



SAKSUTSKRIFT

Kathinka Messel
24.06.2024

Saksbehandler har ansvar for videre oppfølging

Arkivsak-dok. 23/33613-19
Saksbehandler Tonje Lervik

Detaljreguleringsplan for del av kvartal 62 B, Grandhjørnet - sluttbehandling

Saksgang	Møtedato	Saknr
Bystyret 2023 - 2027	20.06.2024	62/24
Utvalg for plan, miljø og teknikk 2023 - 2027	03.06.2024	20/24

Utvalg for plan, miljø og teknikk har behandlet saken i møte 03.06.2024 sak 20/24

Møtebehandling i Utvalg for plan, miljø og teknikk 2023 - 2027

Følgende hadde ordet ved behandling av saken:

Christer Ryen (Ap), Bjørn Lande (KrF), Helene Winther Gjerløw (MDG), Nina Slavica Bazler (INP), Tor Egil Brusevold (Ap)

Representanten Christer Ryen (Ap) fremmet følgende forslag på vegne av Arbeiderpartiet, Miljøpartiet De Grønne og Senterpartiet:

Detaljreguleringsplan for del av kvartal 62 B, Grandhjørnet vedtas, som en kombinasjon av alternativ 1 og 2:

«Alternativ 1» for bygg A og B, utarbeidet i målestokk 1:400 og datert 28.05.2024, vedtas sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 28.03.2023, rev. 14.05.2024, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 1. ledd.

«Alternativ 2» for bygg C og D, utarbeidet i målestokk 1:400 og datert 10.05.2024, vedtas sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 04.05.2023, rev. 16.05.2024, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 1. ledd.

Kommunedirektøren gis fullmakt til å revidere tilhørende plandokumenter i tråd med vedtaket. De deler av gjeldende reguleringsplaner som erstattes av reguleringsplanen, oppheves.

Representanten Henriette Stray Juuhl (H) ba om gruppemøte og fikk innvilget dette.

Votering

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot fellesforslaget fra Arbeiderpartiet, Miljøpartiet De Grønne og Senterpartiet. Fellesforslaget fikk 5 stemmer (Ap 3, MDG 1, Sp 1) og falt. Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 6 stemmer (H 2, Frp 1, KrF 1, Pp 1, INP 1).

Innstilling fra Utvalg for plan, miljø og teknikk

Detaljreguleringsplan for del av kvartal 62 B, Grandhjørnet, «Alternativ 2», utarbeidet i målestokk 1:400 og datert 10.05.2024, vedtas sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 04.05.2023, rev. 16.05.2024, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 1. ledd.

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

Bystyret har behandlet saken i møte 20.06.2024 sak 62/24

Møtebehandling i Bystyret 20.06.2024:

Representanten Terje Klavestad (Ap) ba om å få sin habilitet vurdert iht. forvaltningsloven § 6, 2.ledd. Han ble enstemmig erklært inhabil ved behandlingen av saken. Representanten fratradte ved behandlingen av habilitetsspørsmålet og ved behandlingen av saken. Vararepresentant Gry Borgaas tiltrådte og det var 43 representanter til stede ved behandlingen av saken.

Følgende hadde ordet ved behandlingen av saken:

Bjørn Lande (KrF), Christer Ryen (Ap), Arild Sunde (Sp), Helene Winther Gjerløw (MDG)

Representanten Bjørn Lande (KrF) fremmet på vegne av Kristelig Folkeparti følgende tilleggforslag:

Det presiseres i vedtaket at forslag til gangbroer som beskrevet i alternativ 1, også er gjeldende for alternativ 2.

Tillegg:

«Fra og med tredje etasje tillates også etablert broer/overganger fra bygg mot gaten til bygg i bakgård, utenfor byggegrenser.»

Nytt helhetlig forslag til vedtak:

Detaljreguleringsplan for del av kvartal 62 B, Grandhjørnet, «Alternativ 2», utarbeidet i målestokk 1:400 og datert 10.05.2024, vedtas sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 04.05.2023, rev. 16.05.2024, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 1. ledd. Fra og med tredje etasje tillates også etablert broer/overganger fra bygg mot gaten til bygg i bakgård, utenfor byggegrenser.

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

Representanten Christer Ryen (Ap) fremmet på vegne av Arbeiderpartiet, Miljøpartiet De Grønne, Senterpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Rødt følgende endringsforslag:

Detaljreguleringsplan for del av kvartal 62 B, Grandhjørnet vedtas, som en kombinasjon av alternativ 1 og 2:

«Alternativ 1» for bygg A og B, utarbeidet i målestokk 1:400 og datert 28.05.2024, vedtas sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 28.03.2023, rev. 14.05.2024, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 1. ledd.

«Alternativ 2» for bygg C og D, utarbeidet i målestokk 1:400 og datert 10.05.2024, vedtas sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 04.05.2023, rev. 16.05.2024, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 1. ledd.

Kommunedirektøren gis fullmakt til å revidere tilhørende plandokumenter i tråd med vedtaket.

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

Representanten Christer Ryen (Ap) fremmet på vegne av Arbeiderpartiet, Miljøpartiet De Grønne, Senterpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Rødt følgende tilleggsforslag:

Gjeldende bestemmelse i paragraf 4.7.1, punkt g under «Utforming Bygg B»):

For bestemmelsesområde # 4 tillates flatt tak, med maks gesimshøyde 12 meter.

«med maks gesimshøyde 12 meter» strykes.

Ny tekst § 4.7.1 punkt g blir som følger:

For bestemmelsesområde # 4 tillates flatt tak.

Det ble innvilget gruppemøte før votering.

Votering

Innstillingen fra Utvalg for plan, miljø og teknikk ble satt opp mot endringsforslaget fra Arbeiderpartiet, Miljøpartiet De Grønne, Senterpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Rødt. Innstillingen fra Utvalg for plan, miljø og teknikk ble vedtatt med 24 mot 19 stemmer (mindretallet Ap12, R2, Sp2, MDG1, SV1, ND1).

Tilleggsforslagene fra Kristelig Folkeparti og Arbeiderpartiet, Miljøpartiet De Grønne, Senterpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Rødt ble enstemmig vedtatt.

Bystyrets vedtak

Detaljreguleringsplan for del av kvartal 62 B, Grandhjørnet, «Alternativ 2», utarbeidet i målestokk 1:400 og datert 10.05.2024, vedtas sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 04.05.2023, rev. 16.05.2024, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 1. ledd.

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

Det presiseres i vedtaket at forslag til gangbroer som beskrevet i alternativ 1, også er gjeldende for alternativ 2.

Tillegg:

«Fra og med tredje etasje tillates også etablert broer/overganger fra bygg mot gaten til bygg i bakgård, utenfor byggegrenser.»

Nytt helhetlig forslag til vedtak:

Detaljreguleringsplan for del av kvartal 62 B, Grandhjørnet, «Alternativ 2», utarbeidet i målestokk 1:400 og datert 10.05.2024, vedtas sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 04.05.2023, rev. 16.05.2024, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 1. ledd. Fra og med tredje etasje tillates også etablert broer/overganger fra bygg mot gaten til bygg i bakgård, utenfor byggegrenser.

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

Gjeldende bestemmelse i paragraf 4.7.1, punkt g under «Utforming Bygg B»:
For bestemmelsesområde # 4 tillates flatt tak, med maks gesimshøyde 12 meter.

«med maks gesimshøyde 12 meter» strykes.

Ny tekst § 4.7.1 punkt g blir som følger:
For bestemmelsesområde # 4 tillates flatt tak.

Detaljreguleringsplan for del av kvartal 62 B, Grandhjørnet - sluttbehandling

Innstillingssak.

Medsaksbehandler: Katarzyna Mitwicka

Kommunedirektørens innstilling:

Detaljreguleringsplan for del av kvartal 62 B, Grandhjørnet, «Alternativ 2», utarbeidet i målestokk 1:400 og datert 10.05.2024, vedtas sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 04.05.2023, rev. 16.05.2024, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 1. ledd.

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

Vedlegg:

- Vedlegg 1 Alternativ 1 Plankart datert 21.05.2024
- Vedlegg 2 Alternativ 1 Planbestemmelser datert 28.03.2023, rev. 14.05.2024
- Vedlegg 3 Alternativ 1 Planbeskrivelse datert 29.03.2023
- Vedlegg 4 Alternativ 2 Plankart, datert 10.05.2024
- Vedlegg 5 Alternativ 2 Reguleringsbestemmelser datert 04.05.2023, rev. 16.05.2024
- Vedlegg 6 Alternativ 2 Planbeskrivelse datert 10.05.2023, rev. 21.05.2024
- Vedlegg 7 Sammendrag av innspill med forslagsstillers og kommunens merknader
- Vedlegg 8 Alternativ 1 Prosjektpresentasjon Grandhjørnet
- Vedlegg 9 Alternativ 1 Redegjørelse for valg av takform
- Vedlegg 10 Alternativ 1 Snitt fasader illustrasjoner
- Vedlegg 12 Alternativ 1 Volumutvikling i urbant perspektiv
- Vedlegg 11 Alternativ 1 Landskapsplan
- Vedlegg 13 Alternativ 1 Tilpasningsbeskrivelse
- Vedlegg 14 Alternativ 1 Solstudier planforslag
- Vedlegg 15 Alternativ 1 Solstudier for alternative volum gårdsrom
- Vedlegg 16 Sol-skygge sammenligning alternativ 1 og 2
- Vedlegg 17 Alternativ 2 3D-modell
- Vedlegg 18 Renovasjonsteknisk plan
- Vedlegg 19 Trafikkanalyse
- Vedlegg 22 Alternativ 1 Vann, avløp, overvann - rammeplan
- Vedlegg 23 Alternativ 1 Brannkonsept reguleringsnivå
- Vedlegg 21 Støyutredning
- Vedlegg 20 Alternativ 1 Brannteknisk Situasjonsplan
- Vedlegg 24 Vei_ Plan og profil Glengsgata
- Vedlegg 25 Vei_ Plan og profil Oskars gate
- Vedlegg 26 Geoteknisk kvalitetssikring
- Vedlegg 27 Geoteknisk notat
- Vedlegg 28 Geoteknisk Datarapport
- Vedlegg 29 Alternativ 1 ROS-analyse
- Vedlegg 30 Alternativ 2 ROS-analyse
- Vedlegg 31 Forslagsstillers merknader til alternativ 2

Sammendrag

På vegne av Grand Terrasse AS har DARK Arkitekter AS oversendt forslag til detaljreguleringsplan for kvartal 62 B, Grandhjørnet til behandling. Planen tilrettelegger for

fortetting i sentrum. Det åpnes for boliger og næringsvirksomhet, samt å rive eksisterende bebyggelse (Grand hotel og to mindre bygg i bakgården). Gullistet bygg i Glengsgata 24 skal bevares, og planområdet skal opparbeides med gode utearealer med beplantning og møteplasser for alle aldre.

Det er utarbeidet to alternative planforslag. Alternativ 1 har flate tak på alle bygningskropper og varierende høyder mot gatene, og to bygningskropper i bakgården. To av høydene mot gatene, samt ett av bakgårdsbyggene, overstiger høydebestemmelsene i sentrumsplanen. Kommunedirektøren vurderer at alternativ 1 har høy kvalitet, men at takform og høyder er i strid med sentrumsplanen, samt at påvirkning for naboer i kvartalet ikke er akseptable. Kommunedirektøren anbefaler derfor alternativ 2, som tilpasser seg kulturmiljøet i tråd med sentrumsplanen, gjennom maksimale høydekrav og bruk av saltak mot gatene. Alternativ 2 har også lavere bebyggelse i bakgården og større avstand til naboer.

Innkomne merknader ved offentlig ettersyn dreier seg i hovedsak om høyder, tilpasning til kulturmiljøet og påvirkning for naboene. Innspill fra naboer om å redusere volum for bakgårdsbebyggelse er ikke imøtekommet i alternativ 1, men delvis imøtekommet i alternativ 2. De endringer som er gjort etter offentlig ettersyn er å betrakte som mindre endringer. Innsigelsen fra NVE om mangelfull vurdering av grunnforhold er trukket og planforslaget kan egengodkjennes av Sarpsborg kommune.

Kommunedirektøren anbefaler at detaljreguleringsplan for del av kvartal 62 B, Grandhjørnet, alternativ 2, vedtas.

Utredning

Bakgrunn for saken

DARK Arkitekter AS har på vegne av Grand Terrasse AS utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for del av kvartal 62 B, Grandhjørnet. Hensikten med planen er fortetting og høy utnyttelse i deler av et kvartal i sentrum. Det åpnes for å oppføre ny bebyggelse mot gaten og i gårdsrom. Videre er det et premiss i forslaget å bevare gullistet bygg i Glengsgata 24, i tillegg til å opparbeide planområdet med gode utearealer med beplantning og møteplasser for alle aldre.

Beskrivelse av området

Planområdet ligger i bykjernen i Sarpsborg sentrum, øst for Glengsgata. Områdets areal er ca. 3,6 daa.

Innenfor planområdet står det en større bygningsmasse som tidligere huset Grand hotel, som er under forfall. Bygget er automatisk SEFRAK-registrert på grunn av dets høye alder. At et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det, men det forutsetter en vurdering før eventuell riving. I Glengsgata 24 står det et eldre bygg som er på sentrumsplanens gule liste. Det vil si at det skal bevares og må tas hensyn til ved planlegging av ny bebyggelse. I bakgården står det to teglsteinsbygg/uthus.

Forholdet til andre planer

Området er i kommunedelplan for sentrum avsatt til sentrumsformål. Viktige temaer i sentrumsplanen:

- Planområdet er i bykjernen, og grenser ut til en viktig strøksgate (Glengsgata).
- Planområdet omfattes av hensynssone kulturmiljø med tilhørende bestemmelsesområde. Det vil blant annet si at nye tiltak må tilpasse seg både gul liste-bygg og kulturmiljøet.
- Planområdet befinner seg i bestemmelsesområde for bygningstypologi Gamle Gleng, som innebærer at ny bebyggelse må tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, materialbruk,

farger, høyder, volum og utforming, og at takform skal følge opprinnelig/ historisk utforming i området.

- Sentrumsplanen åpner for en høyde på 15 meter gesims og 18 meter møne.

Formålet i planforslaget er i tråd med overordnet plan. Planen bidrar til å oppfylle føringer som flere boliger og arbeidsplasser i sentrum, som igjen kan bidra til å oppfylle målet om nullvekst i personbiltrafikken. Planforslaget er likevel vurdert å være i strid med sentrumsplanens høydebestemmelser og hensyn til kulturmiljøet (takform).

Området er regulert gjennom reguleringsplan for kvartal 62 B, vedtatt 30.07.1986, som dekker hele kvartalet, og består av formålene forretning/kontor/bolig, kontor/lager hotell og felles atkomst/parkering. Tilsvarende del av denne planen som overlappes av planforslaget, foreslås opphevet.

Beskrivelse av planforslagene

Felles for begge alternativer:

Formål: Området foreslås regulert til sentrumsformål, som åpner for blant annet bolig, offentlig og privat tjenesteyting, forretning, kontor og nødvendig grøntareal. Det er presisert i bestemmelsene at planen ikke åpner for fengsel, sykehus, sykehjem, barnehage, forsamlingslokale, omsorgsboliger eller døgninstitusjoner.

Utforming: Det er krav til en stor andel aktive fasader mot gatene. Det stilles krav om brutt hjørne mot krysset Glengsgata x Oskars gate, som er et karakteristisk grep for kvartalene i Sarpsborgs bykjerne.

I Glengsgata 24 ligger et gullistet bygg, som foreslås bevart. Det åpnes likevel for å etablere takarker på bygget, i tilpasset stil, samt balkong mot bakgård. Dette vil åpne for bedre utnyttelse og bokvalitet. Planforslagene forutsetter at to eksisterende teglsteinsbygg/ uthusene rives. Disse hører til hovedenhet på gul liste, men vurderes å ha mindre verdi for bybildet, med plassering i bakgård. Å erstatte disse vil muliggjøre en mer arealeffektiv utnyttelse. Det stilles krav til gjenbruk av byggenes teglstein i planområdet.

Samferdsel: Utvidelse av fortau vil medføre en reduksjon av antall parkeringsplasser langs Oskars gate, fra ca. 18 til ca. 6 plasser. Det planlegges parkeringsplasser/vareleveranse, trær, sykkelparkering, overvannshåndtering og renovasjonsanlegg. Plangrepet på gatearealer vil gjøre området bedre tilrettelagt for myke trafikanter, og mer attraktivt i bybildet i forhold til dagens situasjon.

Passasjer: Det vil bli en trinnfri, universell utformet passasje fra Glengsgata til bakgården. I tillegg vil det bli en gjennomgang til bakgården fra Oskars gate, med trappeatkomst på grunn av terrenget.

Parkering: Det planlegges for parkeringskjeller, med atkomst fra Oskars gate. Det tillates maksimum 1 bilparkeringsplass per boenhet, og det sikres minimum 1 sykkelparkeringsplass for boenheter under 50 kvm, og 2 plasser for større boenheter.

Utearealer: I tråd med sentrumsplanen foreslås det å etablere minimum 15 kvm minste uteoppholdsareal (MUA) per boenhet. Det skal anlegges felles lekeareal med gode kvaliteter, og det skal beplantes med varierte grønne elementer, bed og trær, som er egnet for å fremme det urbane naturmangfoldet.

Beskrivelse av alternativ 1:

Bebyggelse mot gate (bygg B):

Som erstatning for eksisterende bygg, tidligere Grand hotel, foreslås et bygg med omtrent tilsvarende fotavtrykk («Bygg B», jf. plankart). Bygget har en variasjon av høyder, som bidrar

til at det fremstår som flere ulike bygningskropper inntil hverandre. Mot Oskars gate varierer høydene fra ca. 12 meter opptil ca. 18 meter. Her er det én bygningshøyde som overgår sentrumsplanens maksimale tillatte høyde.



Figur 1: Alternativ 1 sett fra Oskars gate med variasjon av høyder.

Mot Glengsgata 24 (gul liste) foreslås ca. 14 og 17 meters høyder.

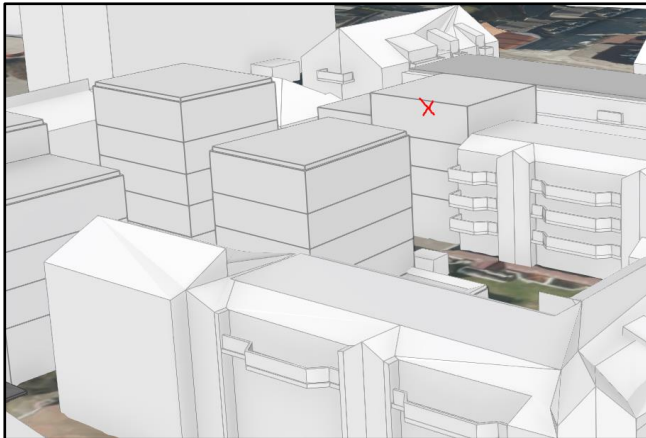


Figur 2 og 3: Alternativ 1 sett fra Glengsgata med tilpasning til Glengsgata 24.

Vedlagte illustrasjoner (vedlegg 10) gir et godt bilde av planforslagets variasjon av høyder. Det foreslås bruk av tegl, som sammen med flate tak vil gjenspeile flere av byggene i området. Fasadene skal ha ulike farger for hver «bygningkropp» som ligger inntil hverandre. Dette vil bidra til at bygget vil fremstå som sammensatt av flere mindre bygg. Det skal være variasjon i teglforband, tegl- og mørtelfarger samt ornamentikk, som tilpasser seg kulturmiljøet.

Bebyggelse i bakgård (bygg C og D):

I bakgården foreslås det to bygningskropper («Bygg C og Bygg D»). Byggegrenser sikrer avstand til gullistet bygg og avstand mellom de to byggene. Byggegrensene foreslås lagt i eiendomsgrensen til naboer innad i kvartalet. Byggene foreslås med flate tak, som vil bidra til håndtering av overvann og mulighet for etablering av takterrasser. Bygg C foreslås med 5 etasjer (ca. 18 meter), mens bygg D foreslås med 4 etasjer (ca. 16 meter). All bebyggelse tillates koblet sammen med gangbroer, som vist i illustrasjonene. Dette kan skape aktivitet i kvartalet, under forutsetning av en gjennomtenkt og tiltalende utforming.



Figur 4: Alternativ 1 med to bakgårdsbygg.



Figur 5: Illustrasjon av gangbroer i bakgård.

Planforslaget skisserer ca. 44 boenheter. Antall boenheter er et foreløpig tall basert på et mulig utbyggingsprosjekt, og kan endres ved detaljprosjektering. Dette tallet er altså ikke bindende.

For en mer utførlig beskrivelse henvises til planbeskrivelsen for alternativ 1.

Kommunedirektørens vurdering av plangrepet mot gate i alternativ 1:

Kommunedirektøren mener at plangrepet for alternativ 1 har flere meget gode kvaliteter i form av variasjon av høyder i kombinasjon med hyppig vertikal oppdeling, og bruk av ulike fargenyanser av tegl. Grepet med flate tak kan bidra til overvannshåndtering, og kan gi praktisk utnyttelse og mulighet for uteopphold. Variasjonen av høyder og vertikal oppdeling bidrar til å dempe et massivt preg av bebyggelsen.

Plangrepet utfordrer imidlertid sentrumsplanen på to sentrale områder: takform og høyder. I bestemmelsesområde for Gamle Gleng og hensynssone kulturmiljø, er det stilt særskilte krav til tilpasning til kulturmiljøet. Høydebestemmelsene for området er 15 meter gesims og 18 meter møne. Begrepet «møne» forutsetter bruk av saltak/skrått tak. Ifølge sentrumsplanen skal det være lavere mot gaten og høyere bak, som vil oppnås ved bruk av skrått tak. En gesims på 18 meter, som foreslås på to av «bygningkroppene» mot gaten, overskrider høydebestemmelsene med 3 meter.

I den grad det kan åpnes for flate tak her, skal det være i mindre grad, som også beskrevet i sentrumsplanens planbeskrivelse: «Innfill og moderne tilpasninger av bebyggelse tillates, men de skal ikke virke dominerende.» Kommunedirektøren anbefaler ikke plangrepet med kun flate tak og høyder over 15 meter gesims/18 meter møne.

Kommunedirektørens vurdering av plangrepet i bakgården i alternativ 1:

Kommunedirektøren legger til grunn at byggene i bakgården vil bidra til å oppnå mange boenheter i planområdet, som er ønsket i sentrum.

Det foreslås bygningskropper med fotavtrykk på hhv. ca. 150 kvm og ca. 153 kvm. I kombinasjon med høydene på henholdsvis 18 og 16 meter, vurderes forslaget å medføre for stor ulempe for sol/skygge-forhold for både eksisterende naboer i kvartalet, og for et eventuelt fremtidig bygg på nabetomten i nord. Sentrumsplanen tillater maksimum 15 meter gesims. Det vil si at øverste etasje er i strid med sentrumsplanen. Det må vektlegges at høydebestemmelsene er maksimale, og at det må vurderes om disse kan tillates i en bakgård.

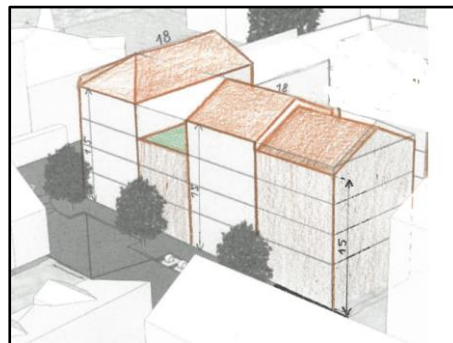
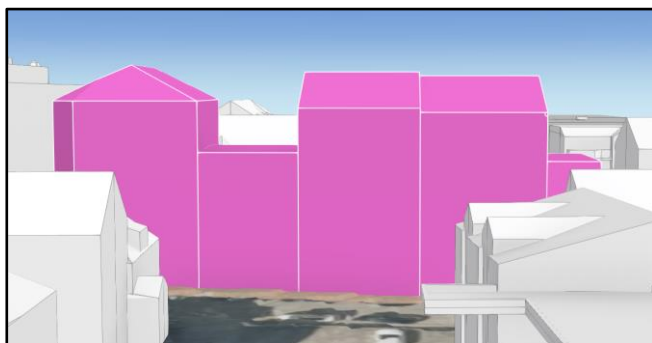
Det fremgår av sentrumsplanens bestemmelser for Gamle Gleng at bebyggelse kan plasseres i nabogrense. Et eksempel på dette er at to bygg med brannmur plasseres inntil

hverandre. Å åpne for at bakgårdsbebyggelsen kan plasseres i naboens eiendomsgrense, forutsetter samtykke fra naboer for å vedlikeholde byggenes fasade. Mot gateløp kan det være naturlig å plassere bygg i eiendomsgrense for en effektiv fortetting. Å legge bygg med vinduer og eventuelle balkonger i en bakgård mot eksisterende bebyggelse, krever ekstra varsomhet og hensyn. «Ved plassering av punktvis høyere bebyggelse må sol- og lysforhold for omkringliggende bebyggelse og gater vektlegges.», jf. sentrumsplanen. Kommunedirektøren mener hensynet til omgivelsene ikke er vektlagt i tilstrekkelig grad, og anbefaler på grunn av bebyggelsens plassering, volum og høyder, å ikke vedta plangrepet for bakgårdsbebyggelse i alternativ 1.

Beskrivelse av alternativ 2 (kommunedirektørens anbefalte alternativ):

Bebyggelse mot gate (bygg B):

I alternativ 2 foreslås det at bebyggelsen mot gate følger sentrumsplanens ytre rammer for høyde: 15 meter gesims og 18 meter møne. Det innebærer oppføring av saltak. Alternativ 2 åpner likevel for å anlegge flatt tak på en mindre del av bebyggelsen mot Oskars gate. Det flate taket kan brukes til overvannshåndtering og/eller uteoppholdsareal, og vil bidra til å slippe inn lys til bakgården.

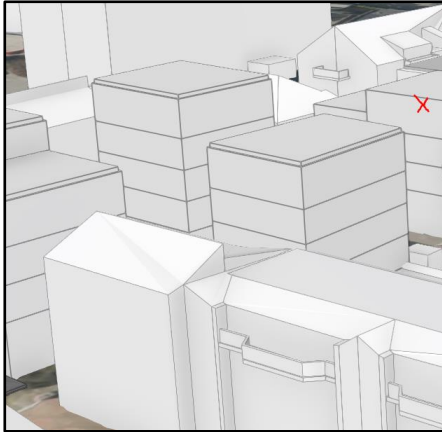


Figur 6 og 7: Alternativ 2 med saltak, innenfor sentrumsplanens høydebegrensning.

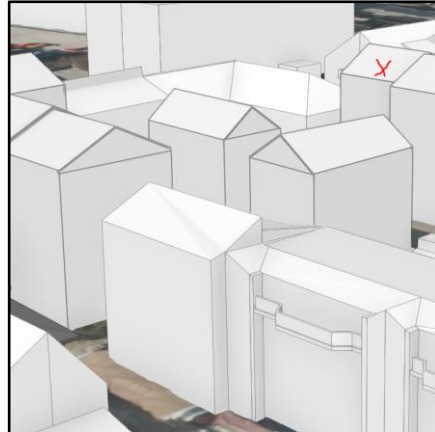
Også alternativ 2 forutsetter at bebyggelsen mot gate fremstår som flere bygningskropper. Oppbrytningen kan gjøres ved at gesimsen ikke plasseres i flukt mellom de ulike «byggningskroppene» og/eller ved bruk av farger og materialer. Det kan tillates bruk av takarker og balkonger/terrasser i skråtakene. Dette vil gi mulighet for en bedre utnyttelse av toppetasjene. Dette alternativet vil gi noe høydeforskjell mot gullistet bygg i Glengsgata 24, samtidig som saltaksformen vil bidra til tilpasning.

Bebyggelse i bakgård (bygg C og D):

Kommunedirektøren foreslår to lavere og mindre bygningskropper sammenlignet med alternativ 1. Dette vil gå på bekostning av utnyttelse og antall boenheter, men ta noe mer hensyn til omgivelsene. Det foreslås at byggegrensen for byggene trekkes to meter bort fra naboens eiendomsgrense for å få mer rom mot naboer, samt mulighet for å komme rundt bygget innenfor egen eiendom.



Figur 8: Alternativ 1 med to bakgårdsbygg.



Figur 9: Alternativ 2 med to bakgårdsbygg.

Bakgårdsbebyggelsen foreslås til maksimum 10 og 13 meter gesims/møne, tilsvarende henholdsvis 3 og 4 boligetasjer. Dette er nedjustert etter offentlig ettersyn, der det ble åpnet for 12 meter gesims og 15 meter møne. Kommunedirektøren anbefaler altså å redusere høydene ytterligere, for å imøtekomme innspill fra naboer i kvartalet. I tillegg er byggegrensene gjort romsligere, slik at utbygger har mer fleksibilitet. Byggene kan plasseres helt inntil hverandre som en sammenhengende bebyggelse, med en nedtrapping fra 13 til 10 meter. Dette vil trekke bebyggelsen lenger vekk fra naboer i øst. Ulempen er at nabo i nord vil kunne få mer tett bebyggelse mot sin tomt, og at man mister passasjen mellom byggene. Alternativt kan byggene plasseres fra hverandre med luft og passasje mellom. Maksimalt tillat fotavtrykk for hvert av byggene er på 140 kvm.

Det åpnes for flate tak i gårdsrom.

Det er ikke gjort en vurdering av hvor mange boenheter som kan oppnås ved gjennomføring av alternativ 2. Det er heller ikke utarbeidet illustrasjoner for alternativ 2, men reguleringsbestemmelsene bidrar til å sikre gode kvaliteter. Alternativ 2 forutsetter at det gjennomføres en oppdatert vurdering av overvannshåndteringen ved byggesøknad, siden planforslaget i stor grad baserer seg på bruk av flate tak (alternativ 1).

For en mer utførlig beskrivelse henvises til planbeskrivelsen for alternativ 2.

Kommunedirektørens vurdering av plangrepet mot gate for alternativ 2:

Alternativ 2 er i tråd med sentrumsplanen. Det tilpasser seg omgivelsene, herunder kulturmiljøet i Gamle Gleng, ved å sikre saltak og maksimale høyder i tråd med sentrumsplanens bestemmelser. Kommunedirektøren mener dette vil harmonere med omkringliggende bebyggelse.

Kommunedirektørens vurdering av plangrepet i bakgård for alternativ 2:

Plangrepet hensyntar omgivelsene i større grad enn alternativ 1. Det er en ulempe i dette alternativet at det ikke tilrettelegges for like mange boliger som for alternativ 1.

Forslagsstillers merknader til alternativ 2, innsendt før offentlig ettersyn, if. vedlegg 31.

Saltak begrenser muligheten for et tilgjengelig taklandskap med gode sol- og siktforhold, og reduserer muligheten for fordrøyning av overvann. Eventuelle solceller vil kunne optimaliseres bedre ved bruk av flate tak enn på saltak. Det blir behov for en ekstra vertikalforbindelse i bygg B da etasjedekkene i alternativet ikke flukter. Dette gir lavere utnyttelse av bruksarealer til bolig, mindre effektiv organisering av arealer, færre boenheter med kvaliteter og mindre effektiv utnyttelse av parkeringskjeller. Bygg C og D er redusert med totalt tre etasjer – en omfattende reduksjon av boenheter og vesentlig lavere utnyttelse på eiendommen. Bygg C og D er redusert i fotavtrykkets størrelse. Bygg C er trukket tilbake

fra tomtegrense i nord, som gir et smalt areal mot nord, lite egnet for uteoppholdsareal og beplantning. Planforslaget er forenlig med en eventuell fremtidig utbygging på nabotomten (Odd Fellow). Dersom volumene blir vesentlig redusert vil utnyttelsen reduseres betydelig, og bærekraftigheten i prosjektet vil svekkes, både økonomisk og i et miljøperspektiv.

Planprosess

Det ble varslet oppstart av reguleringsarbeidet med annonse i Sarpsborg Arbeiderblad 16.06.2022, og fagmyndigheter, rettighetshavere og grunneiere ble varslet med brev. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort på Sarpsborg kommunes nettside www.sarpsborg.com

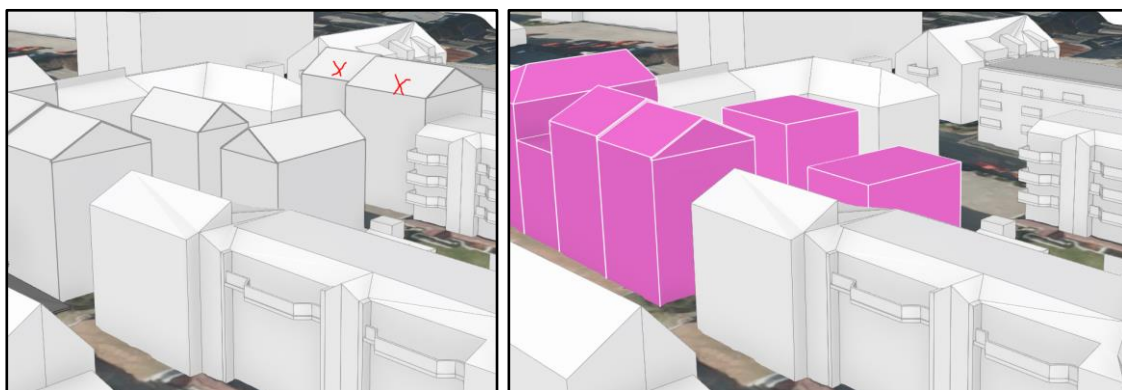
Utvalg for plansaker behandlet i møte 26.04.2023, sak 12/23, forslag til detaljreguleringsplan for del av kvartal 62 B, Grandhjørnet. Forslagsstiller fremmet sitt planforslag, alternativ 1. Kommunedirektøren utarbeidet et alternativt planforslag, alternativ 2. Utvalg for plansaker vedtok å legge ut både alternativ 1 og 2 til offentlig ettersyn. Planforslagene lå ute til høring i perioden 16.05.2023 – 30.06.2023. Fagmyndigheter, naboer og berørte parter ble varslet med brev datert 15.05.2023. Offentlig ettersyn av planforslaget ble kunngjort i Sarpsborg Arbeiderblad 16.05.2023 og på Sarpsborg kommunes nettside. Ved høringsfristens utløp var det innkommet i alt 14 merknader.

Offentlig ettersyn – inntømme merknader og endringer etter offentlig ettersyn

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

NVE fremmet innsigelse til planforslaget ved brev av 16.06.2024, fordi faren for kvikkleireskred ikke var tilstrekkelig vurdert og ivaretatt i planen. Innsigelsen ble løst ved at det er gjennomført grunnundersøkelser, geoteknisk notat er oppdatert og det er gjennomført en kvalitetssikring av uavhengig foretak. Reguleringsbestemmelsen for geoteknikk er oppdatert i tråd med dette. NVE trakk innsigelsen ved brev den 30.04.2024 og det foreligger nå ingen innsigelse til reguleringsforslaget.

Kommunedirektøren anbefaler en justering av *bakgårdsbebyggelsen* for alternativ 2 etter innspill som har kommet ved offentlig ettersyn.



Figur 10: Alternativ 2 ved offentlig ettersyn (venstre) og reduksjon etter offentlig ettersyn (høyre). Bygg med rødt kryss eksisterer ikke og er ikke en del av planen.

Merknader som er imøtekommet

- Leverandørenes utviklings- og kompetansesenter (LUKS) ved å sikre bredder, lengder og frihøyder rundt vareleveringslomme.

- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) ved å gjøre grunnundersøkelser (boringer), oppdatere geoteknisk notat, gjennomføre kvalitetssikring av uavhengig foretak og melde inn resultater til NADAG, i tråd med NVE veileder 1/2019.
- Statsforvalteren ved at det er utarbeidet ROS-analyse for alternativ 2.
- Statens vegvesen, ved at det stilles krav i bestemmelsene til størrelse og plassering av parkeringsplass for forflytningshemmede, krav til at syklene skal kunne låses og å innta hensynssone friskt i bestemmelsene, i tillegg til kartet.

Merknader som ikke er imøtekommet

Merknad	Kommunedirektørens kommentar
<p>Leverandørenes utviklings- og kompetansesenter (LUKS): Avstandsgrense fra varelomme på 20, maks 50, meter.</p>	<p>Avstand fra varelomme til innganger er fra 45-55 m. Det ble vurdert å flytte lastesonen Glengsgata, men grunnet trafiksikkerhet og frisiktkrav må lommen sees i sammenheng med adkomst til p-kjeller og sikt ut til Glengsgata. Det er derfor blitt vurdert som hensiktsmessig å opprettholde dagens plassering.</p>
<p>Statsforvalteren i Oslo og Viken: Det anbefales å ramse opp hvilke tiltak som <i>tillates</i> under det vide formålet sentrumsformål, fremfor hvilke tiltak som <i>ikke</i> tillates, for å gi større forutsigbarhet for tiltakshaver og omgivelsene.</p>	<p>Det følger av reguleringsplanveilederen at dersom noen av underformålene/tiltakene under sentrumsformål <i>ikke</i> skal tillates, må dette presiseres i bestemmelsene. Dette vil luke ut en del formål som ikke er egnet i området, som lekeland, fengsel, omsorgsboliger og barnehage, men åpner ellers for en fleksibel plan.</p>
<p>Østfold fylkeskommune (ØFK): 1. Fraråder riving av Oskars gate 67 (tidligere Grand hotel). Bygget bør heller bygges om, og i den sammenheng tilpasse seg bygningens funksjonalistiske uttrykk. Se til FNs bærekraftsmål om at bevaring av eldre bygg kan redusere klimagasser.</p> <p>2. Alternativ 2 er en forbedring fra alternativ 1, men det er likevel for høy utnyttelse og dårlig tilpasning til eksisterende bebyggelse med sine svære volumer og høyder.</p> <p>3. Sentrumsplanens makshøyder bør ikke brukes i planområdet, som er en del av et kulturmiljø og har verneverdig bebyggelse. ØFK tilrår sterkt reduisering av høydene, særlig for de høyeste byggene. Fortetting bør skje utenfor kulturmiljøer.</p>	<p>1. Kommunedirektøren er enig i prinsippene til ØFK, men vurderer at hensynet til en helhetlig utvikling i kvartalet og tilpasning til dagens tekniske krav og tilgjengelighet for flere brukergrupper veier tyngre. Det legges vekt på at prosjektet må ha gode kvaliteter som gjør at bygget kan stå seg over lang tid.</p> <p>2. Kommunedirektøren mener at alternativ 2 har rammer for volumer og høyder som tilpasser seg omkringliggende volumer. Alternativ 2 foreslås dessuten ytterligere redusert. Endelig utforming må sikres god kvalitet ved byggesaksbehandling.</p> <p>3. Kommunedirektøren er enig i at deler av høydene i alternativ 1 er for høye, for de deler av byggene som overgår 15 meter gesims mot gatene, men at høydene i alternativ 2 er akseptable og sikrer tilstrekkelig tilpasning til området. Sentrumsplanen har allerede sikret lavere høyder i dette området, siden kvartalet er i et kulturmiljø. Ved fortetting tilpasset omgivelsene kan kulturmiljøet styrkes ved økt bruk.</p>

<p>4. Fylkesplanen for Østfold, Østfold mot 2050, løfter fram kulturminner og kulturmiljø som en integrert del av kommunal og regional planlegging. Alternativ 2 tilpasser seg best kulturmiljøet, med saltak og noe lavere høyder.</p> <p>5. Det bør være lys tegl mot Glengsgata.</p> <p>6. Nye takarker på Glengsgata 24 frarådes sterkt. Dette er en forandring på fasaden som ikke er en tilbakeføring, som vil være i strid med sentrumsplanen § 4.6.iv. om at tilbakeføring skal skje på dokumentert grunnlag.</p> <p>7. Hensynssone kulturmiljø H570 bør legges over hele planområdet slik at det gjenspeiler sentrumsplanens hensynssone.</p>	<p>4. Kommunedirektøren er enig i at alternativ 2 best tilpasser seg kulturmiljøet og mener hensynet er ivaretatt her, men ikke i alternativ 1. Forslagsstiller viser til at alternativ 1 skal sikre et prosjekt tilpasset fremtidige behov, med høy kvalitet tilpasninger i form av fargebruk og varierende høyder og utadrettet virksomhet som vil styrke kulturmiljøets rolle.</p> <p>5. Planen sikrer ikke lys tegl, men sier noe om at det skal være variasjon av farger, at fargen skal tilpasses omgivelsene og dokumenteres ved byggesøknad.</p> <p>6. Kommunedirektøren er enig i at foreslåtte tiltak på Glengsgata 24 utfordrer sentrumsplanen, men vurderer at hensynet til god bokvalitet som takarker kan gi, herunder økt dagslys og bedre utnyttelse, veier tyngre. Det er sikret at utforming av eventuelle takarker skal skje som tilpasning til byggets uttrykk.</p> <p>7. Hensynssone kulturmiljø H570 reguleres over bygg A, Glengsgata 24, men kan ikke inntas for alternativ 1, da det etter kommunedirektørens syn vil være motstrid mellom intensjonen bak hensynssonen og planforslaget. For alternativ 2 kunne hensynssonen vært lagt over planområdet, da dette tilpasser seg området i form av høyder og takform mot gate. De nødvendige kvalitetene for tilpasning til kulturmiljøet er imidlertid sikret i bestemmelsene for alternativ 2.</p>
<p>Grandkvartalet boligsameie, Styret i Grandkvartalet boligsameie og Eileen Alsterberg (nabo):</p> <p>1. Ta bort bygg D fra prosjektet eller redusere med minst to etasjer.</p> <p>2. Byggeprosjektet vil bli en ruvende koloss som fratår naboer mulighet for sol og rekreasjon og skyggelegge naboenes atrium.</p>	<p>1. Kommunedirektøren er enig i at påvirkning fra bakgårdsbebyggelse for naboer i øst er for stor, og anbefaler å redusere bygg D, slik det er vist i alternativ 2, tilsvarende maks tre etasjer.</p> <p>2. Kommunedirektøren er enig i at det kan være gunstig å fjerne ett bygg i bakgården, for å åpne for mer uteareal på terreng, og mer luft og lys mellom bygg. Samtidig er det ønskelig med en høyest mulig fortetting og flere boenheter i sentrum, og det er ønskelig med et prosjekt som kan la seg gjennomføre økonomisk. Det vurderes da som bedre for omgivelsene med to bygg med reduserte høyder, enn ett stort bygg.</p>

	<p>Forslagsstiller viser til at bygg D i alternativ 1 ligger tilbaketrukket fra felles eiendomsgrense mot sørøst, at eventuelt vedlikehold av bygningsmassen vil skje fra egen eiendom, og at bygget er planlagt i fire etasjer og ligger innenfor maksimal tillatt høyde i sentrumsplanen. Forslagsstiller viser til solstudier for alternativ 1 (vedlegg 14): volum har begrenset innvirkning på det eksisterende gårdsrom, og Grandkvartalets egen bebyggelse bidrar sterkt til skyggevirksomhet i gårdsrommet. Nytt tiltak vil ha en påvirkning på omgivelsene, og det har vært viktig gjennom prosessen med utformingen av planforslaget å ta hensyn til det omkringliggende bygde miljø.</p>
<p>Inger Amundsen 1. Bygg bare mot gatene, ikke inne i gårdsrom. 2. Ønsker ikke takterrasse, kun saltak.</p>	<p>1. Kommunedirektøren ønsker god utnyttelse av kvartalet når det først skal fortettes, for å tilrettelegge for flere boenheter i sentrum. Det må også sørges for at prosjektet er gjennomførbart.</p> <p>2. Kommunedirektøren er enig i at saltak bør være førende takform i området, men åpner likevel for flate tak med takterrasse i gårdsrom, da det bidrar til potensielt flere utearealer, og mulig håndtering av overvann. Alternativ 1 legger opp til flate tak i hele planområdet, alternativ 2 stiller krav til saltak mot gatene.</p>

Et sammendrag av innkomne merknader med kommentarer følger saken som eget vedlegg (vedlegg 7).

Grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge

Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Ved høring og offentlig ettersyn ble blant annet råd for personer med nedsatt funksjonsnedsettelse, kommunens ungdomsråd, elderråd og flerkulturelt råd hørt. Kommunedirektøren mener hensynet til barn og unge er tilfredsstillende ivare tatt gjennom planforslaget.

Avklaring om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854), og det faller ikke inn under §§ 6 eller 7. Etter en nærmere vurdering av §§ 8 og 10 er konklusjonen at verken planen eller tiltaket innenfor planområdet vil kunne få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. pbl. § 4-2. Kommunedirektøren har derfor ikke funnet grunnlag for å kreve at planforslaget behandles etter forskrift om konsekvensutredninger.

Forholdet til naturmangfoldloven

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

Behov for grunnerverv

Grunnerverv er nødvendig for å gjennomføre planen. Forslagsstiller må sikre seg rettigheter til kommunal grunn for opparbeidelse av renovasjonsanlegg i Oskars gate.

Grunnforhold

Området består av landmorene. Utførte undersøkelser innenfor og utenfor planområdet viser stedvis fyllmasser over noen meter tørrskorpeleire. Stedvis klassifiseres leiren som sprøbruddmateriale. Det er påvist kvikkleire noen steder utenfor planområdet.

Det er utført boringer som beskrevet av AFRY NORWAY AS i rapport datert 28.02.24, vedlegg 28. AFRY har også utarbeidet Geoteknisk Notat datert 04.08.2022, sist revidert 07.03.2024, vedlegg 27. Det er gjennomført uavhengig kvalitetssikring av RIGeo, datert 08.04.2024, vedlegg 26.

Konklusjonen er at områdestabiliteten er tilfredsstillende både i dagens situasjon og etter tiltak.

Dyrket mark

Planforslaget omfatter verken dyrket eller dyrkbar mark.

Utbyggingsavtale

Det er ikke vurdert å være behov for utbyggingsavtale for å gjennomføre reguleringsplanen. Det er rekkefølgekrav til opparbeidelse av blant annet offentlig infrastruktur før boligene kan tas i bruk.

Oppsummering

Planforslaget inneholder to alternativer, og hvert alternativ er vurdert todelt med bebyggelse mot gate og i bakgården.

Kommunedirektøren mener hensynet til kulturmiljø og omkringliggende bebyggelse ikke er vektlagt i tilstrekkelig grad i alternativ 1, og anbefaler på grunn av plassering, volum og høyder å ikke vedta plangrepet for bakgårdsbebyggelse i alternativ 1.

Alternativ 2 er i tråd med sentrumsplanens bestemmelser. Det tilpasser seg omgivelsene ved å sikre saltak og maksimale høyder i tråd med sentrumsplanen, og følger opp intensjoner om tilpasning til og videreføring av Sarpsborgs historiske kulturmiljø når det gjelder bebyggelsen mot gata. Kommunedirektøren mener dette vil harmonere med omkringliggende bebyggelse. Bakgårdsbebyggelsen er redusert etter innspill fra naboer. Ulempen ved dette alternativet at det ikke tilrettelegges for like mange boliger.

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til detaljreguleringsplan for del av kvartal 62 B, Grandhjørnet, alternativ 2, vedtas.

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

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

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Gjennomføring av planforslaget innebærer en utvidelse av fortau, med den følge at antall parkeringsplasser i Oskars gate blir redusert fra ca. 18 til ca. 6 plasser. Parkeringsinntektene her kan dermed bli redusert.

Miljø:

Utbyggingen innebærer en fare for at rotsystemet til en rødlistet ask på nabotomt kan bli ødelagt. I et område som ellers har relativt få kilder til naturmangfold, kan dette være negativt. Samtidig sikrer planen opparbeidelse av nye trær og beplantning som tiltrekker seg pollinerende insekter, som bidrar til FNs bærekraftsmål 15 – Livet på land.

Det er utarbeidet en rapport om hvordan overvann kan håndteres. Dersom alternativ 2 vedtas forutsettes det ny overvannsvurdering ved byggesøknad. Flate tak skal være grønne eller ha solceller, der det ikke er takterrasse.

Det forutsettes at gjennomføring av planforslaget vil medføre noe økt trafikk og støy. Samtidig vil fortettingen bidra til at flere mennesker bosetter seg nær kollektivpunkter og samfunnsfunksjoner, som reduserer behovet for bilbruk. Dette kan bidra til FNs bærekraftsmål 13 – Stoppe klimaendringene.

Det er sikret gjenbruk av elementer i planområdet. Det er positivt at gullistet bygg bevares, og ulempe for klimagassutslipp at det store bygget i Oskars gate 67 forutsettes revet. Det er sikret bruk av gode kvaliteter i materialer, som vil stå seg over lang tid. Lekeapparater skal være av hovedsakelig tremateriale, og det tillates kun naturlig fallunderlag. Gummidekke tillates ikke. Etablering av boliger og arbeidsplasser her kan bidra til FNs bærekraftsmål 11 – Bærekraftige byer og lokalsamfunn.

Gjennomføring av planen medfører ikke nedbygging av dyrket eller dyrkbar mark. Samlet sett vurderes det at planforslaget ikke innebærer negative konsekvenser for miljøet.

Folkehelse:

Etablering av nye møteplasser og utvidet fortausbredde anses som positivt for folkehelse, trafiksikkerhet og trivsel og kan bidra til FNs bærekraftsmål 3 og 11, om god helse og bærekraftige byer og samfunn.

Etablering av flere, mindre leiligheter i sentrumskjernen vil gjøre det enklere for flere å ha råd til å bo sentralt. Dette er med på å skape et inkluderende samfunn og kan bidra til FNs Bærekraftsmål 10 – Mindre ulikhet.

Naboer øst for planområdet anfører at planforslagene, spesielt alternativ 1, kan hemme folkehelsen deres, ved at planlagt bebyggelse vil kaste skygge over deres uteplasser i større grad enn dagens situasjon.

Det sikres en universell utformet passasje mellom Glengsgata og bakgården.

Det beregnes at eiendommen vil få innslag av gul støysone fra fremtidig veitrafikk foran fasader vendt mot Glengsgata og Oskars gate. Planområdet, som i sentrum for øvrig, er i gul sone for luftforurensning.