utviklingen i Sarpsborg skal skje på en klimavennlig måte. Kommunen har en nullvisjon for omdisponering av karbonbindende arealer som jordbruksmark, myr, taeskoget og ålegrassenger. Ved rehabilitering av bygg og anlegg skal energiforbruket reduseres, og det skal velges klimavennlige energiløsninger og materialer. For å åpne dette skal hovedvekten av all boligbygging i Sarpsborg skje gjennom fortetting og transformasjon, og på en slik måte at transportbehovet reduseres. Kommunen skal stimulere til at utbyggere og grunneiere velger klimavennlige løsninger i byggeprosjekter.

4.4 Gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet

4.4.1 Reguleringsplan for Kvartal 62B, planID: 11064, vedtatt 30.07.1986

Glengsgata 24 er regulert til kombinasjonsformål – forretning/kontor/bolig i felt B1, langs gaten og noe innover langs eiendomsgrensen i sør. En adkomstspil er markert inn i det sørvestre hjørnet mot Glengsgata. Øvrige arealer i bakgården er regulert til felles adkomst/parkering i bakgården og felt B4 kontor og lager på 0,2 daa. Felt B4 skal ikke være høyere enn to etasjer. Hele arealet kan bebygges.

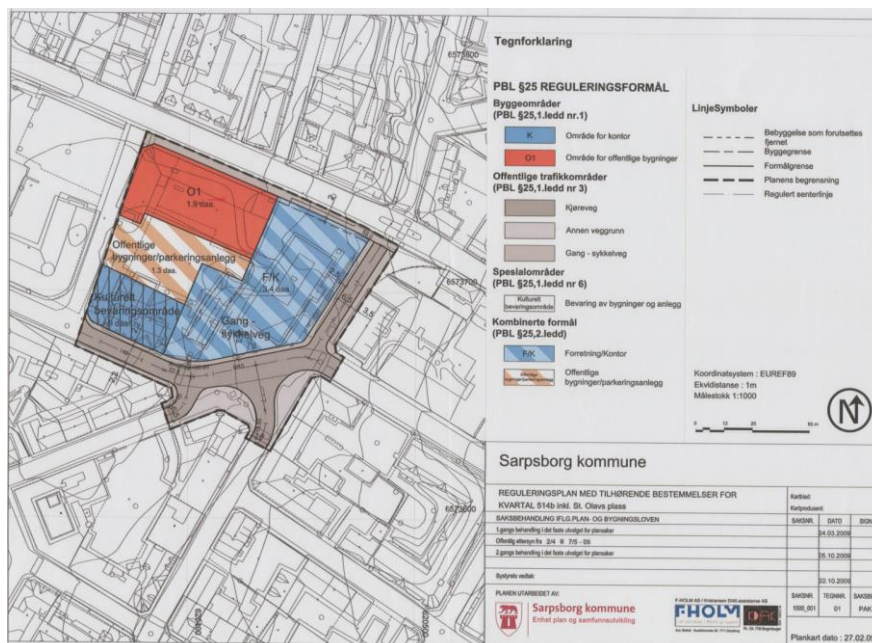


Figur 5 Reguleringsplan for Kvartal 62B, vedtatt 1986. Kilde: Sarpsborg kommunes kommunekart

Oskars gate 67 inngår i felt B3 med formålet hotell på 0,8 daa. B1 og B3 er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjetall. Det skal vises tegninger for godkjenning hos bygningsrådet som viser bebyggelsens tilpasning med hensyn til høyde og utforming ift. omkringliggende bygninger. Før utbygging påbegynnes skal det foreligge en detaljert bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Fellesareal til felles adkomst og parkering gjelder for Glengsgata 22 og 24.

4.5 Tilgrensende planer

Reguleringsplan for kvartal 514B, planID: 11090, vedtatt 22.10.2009

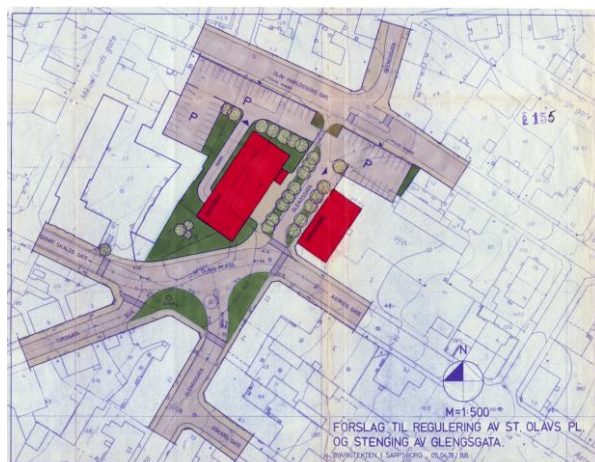


Figur 6 Reguleringsplan for Kvartal 514B, vedtatt i 2009 ligger nord for planområdet. Kilde: Sarpsborg kommunes kommunekart

Formålet annen veggrunn i Glengsgata overlapper med planavgrensningen i nord. Planen viser til at annet trafikkareal rundt statuen av Olav Haraldsson kan opparbeides parkmessig med blomsterbed ev. lave busker. Bestemmelsene sier videre at det skal etableres en trekke langs vestsiden av Glengsgata, for å gjenopprette kvartalsstrukturen og tydeliggjøre gateløpet.

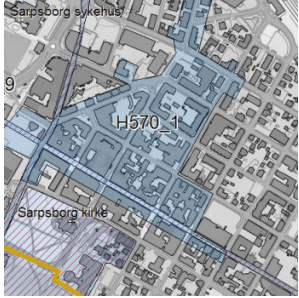

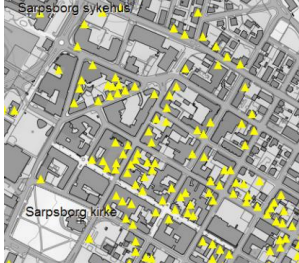
Reguleringsplan for St. Olavs plass, stenging av Glengsgata, PlanID: vedtatt 11.05.1979

Ingen bestemmelser til planen. I vedtaket står det at St. Olavs-statuen flyttes til plassering foreslått i planen.






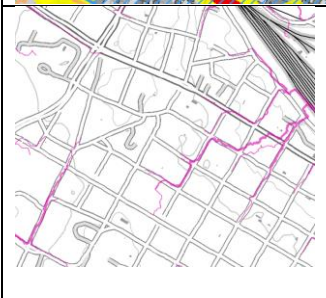


Figur 7 Reguleringsplan av St. Olavs Plass og stenging av Glengsgata, vedtatt 1979, inngår i planavgrensningen i krysset Oskars gate x Glengsgata. Kilde: Sarpsborg kommunes kommunekart

4.6 Temaplaner/andre planer av betydning for planarbeidet

Temakart	Beskrivelse
	<p>Kulturmiljø</p> <p>Planområdet ligger innenfor hensynssone og bestemmelsesområde kulturmiljø «Gamle Gleng», men utenfor KULA-området (oransje linje). Omhandler at ny bebyggelse skal plasseres i fortauslinje der det er den historiske bebyggelsesstrukturen, ved ny bebyggelse, tilbygg/påbygg og endringer av eksisterende bygning skal tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, materialbruk, farger, høyder, volum og utforming, takform skal følge opprinnelig/historisk utforming i området. Det skal være saltak mot gågata. Området skal videreutvikles som historisk handelsområde med urbane og moderne tilpasninger. Som et sentralt handelsområde og attraktivt boligområde skal det tilrettelegges for vern gjennom bruk. Forbindelser til bakgårdsbebyggelse bør videreutvikles.</p>
	<p>Gul liste</p> <p>Glengsgata 24 er markert gul og står oppført i vedlegg01 Gul liste – bevaringsverdig bebyggelse hvor riving ikke tillates, bygningene ikke kan endre sin hovedform, ved vedlikehold og istandsetting skal de opprinnelige/historisk, verdifulle bygningsdeler repareres og ikke byttes m.m., tilbakeføring skal skje på dokumentert grunnlag, tiltak på enkeltbygg i gulliste skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse, ved nye tiltak i områder som grenser til gul-liste-bygninger vil kommunen kreve redegjørelse for hvordan tiltaket tilpasser seg til områdets karakter og kulturmiljø, og hvordan verdiene i området ivaretas.</p>
	<p>SEFRAK-listet</p> <p>Glengsgata 24 og Oskars gate 67 er markerte bygg, og skal vurderes og oversendes til regional kulturminneforvaltning for uttalelse. Bygningene i SEFRAK er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner,</p>

	<p>Høyder og bygningstypologi</p> <p>Kvartalet ligger under kategori «Gleng» som tilsier at bebyggelse skal følge prinsippet om lav bebyggelse mot gata og høyere i bakgrunnen. Ved plassering av punktvis høyere bebyggelse må sol- og lysforhold for omkringliggende bebyggelse og gater vektlegges, bebyggelsen skal ha maks. gesimshøyde på 15 m og mønehøyde på 18 m, bebyggelsen kan plasseres i nabogrense – adkomst og brannvern forutsettes ivaretatt ihht. byggeforskrifter, balkonger mot off. gate/byrom er kun tillatt fra og med tredje etasje og oppover, og skal ikke krage mer ut enn 1,0 m fra vegglivet, det skal legges vekt på variasjon i boligstørrelse.</p>
	<p>Bykjerne og kvartalsstruktur</p> <p>Kvartalet ligger innenfor bykjerneområdet (grønn linje). Kvartalet ligger til en viktig strøksgate «Glengsgata» og plassen «St. Olavs plass» hvor 1. etasje i bygg som vender mot offentlig gate, fortau eller plass skal ha høyde som tilfredsstillende til enhver tids gjeldende minimumskrav for næringsarealer, kvartalsstrukturen og torg skal ivaretas, gater i kvartalsstrukturen skal ikke brytes eller overbygges, der gater eller siktlinjer ender opp i viktige fondmotiv skal disse gis en utforming som ivaretar og underskreker fondmotivet. Det tillates ikke bolig i 1. etasje som henvender seg til strøksgate, men bolig kan henvende seg til bakgård og/eller ikke-strøksgate og kan maksimalt utgjøre 50% av bruksarealet i 1. etasje, I strøksgatene skal 80 % av gatefasaden i 1. etasje være aktiv med unntak fra kravet for verneverdige bygg. I øvrige områder innenfor bykjernen, hvor annet formål enn bolig etableres i 1. etasje, stilles krav om at minimum 60% av gatefasaden er aktiv. Boliger kan etableres i 1. etasje. Fremtidige prosjekter i offentlig rom skal innarbeide møbleringssoner der kommunen vurderer dette til å være et behov.</p>
	<p>Grønnstruktur</p> <p>St. Olavs plass nord for Glengsgata 24 er markert inn som torg, sammen med treet utenfor nabolommen i Glengsgata 22. Trær og trerekker vist i temakartet skal bevares.</p>

	<p>Lekeplassdekning Kvartalet ligger innenfor to eksisterende sentralt lekefelt, men i randsonen. Området har behov for etablering av sentralt lekefelt i henhold til temakartet.</p>
	<p>Barnetråkk Gatene rundt kvartalet er markert som skole- og fritidsvei for 1-10 elever.</p>
	<p>Grunnforhold Kvartalet ligger under marin grense, innenfor blått felt med middels stor mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire. Der er det mulighet for kvikkleire i grunnen. Ved nye tiltak skal det gjøre en nærmere vurdering av grunnforholdene (områdestabilitet).</p>
	<p>Luftforurensning Kvartalet ligger i gul sone. Sonen er en vurderingszone hvor det bør vises varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning.</p>
	<p>Støy Støybildet planter seg langs med Astrids gate og Sigvat Skalds gate på nordsiden av kvartalet. Planområdet ligger på motsatt side og er ikke støybelastet.</p>
	<p>Flomvei Flomvei ligger øst for kvartalet i Jernbanegata.</p>

4.7 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

1. Nasjonale forventninger 2019-2023, vedtatt veg Kgl. Res. 14.mai 2019

Fire store utfordringer:

- a. Å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- b. Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- c. Å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- d. Å skape et trygt samfunn for alle

FNs 17 bærekraftsmål skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i vår tids største utfordringer, også i Norge. Derfor viktig at bærekraftsmålene blir en del av grunnlaget for samfunns- og arealplanleggingen.

2. Barn og unges interesser i planleggingen, fastsatt av Miljødepartementet 20.09.1995

- a. Veileder – Barn og unge i plan og byggesak – KMD 13.01.2020
- b. Rundskriv T-2/2008 Om barn og planlegging

3. Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fastsatt ved Kgl. Res. 26.09.2014

4. Klima- og energiplanlegging og klimatilpasning i kommunene, fastsatt ved Kgl. Res. 28.09.2018.

5. Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442), av 11.06.2021.

6. Retningslinje for behandlingen av luftkvalitet i arealplanleggingen (T1520) av 25.04.2012.

7. Handlingsplan 2021-2025: Bærekraft og like muligheter – et universelt utformet Norge

8. NOU 2020:16: Levekår i byer – Gode lokalsamfunn for alle

9. Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024) – Alle trenger et trygt hjem

10. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven av 26.06.2013

11. Kulturminneloven av 09.06.1978

12. Naturminneloven av 19.06.2009

13. Sikkerhet møte kvikkeleireskred (NVE, veileder nr. 1/2019, desember 2020)

14. Tryggere nærmiljøer, håndbok

5 Beskrivelse og analyse av planområdet, eksisterende forhold



Figur 8 Planens avgrensning innlemmer gbnr.: 1/67 og 1/43 og gatepartier av Glengsgata og Oskars gate på gbnr.: 1/1934.

5.1 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

5.1.1 Dagens arealbruk

Bygningsmassen i Oskars gate 67 står ubrukt og forfaller i dag, tidligere Grand Hotell. Bygningen fremstår med en lavere teknisk standard og har lave etasjehøyder, som legger begrensninger for videre fremtidig bruk. Bygningen er Sefrak-registrert, men er ikke gullistet.

Glengsgata 24 er et boligbygg med tidligere forretningslokaler i 1. etasje. Bygningen er Sefrak-registrert og gullistet. Planområdets bakgård har grodd igjen med tiden, med et grønt villniss som stikker opp over de avgrensende betongveggene. Hagen er elevert fra gatenivået. Klatreplanter strekker seg på teglveggene og gjerder. Kvartalet omringes av kommunale gater med fortau, hvorav gateparti av Glengsgata og Oskars gate er innlemmet i planavgrensningen.

Arealtype/Dagens arealbruk	Areal (daa)
Kombinasjonsformål – Forretning/kontor/bolig, del av Felt B1 og del av Felt B3	Ca. 0,3
Hotell, Felt B3	Ca. 0,8
Kombinasjonsformål – Kontor/industri, Felt B4	Ca. 0,2
Felles adkomst/parkering	Ca. 0,6
Gater inkl. fortau	Ca.1,7

5.1.2 Tilstøtende arealbruk

I planens avgrensning inn mot bakgården i nord, grenser planen i formålet for felles adkomst og parkering til nabobygget «Odd Fellow», på gbnr.: 1/32. Selve bygget inngår i Felt B1 – kombinasjonsformålet - Forretning/kontor/bolig. Sørøst i kvartalet er tilstøtende arealer boligbygget på gbnr.: 1/1535, og halvkaréen Grandkvartalets boligsameiet formålet Felt B2 – Forretning/Kontor/Bolig. Dette er på et areal tilsvarende 2,8 daa.

5.2 Stedets karakter

Planområdet ligger innenfor en historisk kvartalsstruktur i bykjernen og sentrumstriangelet i Sarpsborg by med lang, betydningsfull historie i sentrumsområdet Gleng. Planområdet ligger i det nordligste kvartalet i Glengsgata, vis a vis plassen med Olav den Hellige-statuen, hvor Sigvat Skalds gate og Astrids gate møtes.

Stedets karakter bygger på et stramt gategrid hvor bygningsmassen ligger i eiendoms-/formålsgrensene mot fortau, og hvor bygningene henvender seg ut mot strøksgatene, som i Glengsgata. Strøksgaten har eldre bebyggelse med forretninger i 1.etasje og inngangspartier som henvender seg og er orientert ut mot gaten. Et fellestrekk for flere av kvartalshjørnene i Gleng er deres «brutte hjørner» som fungerer som inviterende innganger til forretningene i 1. etasje og fremstår som egne fondmotiv bortover gateløpet. Adkomster til kvartalenes bakgård går via portrom.

Bykjernen har flere lag med historie og konteksten er sammensatt, både hva angår høyder, overflater og karakter. Bruken av tegl er utbredt i området og det er stor variasjon i farge, uttrykk og arkitektur. Dette viser oss at teglen rent historisk sett har vært et kjært materiale i Sarpsborg sentrum og dette er typisk for regionen med sitt leirholdig jordsmonn langs Glomma. I sentrumsområdet finnes det også flere fasader i tre. Kombinasjonen av tegl og tre er kjent og står godt sammen som kontrasterende materialer, hardt og mykt, lett og tungt, forfint og rustikt. Flere av de omkringliggende bygningene har fasader som bygges opp over et tydelig mønster, en repetitiv utforming der vindusformat og plassering er velbalansert og strukturert. Planområdet inngår i strøket «Gamle Gleng» - et historisk bymiljø med flere karakteristiske bygårder og enkeltobjekter med vernestatus som del av sitt miljø.

For en utvidet beskrivelse av stedets karakter og plangrepets tilpasning til sin beliggenhet og kontekst, se til DARKs «Tilpasningsbeskrivelse» som vedlegg til planforslaget.

5.3 Eiendomsforhold

Oversikt over hvilke eiendommer/deler av eiendommer planområdet består av, slik det framkommer i kommunens eiendomsregister pr. juni 2022:

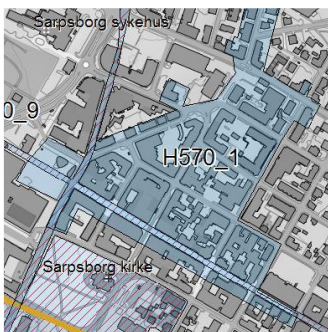
Gbnr.:	Eier/Adresse
1/43	Grand Terrasse AS / Glengsgata 24
1/64	Grand Terrasse AS / Oskars gate 67
1/1934	Sarpsborg kommune / gatearealer

5.4 Landskap og fjernvirkning

Planområdet inngår i kvartalsstrukturen i sentrum, som er satt i et finmasket nett av gater med siktlinjer. «Grandhjørnet» ut mot strøksgata i krysset Glengsgata x Oskars gate fremstår som et fondmotiv fra sørvest i Glengsgata.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Både Oskars gate 67 og Glengsgata 24 er Sefrak-registrerte bygg. Kun Glengsgata 24 er gullistet i Sentrumsplanen (SP), og må forholde seg til SPs § 4.16. Begge bygg ligger innenfor hensynssone H570_1 «Bykjernen/Gamle Gleng». Glengsgata er beskrevet som en «strøksgate» - byens viktigste forretningsgater.



Figur 9 Sentrumsplanens temakart for kulturmiljø. Kvartalet ligger i hensynssone og bestemmelsesområde Kulturmiljø.

5.6 Naturverdier

Planområdet ligger midt i bykjernen. I åpne kilder fremgår det ikke at planområdet innehar naturverdier. På naboeiendommen i sørøst, i Oskars gate, står ei større ask i portrommet. Tre kronen, og trolig rotsystemet, går over i planområdet i Oskars gate 67.

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet har i dag en bakgård med et åpent portrom fra Glengsgata. Bakgården er delvis igjengrodd med lav vegetasjon, og med delvis brosteinsbelagte og asfalterte flater. Bakgården benyttes ikke til opphold og rekreasjon i dag.

Tilgrenset planområdet i bakgården ligger parkeringsflaten til «Odd Fellow» i nord, og bakhagen til boligsameiet på nabotomten i øst. Bakhagen deres ligger på lokket til deres parkeringskjeller. Denne er ikke tilgjengelig for allmennheten, og ligger hevet over terrengnivået til planområdet.

I nærområdet ligger plassen utenfor «Hotell 1060 Olav Digre» med statuen av Olav den hellige. Plassen er opparbeidet med storgatestein og beplantning og flaggstenger. Utenfor «Odd Fellow» i Glengsgate 22 er fortaussonen utvidet til en plass rundt et stort tuntre med et par benker under treet. Nærmeste parkområde er St. Olavs gravlund, kirkeparken, Kulåsparken i vest og Glengshølen med idrettspark og store grønne rekreasjonsmuligheter langs Glomma i nordøst, kun 480 meter unna. Torget ligger i en forlengelse av plassen for Hotell Olav digre i enden av diagonalen Torggata, kun 200 meter unna planområdet.

5.8 Trafikkforhold

Glengsgata er toveiskjørt kommunal vei med fartsgrense 30 km/t. Gaten har en bredde på ca. 11,5 m, bestående av tosidig fortau og kjørebane. Fortausbreddene er omtrent 1,5 m. Kjørebanen, inkl. parkering er rundt 8 m.



Figur 10 Glengsgata i retning nord, ut mot Astrids gate. Foto: Google Streetview

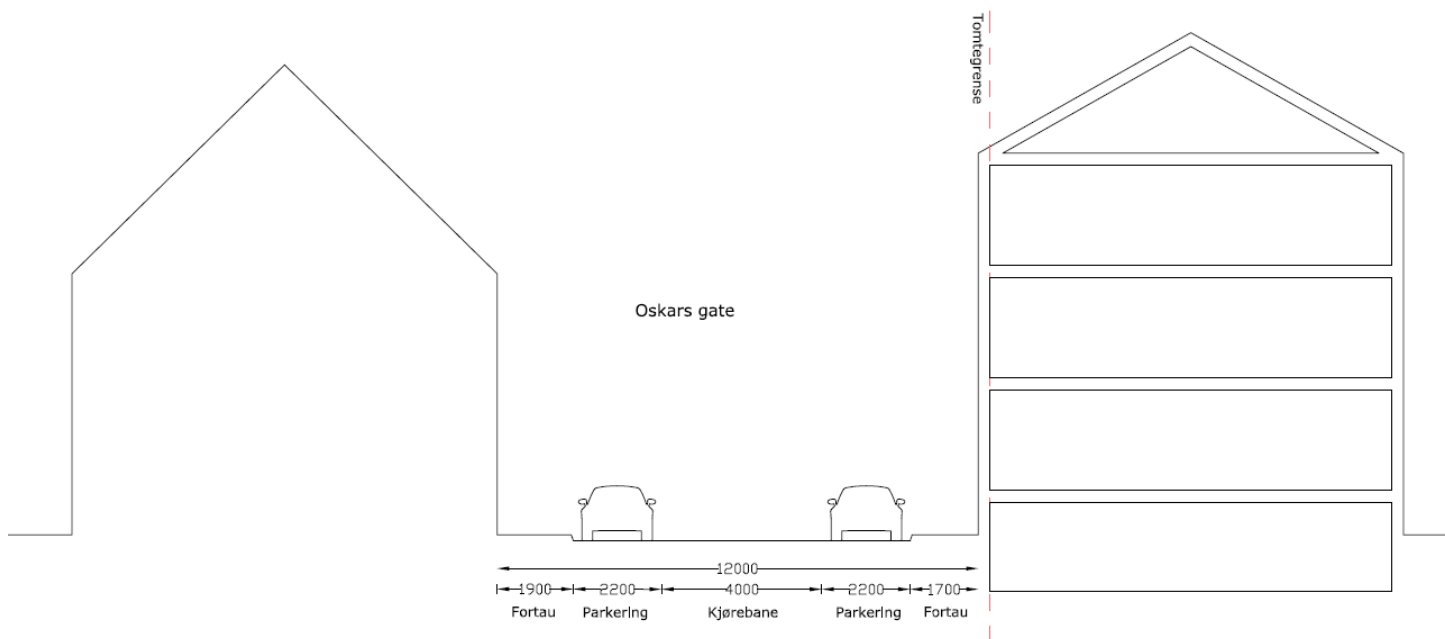
Oskars gate er også kommunal vei, enveiskjørt med kjøreretning mot Glengsgata. Gaten har fartsgrense 30 km/t, med bredde på ca. 12 m, med tosidig fortau. Det er kantparkering langs begge sider av gaten. Det er en oppstillingsplass for varelevering utenfor Oskars gate 65, bygget rett nedenfor Oskars gate 67.



Figur 11 Oskars gate i retning øst. Foto: Google Streetview

Sarpsborg kommune har utført trafikkregistreringer ved Oskars gate 67 i perioden 30.06.2022-06.07.2022 som ga en gjennomsnittlig døgntrafikk på 451 kjøretøy/døgn, der helgetrafikken var rundt 70% av trafikken på hverdager. Trafikken er beregnet ut i

Trafikkanalysen vedlagt plandokumentasjonen. ÅDT¹ gir, i Oskars gate rundt 490 kjøretøy. Trafikkmengden i Glengsgata er ukjent, men den vurderes som betydelig lavere enn Sigvat Skalds gate/Astrids gate og er trolig i størrelsesorden med Oskars gate, om noe høyere. Trafikkregistreringen i Oskars gate avdekket at flere kjørende bryter gjeldende skiltregulering og kjører mot kjøreretningen, ca. 7% av de registrerte kjøretøyene gjorde dette.



Figur 12 Eksisterende tverrprofil av Oskars gate viser svært smale fortau, og mye flate til bil som inkl. tosidig gateparkering. Ill.: DARK Fredrikstad AS

5.8.1 Parkeringssituasjonen i dag

Det er gateparkeringer i området på oppmerkede plasser. Området er ellers soneregulert med parkering forbudt. Oskars gate og Glengsgata tilhører avgiftssone sentrum og har parkeringsavgift mandag-lørdag mellom kl. 08-16. I tillegg er det en del privat parkering i området.

¹ Faktormetoden i Statens vegvesens handbok V714 Veileder i trafikkdata – gitt M1 By-/boliggate og uke 27



Figur 13 Parkeringskartleggingen som er utført av DARK viser at det i omkringliggende kvartalsgater er et totalt 79 bilparkeringsplasser, hvorav 18 stk ligger innenfor planområdet. I tillegg kommer de private parkeringsflatene i kvartalene som tilsvarer ca. 90 stk. Ill.: DARK Fredrikstad AS



Figur 14 I Oskars gate er det i dag avsatt tosidig parkering på totale 18 plasser innen planområdet, i den envegskjørtede gaten. Ill.: DARK Fredrikstad AS

5.8.2 Trafikksikkerhet

I følge NVDB har det inntruffet to politiregistrerte trafikkulykker nær planområdet de siste ti årene (2012-2021). En bilulykke i 2015 i Torggata ved Haralds plass. Den andre er fra 2017 som er en fotgjengerulykke mellom en buss og en fotgjenger i forbindelse med kryssing av kjørebanelen i krysset Glengsgata x Pellygata.

5.8.3 Forhold for myke trafikanter

Det er fortau på begge sider av Oskars gate og Glengsgata i dag, men begge er smale og gatene oppleves ikke attraktive for myke trafikanter. Disse sentrumsgatene er generelt preget av mye asfalt, lite grønt og mye areal til bil. Det er lagt opp til sykkel i blandet trafikk i Oskars gate og Glengsgata på grunn av smale fortau, men trafikkmengden er lav så dette lar seg forene med blandet trafikk.

Hovedsykkelveinett ligger i nærliggende gater. Pellygata, parallellgata sør for Oskars gate, har sykkelfelt. Det samme er Torggata, i nordvest, en nord-sørforbindelse med sykkelfelt i veibanen.

Barnetråkkregistreringen kommunen utførte i 2016, «Temaplan for barnetråkk», indikerer at det er enkelte skolebarn som benytter Oskars gate og Glengsgata som skolevei, men at dette ikke er den primære ruten i området.

5.8.4 Kollektivtrafikk

Det er god kollektivdekning i kort avstand fra planområdet. Nærmeste bussholdeplass «Haralds plass», rundt 180 m unna i vest og bussholdeplass «Rosenkrantz gate» rundt 190 m unna sørøst. Sarpsborg togstasjon ligger rundt 450 m unna, nordøst for planområdet. Bussholdeplassene betjenes av flere linjer med avganger to ganger i timen, og én i timen i helger. Togtilbudet mot Oslo, Halden og Gøteborg er én avgang i timen, med to i morgenerushet mot Oslo og to i ettermiddagsrushet til Halden.

5.9 Barns interesser

Planområdet har i dag ingenting eller lite å tilby for barn og unge. «Temaplan for barnetråkk», se til kap. 4.5, viser at både Glengsgata og Oskars gate benyttes som skole- og fritidsvei for skolebarn.

5.10 Sosial infrastruktur

Det ble i oppstartsmøte, jf. referat fra oppstartsmøtet, opplyst om at skole- og barnehagekapasiteten er god i området. Avstand til nærmeste barnehager er Fritznersbakken barnehage (400 m) og Askeladden barnehage – Færdersgate (470 m). Nærmeste barneskole er Lande skole, kun 1 km unna, i nordvest. Avstand til nærmeste ungdomsskole er Kruseløkka ungdomsskole noen kvartaler lenger vest (650 m). St. Olav videregående skole (800 m) ligger i sørvest. Helsehuset ligger rett nord for planområdet i en avstand på 250 m, tilknyttet St. Olavs gravlund.

5.11 Universell tilgjengelighet

Glengsgata 24 ligger med adkomst til bygget via brosteinsbelegg på fortau og en ett-trinns trapp inn døra. Oskars gate 67 har adkomst fra Oskars gate via en ett-trinns trapp. Det går et trinnfri portrom fra fortau i Glengsgata til gårdsrommet. Selve bebyggelsen sikrer ikke universell utforming grunnet sin oppførelse i en annen tid. Gatebelegget, eksempelvis ved gangfelt over Glengsgata, innehar ikke noen særskilte taktile felt eller ledelinjer.

5.12 Teknisk infrastruktur

5.12.1 Vann- og avløp

Sweco har utført en VAO-rammeplan, datert 15.02.2023, der det fremgår at i Glengsgata og Oskars gate går det i dag en avløpsfellesledning (AF). AF-ledningene faller i samme retning som terrenget, sørover i Glengsgata og så østover i Oskars gate. Ledningene har registrerte anleggsår 1900-1939. Det er ikke registrert vannledning langsgående Oskars gate 67. Vannledningen i Oskars gate starter i ytterkant av prosjektområdet, Ø100 SJG, med registrert anleggsår 1965. Eksisterende påkobling er

ikke angitt i kommunens kartbaser. Det antas at vann og spillvann er koblet på i Glengsgata eller Oskars gate.

5.12.2 Overvann og flomvei

Planområdet består i dag av tette flater. Det kommer frem av Swecos VAO-rammeplan, at overvann i dagens situasjon føres mot sluk i vei, som er koblet til en AF-ledning via et lukket system. Bilder fra eksisterende situasjon viser at taknedløp mot Glengsgata og Oskars gate er frakoblet kommunalt nett og ledes ut på veien. Eksisterende flomvei følger Glengsgata og Oskars gate østover. Flomveien videre, utenfor planområdet, går videre nordover i Jernbanegata, vider østover i Astrids gate, gjennom sentrum til Glomma. Det er ikke registrert bekker eller lukkede vannveier i planområdet. Påslippsmengden i den eksisterende situasjon er ukjent.

5.12.3 Brannvann

Planområdet har fem brannuttak innenfor en radius på 100 m. Tre av disse ligger i Glengsgata med et uttakspotensiale på < 50 l/s. Ytterligere finnes to uttak i Jernbanegaten, like øst for kvartalet, med minimum < 75 l/s.

5.12.4 Energiforsyning

Planområdet har flere elektriske anlegg, både lavspent kabelanlegg samt kabelfordelingsskap og høyspent kabelanlegg innenfor planområdet. En nettstasjon ligger i bakgården på naboeiendommen gbnr: 1/372, med adkomst fra Astrids gate og parkeringsplassen på naboeiendommen med gbnr.: 1/32. Effektbehovet for plantiltaket ble avklart i møtet med Elvia 07.08.2023, etter det offentlige ettersynet. Den eksisterende nettstasjonen sentralt i kvartalet har teknisk plassmangel, som gjør det vanskelig å koble på mer strøm på eksisterende tavle. Elvia anbefaler oppføring av ny nettstasjon i bygningsmassen til plantiltaket, fortrinnsvis på bakkeplan.

5.13 Grunnforhold

Området rundt planområdet er, ifølge NGU sitt løsmassekart, bygget opp av randmorene, en geologisk formasjon med rygger eller belter av morenemateriale som er skjøvet opp foran brefronten. Berggrunnen i områder er kartlagt som «Iddefjordsgranitt» ifølge NGUs berggrunnskart. Det er ikke gjort egne grunnundersøkelser for planområdet ennå, men AFRY har utført en geoteknisk vurdering av planområdet som viser til boringer/undersøkelser i kvartaler i nærområdet. Ut ifra dette vurderes dybde til berg innen planområdet til mellom 10-15 meter. Undersøkelsene utført i nærområdet til planområdet viser på noen meter fyllmasser over noen meter tørrskorpeleire. Under tørrskorpa er det middels fast leire til fjell. Det er ikke påvist kvikkleire i noen av nærområdets borrepunkter.

5.13.1 Områdestabilitet

Hele planområdet befinner seg under marin grense. Planområdet ligger i en kartlagt kvikkleiresone, jf. NVEs faresonekart for løsneområde for kvikkleire med middels faregrad. Iht. NVE Atlas ligger planområdet innenfor en sone med middels sannsynlighet for sammenhengende forekomster av marin leire. AFRY i sin geotekniske vurdering har utført en vurdering av områdestabilitet etter NVEs veileder 1-2019. Vurderingen konkluderer at planområdet ikke er innen terreng som kan være utsatt for områdeskred. Det vektlegges at lokalstabilitet må ivaretas ved detaljprosjektering. Sikkerhet mot skred må dokumenteres i detaljfasen, og tiltak mot skredhendelser må

prosjekteres. Grundige grunnundersøkelser innen planområdet er anbefalt i forbindelse med detaljprosjektering av tiltaket.

5.13.2 Grunnvannstand

Grunnvannstand er vurdert til ca. 2,6 m under terreng, men det må vektlegges at grunnvannstand vil variere med årstid og nedbør.

5.14 Støyforhold

Sentrumsplanens temakart for støy viser at planområdet i hovedsak ikke er støyutsatt, med unntak av Glengsgata 24 hvor deler av fasaden berøres av gul sone ut mot Olav Digres plass og Astrids gate. Planområdet ligger i en avvikssone, som vil si at grenseverdiene i T-1442 kan vurderes fraveket.

5.15 Luftforurensing

Sentrumsplanens temakart for luftforurensning viser gul markering for planområdet. Det er en vurderingssone hvor det bør vises varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsom for luftforurensning.

5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

DARK Arkitekter AS har utarbeidet en risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplanen, se vedlegg for full analyse. Viktige risikovurderinger i forbindelse med tiltaket knytter seg til uønskede hendelser som eksisterer i planområdet:

- Radon
- Flomras/overvann
- Kulturminner/-miljø
- Kraftforsyning
- Vannforsyning (også brannvann), avløpsnett
- Støy og støv fra trafikk

5.17 Næring

Grandhjørnet ligger i sentrum av Sarpsborg med stor variasjon i både privat og offentlig tjeneste- og servicetilbud i gangavstand fra planområdet.

Hotellvirksomheten i Oskars gate 67, Grand Hotell, ble avviklet for flere år tilbake, og bygningsmassen har siden stått ubrukt og forfalt. Hele 1. etasje i Glengsgata 24 er en næringsflate.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Alternativvurderinger

«Alternativ 1»

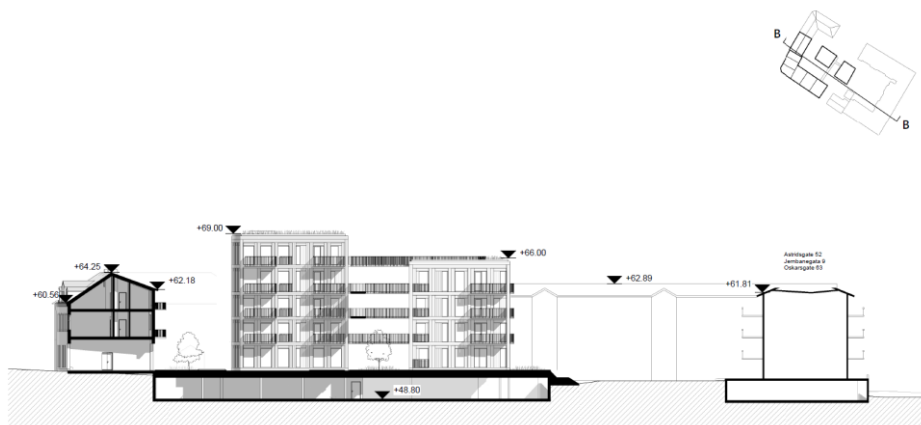
Planforslagene er utarbeidet som to alternativer. Denne planbeskrivelsen omtaler alternativ 2, og videre følger derfor en orientering om alternativ 1: Mot Glengsgata foreslås bevaring av bygget mot gata i Glengsgata 24. Inntil denne bebyggelse, foreslås et sammenhengende bygg, med en variasjon av høyder, som skissert nedenfor, av DARK Arkitekter. Det foreslås flate tak. På ett punkt overgår gesimshøyden sentrumsplanens maks gesimshøyder for området. Se høyeste punkt i illustrasjon nedenfor.



Mot Oskars gate foreslås bebyggelse mot gate også i form av variasjon av høyder, med flate tak. På ett punkt overstiger gesimshøyden sentrumsplanens maksimale gesimshøyder. Se høyeste punkt i illustrasjon nedenfor.



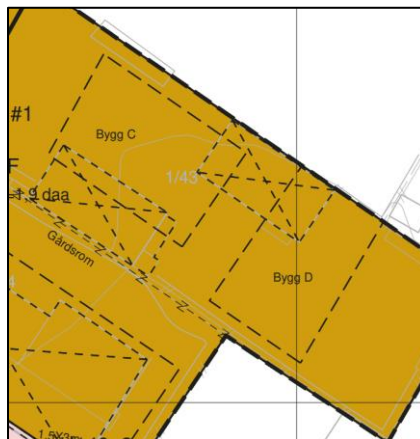
I bakgården foreslås to punktbygg, nedenfor vist som et snitt gjennom planområdet, sett fra sør mot nord. Det høyeste bygget overstiger sentrumsplanens maksimale høyder.



«Alternativ 2»

Til førstegangsbehandling ble det vedtatt å legge ut to alternativer til offentlig ettersyn og høring. Alternativ 2 omtales i denne planbeskrivelsen. Plangrepet i bakgården har endret seg noe etter offentlig ettersyn for dette alternativet.

Til offentlig ettersyn ble det vedtatt å legge ut et forslag som åpnet for 12 meter gesims og 15 meter møne på bygg C og D. Plasseringen var låst til byggegrenser som sikret passasje mellom byggene. Her vist i utsnitt fra 3D-modell og plankart:



6.2 Planlagt arealbruk

Sosi-kode	Formål	Areal (daa)
	Bebyggelse og anlegg	
1130	Sentrumsformål	1,9
1550	Renovasjonsanlegg	0,03
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2011	Kjøreveg	0,9
2012	Fortau	1,0
Sum		3,8

6.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.3.1 Bebyggelse og anlegg - sentrumsformål

Sentrumsformål er valgt for eiendommene fordi formålet åpner for boliger i kombinasjon med stor bredde og variasjon av tjeneste- og næringsformål – både forretning, kontor og diverse tjenester. Dette gjør reguleringsplanen robust mot de fremtidige endringsbehovene som ligger i sentrumskjerner i større byer. Under tjenesteyting tillates ikke sykehus, sykehjem, fengsel, barnehage, omsorgsboliger og døgninstitusjoner og lignende, da planforslaget ikke redegjør for denne typen formål.

6.3.2 Bebyggelse og anlegg – renovasjonsanlegg

Planforslaget sikrer et renovasjonspunkt i gaterommet Oskars gate i form av nedgravde avfallsbeholdere for fem ulike fraksjoner, jf. DARKs «Renovasjonsteknisk plan». Renovasjonspunktet er plassert i en møbleringssone mellom fortau og kjørebane, langs nordsiden av kjørebanen, og vil ikke forhindre sikt. Plasseringen i møbleringssonen gjør det mulig å løfte avfallet uten å krage utover fortau, og er lite generende for brukere av gate og bygninger rundt.

6.3.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Planområdet innlemmer gatepartier av Glengsgata og Oskars gate for å fornye gatetverrsnittet, som vil bygge oppunder transformasjonen på kvartalshjørnet. Planforslaget breddeutvider det ene fortauet i Glengsgata, langs byggetiltaket, og begge fortau i Oskars gate til minimum 2,8 meter i henhold til veinormalen til Sarpsborg kommune.

I tillegg breddeutvides fortauet i Oskars gate langs hele Kvartal 62Bs langside med en møbleringssone. I møbleringssonen tillates oppført sykkelparkering, nedgravd renovasjonsløsning, bedre overflater for overvannshåndtering (flomvei) med sandfang og vegetasjon med en trekke, samt opprettholdelse av parkeringsplasser og en vareleveringslomme i gaten som før. Planforslaget er i tråd med kommunens føringer i overordnende planer om et levende sentrum med et sterkt kulturmiljø, som tilrettelegger for myke trafikanter. Fortauet på motsatt side av Glengsgata, langs Hotel Olav Digre på gbnr.: 1/36, breddeutvides 1,0 meter som gir en minimumsbredde på 2,5 meter. Planforslaget vil oppheve deler av gjeldende reguleringsplaner som sørvestre hjørnet, «Grandhjørnet», i reguleringsplan for Kvartal 62B, planID: 11064, vedtatt 30.07.1986 og deler av samferdselsformål i reguleringsplan for St. Olavs plass, PlanID: vedtatt 11.05.1979 og mindre del av samferdselsformål i Glengsgata i reguleringsplan for kvartal 514B, planID: 11090, vedtatt 22.10.2009.

6.4 Bebyggelsens plassering og utforming

6.4.1 Bebyggelsens plassering



Ny bebyggelse legges til hjørnet i Kvartal 62B, ut mot eiendoms- og formålsgrenser til fortau i Glengsgata og Oskars gate, slik som i eksisterende situasjon. Bygget ut mot hjørnet, som erstatter gamle Grand Hotell, er gitt benevnelsen Bygg B. Planforslaget tillater ny bebyggelse inne i gårdsrommet innenfor gbnr.: 1/43 og 1/64: Bygg C og

Bygg D. Glengsgata 24, Bygg A, skal bevares hva angår fasader og arkitektonisk uttrykk. Hoveddelen mot gatene er en tradisjonell karè-struktur.

Plantiltaket er tilpasset den urbane strukturen som former «Gamle Gleng». Plasseringen av bebyggelsen på tomten baserer seg på gamle kvartalsstrukturer og spiller en viktig rolle i definisjonen og forsterkningen av gaterommet. Mot gatene skal det være saltak, i tråd med de tradisjonelle omgivelsene. Men det gis mulighet for flatt tak på en mindre del av bebyggelsen mot Oskars gate. Her kan det for eksempel etableres takterrasse eller overvannstiltak.

I bakgården åpnes det for to bygg (bygg C og D), med en noe fleksibel plassering av byggene innenfor byggegrenser for hvert bygg. Byggene her kan plasseres enten helt inntil hverandre, med en tenkt nedtrapping fra bygg C til D. Dette gir mulighet for direkte utgang til takterrasse på bygg D. I tillegg gir en slik fleksibel plassering, mulighet for å trekke bygg D lenger unna naboeiendom i øst. Byggene kan også trekkes fra hverandre med passasje mellom, for å åpne opp innad i planområdet.

I bakgården, som ikke er eksponert mot bybildet, tillates begge byggene med flate tak. Det kan etableres takterrasse. Dersom det ikke etableres takterrasse, skal det etableres solceller og/eller sedum eller lignende.

6.4.2 Bebyggelsens høyde

Eksisterende bygningsmasse i Oskars gate 67 samt bakgårdens to uthus forutsettes revet, til fordel for ny bebyggelse i tegl med flate tak.

Hovedvolumet, Bygg B, legges i eiendomsgrense/formåls grensen til gaterommet, som eksisterende bygningsmasse gjør i eksisterende situasjon. Planforslagets nye bebyggelse har saltak med maksimale høyder 15 meter gesims og 18 meter møne. Det tillates takoppbygg, heis og andre tekniske installasjoner på tak inntil 1,5 meter over fastsatte kotehøyder for gesims. Parkeringskjellerdekket er tenkt lagt til kote +48,8.

Planen forutsetter bevaring av gullistede Glengsgata 24, Bygg A, med sine tre etasjer og mønehøyde på kote + 64,25. Det åpnes for mindre endringer på bygg A, i form av å etablere takarker mot Glengsgata. I tillegg tillates balkong mot bakgården. Dette for å sikre bruk av hele bygget ved at loftetasjen kan bli boligareal med gode kvaliteter som tilfredsstillende dagslysforhold i denne etasjen. Takarker på bygg A kan bli en megler mellom nabobygget «Odd Fellow» (Glengsgata 22) som er uten takarker, i møte med planforslagets nye bebyggelse i Bygg B (Oskars gate 67).



Figur 15 Tegningsgrunnlag fra søknad om fasadeendring av Glengsgata 24, fra 1936. Foto: Sarpsborg Byarkiv.

Høyder ut mot Glengsgata og Oskars gate

Gavlen til Glengsgata 24/Bygg A på kote +64,25 m, møter nordveggen til tiltaket i en definert overgang mellom eksisterende og nytt. Det tillates oppført bebyggelse med maks. gesims 15 meter og maks møne 18 meter, i tråd med sentrumsplanen. På en mindre del av bebyggelsen mot Oskars gate, gitt bestemmelsesområde #4, tillates flatt tak. På den måten kan det slippes inn mer sollys til bakgården, i tillegg til at takflaten kan brukes til utearealer eller overvannshåndtering.

For å unngå en lang og monoton fasade på bygg B, er det stilt krav til at bebyggelsen må ha vertikal oppdeling mot Oskars gate, med ulike farger på de ulike vertikale delene og ha gode fasadematerialer og detaljer.

Høyder i bakgården

Plangrepet sikrer en parkeringskjeller. Kjellerdekket legges under terreng. I gårdsrommet tilrettelegges det for to punkthus på parkeringslokket. Bygg C tillates oppført opptil 13 meter gesims. Bygg D tillates oppført med 10 meter gesims, underordnet hoveddelen mot gata. De laveste høydene tillates på østlig bygg (bygg D), for å ivareta solforhold og luft mot eiendom i øst.



6.4.3 Grad av utnytting

Plantiltaket vil ha en utnyttelsesgrad på 100 % BYA.

Det skal etableres en parkeringskjeller over store deler av sentrumsformålet, se til plankartets bestemmelsesområde #1.

6.4.4 Tilpasninger til omkringliggende bebyggelse

I prosjektets utforming er det søkt en balanse mellom kontrast og harmonisk helhet. Bruk av saltak innenfor sentrumsplanens begrensninger vil bidra til god stedstilpasning av skala, og krav til brutt hjørne vil skape interessante spill i kvartalshjørnets fasadeliv, jf. Sentrumsplanen. Brudd i gesimslinje, og variasjon av farger og eventuelt av materialer, kan bidra til å redusere volumets visuelle omfang i volum og gir spill i fasadeuttrykk, referanser til omkringliggende bebyggelse.

Bebyggelsen planlegges med saltak som referanse til de omkringliggende historiske bygningene. De nye bygningsvolumene er formet med hensyn til kvartalets øvrige bebyggelse, og er i tråd med områdets karakter som helhet. Det eksisterende portrommet i Glengsgata 24 vil forbli hovedinngangen til gårdsrommet, og blir følgelig en historisk link der entreen til gårdsrommet revitaliseres og løftes som inngang til et kvalitetsrikt uterom for beboere. Det nye plantiltaket vil ikke kun tilpasse seg til de eldre bygningene i området, men vil revitalisere og supplere et eldre handelssentrum. Valg av tegl som fasademateriale er inspirert av de eksisterende teglstrukturene på tomten, og den utbredte bruken av tegl i området for øvrig. Det leirholdige jordsmonnet langs Glomma har historisk sett gitt mange teglverk i området, hvilket gjenspeiler seg i arkitekturen i regionen. Teglfasaden i det nye tiltaket står i en passende kontrast til de pussede fasadene i Glengsgata og arkitekturen forankrer gjennom sitt uttrykk bygningen til sin tid; 2020-tallet. Et arkitektonisk uttrykk som kompletterer mangfoldet av teglbebyggelse i de umiddelbare omgivelsene til kvartalet. Også tre og puss tillates brukt som fasadematerialer.



Figur 16 Foto tatt utenfor Oskars gate 70 med Glengsgata 25 som fondvegg. Oskars gate 67, tidligere Grand Hotell til høyre i bildet. Foto: DARK Fredrikstad AS

Planforslaget innehar solide materialer, stedlig tilpasning, kontemporær og tydelig arkitektur, form og volum som virker kjent i sammenheng med sitt nærområde. En utforming forholder seg til en urban utvikling der fortetting utføres med omhu og respekt for sine omgivelser.

6.4.5 Næringsarealer

Planforslaget skal ha aktive fasader og utadrettede 1. etasjer ut mot Glengsgata og Oskars gate. Mot Glengsgata, som er strøksgate, er det ikke tillat med bolig mot gate i 1. etasje, kun mot gårdsrom. Mot Oskars gate er bolig tillat i hele første etasje, jf. §5.9 bokstav b, pkt. i. Planforslaget sikrer likevel at minst 60% av gatefasadene i 1. etasje mot Oskars gate skal være aktive, hvilket trolig vil gi næringsarealer opp mot 500 m². Planforslaget fremmer at næringsarealet skal ligge mot kvartalshjørnet. Antall arbeidsplasser er vanskelig å estimere i reguleringsfasen ettersom det avhenger av hvilke typer virksomheter og næringer som her vil kunne være aktuelle leietakere. Reguleringsplanen holder på sentrumsplanens fleksibilitet for næring/bolig, men bakgårdsbebyggelsen forbeholdes bolig.

6.4.6 Leilighetsfordeling

Forslagsstiller ønsker et boligprosjekt som svarer på samfunnsdelens ambisjon om vekst i sentrum. Planforslaget setter krav om variasjon på boligstørrelsene, fra 2- 4-roms, for å få en god demografisk sammensetning med den hensikt å skape et sosialt bærekraftig boligprosjekt i bykjernen.

Det er satt av krav om minst 15 m² MUA pr. boenhet, som sammen med høydebegrensninger i planforslaget/sentrumsplanen vil være begrensende på antall enheter.

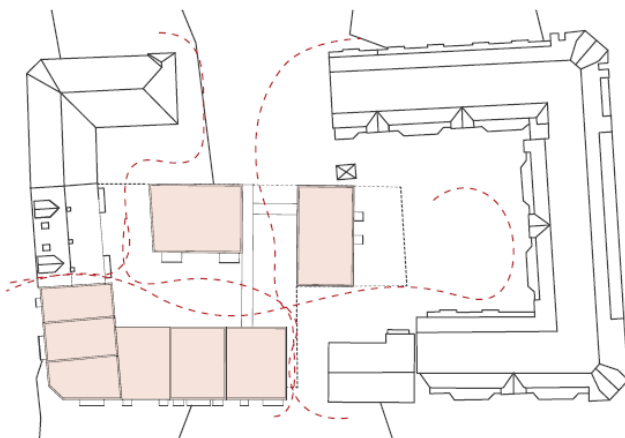
6.5 Boligmiljø/ bokvalitet

Planforslagets utforming og arkitektur underbygger den urbane kvaliteten i området, gjennom fleksibiliteten i anvendelse av sentrumsformålet. Dette gir en god mulighet for ulik programmering i de utadrettede førsteetasjene med stor fleksibilitet for å tåle byens

«flyktighet», sentrale sentrumsboliger med fellesarealer i gårdsrom og på enkelte lavereliggende takflater.

Gårdsrommet gir god mulighet for rekreasjon, opphold, lek og samvær mellom beboere i et kvartal med en moderne opparbeidelse hvor uteopphold, vann og fordrøyning fungerer i et samspill.

Planforslaget legger til rette for snarveier gjennom kvartalet, da gårdsrommet blir tilgjengelig for allmenheten ifra strøkgata Glengsgata, som i eksisterende situasjon, da portalen videreføres. Det vil også være adkomst via en ny trappeadkomst til gårdsrommet fra Oskars gate. Videre viser landskapsplanen at gårdsrommet kan påkobles naboens bakgård via en rampe.

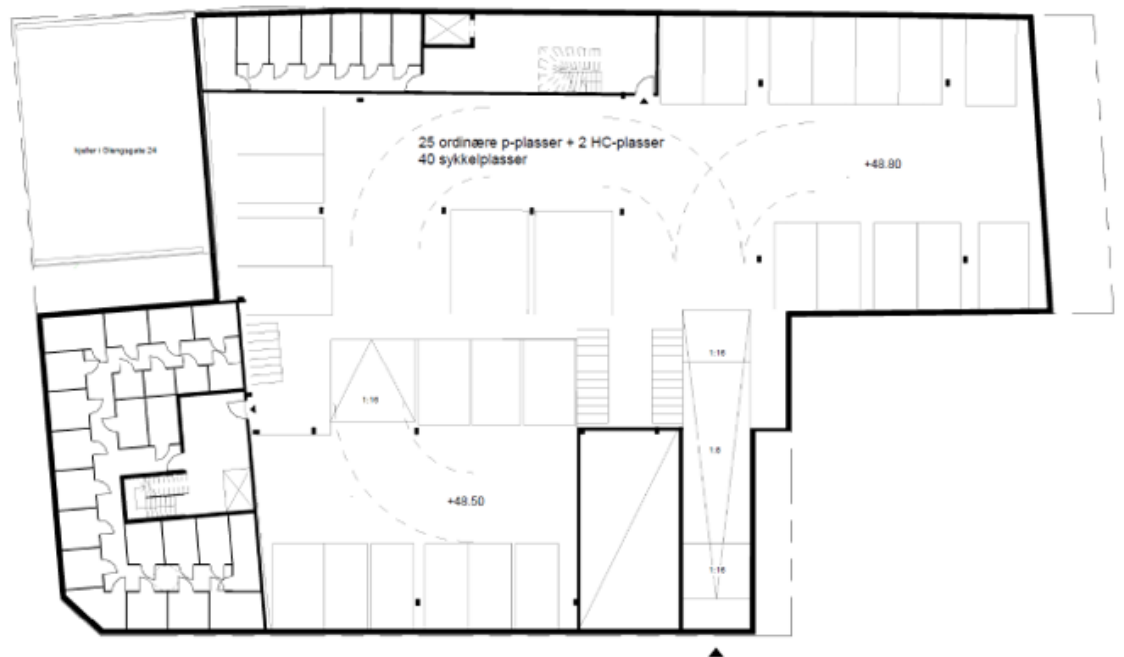


Figur 17 Tydelig kvartalsstruktur med mulighet for snarveier igjennom eksisterende og videreførelse av portalen i Glengsgata 64. Nytt smett mellom Oskars gate 67 og 65. Koblinger mellom gårdsrom. Ill.: DARK Fredrikstad AS

Alle boenheter har tilgang til uteoppholdsarealer med lek i gårdsrom og det er mulighet for å etablere uteoppholdsarealer på takflatene i bygg B og C. Takflatene boligens 5. fasade tilrettelegges for uteoppholdsarealer med grøntareal og gode solforhold i en mer privat setting enn i gårdsrommet, se mer i kapittel om uteoppholdsareal.

6.6 Parkering

Planforslaget sikrer en parkeringskjeller, hvor det tillates maks. 1 parkeringsplass pr. boenhet. Innkjøringen til p-kjelleren er lagt i Oskars gate, markert med adkomstpil i plankartet. I tråd med Sentrumsplanen er det satt et maksimumskrav som gjenspeiler kommunens ønske om å tilrettelegge mer for myke trafikanter i by, som bidrag for å oppnå nullvekstmålet. Parkeringskjelleren gir rom for 25 biloppstillingsplasser, med krav om at 10 % skal være HC-plasser. Det gir ca. 0,6 bilparkeringsplass pr. boenhet.



Figur 18 Mulig løsning for parkeringskjeller- gir rom for 25 bilparkeringsplasser, hvorav 2 HC-plasser, og 40 sykkelplasser. Ill.: DARK Fredrikstad AS

Som i Sentrumsplanen avsettes det 1 stk. sykkelparkeringsplass for leiligheter mindre enn 50 m², og 2 stk. parkeringsplasser for leiligheter større enn 50 m². Med dette må planforslaget innfri på 72 stk. sykkelparkeringsplasser. Dette planlegges løst hovedsakelig i parkeringskjeller med til sammen 40 stk. sykkelparkeringsplasser i en toetasjesløsning. Øvrige sykkelparkeringsplasser plasseres ute på terreng og parkeringslokk i gårdsrommet tilknyttet adkomstsonene. Det tilrettelegges for minst 10 el-sykkelladeplasser og parkering for lastesykkel i p-kjeller. For næring og tjenesteyting avsettes sykkelparkering under tak i arkadeløsningen og utenfor Glengsgata 24 tilknyttet plassen der. Landskapsplanen viser at minimumskravet til sykkelparkering for handel (minst 6 stk.) også kan innfris i gårdsrommet.

6.7 Tilknytning til infrastruktur

6.7.1 Behov for ny nettstasjon

Det er satt krav om at ny nettstasjon skal dokumenteres i forbindelse med rammesøknad. Elvia anbefaler oppføring av ny nettstasjon i bygningsmassen til plantiltaket, henholdsvis på bakkeplan. Rekkefølgebestemmelsen for nettstasjon settes til «at plassering, atkomst, ventilasjon og kabelføringer, må godkjennes av netteier ved rammesøknad».

6.7.2 Vann- og avløp

Planforslaget vil medføre oppgraderingsbehov av private/offentlige ledninger for vann og avløp. Tilkobling til kommunalt ledningsnett foreslås ved ett punkt (krav satt i oppstartsmøte, se referat), enten i Oskars gate eller Glengsgata. Ved behov for sprinkellanlegg, medfører det krav om etablering av ny vannkum på kommunal hovedvannledning. Sweco, som har laget VAO-rammeplanen, anbefaler påkobling til kommunalt nett i Oskars gate grunnet AF-ledningens fall østover i Oskars gate. Vannledning i Oskars gate kan ha høy ruhet grunnet alder på ledning. Når uttak til

sprinkler er beregnet, bør det kontrolleres om ledningen har kapasitet. Ved høyt uttak for sprinkler og ev. lavt trykk i ledningen, bør det vurderes å flytte uttak for brannvann til Glengsgata. Krav til slukkevann på 50 l/s er dimensjonerende for planområdet, og to punkter med 50 l/s kapasitet ligger innenfor planområdet. Avstandskrav for brannvann er tilfredsstillende. Dimensjonerende spillvannsmengde kan være opptil 6,5 l/s, og det er tilstrekkelig å koble på avløp fra tiltaket utenfor kum.

Kommunen v/ team VA ber om at eksisterende VA-infrastruktur innenfor planområdet skal utskiftes før veiarealer opparbeides. Ledningsnettets skal bestå av vann, avløp og overvannsledning, iht VA-norm for Sarpsborg kommune. Ytre avgrensning tilpasses slik at videre arbeider med VA-ledninger kan utføres uten å påvirke reasfalterte overflater. Videre skal varige konstruksjoner, vegetasjon (trær) og nedgrav renovasjonsløsning ha en minimumsavstand til eksisterende VA-ledningsnett på minimum 4 m. Dette sikres i bestemmelsene.

6.8 Trafikkløsning

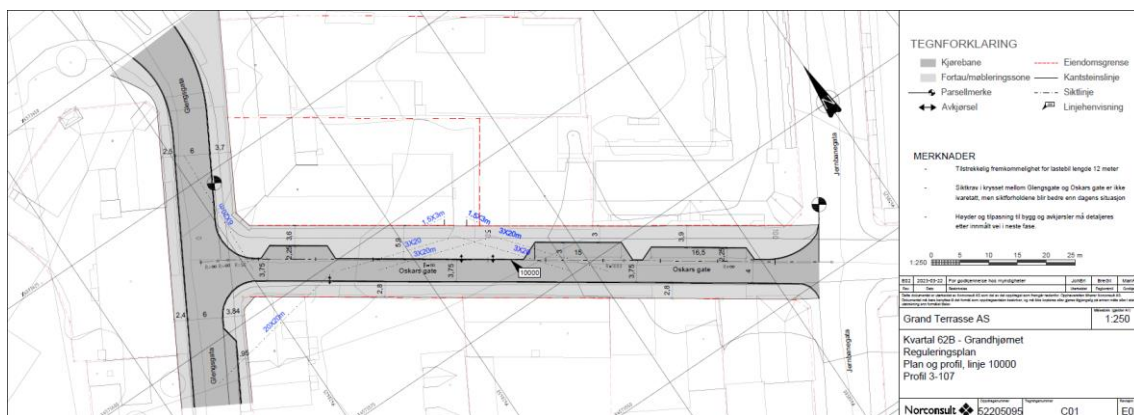
6.8.1 Kjøreatkomst

Adkomsten til p-kjeller legges til Oskars gate, som er en enveiskjørt gate med vestlig kjøreretning.

6.8.2 Utforming av veier

Planforslaget søker å tilrettelegge godt for økt byliv og det «grønne skiftet», og vil foreslå en breddeutvidelse av gatenes tosidige fortau etter gjeldende minstekrav til fortau i kommunens veinorm. Det vil tilrettelegge bedre for de myke trafikantene i bykjernen, på bekostning av bilen.

Fortau mot plantiltaket i Glengsgata utvides fra 1,7 m til minst 2,8 m. Dette er innenfor veinormalenes minstebredder. Fortauet i Glengsgata på motsatt side er ikke utvidet, og har en bredde på 2,5 m. Utvidelsen tas av kjørebane, som opprettholder 6,0 m kjørebanebredder med to kjørefelt. Stigningsforholdet i Glengsgata er på maks 2,1 %, opp mot krysset Sigvat Skalds gate x Astrids gate.



Figur 19 C-tegning av gatene Glengsgata og Oskars gate. Ill: Norconsult AS

Videre er det gjort sporingskurver i krysset Glengsgata x Oskars gate som tilsier at krysset kan strammes opp til fordel for nye fortausbredder som igjen vil gagne trafikkflyten til fordel for den myke trafikanten, føre til lavere hastigheter, mindre feilkjøring og dermed bedre trafikksikkerheten.

Fortausbredder i Oskars gate utvides fra 1,7 m til minst 2,8 m tosidig fortau. Det legges også opp til møbleringssone mellom kjørebane og fortau langs plantiltakets fasadeside. Utvidelsen tas av kjørebanen og den tosidige gateparkeringen på stedet. Møbleringssonen tenkes oppført med trekke, parkeringsplasser/tidvis vareleveringslomme, renovasjonsløsning med mulighet for benker, plantebed med overvannshåndtering og sykkelparkeringsstativ. Dette sikres i et eget definert bestemmelsesområde i plankartet.

På sitt bratteste er stigningsforholdet i Oskars gate - 4%, fra Glengsgata ned mot Jernbanegata. Stigningsforholdet flates ut de siste 60 m til krysset Oskars gate x Jernbanegata. Overgangen mot tilgrensende gateløp, utenfor planområdet tilpasses med tydelige rette snitt, sporingskurver i kryss, eiendomsgrenser og tilgrensende planer.

I Oskars gate fjernes kantparkeringen langs sørsiden av gaten og det etableres to parkeringslommer med til sammen fem p-plasser og en vareleveringslomme. Enrenovasjonsløsning med nedgravde avfallsbrønner i møbleringssonen sikres i eget formål i plankartet. Renovasjonskjøretøy har oppstillingsplass i kjørebanen. Kjørebanebredden i Oskarsgate reduseres til 3,75 meter med en 4,0 meter bredde nærmest Jernbanegata for å sikre sporingskurvene inn i gaten etter krysset. Det er vurdert å ha økt kjørebanebredde i hele kvartalsgaten, men dette kan medføre høyere hastigheter, samt misforståelser knyttet til enveiskjøring og kantparkering, og anbefales ikke.

6.8.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse til boligtiltak skal uteoppholdsarealene og lekearealer være ferdig opparbeidet. Dersom boligene tas i bruk på vinteren, skal dette opparbeides så snart som mulig påfølgende sommer, senest innen 1. juni. Før det gis midlertidig brukstillatelse til boligtiltak skal renovasjonsanlegg og ev. tiltak mot støy være ferdigstilt. Før det gis ferdigattest til bolig skal det foreligge lademuligheter for el-biler og el-sykler i parkeringskjeller, samt gater og fortau i tilknytning angjeldende byggetrinn være ferdig opparbeidet.

6.8.4 Varelevering

Varelevering til fremtidige virksomheter og næringer i 1. etasje i planområdet antas å være begrenset. Vareleveringen vil måtte håndteres fra Oskars gate, se plankartet for en dypere parkeringslomme for å hensynta dette. Det er i Oskars gate avsatt en lastesone/vareleveringslomme 10 m lengre øst i gaten fra Bygg B. Vareleveringslommen er 3 m dyp og 15 m lang med ingen høydebegrensninger. Det er også avsatt 2 bilparkeringsplasser i planområdet som kan skiltes varelevering i gitte tidspunkt i løpet av døgnet.

6.8.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

Planforslaget sikrer en sterkt forbedret tilretteleggelse og tilgjengelighet for den myke trafikanten. Gatene gir gode og trygge byrom å bevege seg i med universell utforming, og det er adgang til passasjer og snarveier igjennom planområdet. Fortaue breddetvites betydelig, hvorav felt o_FO2 i hele Kvartals 62Bs lengde i tillegg får en møbleringssone. Dette gir en bedre romlighet i gaten for den myke trafikanten, og gir mulighet for vegetasjon, flere oppholdssoner, møteplasser og sykkelparkeringsflater. Dette gir en merkbar og bedre oppgradering av byrommet i tråd med sentrumsplanen. I tillegg åpnes fasadene i Grandhjørnet betydelig opp, som vil virke inviterende og mer tilrettelagt for opphold og besøk i gatene.

6.8.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Parkeringskjelleren vil bli felles for felt SF.

6.9 Planlagte offentlige anlegg

Gatene med fortau, felt o_SKV1, o_SKV2, o_FO1, o_FO2 og o_FO3, blir offentlige anlegg.

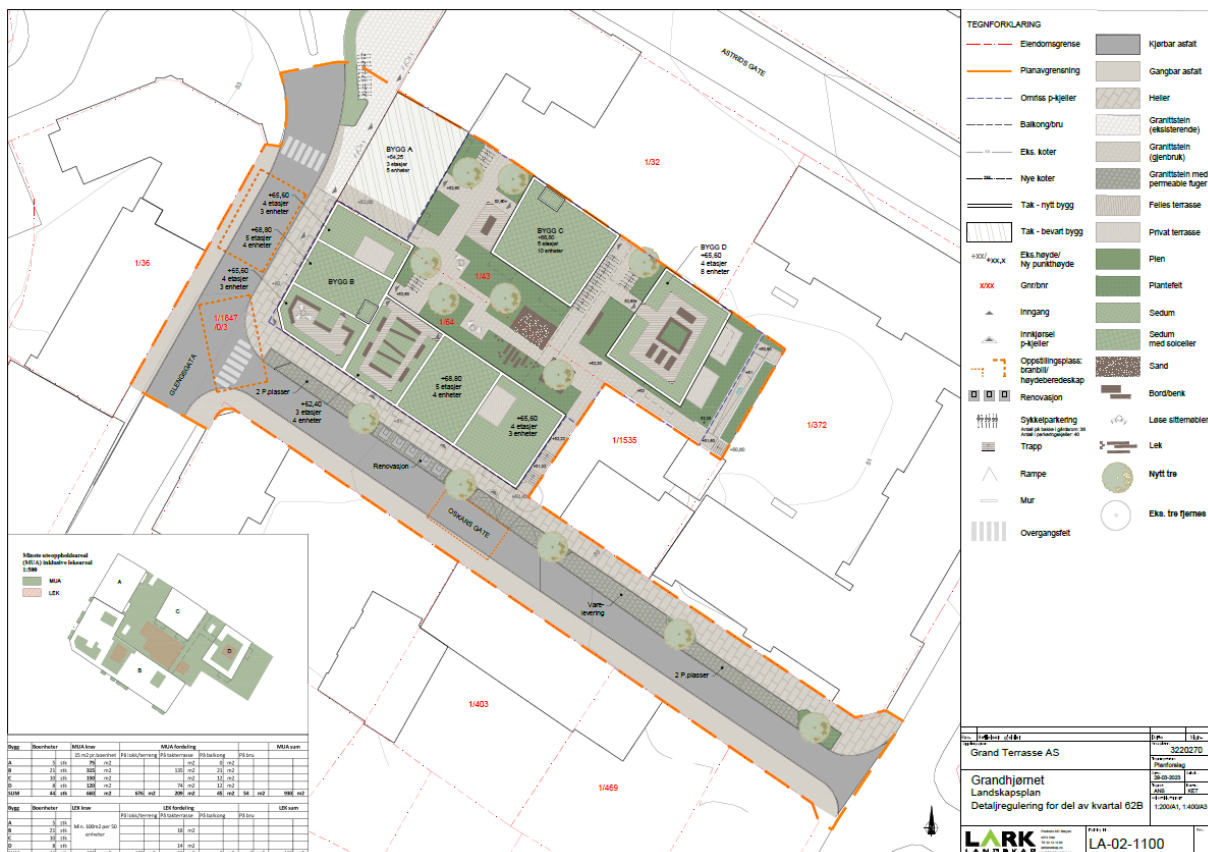
6.10 Universell utforming

Krav til universell utforming følger av formålsparagrafen i plan- og bygningsloven. Hovedsakelig stiller loven krav til universell utforming til offentlige arealer – det vil si planforslagets samferdselsanlegg og næringsflater i 1. etasjen. Loven stiller også krav til tilgjengelig boenhet. Bevaringshensynet til Glengsgata 24, Bygg A, vil ikke kunne sikre kravet til trinnfri adkomst til 1. etasje, uten rampeløsninger. Det vil bli trinnfri adkomst til trapperom med løfteplattform, med inngang fra gårdsrommet. Videre er boligene planlagt universelt tilgjengelige. For næringsarealene må det ev. utarbeides rampeløsning fra fortau.

6.11 Uteoppholdsareal

Alle boenheter vil få avsatt, som krav i sentrumsplanen, et minste uteoppholdsareal på minimum 15 m² pr. boenhet. Planforslaget muliggjør variasjon i både felles og privat uteoppholdsarealer på balkonger, terreng (parkeringslokk) og takflater.

Planforslaget avsetter, som krav i sentrumsplanen, opparbeidelse av lekeareal som del av uteoppholdsarealet på minst 100 m² pr 50. boenheter. Lekearealet skal gi mulighet for lek, rekreasjon og opphold for en bred aldersgruppe. Landskapssplanen viser en mulig løsning som innfrir kravet og fordeler lek i både gårdsrommet og på enkelte av takflatene i Bygg B og Bygg D.



Figur 20 Landskapsplanen for planforslaget viser hva man kan i prinsippet kan få til i uterommene ut ifra krav satt i bestemmelsene. Lekearealene inngår som del av uteoppholdsarealene. Denne illustrasjonen forutsetter større grad av flate tak enn hva dette alternativet legger opp til, men den viser for øvrig potensiale for uteområdene. Kilde: LARK Landskap AS.

6.12 Kulturminner

Glengsgata 24 er gullistet og de antikvariske verdiene foreslås sikret videre på detaljreguleringnivå med bruk av hensynsone H570 – bevaring av kulturmiljø.

Tiltak på eksteriør tillates kun som tilbakeføring på dokumentert grunnlag, og verdifulle bygningsdeler skal søkes bevart og ikke skiftes ut. Planforslaget åpner for mindre endring av fasaden, ved å tillate takarker mot Glengsgata og balkonger mot bakgård. Det er i tidligere søknad, datert i 1936, gitt tillatelse til dette.

Gavlen til Glengsgata 24 vil møte nordveggen til tiltaket Bygg B, som gir en definert overgang mellom eksisterende og nytt. Tilførsel av takarker på Bygg A i Glengsgata 24 vil være med å megle mellom gammelt og nytt, gi en mykere overgang mellom Glengsgata 22 og nytt i Bygg B (Oskars gate 67). Takarker/takopplett muliggjør videre bruk av loftsetasjen til gode boligareal med gode kvaliteter som tilfredsstillende dagslysforhold i denne etasjen, samt gir flere rømningsveier.

6.13 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det er føringer for VAO-ledninger i planområdets gatenett, og plantiltaket vil tilknytte seg dette i ett punkt som kommunen redegjør for i oppstartsmøtet, se referat. Swecos VAO-plan foreslår påkobling til kommunalt nett i Oskars gate, grunnet AF-ledningens

fall østover i Oskars gate. Krav til slukkevann på 50 l/s er dimensjonerende for plantiltaket, og to punkter med 50 l/s kapasitet ligger innenfor planområdet, og krav til mengden og avstand til slukkevann er tilfredsstillende på stedet. Dersom det i senere faser vil bli høyt uttak av sprinkler og det viser seg å være lavt trykk i ledningen, bør det vurderes å flytte uttak for slukkevann til Glengsgata.

Før det gis igangsettingstillatelse for samferdselstiltak skal VA-infrastruktur utskiftes innenfor planområdet og fram til kum i krysset Jernbanegata x Oskars gate. Det skal etableres vannrør fra utenfor Oskars gate 65 fram til krysset i Glengsgata. Ledningsnett skal bestå av vann, avløp og overvannsledning i henhold til kommunens gjeldende VA-norm. Ytre avgrensning tilpasses slik at videre arbeider med VA-ledningene kan utføres uten å påvirke reasfalterte overflater.

6.14 Plan for avfallshenting

Planforslaget sikrer en nedgravd renovasjonsløsning i møbleringssonen på offentlig gategrunn i Oskars gate. Renovasjonsløsningen er planlagt med nedsenkede brønner med fem fraksjoner, se til DARK Fredrikstads «Renovasjonteknisk plan»

6.15 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

ROS-analysen som er utført, peker på avbøtende tiltak som sikres i plankart og planbestemmelser for å redusere risiko knyttet til planområdet og planforslaget. Viktige risikovurderinger er listet opp nedenfor og i vedlegg. Kommunen vurderer at risikoen knyttet til kulturmiljø er redusert gjennom planforslagets alternativ 2. Det er imidlertid en potensielt forhøyet risiko knyttet til overvannshåndtering til alternativ 2, da mindre flate tak og blå-/grønnetak gir færre overflater til å håndtere overvannet.

Tabell 1 Oppsummering av uønskede hendelser hvor risiko må vurderes og tiltak vurderes ut fra kostnad i forhold til nytte. Kilde: DARK Arkitekter AS

Uønskede hendelser		Risikovurdering	Tiltak vurderes ut fra kostnad i forhold til nytte
1	Radongass	Risiko må vurderes ut fra kostnad ift. nytte.	Nødvendige tiltak følger av teknisk forskrift.
4	Flomras/overvann	Risiko må vurderes ut fra kostnad ift. nytte	Tretrinnsstrategien legges til grunn for overvannshåndteringen som sikres i bestemmelsene. Foreløpige overvannsberegninger viser at det vil være behov for totalt 3 l/s påslipp fra prosjektområdet, og minimum 35 l/s påslipp fra veiarealer. Planforslaget sikrer grønne arealer med infiltrasjonssandfang i Oskars gate. Det er behov for å oppdatere overvannsnotatet ved byggesøknad, der det må gjøres nye beregninger og sikres konkrete avbøtende tiltak, når tiltaket er detaljprosjektert. Her må det tas hensyn til at det planlegges for saltak på de fleste takflatene. Oppdatering av overvannsnotat med anbefalte tiltak ivaretas i bestemmelser.

16	Kulturminner /-miljø	Risiko må vurderes ut fra kostnad ift. nytte.	Bygget i Glengsgata 24 (Bygg A) bevares med juridisk bevaringslinje og hensynsone kulturmiljø. Kulturmiljøet i planområdet hensyntas ved å bygge i tegl, tre eller puss, gjenbruke tegl og gatesteinen i planområdet. Ny bebyggelse Glengsgata 24 ved å bruke saltak, men har noe høydeforskjell til bygget. Ny bebyggelse skal plasseres ut i formålsgrensen til gatene og ha utadvendte 1. etasjer mot gatene. Ny bebyggelse skal opprettholde et avbrutt hjørne med gatekrysset, opprettholder portrommet i Glengsgata 24 og forsterker dette portrommets bruk ved å tilrettelegge for en allmenn tilgjengelig passasje gjennom planområdet. Plangrepet forholder seg til sentrumsplanens bestemmelser om høyder og takform, materialer og vertikalitet, og sikrer dermed tilpasning til kulturmiljøet. Endelig utforming og uttrykk må ivaretas gjennom byggesaksbehandling.
21	Kraftforsyning	Risiko må vurderes ut fra kostnad ift. nytte.	Areal til nettstasjon sikres i bestemmelser.
22	Vannforsyning (også brannvann), avløpsnett	Risiko må vurderes ut fra kostnad ift. nytte.	<p>Planforslaget vil medføre oppgraderingsbehov av private/offentlige ledninger for vann og avløp.</p> <p>Tilkobling til kommunalt ledningsnett foreslås ved ett punkt (krav satt i oppstartsmøte, se referat), i Oskars gate eller Glengsgata. Ved behov for sprinkelanlegg, medfører det krav om etablering av ny vannkum på kommunal hovedvannledning. Foreslått påkobling til kommunalt nett for OV, SP og VL er i Oskars gate grunnet AF-ledningens fall østover i Oskars gate. Vannledning i Oskars gate kan ha høy ruhet grunnet alder på ledning. Når uttak til sprinkler er beregnet, bør det kontrolleres om ledningen har kapasitet. Ved høyt uttak for sprinkler og ev. lavt trykk i ledningen, bør det vurderes å flytte uttak for brannvann til Glengsgata. Krav til slukkevann på 50 l/s er dimensjonerende for planområdet, og to punkter med 50 l/s kapasitet ligger innenfor planområdet. Avstandskrav for brannvann er tilfredsstillende.</p> <p>Spillvannsmengden er beregnet for færre enn 1000 PE. Dimensjonerende spillvannsmengde kan være opptil 6,5 l/s, og det er tilstrekkelig å koble på avløp fra tiltaket utenfor kum.</p> <p>Eksisterende VA-infrastruktur innenfor planområdet skal utskiftes før veiarealer opparbeides. Ledningsnettet skal bestå av vann, avløp og overvannsledning, iht VA-norm for Sarpsborg kommune. Ytre avgrensning tilpasses slik at videre arbeider med VA-ledninger kan utføres uten å påvirke reasfalterte overflater.</p>

			Ved etablering av varige konstruksjoner, vegetasjon (trær) og nedgrav renovasjonsløsning skal avstand til eksisterende VA-ledningsnett være minimum 4 m. Avbøtende tiltak sikres i bestemmelsene.
30	Støy og støv fra trafikk - eksisterende	Risiko må vurderes ut fra kostnad ift. nytte	Gjeldende føringer i Sarpsborg kommunes Sentrumsplan og kvalitetskriterier tilfredsstilles. Støyutredningsnotat baserer beregningen på fremtidige veitrafikkforhold med prognosesituasjons tilsvarende år 2032. Trafikkmengder er hentet fra trafikkanalysen. Støv- og støybildet er premissgivende for plassering av bebyggelse slik at bygningsvolumer mot støv- og støvkilder skjermer boligens uteareal og de fleste fasader. Avbøtende tiltak er dermed i hovedsak å sørge for at bygningsvolum demmer opp for støv- og luftforurensning. Planforslaget plasserer nybygg, bygg A og B, helt ut i gatelivet som i eksisterende situasjon. Disse vil få noe innslag av gul støvsone fra fremtidig veitrafikk, men disse bygningsfasader mot gårdsrom vil ha en stille side. Planforslagets plassering av bygg C og D, i gårdsrommet, får tilfredsstillende støynivå på alle fasader. Planforslagets tilfredsstillende støymessig egnet uteoppholdsarealer i gårdsrom og på takflater. Støv- og lufttiltak ivaretas i bestemmelsene og i plankart i form av byggegrenser, høydebestemmelser og med referansebestemmelse til støvveileder og luftforurensningsveileder.
44	Ulykke med gående /syklende	Risiko må vurderes ut fra kostnad ift. nytte	Frisiktsone sikres med hensynssone ut fra parkeringskjeller over fortau. Plankartet strammer opp krysset Glengsgata x Oskars gate og fortausbredder utvides. Fortausbredder «spiser» av kjørebanebredden med konsekvens at hastigheten på trafikken senkes. Etablering av møbleringssone i ene fortauet mo byggetiltaket skaper tydelige tilrettelegges for urbant liv og opphold for myke trafikanter. Gode oppholdsrom i byrommet. Sikres i plankart og bestemmelser. Se også pkt. 17 og 43.

Tabell 2 Oppsummering av uønskede hendelser hvor risiko er akseptabel, men hvor «billige» tiltak gjennomføres.

Uønskede hendelser		Risikovurdering	«Billige» tiltak gjennomføres
2	Masseras/-skred (kvikkleire, områdestabilitet)	Akseptabel risiko	Planområdet er ikke i aktsomhetssone for flom eller skred i bratt terreng. Fare for områdeskred er vurdert etter NVEs kvikkleireveileder 1/2019. Det vektlegges at lokalstabiliteten må ivaretas ved detaljregulering. Grundige grunnundersøkelser innen planområdet er

			anbefalt i forbindelse med detaljprosjektering av tiltaket.
3	Snø-/isras	Akseptabel risiko	Nødvendige tiltak følger av teknisk forskrift og annen lovgivning enn plan- og bygningsloven.
17	Vei / bru / knutepunkt	Akseptabel risiko	Planforslaget vil påvirke gatesnittet ved å breddeutvide fortau og tilgjengeliggjøre bygulvet mer til fordel for den myke trafikanten fremfor bilisten. Gatekrysset blir oppstrammet som følge av dette, som reduserer hastighet og gir mer oversikt i krysset som bedrer trafikkoversikten og dermed sikkerheten. Ivaretas i bestemmelser og plankart.
38	Støy og støv fra trafikk	Akseptabel risiko	Fasader mot gater vil få innslag av gul støvsone fra fremtidig veitrafikk. men innenfor de kvalitetskriterier satt iT-1442:2021, med stille sider og egnede uteoppholdsarealer. Det er mulig å sikre tilfredsstillende innendørslydnivåer i støyfølsomme rom gjennom fasadeisolering. Nødvendige tiltak følger av teknisk forskrift.
43	Ulykke i av/påkjørsler	Akseptabel risiko	Adkomst til p-kjeller er markert i plankartet fra Oskars gate med frisiktsone.
45	Ulykke med gjennomføring av anlegg	Akseptabel risiko	Det skal gjennom bestemmelser til plan stilles krav til dokumentasjon ved innsending av byggesøknad. Dokumentasjon skal redegjøre for hvordan det skal sikres trygge ferdselsårer og adkomst for gående og syklende i/til/fra planområdet og hvordan dette ivaretas i hele anleggsfasen.

6.16 Rækkefølgebestemmelser

Ved rammetillatelse skal:

- det dokumenteres at det er foretatt nødvendige grunnundersøkelser som dokumenterer byggegrunn og hvor det redegjøres for ev. sikringstiltak og fundamenteringsløsninger.
- det dokumenteres at støy for bebyggelse for varig opphold og uteoppholdsareal er tilfredsstillende.
- det foreligge en overvannshåndteringsplan.
- det ved terrenginngrep, utføres undersøkelser tilknyttet mulige forurensninger i grunnen.
- det foreligge en vurdering av luftforurensning og ev. avbøtende tiltak.
- teknisk plan for private og offentlig veganlegg inkl. belysning, samt plan for vann- og avløp inkl. brannvannsutttak med flomveger foreligge.
- planområdets effektbehov og plassering av nettstasjon være avklart med netteier.
- det fremlegges en utomhusplan med takplan.
- det fremlegges en plan for bygge- og anleggsfasen.

Ved igangsettingstillatelse skal:

-
- det fremlegges søknad om rivetillatelse av eksisterende bebyggelse hvor kartlegging av potensialet for gjenbruk av materialer skal fremlegges i en avfallsplan.
 - skal det foreligge en kabelpåvisning og plan for gjennomføring av ev. nødvendige sikringstiltak.

Ved midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest:

- Ved midlertidig brukstillatelse for boligtak i første byggetrinn skal uteoppholdsarealer og lekearealer være ferdig opparbeidet.
- Ved midlertidig brukstillatelse for boligtiltak skal renovasjonsanlegget være ferdigstilt.
- Ved midlertidig brukstillatelse for boligtiltak skal ev. tiltak mot støy være ferdigstilt.
- Ved midlertidig brukstillatelse for boligtiltak skal det være gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tilhørende parkeringskjeller.
- Ved ferdigattest for boligtiltak skal det foreligge lademuligheter for elbiler og elsykler i parkeringskjeller.
- Før det gis brukstillatelse for boliger skal VA-infrastruktur utskiftes innenfor planområdet og fram til kum i krysset Jernbanegata x Oskars gate. Det skal etableres vannrør fra utenfor Oskars gate 65 fram til krysset i Glengsgata. Ledningsnettets skal bestå av vann, avløp og overvannsledning i henhold til kommunens gjeldende VA-norm. Ytre avgrensning tilpasses slik at videre arbeider med VA-ledningene kan utføres uten å påvirke reasfalterte overflater.
- Ved ferdigattest for boligtiltak skal gate og fortau i tilknytning angjeldende byggetrinn være opparbeidet.
- Ved brukstillatelse for samferdselstiltak skal VA-infrastruktur utskiftes.

7 Virkninger av planforslaget

7.1 Overordnede planer og stedets karakter

Planforslaget tilrettelegger for økt byliv med tilretteleggelse for urbanitet, boliger i sentrum og ivaretagelse av kulturmiljøet på stedet. Planforslaget videreutvikler stedets karakter ved å legge til rette for handel og næring som bygger oppunder stedets historiske handelsområde, i tråd med sentrumsplanens intensjon for Bykjernen og «Gamle Gleng». Planforslaget tilpasses eksisterende bebyggelsesstrukturer, materialbruk, farger, høyder, volum og utforming. Planforslaget er med på å forsterke sentrums tyngdepunkt med kvalitetsmessig urbanitet skimtet på attraktive boliger og gode næringslokaler med et gategulv og fasadevegger tilpasset den menneskelige skala. Dette vil være med på å styrke opphold- og ferdselsakser på tvers av bykjernen.

Falleferdige tidligere Grand Hotell, rives til fordel for et nytt bygg i tegl med ny utadventt bruk i 1. etasje med et mer flerfoldig og bredt spekter av formålsmuligheter som handel, forretning, tjenesteyting og næring ut mot gaten. Planforslaget vil være med på å bygge opp om mer liv i sentrumsgatene med åpenhet, innsyn, lys, gode overgangssoner mellom offentlig og privat, møtepunkter for mennesker som bor, ferdes og oppholder seg i sentrum.

Planforslaget oppruster gategulvet i tråd med sentrumsplanens §6.11 bokstav a) pkt. ii, slik at det spiller på lag med det som skjer innenfor planforslagets 1. etasjer. Dette gagnar også øvrig, tilliggende bebyggelse langs gatene på naboeiendommer. Både Glengsgata, og særlig Oskars gate, vil få et sterkt oppgradert og tilrettelagt gatetversnitt med brede fortau med sykkelparkering, overvannshåndtering, oppholdssoner med trekker og vegetasjon som fremmer byliv med ferdsel og opphold i sentrumsgatene, med tilretteleggelse for mennesket og grønn mobilitet.

Planforslaget forsterker kulturmiljøet i kvartalet ved å bevare Glengsgata 24 ved å tilrettelegge for «vern gjennom bruk» i tråd med Sentrumsplanen. Virkningen er å videreformidle stedets historiske kontekst og historiefortelling ved å bevare Glengsgata 24, derav også brosteinsdekket i inngangsportalen tilknyttet bygget ut mot bakgården. Planforslaget medfører riving av to mindre teglbygg i bakgården, men vil ta vare på teglen for å benytte dette videre i byggeprosjektet. Dette sikres i rekkefølgekravene ved søknad om rivetillatelse.

Gulvnivåene i Bygg B trappes ned med terrengfallet i gatene. Forskjellene i kotehøyde på gulv fører til en variasjon i romhøyde i arealene i 1. etasje. I etasjene over opprettholdes det et gjennomgående gulvnivå, slik at det oppnås en effektiv sirkulasjon i boligarealene. På den måten begrenses behovet for flere vertikalforbindelser hvilket gir en vesentlig bedre utnyttelse av arealene.

7.1.1 Virkning på stedets karakter

Det legges opp til utadrettede virksomheter på gateplan, variert sammensetning av boligstørrelser og -typer, kvalitet i overflater og detaljer samt en variasjon i form av dekomponerte volumer med en stedsrelatert farge- og materialbruk.

Stedets karakter vil dermed endres til det mer positive ved opprusting og forskjønnelse av et sentrumshjørne med ekstrovert, attraktivt og lekent fasadeliv som åpner seg ut mot gaten og bykjernen. Enden av den historiske strøksgata - Glengsgata – «fullføres» i nordøstenden med et tiltak som åpner og strekker ut bykjernen til også å innlemme denne delen av sentrum som lenge har ligget falleferdig, introvert og lukket. Tiltaket vil fremstå som moderne, men med en god historisk kontekst i form av materialvalg (tegl og tre), fargepalett og volum- og fasadeinndeling på nybygg og i gateutforming. Som retningslinje til sentrumsplanens § 4.15 bokstav a) tilrettelegges det også for ferdselslinjer og passasjer gjennom planområdet.

7.1.2 Virkning internt i kvartalet

For å oppnå et godt bomiljø er det lagt store krav til utforming og kvalitet i materialitet. Utearealet er delt inn i flere ulike soner og tilgjengelighet gjennom gårdsrommet er bedret.

Bygg C er trukket tilbake to meter fra eiendomsgrense, både for å hensynta naboeiendommen, og for å lettere komme til og rundt eget bygg. Volumene fremstår som sentrale punkthus der lys og sikt får bedre forutsetninger for å berike rommene

mellom husene. Punkthusene forholder seg til alle deler av kvartalets indre ved åpenhet og luftighet mellom byggene.

Det legges vekt på utforming av fasader og arkitektonisk uttrykk. Alle byggene i prosjektet har 5 fasader, og vil tillegges tilsvarende vektning når det gjelder utforming. Gode arkitektoniske detaljer og gjennomarbeidede rom mellom husene vil generere verdier til sin kontekst. Fasadene mot nord vil tillegges oppmerksomhet på lik linje med de øvrige fasadene i prosjektet. Videre arbeides det med løsninger knyttet til vertikal vegetasjon som et bidrag til et grønt og frodig uttrykk.

7.2 Byform og estetikk

Byformen vil ikke påvirkes nevneverdig av plantiltaket. Planforslaget bevarer Glengsgata 24 og viderefører dagens karrébebyggelse med interne gårdsrom med uteoppholdsarealer. Plangrepet tilpasser ny bebyggelse til eksisterende bebyggelse både med tanke på volumoppbygging og utforming/materialbruk. Ny bebyggelse utgjør selve «Grandhjørnet» i Kvartal 62B som legges i eiendoms- og formåls grensen og forsterker gatestrukturen.

Kvartalshjørnet vil som i dag, fungere som en fondvegg i strøkgata Glengsgata, men med den forskjellen at planforslaget vil henvende seg åpent og inviterende ut mot gate og byrommet.

7.3 Landskap

Planområdet ligger i en bykjerne med lite naturlandskap tilknyttet seg eller i umiddelbar nærhet som berøres av plantiltaket. Planområdet ligger i et bysentrum i et urbanlandskap som faller østover. Planforslaget vil føre til endringer i gårdsrommets landskap. Dekket over parkeringskjelleren vil bidra til å koble terrenget mellom planområdet og nabosameiets gårdsrom i øst. Gårdsrommet vil ikke lenger være like oppstykket med store høydeforskjeller mellom parsellene, men vil i større grad oppleves som et sammenhengende grønt uterom.

Bebyggelsen i planforslaget vil tilpasse seg taklandskapet i området, med krav til bruk av hovedsakelig saltak.

7.4 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Oskars gate 67 og Glengsgata 24 er begge Sefrak-registrerte. Glengsgata 24 er i tillegg gullistet. Gjennomføringen av reguleringen innebærer at Glengsgata 24, Bygg A, som representerer antikvariske og kulturminneverdier i planområdet vil bli rehabilitert og på den måten tilfører både kvartalet, og de nære omgivelser identitet og karakter. Planforslaget vil sikre dette videre med å regulere det til kulturmiljø med bevaringsverdi.

Oskars gate 67 bærer preg av gjentatte ombygginger hvor lite av det opprinnelige fasadeuttrykket og bygningens kvaliteter er ivaretatt. Bygningen har i en lang periode stått ubenyttet og bærer tydelig preg av forfall. Fasadens oppbygning, materialitet, rytmikk og henvendelse mot gateplan har blitt betydelig endret. Store vindusfelt mot

gaten har blitt redusert i omfang, og den utadrettede førsteetasjen har blitt endret til et mer innadvendt og lite tilgjengelig areal. Etasjehøydene i bygningen er ikke i overensstemmelse med de høyder man er avhengig av for å sikre tilstrekkelig rom for tekniske føringer i henhold til dagens forskriftskrav, ei heller for å oppnå gode romligheter hverken for næringsarealer i 1. etasje eller boliger i de øvrige etasjene. En tilpasning til dagens standard vil kreve omfattende ombygginger og tilpasninger som hverken kan anses miljømessig eller økonomisk bærekraftig.

Virkingen av planforslaget vil derfor være å rive dette bygget, og erstatte det med et nytt bygg – Bygg B. Det er vurdert at Grand Hotell allerede har mistet mye av sin kulturhistoriske verdi såvel som sin urbane verdi i sin kontekst, som følge av ombygging og forfall. I dag oppleves bygningen mer som en belastning for kvartalet og sine omgivelser, med sin åpenbare mangel på vedlikehold over tid og som gjenstand for vandalisme. Et kvartalshjørne sentralt i byen har en vesentlig rolle som bidragsyter til byliv og aktivitet, trygghetsfølelse og nabo. Kvartalshjørnets funksjon i sin kontekst anses derfor i dette tilfelle å være viktigere enn bygningsmassen som sådan. En endring som kan legge til rette for at kvartalet kan fylles med gode boliger, et godt bomiljø og et revitalisert byrom i form av ny gatestruktur med mennesket i fokus, vil være av utelukkende positiv effekt for kulturmiljøet. Et prosjekt med høy kvalitet i arkitektur, uterom og gateutforming, vil bidra til å begrense skadeverk og samtidig øke trygghetsfølelsen i området. Revitalisering av dette gatehjørnet vil være et positivt bidrag til videre bevaring av kulturmiljøets rolle og karakter. Derfor vurderes det at riving av den eksisterende bygningsmassen ikke vesentlig svekker kulturmiljøet i området, sammenlignet med situasjonen i dag.

7.5 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

7.5.1 Beskrivelse

I henhold til loven om naturmangfold er formålet at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden. Grandhjørnet ligger i en sentrumskjerne i dag og er sterkt utbygd, og det er knapt nok noe areal i nærområdet som ikke er i svært høy grad påvirket av mennesker. Realiseringen av tiltaket vil dermed i svært liten grad berøre problemstillinger knyttet til naturmangfold.

Plantiltaket med opparbeidelser av nye grøntarealer, særskilt på tak, vil på generelt grunnlag gi tilsvarende eller mer biologisk mangfold enn i dagens situasjon, selv om prosjektet ikke påvirker naturmangfoldet i lovens forstand.

7.5.2 Vurdering mht. Naturmangfoldloven §§ 8-12 (LOV 2009-06-19 nr. 100)

Vurdering i forhold til Naturmangfoldloven (19.06.2009) §8 til § 12:

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)

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

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

Vår vurdering:

Det er ikke registrert verneverdige arter som blir berørt av utbyggingen gitt åpne kilder som Naturkart og Artsdatabanken og tilgjengelig informasjon som temakart grønnstruktur i Sentrumsplanen. Det opplyses om at det står ei ask lokalisert rett utenfor planavgrensningen, mellom eiendommene Oskars gate 67 (gbnr.: 1/64) og Oskars gate 65 (1/1535). Planforslaget vil trolig påvirke treets rotsystem. Det er kjent at ask i Sarpsborg er ofte angrepet av askeskuddsyke. Det er ikke utført en helsetilstand på treet pr. dags dato.

§ 9. (føre-var-prinsippet)

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

Vår vurdering:

Det foreligger lav risiko for alvorlige eller irreversibel skade på naturmangfoldet som følge av plantiltaket. Planforslaget legger til rette for mer vegetasjon (trær) både i gaterom og inne i kvartalshjørnet enn i eksisterende situasjon, som vil være med på å reetablere det eventuelle tapet av den enkeltstående asken på nabotomten.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

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

Vår vurdering:

Planområdet er i dag nedbygd. Enkeltrær kan være viktig i bybildet for forflytting av andre arter på grunn av mangel på grønne korridorer. Forslagsstiller vurderer planforslagets tilføyelse av mer vegetasjon og flere enkelt trær i planområdet som avbøtende tiltak for å veie opp for et eventuelt tap av asken som en konsekvens av plantiltaket. Den samlede belastningen på økosystemet som en konsekvens av plantiltaket vurderes som liten, og vil ikke få negative konsekvenser for naturmangfoldet.

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

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

Vår vurdering:

Tas til etterretning. Åpne kilder og tilgjengelig informasjon tilsier at planforslaget ikke vil medføre konsekvenser for økosystemet. Planforslaget kan påvirke rotsystemet til ett

enkelstående tre like utenfor planavgrensningen. Planforslaget vil tilføre mer vegetasjon (trær) i planområdet som vil være med å reetablere mer naturmangfold i planområdet enn i eksisterende situasjon.

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

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

Vår vurdering:

Gjennomføringen av reguleringsplanen vil trolig gi tilsvarende eller bedre forutsetninger for et naturmangfold, da det er stilt krav til beplantning med pollinerende vekster, varierte grønne elementer og jorddybder på terreng/lokk som sikrer gode vekstforhold for beplantning/trær. Det skal tillates flere enkeltrær i planområdet som vil styrke grønnkorridorene i bykjernen som er egnet for å fremme det urbane naturmangfoldet i samspill med en bedret overvannshåndtering i planområdet. Planen vil også hindre spredning av fremmede arter.

7.6 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Planområdet er i dag utbygd i dagens situasjon, og har ingen ute- og grøntarealer egnet for rekreasjon. Ved realisering av planforslaget vil det bli opparbeidet utearealer til bruk for lek og rekreasjon for nye beboere både på bakkeplan i gårdsrommet og eventuelt takflatene. Mulighet for å anlegge flate tak i bakgården kan bidra til å tilrettelegge for attraktive, flere, mer private og solfylte rekreasjonsarealer, samt få til en god overvannshåndtering og tilretteleggelse for mer biodiversitet i tiltaket som helhet. Krav til saltak på bebyggelse B gjør at denne muligheten ikke er tilstede i samme grad, som hvis flate tak var tillat i hele planområdet. Krav til saltak bygger imidlertid oppunder kulturmiljøet, som for øvrig er positivt for urban rekreasjon.

Det legges opp til ferdselslinjer gjennom kvartalet for allmennheten via eksisterende portrom i Glengsgata 24 og via en trapp fra Oskars gate i østenden av Bygg B. I tillegg åpner planforslaget for å tilrettelegge for en tilkobling av naboens bakgård via ramper/trapper, slik at kvartalets bakgård blir tilgjengelig på tvers.

7.7 Uteområder og solforhold

Plangrepet med en tett bygningsmasse mot gatelivet sikrer gode lydforhold for gårdsrommet, men utfordrende samtidig, med hensyn til sol. Eksisterende og nye bygg vil skygge noe for solinnfall til gårdsrommet hvor hovedandelen av uteareal er plassert. Situasjonen er ikke spesiell for dette prosjektet, men gjelder generelt for denne typer relativt kompakte sentrumskvartaler.

Det planlegges derfor for uteområder i gårdsrom og mulighet for bebyggelse med flate tak i bakgården. Grunnet planområdets beliggenhet i en bykjerne, og politisk ønske om økt utnyttelse i byer, vil en virkning av dette følgelig få konsekvenser for solforholdene, både for naboer og for plantiltaket selv.

I dette alternativet er bygg C og D redusert for å hensynta påvirkning for naboer i og utenfor planområdet.

Virkingen av planforslaget på solforholdene på omkringliggende bebyggelse vurderes som akseptable i en sentrumskerne med ambisjon om å fortette og legge til rette for en økt befolkningsvekst på 40 % mot 2031.

Se vedlagte sol-skyggediagrammer for begge alternative planforslag, og for bebyggelsens påvirkning på omgivelsene.

7.8 Trafikkforhold

Norconsult har utarbeidet en trafikkanalyse, hvor planforslaget er estimert til å generere opptil 180 bilturer pr. gjennomsnittsnittedøgn (ÅDT) og 30 bilturer til og fra planområdet i makstimen. I enkeltsnitt i Oskars gate vil økningen være 90 ÅDT med en fremtidig i ÅDT i gaten på ca. 580 ÅDT. Det forventes ikke å gi en merkbar reduksjon i bilfremkommelighet i Oskars gate, Glengsgata eller andre nærliggende veier og gater. Kollektivtilbudet og daglige målpunkt i gå- og sykkelavstand, kombinert med en lavere parkeringsdekning, legger til rette for grønne mobilitetsvalg i hverdagen. Dette er i tråd med kommunale og regionale målsetninger. Biltrafikk tilknyttet forretning/tjenesteyting/næringsformål i første etasje er beregnet å være opptil 120 i ÅDT ved en utbygging på maksimale 550 m² næring/tjenesteyting/forretning. Det gir en makstimetrafikk på 17 bilturer/timen.

7.8.1 Nytt gatetversnitt – på menneskets premisser

Oskars gate og Glengsgata, innenfor planens avgrensning, oppleves som lite attraktive og grå i dag, med mye areal til biltrafikk, og lite avsatt til de myke trafikantene som genererer bylivet.

For å tilrettelegge for et sentrumsområde som står i sammenheng med Sentrumsplanens ønske om ei strøkgate og tverrgater med byliv, økt tilretteleggelse for myke trafikanter, trafikkikkerhet og utadvendte næringslokaler i 1. etasje, må begge gatene omdisponere dagens samferdselsarealer. Derfor fremmer planforslaget følgende tiltak:

- Glengsgata strammes opp og kjørebanebredde reduseres til 6,0 m.
- Frigjort bredde omdisponeres til utvidelse av fortau på begge sider, hvor av fullverdig på plantiltakets side.
- I Oskars gate etableres fullverdige fortau, hvorav fortau mot Kvartal 62B i tillegg får en møbleringssone som gir mulighet for noe opprettholdelse av parkeringsplasser, trekke, oppholdssoner, sykkelparkering, overvannshåndtering og ev. nedgravd renovasjonspunkt. Kjørebane smalnes ned til minimumsbredden på 3,75 m.
- Dagens lastesone opprettholdes i Oskars gate for å sikre et avsatt areal til vareleveranse. Lastesonen kan også benyttes til parkering ved behov.

Hensikten med dette er å innfri Sentrumsplanens mål om økt byliv i sentrum, styrke sentrumsgatene som attraktive byrom ved å tilrettelegge for gode ferdsels- og oppholdsmuligheter for den myke trafikanten, som vil supplere næringsutvikling i

sentrum, trivsel for besøkende og beboere, bedre overvannshåndtering, gi mindre uønsket biltrafikk og bedret lokalklima.

7.9 Barns interesser

Grandhjørnet er ikke utformet av hensyn til barns interesser slik det står i dag. Ingen av de eksisterende arealer benyttes av barn til lek eller opphold. Ved realisering av planforslaget vil det bli opparbeidet utearealer med lek for barn og unge som bor i kvartalet, i gårdsrommet og på takterrasser. Det vil bli mulig å ferdes gjennom kvartalet for allmenheten i portrom, passasjer og smett. Det vektlegges å legge større familieleiligheter i nedre etasjer ut mot gårdsrommet.

I planforslaget økes fortausbreddene og det tillegges møbleringssoner med vegetasjon som en buffer mellom fortau og kjørebane. Som en konsekvens av dette reduseres potensielt kjørehastigheten, det skapes tydeligere skiller mellom trafikantgrupper og det gis et bedre grunnlag for å ferdes og oppholde seg i gatene og bykjernen også for barn og unge. Trafikksikkerheten og opplevelsen av å kunne oppholde seg i gaterommet bedres.

7.10 Sosial infrastruktur

Kapasiteten på samtlige skoler og barnehager er tilfredsstillende og har god dekning, jf. referat fra oppstartsmøtet.

7.11 Universell tilgjengelighet

Planforslaget utvider fortausbredder, tilgjengeliggjør gårdsrommet for allmenheten med universell tilgjengelig adkomst, via portrom, i fra Glengsgata. Det følger av pbl/TEK17 at alle beboere sikres likeverdig atkomst, og heisen må derfor føres opp slik at den også betjener takflater som benyttes til opphold. Heis/takoppbygg er plassert mot gårdsrommet for å sikre at den ikke kommer i konflikt med omkringliggende kulturmiljø, som følgelig utformes med materialer som demper takoppbyggets uttrykk, og som passer til bebyggelsen og omgivelsene. Øvrige krav til universell utforming ivaretas i henhold til gjeldende regelverk, og blir lagt til grunn for realiseringen av planforslaget.

7.12 Energibehov – energiforbruk

Forslagsstiller har vært i kontakt med Elvia underveis i planprosessen, sist i møte 07.08.2032, i etterkant av det offentlige ettersynet. Elvia mener planforslaget vil utløse et behov for ny nettstasjon. Den eksisterende nettstasjonen sentralt i kvartalet har teknisk plassmangel, som gjør det vanskelig å koble på mer strøm på eksisterende tavle. Elvia anbefaler oppføring av ny nettstasjon i bygningsmassen til plantiltaket, henholdsvis på bakkeplan. Planforslaget har avsatt areal i parkeringskjeller som kan benyttes til ny nettstasjon dersom effektbehovet skulle tilsi dette. Forslagsstiller ser også på mulighet for å romme en nettstasjon i bygningsmassens 1. etasje. Behovet for en ny nettstasjon er lagt til grunn for realiseringen av planforslaget og sikres i rekkefølgebestemmelsene.

7.13 ROS

DARKs ROS-analyse påpeker at virkningen av planforslaget innehar noe risiko knyttet til temaene kulturmiljø, overvann, kraftforsyningen (trolig behov for ny nettstasjon) og ulykke med gående og syklende ift. ny adkomst til parkeringskjeller i Oskars gate. Dette alternative planforslaget vurderes likevel ikke å være i konflikt med kulturmiljøet. Gjennom god planlegging av plantiltaket med å bla. sikre og vite virkningene av de uønskede hendelsene vil forslagsstiller kunne tydelig redusere omfanget av mulige ulykker. Derfor er disse tema blitt godt belyst og redegjort for som del av planprosessen. ROS-analysen viser at det ikke er påvist hendelser som står til hinder for oppfyllelse av planforslaget.

7.14 Teknisk infrastruktur

Eksisterende bygninger er koblet til kommunalteknisk infrastruktur for vann- og avløp, og nybygg vil bli koblet til samme ledningsnett. Kommunen har meddelt i oppstartsmøtet at tilkobling til kommunalt nett kun skal skje i ett punkt. Det foreslås tilkoblingspunkt i Oskars gate, mellom nr. 67 og 65, grunnet lokasjonens selvføll.

Mengder forbruksvann og spillvann er beregnet utfra informasjonen som foreligger på dette tidspunktet, se Swecos VAO-plan. Spillvann er beregnet for færre enn 1000 PE som gir etter overordnede føringer dimensjonerende spillvannsmengde kan være opptil 6,5 l/s. Ut fra dimensjonerende spillvannsmengde, er det tilstrekkelig å koble på avløp fra tiltaket utenfor kum.

VA-avdelingen opplyser om at det må legges inn rekkefølgekrav til utskiftning av VA-infrastruktur tilknyttet samferdselsformål med at ledningsnettet skal bestå av vann, avløp og overvannsledning i henhold til kommunens gjeldende VA-norm. Ytre avgrensning tilpasses slik at videre arbeider med VA-ledningene kan utføres uten å påvirke reasfalterte overflater.

7.15 Behov for grunnerverv

Det ble klart i oppstartsmøtet, jf. referat, at det ikke var behov for oppmåling av eiendomsgrenser. Grunnerverv er ikke nødvendig for å gjennomføre planen.

Som en konsekvens av planprosessen legger planforslaget opp til et privat renovasjonspunkt på offentlig gategrunn i en møbleringssone. Dette er gjort kjent og klarert med samferdsel, renovasjon og planavdelingen undervegs.

Det gjøres kjent at det i kartgrunnlaget er oppdaget at eksisterende fasadeliv går utover formålsgrenser og eiendomsgrenser, se til Glengsgata 24. Det antas at det vil være aktuelt med plassering av fasadeliv for nybygg i samme posisjon som for eksisterende bygg, dette gjelder også Oskars gate. Plankartet legger derfor formålslinjene slik.

Sammen med kommunen blir det viktig at forslagsstiller og kommunen ser over dette, og avklarer om dette utløser behov for endringer av eiendomsforhold, grunnerverv el.

Planforslaget innebærer en oppheving av eksisterende eiendomsgrense mellom gbnr.: 1/43 og 1/64, markert med z-linje i plankartet, for å få en hensiktsmessig tomtarrondring. Eiendommene ønskes sammenføydd til en felles eiendom.

7.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget legger nye føringer for offentlig gater. Plantiltaket vil også påvirke VAO-forhold som kan ha økonomiske konsekvenser for kommunen.

7.17 Konsekvenser for næringsinteresser

Det vil åpnes for næringsinteresser mot gateplan som en del av planforslaget. Det gir mulighet for mer handelsaktivitet i denne delen av sentrum.

7.18 Interessesetninger

7.18.1 Bevaring og kulturmiljø

Fortidsminneforeningen i sin merknad til varsel om oppstart spilt inn at det er ønskelig å beholde uthusene i tegl i bakgården.

Fylkeskommunen i sin merknad spilte inn at Oskars gate 67 har lokal kulturminneverdi, og vil fraråde riving av Oskars gate. Dette går imot forslagsstillers interesser om å bygge ut planområdet med god fortetting av boliger og næring. Siden det ikke vil være mulig å realisere planforslaget dersom Oskars gate 67 blir bevart, og som for øvrig kun står oppført som sefrak-registrert, er det valgt å ikke følge rådet til Fylkeskommunen avdeling kulturarv på dette punktet. Forslagsstiller imøtekommer innspill om å anlegge hensynssone H570 – bevaring av kulturmiljø for Glengsgata 24, som også da vil ivareta portrommet med brosteinsbelegget, samt se på gjenvinning av teglmaterialet fra bygg som rives. Oppføring av nye bygg i tegl blir å videreføre en harmoni med omgivelsene.

7.18.2 Takform og høyder

Forslagsstiller foreslår i alternativ 1 et nytt bygningsvolum (B) som ikke samsvarer med sentrumsplanens føringer på takform eller maks gesimshøyde på enkelte deler av byggene. Forslagsstiller viser til at høydene som foreslås i planforslaget, alternativ 1, forholder seg til sin kontekst der prosjektet vil være en formidler mellom de ulike bygningene fra ulike tidsepoker, langs Glengsgata og Oskars gate, både hva angår høyder, materialitet og arkitektonisk uttrykk.

Dette planforslag, alternativ 2, forholder seg imidlertid strengere til sentrumsplanens rammer. Alternativ 2 vurderes derfor å ha interessesetninger til forslagsstillers/hjemmelshavers forslag, og det er derfor interessesetninger her.

7.18.3 Volumer mot gater

Alternativ 2 stiller krav til skråtak mot gaten, for å tilpasse seg eldre historiske bygg, som blant annet i Glengsgata 24.

Forslagsstiller/hjemmelshaver ønsker varierte høyder mot gaten, der del av bebyggelsen har en gesims på 18 meter.

7.18.4 Volumer i gårdsrommet

Naboene ønsker ingen – eller mindre – volum i bakgård, for å beholde sollys og unngå innsyn.

Forslagsstiller ønsker å fremme et planforslag med god utnyttelse av eiendommene som tilsier en økt utnyttelse også internt i gårdsrommet på forslagsstillers eiendommer. Gjennom sol- og skyggeanalyser på ulike alternativer mener forslagstiller planforslaget ikke forverrer solforholdene på nabobebyggelsen i så stor grad at det vil være forenlig med å endre plangrepet med inntrukket øverste etasje eller fjerne øverste etasjer på Bygg C og Bygg D, som vil minimere antall boenheter i prosjektet. Forslagsstiller står fast ved at det må forventes i en sentrumskerne, med den nasjonale fortetningspolitikken, at det fortettes.

I dette alternativet, alternativ 2, foreslås imidlertid noe lavere bebyggelse i bakgården, for å tilpasse seg omgivelsene i noe større grad. Bygningskroppene vil dermed være mindre massive for omgivelsene, i tillegg til at solforholdene vil bli noe forbedret. Dette alternativet går imidlertid på bekostning av antall boenheter og utnyttelsen, og er ikke i tråd med forslagsstillers behov.

7.19 Avveining av virkninger

Forslagsstiller mener tiltaket vil være med på å forskjønne bykjernen sterkt, gjøre området mer attraktivt og livlig med en blandet formålmiks med boliger som hovedformål, sterkt i tråd med overordnede føringer.

Som Statsforvalteren påpeker i sin merknad til varsel om oppstart – «*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 areal- og transportplanlegging.*»

Forslagsstiller minner om at den vedtatte sentrumsplanen legger opp til at høyere volum aksepteres innover i kvartalet, lengst unna gatene, som følgelig vil få en konsekvens for solinnfall på øvrig bebyggelse i de respektive kvartalene. Samtidig konkretiserer sentrumsplanen for «Gamle Gleng» at det ved punktvis høyere bebyggelse skal sol- og lysforhold vektlegges, jf. §6.3 a. Dette er ønsket politikk i kommunen, og en del av fortetningsstrategien hjemlet i kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt april 2018. Kommunen legger opp til å bygge tettere og legger til rette for flere boliger gjennom fortetting, transformasjon og utvikling av nye boligområder i bysentrum og bydelssentre. Dette er det viktigste virkemidlet for å nå klimamålene. I Sarpsborg er det behov for flere boliger. Folkehelseaspektet ivaretas ved å tilrettelegge for mer fysisk aktivitet, trivsel, økt bruk av gate- og gårdsrom, sterk tilrettelegging for mindre bilbruk og mer gåing, opphold og sykkel i bykjernen med gode uteoppholdsrom både felles i gårdsrom og mer private, tilbaketrekkende på balkong og takflater. Barns interesser i sentrum er vektlagt i planområdets uteområder.

Forslagstiller har til hensikt å tilrettelegge for en god utnyttelse og fortetting av et kvartalshjørne i sentrumskjernen. Forslagsstiller minner om at sentrumsplanens hovedhensikt er å legge til rette for en kompakt byutvikling, med et mål om at 40 % av befolkningsveksten fram mot 2031, skal skje i sentrumsplanområdet. Planforslaget er med på å tilrettelegge for dette, samt tilrettelegger for mer handel og næring i sentrum, og der hvor folk bor. Planforslag alternativ 2 går ikke på bekostning av kulturmiljøet i «Gamle Gleng», men beriker bydelen med å etablere et uttrykk, en funksjon og en formidler mellom de ulike tidsepokene, og samtidig finne en varig lagspiller som vil stå

seg godt over lang tid. Planforslaget vil være med på å løfte totalinntrykket for kvartalet, sentrumskjernen og byen Sarpsborg. Dette kan i aller høyeste grad påvirke verdiøkningen og attraktiviteten også for nabobebyggelsen.

Planforslaget står seg godt til kommuneplanens visjon for Sarpsborg – «Et attraktivt sted å bo, jobbe og oppleve» med tre innsatsområder:

1. «Det gode hjemmet.»
2. «Jobbene for fremtiden.»
3. «Opplevelser for livet.

Planforslaget svarer ut sentrumsplanens samtlige syv plangrep:

1. å utvikle en kompakt by med gangavstand til daglige gjøremål.
2. å utvikle sentrumstrianglet som tyngdepunkt for handel, næring og kultur, med nytt, fremtidsrettet stasjonsområde som motor
3. å utbygge den moderne byen på historisk identitet
4. å tilrettelegger for urban bebyggelse
5. å tilrettelegge for fleksibel kvartalsutbygging
6. å styrke offentlige byrom
7. å styrke byens attraktivitet ved å sette miljøvennlig transport i fokus

Planforslaget legger til rette for gode miljø- og klimatiltak ved å sikre redusert bilparkering gjennom sitt makskrav, tilrettelegger for mer sykkel og gange gjennom utvidelse av fortau og sikring av kvalitative sykkelparkeringsplasser i kjeller og i gårdsrom. Planforslaget tillater etablering av solceller, ombruk av bygningsmaterialer, «vern gjennom aktiv bruk» av kulturminne i Glengsgata 24, styrker naturmangfoldet og stiller krav til vegetasjon, fordrøyning, infiltrasjon, samt fornyelse av VA-anlegg.

8 Rapporter og andre dokumenter

- Sol- og skyggediagrammer
- 3D-modell
- AFRYs «*Geoteknisk notat, Grandkvartalet – del av kvartal 62B, Sarpsborg sentrum*», rapportnr.: D0072534-RIG-N-001, datert 08.02.2032, rev 07.03.2024.
- Norconsults «*Trafikkanalyse – Grandkvartalet*», datert 24.03.2023, v. J032.
- Norconsults veitegninger «*Plan og profil, C01 og C02*», datert 22.03.2023, rev. B01.
- Norconsults «*Brannkonsept reguleringsnivå – Kvartal 62B- Grandhjørnet*», datert 08.02.2023, v. E02
- Swecos «*VAO-rammeplan*» med tilhørende vedlegg, datert 15.02.2023, rev.00.
- Efterklang «*24026 - Grandhjørnets Støyutredning*», datert 17.10.2022, v.1
- LARK Landskaps «*Landskapsplan – Grandhjørnet*», datert 29.03.2023
- ROS-analyse
- Plankart med sosi, datert 10.05.2024
- Planbestemmelser, datert 04.05.2023, rev. 16.05.2024
- DARK Fredrikstads «*Renovasjonsteknisk plan*», datert 27.03.2023

