



Kvalitetsprogram for kvartal 265 - Kulåsporten

Gårds- bruksnummer: 1/1542, 1/1425, 1/1650, 1/1421, 1/1133, 1/919, 1/1996,
1/991

Dato: 03.06.2024, revidert 01.10.2024

Nytt bilde



Prosjektinformasjon

Prosjektbeskrivelse

Prosjektets navn:	Kvartal 265 - Kulåsporten
Kort beskrivelse/prosjektets funksjon(er):	Bolig
Areal/ størrelse:	10.500 m ² BRA ekskl. parkeringskjeller
Geografiske plassering/ adresse:	Jernbanegata 18 og 20, Kulåsgata 58 og 64, Rosenkrantz gate 21, 23 og 25
Prosjektoppstart og -sluttidspunkt:	Estimert byggestart 2025
Prosjektets faser/ byggetrinn:	Mulig delt i 2 byggetrinn
Roller og ansvar	
Byggherre:	Kulås park utvikling AS
Prosjektleder:	Liza Kjenne, Hans Magnus Lutnes
Miljørådgiver planfase:	Code Arkitektur, LARK Landskap og miljørådgiver fra Multiconsult
Øvrige deltakere i prosjektorganisasjonen:	Malin Groth (Solid Eiendom)

Prosjektets mål

Tiltakshaver har lagt til grunn bærekraftsmålene i den grad det er relevant og gjennomførbart, kommunens overordnede føringer samt egne miljøstrategier for dette prosjektet.

1. Bymiljø og arkitektur

Prosjektet skal ha høy arkitektonisk og miljømessig kvalitet og bidra til et godt og robust bymiljø med god livskvalitet.

Prosjektet følger opp kommunens ambisjoner om en bærekraftig by- og stedsutvikling hvor en stor del av veksten skal skje i sentrum. Prosjektet ligger rett i utkant av sentrumstriangelet slik at det er prioritert med gode boliger som kan bidra til å danne kundegrunnlag for næringsutviklingen i sentrum.

Utvikling av kvartalet skal legge til rette for høy utnyttelse. Samtidig skal det hensynta og balanseres med tilpasning til nærliggende kulturmiljø og omgivelser.

Prosjektet medfører at dagens situasjon med flere eiendommer innenfor kvartalet endres til et sammenhengende kvartal med færre, men større volumer. Prosjektet skal tilpasses kvartalsstrukturen og sentrumsplanens føringer om fleksible kvartaler. Det sikres med byggegrensener og utformingsbestemmelser som regulerer åpninger mellom og gjennom bebyggelsen og høy kvalitet på arkitektonisk utforming og detaljering.

2. Kulturmiljø

Ingen av husene er registrert som del av gul liste eller vurdert til gul liste. Kvartalet er ikke underlagt noen hensynssone, men grenser til Kulåsparken i vest og de historiske aksene i sentrum som krever at det gjøres en særskilt vurdering av hvordan prosjektet skal tilpasses og hensynta de kulturhistoriske miljøene i nærområdet.

De monumentale byggene som Rådhuset og Sarpsborg kirke er hensynstatt med lavere bebyggelse mot Jernbanegata på inntil 5 etasjer.

Det skal etableres et sentralt gjennomgående gårdstun fra Kulåsgata mot parken som muliggjør at hele kvartalet samt kvartalet bak får en mer direkte kontakt med parken. Prosjektet vil gi flere mulighet til å bo tett på natur- og kulturmiljøet som Kulåsparken utgjør.

Gjennom en nedskalering av volum og høyde, vil bebyggelsen sikre en god overgang mot Kulåsparken. Selv om ny bebyggelse fremstår høyere enn dagens boliger skal den utformes med arkitektoniske elementer som tilfører nye kvaliteter og utearealene samspiller med parken på en mer åpen måte enn dagens situasjon.

3. Naturmangfold og klimatilpasning

Det må velges løsninger og materialer som kan håndtere fremtidens klima og ekstremsituasjoner.



Prosjektet vil få et større sammenhengende, og allment tilgjengelig gårdsrom med variert og flersjiktet beplantning. Den sammenhengende grønnstrukturen i kvartalet skal sikre et rikt biologisk mangfold og økt opplevelsesverdi samt fungere som fordrøyning for overvann. Det skal benyttes pollineringsvennlig vegetasjon og insektshotell som kan gi merverdi for nærmiljøet. Det skal tas en vurdering på hvorvidt eksisterende vegetasjon innenfor planområdet kan mellomlagres og gjenbrukes i fremtidig situasjon.

Overvann skal håndteres gjennom 3-trinns strategien - infiltrasjon, forsinke, fordrøye og til slutt sikre trygge flomveier. Deler av takflatene vil ha grønne og permeable flater.

Takvann skal føres til nedgravde fordrøyningsmagasiner. Regnbed skal fordrøye overvann fra terreng. Overvannsnotatet viser at ved å følge denne strategien vil overflateavrenningen reduseres betydelig fra dagens situasjon. I en flomsituasjon vil vannet følge trygge flomveier.

I sum tilføres det rikelig med grønt i kvartalet som vil bli godt synlig fra gatene rundt. Eksisterende og nye trær samt nye bredere grønne kantsoner langs gatene rundt prosjektet viderefører grøntstrukturen i området.

4. Rekreasjon, komfort og opplevelser

Prosjektet har en attraktiv beliggenhet med nærhet til flere grønne møteplasser og kort vei til sentrum. I tillegg har det unike nabolagskvaliteter med orientering mot sydvest og store åpne parkområder. Det er hverken utfordrende støyforhold eller andre miljøfaktorer som har vært styrende for utformingen. Prosjektet har fokusert på å optimalisere bygningsvolumene og sikrer mange leiligheter med fasade mot to himmelretninger. Nedskalerte volumer underordner seg de monumentale strukturene som parken og rådhuset utgjør.

Det tilrettelegges for økte bymessig og arkitektoniske kvaliteter med egne hjørnemotiver og utforming av kantsonene med åpninger inn til det sentrale gårdstunet, fellesarealer og byboliger på gateplan.

Det skapes passasjer på tvers av kvartalet og opparbeides et nytt gatetun i Jernbanegata som tilføres mere grønt og kan fungere som et ekstra solfylt oppholdsareal for beboere og andre brukere av området.

Gjenbruk av materialer fra kvartalet skal så langt det er mulig inngå som del av detaljering av bygg og uterom for å knytte nabolaget til områdets historie samtidig som det har en miljøgevinst.

Kvartalet skal få en tydelig identitet og signatur basert på lokalisering og utforming.

5. Inkludering og mangfold

Det skal legges opp til en variasjon av boligstørrelser tilpasset flere aldersgrupper og fellesarealer som fremmer sosiale interaksjon og felleskap.

Det tilrettelegges for sosial bærekraft i prosjektet og det er tilrettelagt for dette gjennom:

- Miljøfremmende tiltak som fellesarealer og bevisst plassering av innganger og ferdselssoner som fremmer sosial kontakt og felleskap.
- Helsefremmende tiltak som stimulerer til god livskvalitet, bl.a. gjennom utforming av uterom etc. som oppfordrer til fysisk aktivitet og blir sosiale møteplasser.

- Gårdsrommet er utformet med felles møteplasser, hvor også fellesrom innad i byggene henvender seg direkte mot de sosiale sonene.
- Sosialt felleskap bidrar til en meningsfull hverdag i alle livsfaser og gjør nabolaget attraktivt for flere aldersgrupper. Leilighetstørrelser tilpasses med fleksible planløsninger som sikrer et aldersmangfold.
- Inngangsparti og fellesfunksjoner skal være opplyste og synlige slik at det skaper aktivitet langs gaten.

6. Trygghet

Det skal være fokus på gode overganger mot gatene rundt og en utforming av kantsonene så det oppleves oversiktlig og trygt å bevege seg rundt prosjektet. Fellesfunksjoner og synlig aktivitet i arealene mot gaten og inngangspartier har kriminalitetsforebyggende effekt og bidrar til sosial trygghet.

Det opparbeides egnet areal for barns lek og opphold mellom bebyggelsen. Det skal tilrettelegges for nye forbindelser gjennom kvartalet og til parken direkte fra de private utearealene. Dette vil bidra til at barn og unge i nabolaget får trygge, bilfrie uteoppholdsarealer av høy kvalitet.

Ved å omregulere Jernbanegata langs prosjektet til et nytt gatetun med redusert biltilgang erstattes et tidligere kjøreareal til et solfylt gjennomgangs- og oppholdsareal for byens innbyggere og gir en god overgang mellom sentrumsaksen i Jernbanegaten og Kulåsparken

7. Miljø og energi

Prosjektet skal ha løsninger som bidrar til å redusere klimagassutslipp fra prosjektet (transport, energi- og materialbruk).

Prosjektet bidrar til grønn mobilitet gjennom å tilrettelegge for flere boliger med tilgang på gode kollektivtilbud.

Det tilstrebes å benytte innovative og energieffektive løsninger for prosjektet.

8. Transport

Kommunedelplan for sentrum 2019 - 2031 har som mål å tilrettelegge for alternativ transport som kollektiv, sykkel og gange framfor privatbiler og skal styrke byens attraktivitet ved å sette miljøvennlig transport i fokus.

Kvartalet har god beliggenhet tett på bussholdeplasser og togstasjonen innenfor ca. 10 minutters gange.

Arealer benyttet til overflateparkering og kjøring erstattes med bilfrie lek- og oppholdsarealer samt nytt gatetun.

Prosjektet legger opp til høy arealutnyttelse og sikrer på den måten mange nye boliger gangavstand til daglige gjøremål og store rekreasjonsområder.

Parkeringsdekning følger gjeldende parkeringsnorm med maks 1 plass per boenhet inklusive gjesteparkering. Det skal avsettes gode arealer til sykkel fasiliteter strategisk plassert i prosjektet som gjør det enkelt å velge sykkel fremfor bil.

Innovative løsninger som deletjenester e.l. som kan bidra til redusert behov for transport skal vurderes.

9. Energi

Kommunedelplan for klima og energi 2021 - 2030 angir at energiforbruket skal reduseres og det skal reduseres andelen ikke-fornybar energi i bygg.

Prosjektet har som målsetting å oppnå minimum energiklasse B for alle boligene, slik at kjøpere kan søke grønt boliglån.

Det skal tilrettelegges for energivennlige bygg og arealeffektive boliger med fokus på gode planløsninger som dekker primærbehovet.

Ved å ta høyde for prosjektering i tidlig fase med hensyn til bæresystem og laster samt etterspørre innovativ bygging kan man oppnå en effektiv planlegging og bygghåndtering som utnytter materialene maksimalt og kan redusere utslipp av klimagasser og reduserte avfallsmengder.

Det skal vurderes om det er behov for alternative løsninger i tillegg til fjernvarme for å tilfredsstille energibehovet for oppvarming etc. til prosjektet (solceller, varmepumper, energibrønner etc.).

Ved å utnytte eksisterende trafo for sambruk med naboprojekt, unngår man å oppta mer arealer til teknisk infrastruktur.

10. Utslipp

I kommunens samfunnsplan 2018 - 2030 står det at bærekraft skal være en betingelse for utviklingen av Sarpsborg. Bærekraft handler om miljømessige, økonomiske og sosiale betingelser. Videre står det at vi må handle slik at vi reduserer klimagassutslipp. Det skal bygges miljøvennlig med blågrønne kvaliteter.

Entreprenører skal oppfordres til å prøve og nytte lavutslippsmaterialer og hente inn tilbud fra lokale leverandører og konsulenter. Materialer skal ha lave utslipp gjennom hele livsløp inkludert produksjon og transport

11. Bokvaliteter

Prosjektet har begrensede utfordringer med støy og luftforurensning og skal utnytte den gunstige plasseringen til å utforme et prosjekt med unike bokvaliteter.

Det er fokusert på å optimalisere bebyggelsen for å sikre at flest mulig leiligheter får kontakt med parken og fellesarealer samt gode sol og utsiktsforhold. Mange leiligheter har fasade mot to himmelretninger.

Nærheten til parken og særskilt gode sol og utsiktsforhold ivaretas med store balkonger og terrasser til de fleste leilighetene som en viktig bokvalitet.

Attraktive og gode funksjonelle fellesarealer vil være en ekstra kvalitet for prosjektet og nabolaget som helhet.

12. Avfall

Prosjektet skal se på muligheten for ombruk av materialer fra eksisterende situasjon som kan bidra til å gi identitet til det nye prosjektet og som inngår i en generell ombruks- og gjenbruksstrategi.

Ordene ombruk og gjenbruk brukes ofte om hverandre, men gjenbruk inkluderer også materialgjenvinning, der kun råmaterialene blir bevart (Enova SF).

Materialgjenvinning kan for eksempel innebære at man smelter om metaller og bruker dem om igjen, eller at man knuser betong og bruker den som fyllmasse (Enova SF). Nyttiggjøring av masser som knust tegl eller betong vil ikke kategoriseres som ombruk. Nyttiggjøring eller gjenbruk er å benytte et produkt eller gjenstand på en annen måte enn det i utgangspunktet var ment for.

Selv om gjenvinning og nyttiggjøring ligger lavere i avfallspyramiden, og derfor er et mindre prioritert tiltak er det riktignok bedre enn deponering.

Det er utarbeidet et eget ombruksnotat som følger planforslaget, vedlegg 12.

Det skal i videre prosjekteringsfase gjøres vurderinger av:

- Materialer egnet for ombruk, **gjenbruk**, sirkulære løsninger og komponenter.
- Fleksibelt design som for eks. elementer som har en fleksibilitet i form av standardløsninger som ikke er for energikrevende med tanke på fremtidig utskiftning eller kan gis en annen fremtidig bruk.
- Massehåndtering for begrenset transport og gjenbruk av masser.

13. Arealbruk

Kommunedelplan for sentrum 2019 - 2031: Vi tilrettelegger for urban bebyggelse. Med utvikling av en mer kompakt by, med betydelig høyere arealutnyttelse enn tidligere vil flere kunne jobbe og bo i sentrumsområdet og bidra til at byen oppfattes som levende og attraktiv.

Prosjektet skal utvikles med tanke på å sikre klimavennlig og gode kommersielle løsninger. Kvartalet har en attraktiv beliggenhet med nærhet til flere grønne møteplasser og kort vei til sentrum. Det er valgt å regulere kvartalet til rent boligformål da det forventes at kvartalene nærmere sentrum bør få den næringsveksten som vil følge av en samlet utvikling. Det skal avsettes arealer som kan benyttes til fellesfunksjoner for boligene og gir merverdi til beboerne med tilgang på fleksible arealer utover sin egen leilighet.

Bebyggelsen er oppdelt i flere volumer med varierte høyder og utforming. Kantsoner mot offentlige gater skal bearbeides og inngå som en del av det arkitektoniske grepet sammen med uterommene som får god funksjonalitet, og bidrar til god overvannshåndtering og biologisk mangfold.

14. Materialbruk

Det må planlegges for lang levetid med bruk av robuste og varige materialer og overflater som tåler klimabelastning og de ulike årstider.

Bebyggelsen skal ha et moderne uttrykk og tilpasses omgivelsene gjennom material- og fargebruk og nedtrapping av volumer mot parken.

Fasadene brytes opp vertikalt ved bruk av nisjer og utkraging, balkongplassering, åpne og tette flater samt variasjon i material- og fargebruk.

Inngangspartier skal markeres tydelig med farge og materialskifte.

Sokkeldetaljer skal utformes med gjenbruk av materialer fra planområdet.

Det er valgt trekledning som hovedmateriale i ulike fargetoner som både henspiller på den historiske trebebyggelsen og naturfargene fra parken. Rekkverk, beslag og vindusomramming m.v. skal ha en fargevalør tilpasset hovedfasadene.

Så langt det er mulig skal det gjenbrukes materialer fra planområdet til å markere innganger, gjennomganger og som del av utearealene. Dette er med å gi prosjektet identitet knyttet til områdets historie og har en miljøgevinst.

Overflater og møblering i gårdsrommet skal utformes med materialer av høy kvalitet som harmonerer med bebyggelsen.

15. Massehåndtering

Det må tas ut masser for parkeringskjeller. Det skal gjøres en kartlegging av kvalitet på masser og hvor det kan gjenbrukes og evt. må deponeres.

Det skal også tilstrebes å finne evt. deponi som krever minst mulig transport.

Dersom det påvises forurensninger i grunnen, skal det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av massene.

16. Oppfølging

Planen forutsetter at tema i kvalitetsprogrammet og anbefalinger fra konsulentrapporter følges opp i videre prosjektering.

17. Eventuelle andre miljømål

Tiltakshaver har i tilsluttet seg Grønn Byggallianse sine strakstiltak som bidrar til mer klima- og miljøvennlig bygging og drift.

Kilder og referanser

- Samfunnsplan 2018 - 2030, sammen skaper vi Sarpsborg
- Kommuneplanens arealdel 2015 – 2026 (revidering pågår)
- Kommunedelplan for sentrum 2019 - 2031
- Kommunedelplan for klima og energi 2021 - 2030
- Kommunedelplan for naturmangfold 2023-2031
- Grønn Byggallianse
- Miljøfyrtårn
- Relevante lover og forskrifter