

**DETALJREGULERING FOR
KVARTAL 265 - KULÅSPORTEN
TILPASNINGSANALYSE
VEDLEGG 7**



DATO: 01.07.2024, revidert **21.10.2024**
PLANID: 23/1407
FORSLAGSSTILLER: KULÅS PARK UTVIKLING AS
PLANMYNDIGHET: SARPSBORG KOMMUNE
UTARBEIDET AV: CODE ARKITEKTUR

Innhold

1	INTRODUKSJON	3
1.1	FORMÅL OG BAKGRUNN	3
1.2	SITUASJON	3
1.3	PLANGRUNNLAG	5
2	ANALYSE	7
2.1	SENTRUMSPLANEN	7
	2.1.1 <i>SENTRUMSPLANEN OG ØNSKET UTVIKLING</i>	8
	TILPASNINGER SOM SIKRES I PLANFORSLAGET	8
	TILRETTELEGGING FOR URBAN OG HØY BEBYGGELSE	9
	TILPASNINGER SOM SIKRES I PLANFORSLAGET	10
	UTFORMING	11
	TILPASNINGER SOM SIKRES I PLANFORSLAGET	12
2.2	KULTURMILJØ	14
	2.2.1 <i>HISTORISKE KVALITETER</i>	14
	2.2.2 <i>H570_9 AKSENE I BYSENTRUM</i>	14
	2.2.3 <i>H570_3 SANDESUNDVEIEN OG KULÅSPARKEN</i>	15
	2.2.4 <i>FJERNVIRKNING/SIKTLINJER</i>	15
	TILPASNINGER SOM SIKRES I PLANFORSLAGET	18
2.3	GATELØP OG OMKRINGLIGGENDE KVARTALER	18
	2.3.1 <i>GATELØPENE</i>	18
	2.3.2 <i>BEBYGGELSEN I KVARTALENE RUNDT</i>	19
	TILPASNINGER SOM SIKRES I PLANFORSLAGET	21
2.4	EKSISTERENDE SITUASJON I KVARTALET	21
	2.4.1 <i>EKSISTERENDE BEBYGGELSE OG FREMTIDIG UTVIKLING</i>	21
	2.4.2 <i>VURDERING AV EKSISTERENDE BEBYGGELSE</i>	22
	TILPASNINGER SOM SIKRES I PLANFORSLAGET	25
2.5	MATERIALITET OG FARGEBRUK	27
	TILPASNINGER SOM SIKRES I PLANFORSLAGET	27
3	AVSLUTNING	28

1 INTRODUKSJON

1.1 FORMÅL OG BAKGRUNN

Formålet med tilpasningsanalysen er å belyse områdets særpreg i og rundt kvartal 265 som kan ligge til grunn og bidra til at en utvikling av kvartalet ivaretar og tilfører nye kvaliteter. Denne analysen er utarbeidet i forbindelse med ny detaljregulering for hele kvartal 265. Kommunedelplan Sarpsborg sentrum 2019 – 2031, som ble vedtatt av Bystyret i 2019 sikrer en helhetlig transformasjon av de historiske kvartalene med lav utnyttelse og gir tydelige føringer med hensyn til forventet tetthet og tilpasninger som er nødvendig for å skape et godt sammensatt sentrumsområde.

Sentrumsplanen (KDP) åpner for at all bebyggelse innenfor kvartalet kan erstattes med ny bebyggelse. Planområdet ligger inntil områder med angitt hensynssone kulturmiljø, og det er det bedt om en tilpasningsanalyse som skal belyse hvordan prosjektet forholder seg til omgivelsene og hensynet til nærliggende kulturmiljø.

Tilpasningsanalysen omhandler prosjektets tilpasning til Sarpsborg sentrum, omkringliggende kvartaler, gatestruktur og Kulåsparken, samt karakteristiske elementer internt i kvartalet.

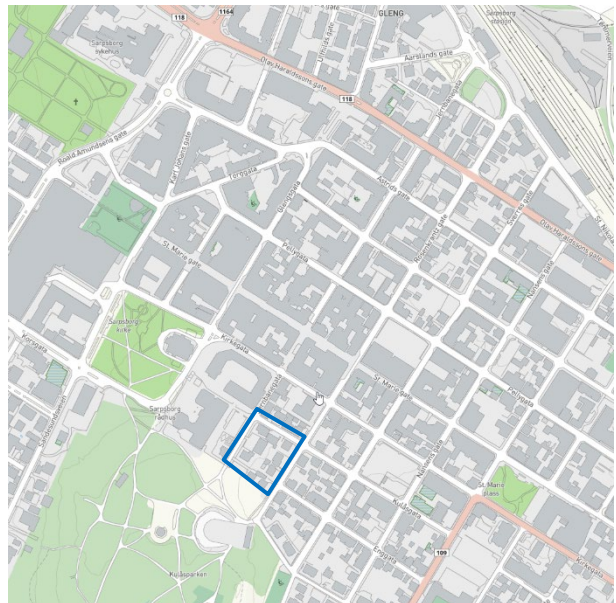
1.2 SITUASJON

Kvartal 265 ligger rett sør for bykjernen av Sarpsborg sentrum og inngår i byens historiske kvartalsstruktur. Kvartalet er omkranset av Jernbanegata i vest, Kulåsgata i nord, Rosenkrantz gate i øst og Kulåsparken i sør.

Kvartalet ligger inntil Kulåsparken som er definert som NB! -område, en del av det nasjonalt viktige kulturlandskapet Sarpsfossen, Borregaard og Hafslund i Riksantikvarens KULA-oversikt.

I vest for planområdet ligger parkeringsplassen til Sarpsborg rådhus, et bolighus som i dag benyttes til kommunale tjenester og et nylig oppført boligkvartal. På motsatt side av Kulåsgata og Rosenkrantz gate er kvartalene oppdelt i mindre tradisjonelle boligparseller.

Kvartalet består i dag av småhusbebyggelse og hager. Ingen av bygningene er verneverdige. Det er ingen støytfordringer knyttet til området og det ligger med svært gunstig orientering med hensyn til sol og utsikt og ingen fremtidig bebyggelse mot syd.



Figur 1 - Utsnitt kart med kvartalet markert med blå strek



Figur 2: Kvartal 265 markert med blå markør. Dronebilde april 2023.



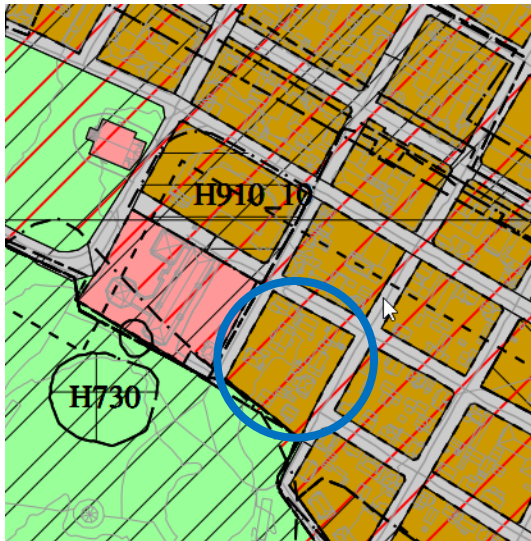
Figur 3: Kvartal 265 markert med blå markør. Dronebilde april 2023.

1.3 PLANGRUNNLAG

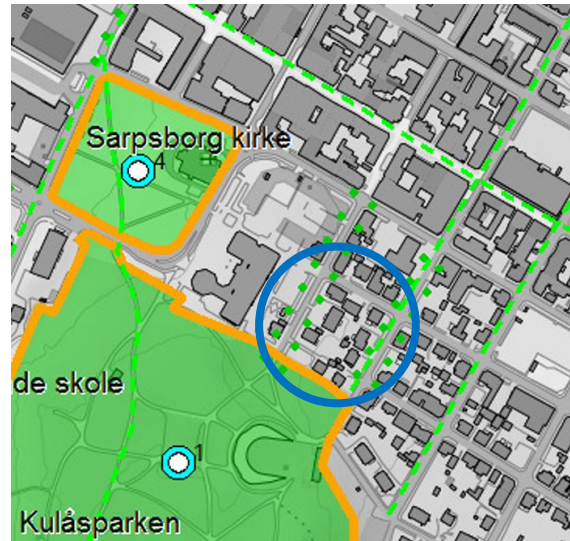
Gjeldene regulering for kvartalet er Kommunedelplan Sarpsborg sentrum 2019-2031, vedtatt 20.juni 2019, også kalt Sentrumsplanen.

Kommunedelplanen sentrum skal være med på sikre og videreutvikle at Sarpsborg kommune får en vekst for bolig- og næringsutvikling, sosial- og teknisk infrastruktur, samtidig som kulturmiljø, natur- og friluftsområder blir hensyntatt. Videre skal hensynet til blant annet bokvalitet og uterommenes kvalitet ivaretas på en god måte, og at kommunen utvikler seg til en bærekraftig kommune med et levende sentrum¹.

Kommuneplanen legger opp til at en stor del av veksten skal skje innenfor sentrumsplangrensen, og det åpner for en høyere arealutnyttelse i store deler av området.



Figur 4- Kvartalet er markert med blå sirkel på plankart med sentrumsformål



Figur 5 - Kvartalet er markert med blå sirkel på temakart grønnstruktur.

Sentrumsplanen legger føringer for hvordan man kan bygge i de ulike kvartalene, med krav til utnyttelse, fleksibel kvartalsstruktur og høyder samt krav til inntrukne etasjer med ytre og indre gesimshøyder.

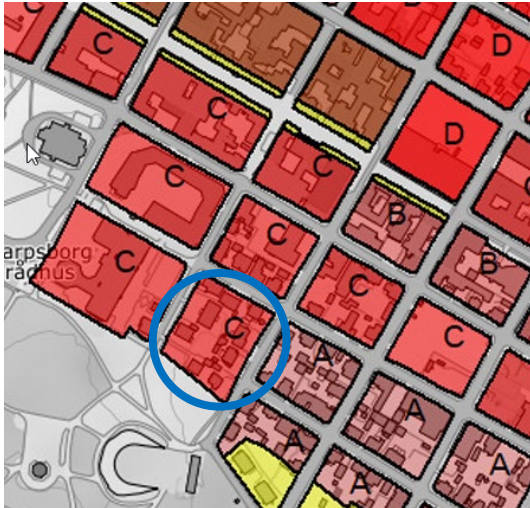
Fremtidige grønne forbindelser skal styrkes og markerte trekker videreføres.

Kvartal 265 ligger under bestemmelsesområdet: Urban – høy bebyggelse kategori C, hvor det gis en beskrivelse av å tillate byggehøyder under denne kategorien.

«§6.4 b. iv:

Ved regulering av hele kvartaler/større områder: Det skal være variasjon i byggehøyder. Det tillates bebyggelse med maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 21,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 21,5 meter. Det kan vurderes innslag av punktvis høyere bebyggelse med gesims opp til 28,5 meter. Grunnflaten for punktvis bebyggelse skal ikke overstige 30 % av kvartalets areal. Løsninger for inntrukne etasjer avklares gjennom regulering.»

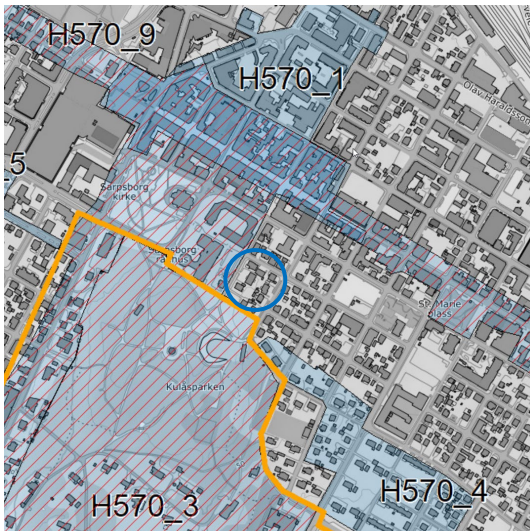
¹ Kommunedelplan Sarpsborg sentrum 2019-2031, Bestemmelser og retningslinjer



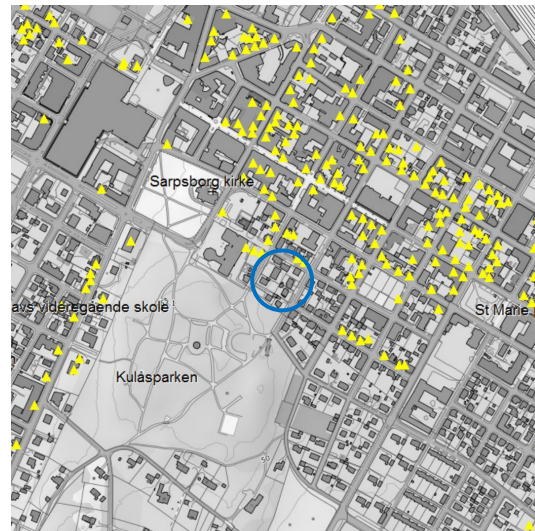
Figur 6 - Kvartalet er markert med blå sirkel på utsnitt fra temakart «høyder og bygningstypologi» Sentrumsplanen 2019-2031.



Figur 7- Kvartalet er markert med blå sirkel på utsnitt fra 3d modell som viser ytre og indre gesims og mulighet for et volum inntil 28,5 m.



Figur 8 - Kvartal 265 er markert med blå markør og viser plassering i forhold til bestemmelsesområder og KULA-området markert med gul linje.



Figur 9 - Det er ingen Sefrak registrerte bygninger innenfor planområdet. Temakart kulturmiljø og sefrak, Sarpsborg kommune.

Det er gjort flere utredninger knyttet til bevaringshensynet for områder og bygg som er forankret i planen gjennom ulike temakart. Utsnitt av temakartene viser at det vurdert at det er ingen verneverdig bebyggelse eller andre bevaringshensyn innenfor selve planområdet, men på grunn av nærheten til bestemmelsesområdene H570_9 Aksene i bysentrum og H-570_3 Sandesundveien og Kulåsparken har sentrumsplanen føringer for vurderinger av forholdet til disse områdene.

14.3 c. ii:

Ved nye tiltak innenfor bestemmelsesområdene, eller i områder som grenser inn mot bestemmelsesområdene (buffersone), vil kommunen kreve at det redegjøres for hvordan tiltaket tilpasser seg til områdets karakter og kulturmiljø, og hvordan verdiene i området ivaretas. Det kan kreves fasadeoppriss og/eller tilpasningsbeskrivelse som også viser tilliggende bebyggelse.

I utforming av planforslaget må det vurderes hvordan prosjektet skal forholde seg til Kulåsparken og den historiske kvartalsstrukturen samt grønnstruktur.



Figur 10 - Det er ingen bygninger innenfor planområdet på gul liste. Temakart gul liste, Sarpsborg kommune.



Figur 11 - Det er ingen bygninger innenfor planområdet vurdert til gul liste. Temakart vurdert for gul liste, Sarpsborg kommune.

2 ANALYSE

2.1 SENTRUMSPLANEN

Det foreslås å omregulere hele kvartalet til boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer og parkering under terreng. Bebyggelsen oppdeles i flere volumer med innganger og fellesarealer som henvender seg ut mot gaten og det sentrale gårdsrommet.

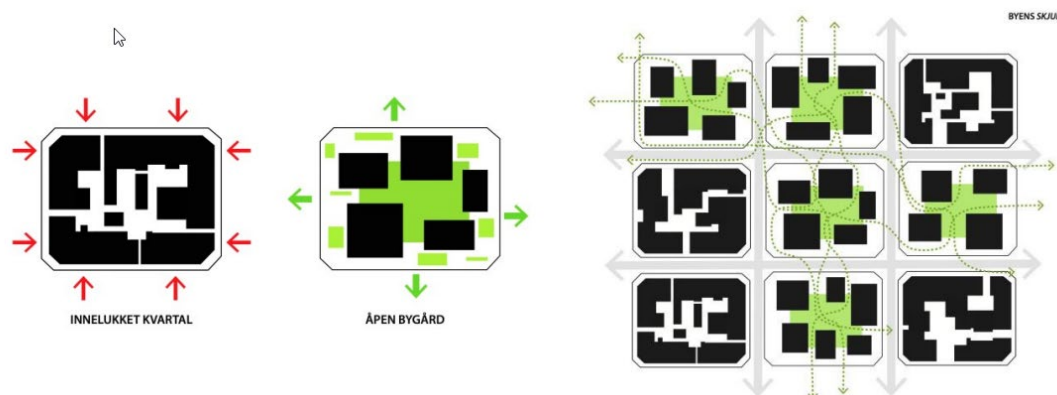


Figur 12- Illustrasjonsplan som viser mulig utforming av planområdet, prosjektet er under utvikling, ill: LARK Landskap as

2.1.1 SENTRUMSPLANEN OG ØNSKET UTVIKLING

Kommunedelplanen sentrum/Sentrumsplanen følger opp kommuneplanens visjon om å gjøre Sarpsborg til et mer attraktivt sted å bo i, jobbe i og oppleve. Dette ønsker de å tilrettelegge for ved å modernisere, øke og fortette byen, med urban-høy bebyggelse samtidig som de beholder den historiske identiteten Sarpsborg har. Sentrumsplanen legger også vekt på økt byliv og grønne forbindelser. Det skal utvikles en kompakt by med gangavstand til dagligdagse gjøremål.

- Sentrumskjernen skal ha en tydelig kvartalsstruktur. Kvartalenes inndeling i flere eiendommer medfører tradisjonelt en begrenset fasadelengde, jevn rytme og et vertikaloppdelt gateløp.
- Tilrettelegging for fleksibel kvartalsutnyttelse. Dette er særlig viktig når et helt kvartal reguleres under ett og det kan sikres et helhetlig preg i et kvartal. Det oppfordres også til å skape forbindelser på tvers av kvartaler, og åpne opp mot bakgårder slik at grønstrukturen blir mer synlig.



Figur 13 - Skjermdump fra sentrumsplanens planbeskrivelse²

TILPASNINGER SOM SIKRES I PLANFORSLAGET

- *Kvartalsstrukturen opprettholdes med tydelig avgrensning mot omkransende fortau.*
- *Det sikres en mer åpen kvartalsutnyttelse med flere volumer og gjennomganger mellom bebyggelsen på gateplan som bidrar til variasjon og bryter opp fasadelengder.*
- *En oppdeling åpner opp for flere fysiske forbindelser gjennom planområdet og nye siktlinjer.*
- *Visuell kontakt mellom det grønne gårdsrommet, parken og gateløp med trekker.*
- *Planområdet reguleres til boligformål, i tråd med sentrumsplanens intensjoner om flerfunksjonelle kvartaler i sentrumskjernen og mest boliger i ytterkant.*

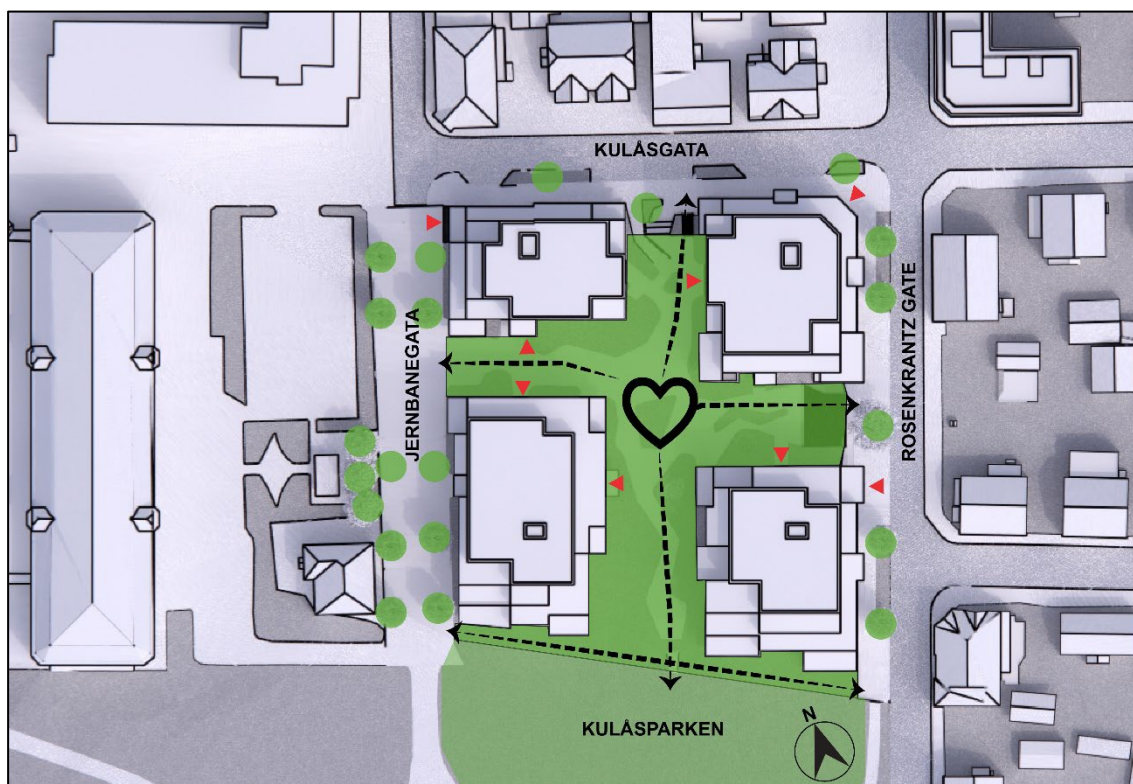
² Kommunedelplan Sarpsborg sentrum 2019-2031, Planbeskrivelse s.25

Reguleringsbestemmelser 4.1

- Kvartalet skal brytes opp i flere volumer og det skal være variasjon i byggehøyder.
- Bebyggelsen skal plasseres innenfor formålsgrenser, byggegrenser og bestemmelsesgrenser som vist på plankartet.
- Det skal være en passasje mellom bygg A og B på minst 11,0 meter målt fra veggliv.

Reguleringsbestemmelser 4.8

- Det skal etableres en gangpassasje/sti innenfor feltet langs Kulåsparken som muliggjør en gangforbindelse mellom Jernbanegata og Rosenkrantz gate. Det tillates ikke vegetasjon innenfor 1 meter fra eiendomsgrense langs Kulåsparken som er til hinder for denne forbindelsen.



Figur 14 - Diagram viser innganger og forbindelser på tvers av kvartalet gjennom det grønne gårdsrommet, ill: Code arkitektur as

TILRETTELEGGING FOR URBAN OG HØY BEBYGGELSE

- Kvartal 265 ligger innenfor kategori urban – høy bebyggelse kategori C.³ Ved regulering åpner det for følgende høyder: ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 21,5 meter med punktvis 28,5 meter.
- Ved regulering til maksimumshøyder stiller bestemmelsen krav om at det skal være variasjon i høyder, deler av bygningsmassen skal være intrukket og kun deler av kvartalet kan ha maksimale høyder.

³ Kommunedelplan Sarpsborg sentrum 2019-2031, Bestemmelser og retningslinjer §6.4 b. iv

- «Indre gesimshøyde» brukes som benevnelse for krav om inntrukken øvre etasje og det skal trekkes inn min. 2,5 meter fra fortau. Ved regulering kan det åpnes for andre løsninger for inntrukne etasjer, dersom hensyn til sol- og lysforhold på gateplan og forhold til annen bebyggelse er ivare tatt.⁴
- Balkonger som krager ut over offentlig gate er kun tillatt fra og med tredje etasje og ikke mer enn 1 meter ut fra fasadeliv. Balkong og påbygg kan plasseres tilbaketrukket fra eiendomsgrense mot gate eller fortaulinje.

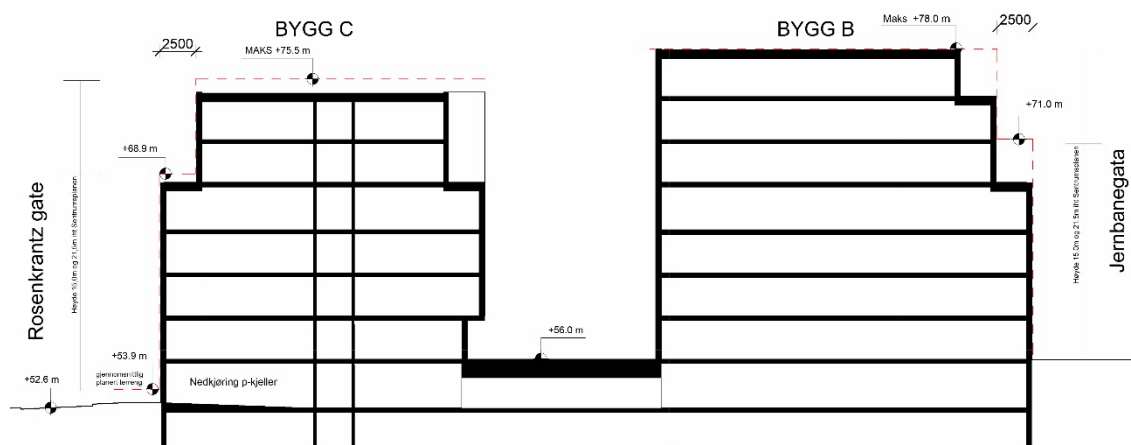
TILPASNINGER SOM SIKRES I PLANFORSLAGET

- *Prosjektet holder seg innenfor rammene til sentrumsplanen for høyder med ytre og indre gesims, og hvor byggene mot Kulåsgata er høyere og markerer hjørnene inn mot byen og det urbane.*
- *Alle bygg har inntrukne øvre etasjer mot gatene rundt.*
- *Byggene mot parken er gitt en mer oppbrutt karakter og trappes ned.*
- *Balkongutkraging holder seg innenfor byggegrenser mot gårdsrom og park, mens mot gaten krager balkonger ut over fasadeliv inntil 1 meter i tråd med sentrumsplanen.*
- *Høy arealutnyttelse i tråd med sentrumsplanen. Mulighet for mange leiligheter med gode bokvaliteter og som ikke har behov for støytilltak.*

Reguleringsbestemmelser 4.1

- Mot fortau og gatetun skal etasjer som overstiger ytre gesims på 15 meter målt fra ferdig planert terreng gjennomsnittsnivå, trekkes inn minst 2,5 meter i forhold til etasjen under.
- Bygg A og D skal ha minst to nedtrappinger mot parken.
- I bygg B skal det være to tydelige inntrekkninger mot Jernbanegata i de øverste etasjer.
- I tillegg til byggehøyden tillates det konstruksjoner/oppbygg som sikrer adkomst til eventuelle takterrasse/takflater gjennom trapp/heis og/eller tekniske installasjoner samt rekkverk. Takoppbygg skal ikke være høyere enn 4,0 meter over takflate og skal være trukket inn fra ytterste fasadeliv mot fortau med minimum 3 meter. Arealene skal ikke overstige 10 % av byggets fotavtrykk.
- Mot offentlig gater og byrom tillates inntrukne balkonger innenfor angitte grenser opp til 2 etasje. Balkonger fra og med 3 etasje kan krage ut over angitt grenser med inntil 1 meter fra veggiv.
- Takterrasser som en del av byggets inntrekning kan ha rekkverk i underliggende veggiv. Der rekkverk utformes som del av fasadeliv, kan parapet ha høyde inntil 1,0 meter. Håndløper festes på innsiden av parapet opp til forskriftsmessig høyde.
- Maksimal utnyttelse for planområdet er BYA = 60 %.

⁴ Kommunedelplan Sarpsborg sentrum 2019-2031, Bestemmelser og retningslinjer §5.5 c.



Figur 15 - Snittdiagram viser inntrekning med ytre og indre gesims, ill: Code arkitektur as



Figur 16 - Perspektiv med regulerte volumer, nedtrapping og nedskalerte fasader mot Kulåsparken, ill: Code arkitektur as

UTFORMING

- Sarpsborg sentrum historiske identitet med brutte hjørner mot gatekryss som er fremtredende i bybildet skal videreføres og fremheves. Det kan gjennom regulering vurderes andre hjørneløsninger der bebyggelse plasseres tilbake fra fortauslinje.
- Boliger skal i størst mulig grad legge inngangspartier ut mot gaten og bør bli plassert i gatehjørnene.
- Varierte gateløp ved å bryte opp fasadelengder, så de ikke blir ensartet på mer enn 20 meters lengde. Vertikaloppdelte fasader for å betone rytmikk.
- Sokler over 1 meter skal uformes med brudd eller materialskift.
- Uteoppholdsarealene skal uformes og plasseres slik at de er attraktive å oppholde seg i. Andre elementer som kan bidra til å heve kvaliteten på private og felles utearealer vil vektlegges i en samlet vurdering.
- Det skal gjøres en helhetlig estetisk vurdering av alle byggetiltak.

TILPASNINGER SOM SIKRES I PLANFORSLAGET

- *Tydelig markering av inngang på hjørnet mot Jernbanegata/ Kulåsgata og mot gatekrysset Kulåsgata/Rosenkrantz gate.*
- *Innganger fra gaten og gjennomganger til gårdsrommet gir god kontakt og aktivitet mot gaten og det sentrale gårdsrommet.*
- *Ulik volumoppbygging og mellomrom gir flere siktlinjer gjennom planområdet og varierte gateløp.*
- *Farger og materialbruk som gjenspeiler tidligere bebyggelse på tomten.*
- *Fasader utformes med elementer som bryter opp og underbygger en vertikaloppdeling av bebyggelsen. Byggene brytes opp ved bruk av nisjer og utkraging, balkongplassering samt variasjon i material- og fargebruk.*
- *Alle byggene skal fortrinnsvis ha trekledning som hovedmateriale med hver sin fargetone som både henspiller på den historiske trebebyggelsen og naturfargene fra parken. Trekledningen skal i tillegg ha variasjon i panelbredder og kan ha ulike retninger.*
- *Detaljer skal ha høy kvalitet og samspille med trekledningen enten som kontrast eller i monokrone farger.*
- *Tegl skal inngå i fasadeutformingen, og bidra til å gi prosjektet særidentitet.*
- *Støttemurer mot Rosenkrantz gate og Kulåsgata gjenbruker stener fra dagens granittmur og danner et materialskifte.*
- *Det sikres et gjennomgående gårdsrom mellom bebyggelsen som både skaper visuelle og fysiske forbindelser gjennom planområdet.*
- *En bevisst plassering av trær og vegetasjon synlig fra gatene rundt viderefører dagens grønne preg som boligkvarter.*



Figur 17 - Illustrasjon med utsnitt av fasade som viser materialitet og fargebruk, ill: Code arkitektur as

Reguleringsbestemmelser 4.3

- Det skal være høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Farge og materialbruk skal samspille godt med omgivelsene og ha en fargepalett som er harmoniserer med den historiske bebyggelsen i området og parken jf. Tilpasningsanalyse datert 15.10.2024. Illustrasjonshefte datert 21.10.2024 som viser prinsipper for utforming og materialbruk skal være veiledende for ny bebyggelse.
- Hjørnet mot krysset Kulåsgata og Rosenkrantz gate skal gis en særskilt bearbeiding, enten med brutt hjørne eller en utforming som tydelig fremhever hjørnet og inngangssonen på gateplan.
- Bygg B, C og D skal ha hovedinngang ut mot gaten.
- Foran hovedinnganger som er trukket inn fra fortau skal det være et annet belegg enn asfalt.
- Bygg A og D skal gis en volumoppbygging, med variasjon både i det horisontale og vertikale plan med inntrekking i de to øverste etasjene.
- Bebyggelsen skal ha varierte fasader, i tillegg til elementer som er gjennomgående for kvartalet og gir et helhetlig uttrykk.
- Alle bygg skal ha et hovedmateriale, fortrinnsvis tre. Trekledningen skal ha variasjon i panelbredder og kan ha ulike retninger. Fasadeplater eller fasadepuss tillates ikke som hovedmateriale.
- Teglstein fra eksisterende bebyggelse i planområdet eller annen teglstein i

Reguleringsbestemmelser 4.6

- Uteoppholdsarealet skal gi muligheter for flere aktiviteter og bruk for ulike aldersgrupper. Uteoppholdsarealene skal gis et frodig preg med variert beplantning, møblering og belysning med høy visuell og funksjonell kvalitet.
- Ved ny beplantning skal det benyttes varierte og stedegne arter i flere sjikt, trær, busker og bunndekkevegetasjon.



Figur 18 - Perspektiv med regulerte volumer som ligger til grunn for planforslaget, oversiktsbilde viser gjennomgående forbindelser gjennom kvartalet, ill: Code arkitektur as



Figur 19 - Perspektiv av regulerte volumer som ligger til grunn for planforslaget, gårdsrommet sett mot passasje til Rosenkrantz gate, ill.: Code

2.2 KULTURMILJØ

2.2.1 HISTORISKE KVALITETER

Sarpsborg by har et godt forankret plangrep, og byens gamle hovedgater er viktige identitetsmarkører.

St. Marie gate og Sandesundsveien er historiske akser i byplanen, med torget som skjæringspunkt. Sentrumskjernen har en tydelig kvartalsstruktur. De relativt små kvartalene med inndeling i flere eiendommer medfører tradisjonelt en begrenset fasadelengde, jevn rytme og et vertikaloppdelt gateløp.

På 1800-tallet ble det satt krav til avkuttete hjørner i mange norske byer. Dette var først og fremst av hensyn til hest- og kjerrettrafikk samt brannsikring, men det bidrar også til gode, luftige byrom. I Sarpsborg er dette mer fremtredende i dagens bybilde enn de fleste andre norske byer.

Den grønne diagonalen i form av en grønn lunge, strekker seg gjennom Kulåsparken via Kirkeparken, Torget og videre gjennom gravlunden.

Tre er et identitetsbærende materiale i Sarpsborg og det er en stor andel lav trehusbebyggelse i sveitserstil i byen. I tillegg er det kvartalsbebyggelse med kombinerte murte og pussede flater som dominerer sentrumsbebyggelsen. Det er også en andel i funksjonalistisk stil i Sarpsborg sentrum, synlig i både bolig- og forretningsbebyggelse og som fasadeendringer.

Moderne bebyggelse oppført de siste 10-15 årene i sentrumsområdet er i hovedsak punktvis, høyere leilighetsbygg med noe næring/forretning/tjenesteyting. Det er en utstrakt bruk av tegl og pussede flater, med innslag av tre og platekledning. Et eksempel er Kulås Hage rett nordvest for planområdet som nylig sto ferdig utbygd. Gjennomgående er bebyggelsen i lyse farger, mens teglbygningene som bl.a. rådhuset hovedsakelig i rødlige nyanser.

2.2.2 H570_9 AKSENE I BYSENTRUM

Planområdet ligger i ytterkant av det som er definert som sentrumskjernen og regulert med hensynssone kulturmiljø. Kvartalene i sentrum og langs de sentrale aksene har høyere tetthet og fasader som tydelig henvender seg ut mot gateløpene.

Viktige monumentale og historiske bygg som rådhuset og Sarpsborg kirke ligger i nærheten av planområdet.

2.2.3 H570_3 SANDESUNDVEIEN OG KULÅSPARKEN

Kulåsparken ligger inntil planområdet i syd. Det er registrert som et nasjonalt viktig NB! - område og en del av det kulturhistoriske landskapet Sarpsfossen, Borregaard og Hafslund i KULA-oversikten fra Riksantikvaren. De skriver blant annet om Kulåsparken under nasjonale interesser: *«Kulåsparken ligger i et område med stor tetthet av forhistoriske kulturminner.*

Som bypark ble området tatt i bruk på initiativ fra Sarpsborg og omegn

Forskjonnelsesselskap» som ble stiftet i 1898. Det ble oppført en restaurant, som nå er revet, samt musikkpaviljong. Området for øvrig har karakter av naturpark.»

Parken har vernestatus som kommunalt verneverdig sammen med flere boliger i parken og i randsonen mot vest og øst. En finner også flere gravfelt fra jernalderen og bronsealderen i parken.

Siden tidlig 1900-tallet har Sarpsborg kommune hatt ansvar for parken, og en finner lekeplass, dammer og et amfiteater der i dag. Parken er mye brukt og det arrangeres større arrangementer i parken, som for eksempel 17. mai feiringer og store konserter samt teateroppsetninger. I 2021 fikk Kulåsparken utmerkelsen *Årets grønne park* av NAML (Norske anleggsgartnere, miljø- og landskapsentreprenører).

Kulåsparken er en av tre viktige offentlig store uteområder som omkranser sentrum.

Gjennom medvirkningsprosessen til sentrumsplanen har fremtidig bruk av parken vært viktig for mange med flere innspill knyttet til tema.

Parken nærmest planområdet består av kultiverte gressanlagte flater, stier og det markante amfiet og nybygget.

Karakteristisk for Kulåsparken

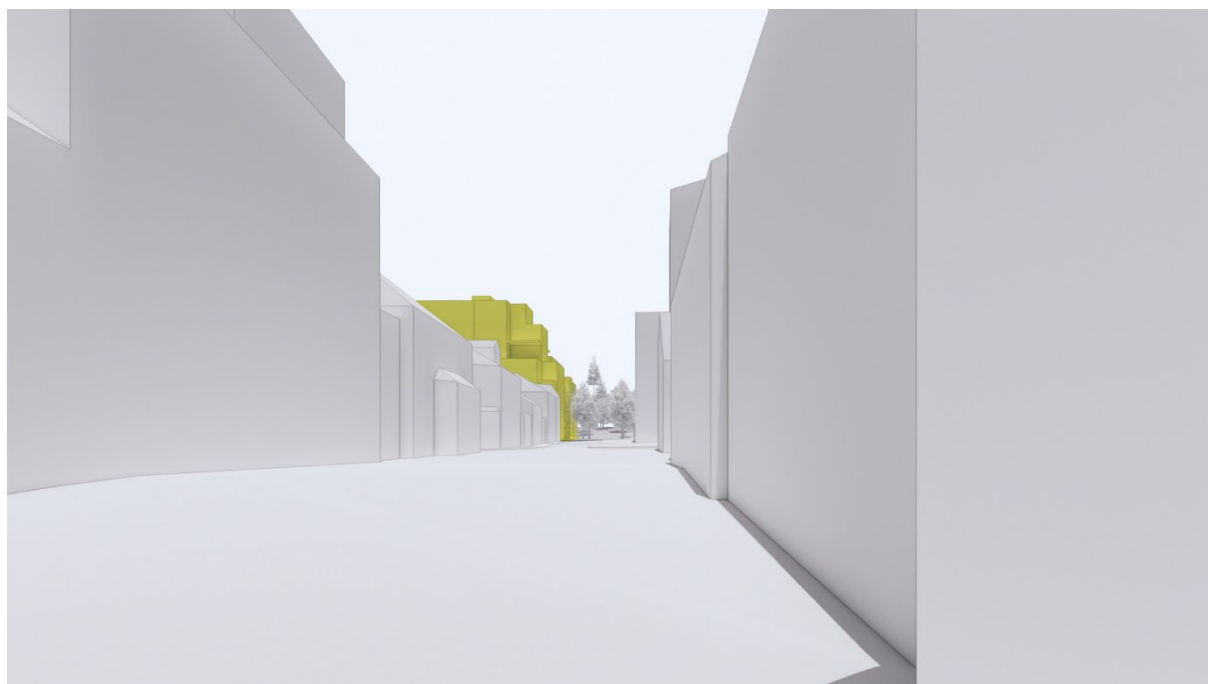
- Godt bevarte gravfelt fra år 200-300.
- Sammenhengende grøntdrag og sterk karakter av skog som skal videreføres.
- Områdets karakter som naturområde skal ivaretas, samtidig som parken tilrettelegges for økt bruk.
- Sentral funksjon som turområde for korte turer, og lekeplass for de minste.
- Dette er byens grønne hjerte, og skal innby til aktivitet.
- Park med innslag av natur, dammer, lekeplasser og amfien som viktig samlingspunkt for beboerne i Sarpsborg.

2.2.4 FJERNVIRKNING/SIKTLINJER

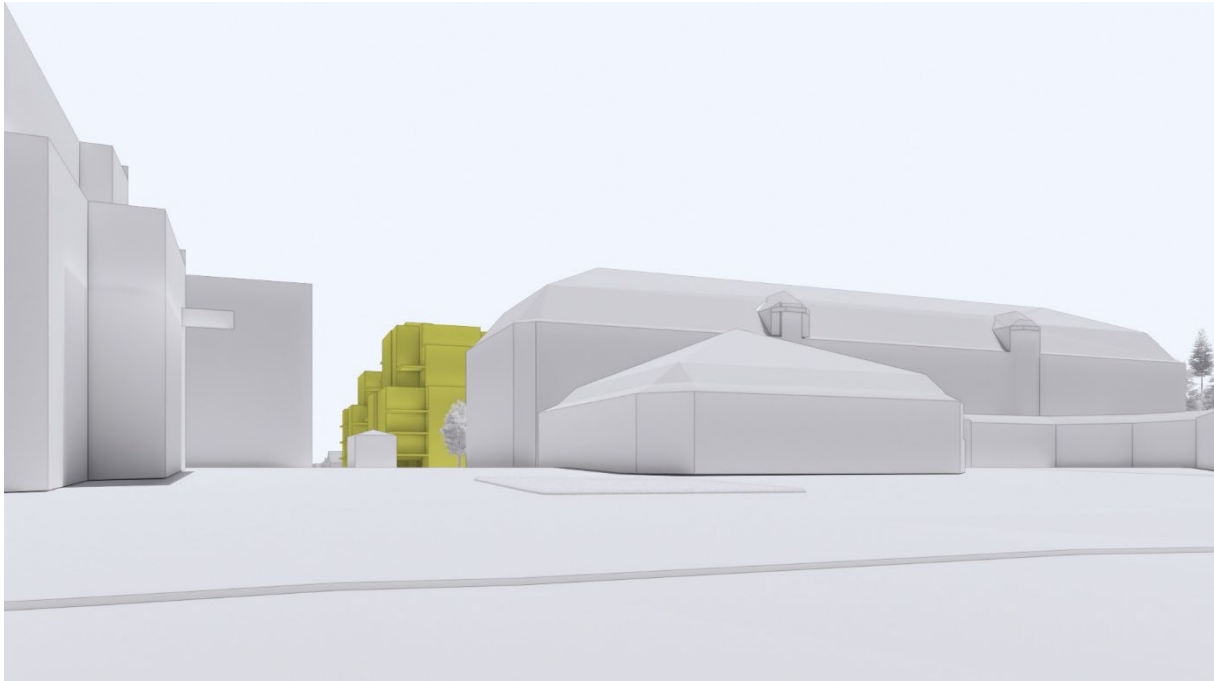
- *De øverste etasjene vil være synlig fra gatene rundt i forhold til dagens småhusbebyggelse.*
- *Siktlinjer mot Kulåsparken endres ikke med den nye bebyggelsen.*
- *Kirkespiret og rådhuset vil fortsatt være fremtredende i bybildet.*



Figur 20 - Perspektiv som viser mulig utforming av volumer sett fra Kulåsgata/ Sverresgate hvor kirkespiret og rådhuset er synlig i enden av Kulåsgata, ill: Code arkitektur as

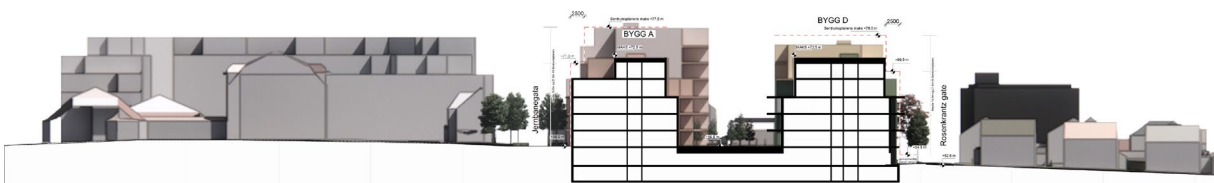
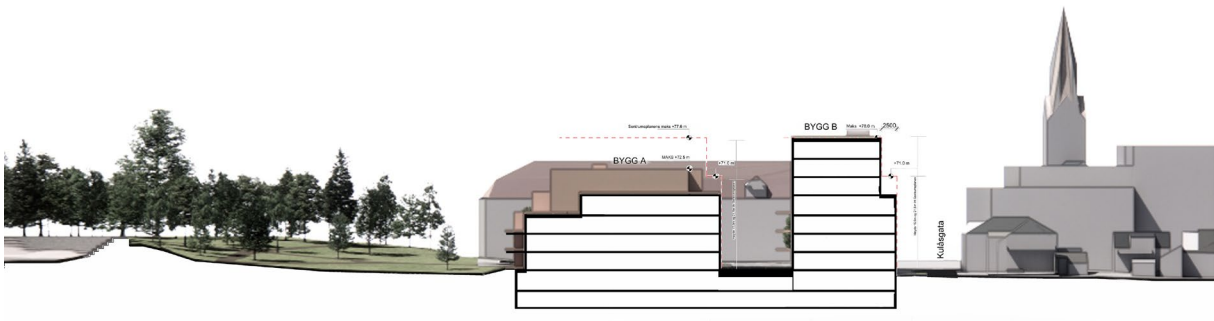


Figur 21 - Fjernvirkning av prosjektet sett mot Kulåsparken fra Jernbanegata, ill: Code arkitektur as



Figur 22 - Fjernvirkning av prosjektet sett mot Kulåsparken fra Jernbanegata, ill: Code arkitektur as

- Landskapssnitt viser at ny bebyggelse vil ha høyder som underordner seg kirkespiret og er mer tilpasset høyder på Rådhuset og nyere bebyggelse som følger sentrumsplanens høyder.



Figur 23 - Landskapssnitt, ill: Code arkitektur as

TILPASNINGER SOM SIKRES I PLANFORSLAGET

- *Prosjektet hensyntar kulturmiljøet knyttet til de historiske aksene ved å trappe ned volumene mot parken og de monumentale byggene som Rådhuset og kirken.*
- *Kvartalet vil ta opp i seg noen av bykjernens elementer med en høyere tetthet og oppdelte fasader.*
- *Det legges mest mulig fellesfunksjoner på gateplan og ut mot gaten for å skape aktivitet og liv til gateløpene.*
- *Åpningen mellom bebyggelsen mot syd sikrer en visuell sammenheng mellom parken og gårdsrom. Grøntdraget med vegetasjon og andre grønne elementer føres inn i gårdsrommet og oppover i bebyggelsen som et bevisst grep for å skape grønne fasader mot parken.*
- *Bebyggelsen brytes mer opp og trappes ned mot parken i forhold til resten av kvartalet.*
- *Bebyggelsen ligger plassert slik at den i svært liten grad påvirker solforhold i parken.*
- *Avgrensning av parken mot boligene gis en tydelig lesbarhet med et areal avsatt til gangpassasje på egen eiendom og annen type beplantning.*
- *Det etableres nye siktlinjer gjennom kvartalet som sikrer at bakenforliggende kvartal kan få kontakt med parken på en ny måte samt nye forbindelser på tvers av planområdet.*

2.3 GATELØP OG OMKRINGLIGGENDE KVARTALER

2.3.1 GATELØPENE

Den historiske inndelingen med flere mindre parseller innenfor hvert kvartal inneholdt enten flere mindre frittstående volumer eller bygd inntil hverandre, med en tydelig lesbarhet av de enkelte parsellene.

Kvartal 265 grenser til følgende gater og bebyggelse:

Jernbanegata:

Jernbanegata definerer avslutning av gatestrukturen fra sentrum i overgangen mot Kulåsparken. Til tross for lite trafikk, har gata tradisjonell inndeling i kjøreareal og to-sidig fortau. Trær i tregruberister gir smal gangpassasje på fortausarealene.

På vestsiden av gateløpet ligger parkeringsplass for Sarpsborg rådhus samt et bolighus som i dag benyttes som kontor for FACT-Sarpsborg, en del av den kommunale helsetjenesten. Kvartalet er i Sentrumsplanen markert som Urban-høy bebyggelse kategori C med tilsvarende maksimale høyder og utnyttelse som Kvartal 265.

Kulåsgata:

Kulåsgata har fortausareal inn mot kvartalet og på motsatt side. Fortauet fremstår med ulike beleggstyper og gaterommet er uten vegetasjon.

Det er markert kantparkering for 5 plasser i gateløpet.

Frittstående trehusbebyggelse med rundt 2 etasjer vendt ut mot gaten. Bygget på hjørnet mot Kulåsgata og Jernbanegata er bygget i sveitserstil som er typisk for Sarpsborg sentrum. Bygget har historisk hjørnemotiv som er avskåret hjørne i gatekryss. En større del av kvartalet består av en bensinstasjon. I dette kvartalet åpner Sentrumsplanen også opp for Urban-høy bebyggelse kategori C.

På hjørnet diagonal i Kulåsgata 47 omsøkes et nytt leilighetsbygg på 5 etasjer.

Rosenkrantz gate:

Rosenkrantz gate øst i planområdet har et smalt fortausareal inn mot kvartalet, stedvis ned mot 1,6 meter bredt. En 1,6 meter bred grøntrabatt inklusive kantstein mot kjørebane ligger i overgang mellom fortau og kjøreareal. I forbindelse med innkjøringer til eiendommene er det brudd i vegetasjonsrabatten. Innkjøring til eiendommene gir flere steder høydeutfordringer

som påvirker fortausarealet, samt leder overvann fra eiendommene ut mot Rosenkrantz gate.

Tre frittstående trehus fordelt over to kvartal er vendt mot Kvartal 265. Bygget vendt mot krysset Rosenkrantz gate og Enggata er bygget i sveitserstil som er typisk for Sarpsborg sentrum. Bygget har historisk hjørnemotiv som er avskåret hjørne i gatekryss. I begge disse kvartalene er det åpnet for Urban-høy bebyggelse kategori A som tillater maks gesimshøyde 11,5 meter og mønehøyde 15 meter eller ytre gesimshøyde 11,5 meter og indre gesims 15 meter.

2.3.2 BEBYGGELSEN I KVARTALENE RUNDT

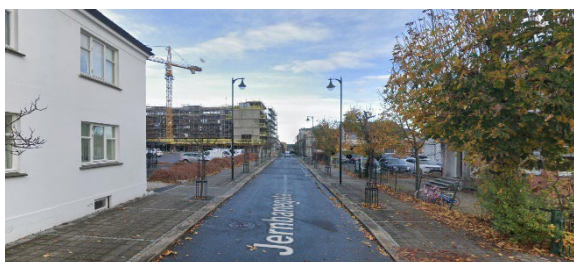
Omkringliggende småhusbebyggelse er i hovedsak bolig med svært lav utnyttelsesgrad og det er lite sammenheng mellom bebyggelsen i de nærmeste kvartalene. Fasadene mot gaten oppleves som lukkede og henvender seg i liten grad ut mot gaten. Flere steder er det hager og private parkeringsområder foran boligene mot gateløpet. Det varierer mellom fasadeliv i fortauslinja, høye gjerder mot fortau og åpne gårdsplasser foran boligene. Det er to av byggene som følger Sarpsborgs historiske hjørnemotiver.

Mot vest ligger rådhuset som en større sammenhengende bygningsstruktur i hele kvartalet lengde med gjennomgående oppdeling med vinduer og vertikale elementer som følger en fast rytme. Kulås hage som en nybygd struktur har en delvis sammenhengende lukket form, delt opp av ulike farger på fasadetegl og mindre sprang.

Sentrumsplanen legger opp til Urban-høy utnyttelse (kategori A og C) på omkringliggende kvartaler. Det forventes at kvartalene rundt vil utvikles med en høyere utnyttelsesgrad og en annen type bebyggelse i fremtiden.

Karakteristisk for nabobebyggelse og gateløp:

- Rosenkrantz gata og Jernbanegata er viktige gateløp som kobler sentrum med Kulåsparken.
- Lav trehusbebyggelse utenom Jernbanegata 21 og rådhuset i tegl og pusset fasade.
- Noe blandet bruk: Bolig, enten eneboliger og noen flermannsboliger. Jernbanegata og rådhuset inneholder kontor og tjenesteyting.
- Kun bolig i Kulåsgata og Rosenkrantz gate med lite aktive fasader mot gateløpet.
- Parkering på terreng mot Jernbanegata.
- Hager og forhager med biloppstillingsplasser til private boliger.
- Ingen offentlig tilgjengelighet langs gateløp utenom parkeringsplass utenfor Sarpsborg rådhus.



Jernbanegata sett nordover (venstre) og sørover mot Kulåsparken (høyre). Skjermdump fra Google maps, 2020.



Kulåsgata sett østover (venstre) og vestover mot Sarpsborg rådhus og Sarpsborg kirke (høyre). Skjermdump fra Google maps, 2020.



Rosenkrantz gate sett sørover mot Kulåsparken (venstre) og nordover (høyre). Skjermdump fra Google maps, 2020.



Kulåsparken sett vestover fra Rosenkrantz gate (øverst) og østover fra Jernbanegata (nederst). Skjermdump fra Google maps, 2020.

TILPASNINGER SOM SIKRES I PLANFORSLAGET

Figur 24 - Aksonometri som viser regulerte volum, ill: Code arkitektur as

- Volumene er i større grad tilpasset kvartalene rundt med en tydelig gesimslinje og vertikal oppdeling.
- Fasadeliv er plassert ut mot fortau og styrker gateløpet og den tydelige historiske kvartalsstrukturen.
- Passasjer og mellomrom mellom byggene skaper visuelle siktlinjer inn til det grønne gårdsrommet og snarveier fra gateløp inn gjennom kvartalet.
- Fasader på gateplan får tydelige boliginnganger og fellesfunksjoner som bidrar til aktivitet langs gateløp.
- Gangarealene rundt bebyggelsen tilrettelagt med tydelige ferdselssoner og vegetasjonsfelt som bidrar til god overvannshåndtering og styrker de grønne aksene.
- Overganger mellom private og offentlige soner bearbejdes og viderefører eksisterende materialer fra planområdet i dag.
- Karakteristiske elementer som treverk, granittmurer, rødt tegl og vegetasjon tas inn som del av det nye prosjektet og gir det identitet og særpreg knyttet til områdets historie.

2.4 EKSISTERENDE SITUASJON I KVARTALET**2.4.1 EKSISTERENDE BEBYGGELSE OG FREMTIDIG UTVIKLING**

Kvartal 265 består i dag av åtte tomter med lav utnyttelsesgrad og enkeltstående boligbygg.

Det er en forutsetning å se kvartalet samlet for å oppnå den ønskede effekten av en sentrumsutvikling og intensjonen om Urban-høy utnyttelse kategori C.

Om man ser hvert enkelt bygg i den sammenheng, vil det være lite bærekraftig å bevare noen av dem da det vanskeliggjør et helhetlig plangrep og opptar arealer som kan omfordeles til et større felleskap. Rivning av eksisterende bebyggelse veies opp av muligheten til å omforme arealene med en konsentrert bebyggelse, hvor mange flere får mulighet til å bo og leve tett på et viktig grøntområde i byen og med kort vei til daglige gjøremål og sentrum.

2.4.2 VURDERING AV EKSISTERENDE BEBYGGELSE

Hvis man ser på kvartalet under et er det stor variasjon i lesbarhet på byggenes tidsepoke og det fremstår heller ikke som et samlet boligmiljø fra en tidsepoke som gjør kvartalet verdifullt. Ingen av husene er registrert som del av gul liste og kvartalet er ikke underlagt noen hensynssone.



Figur 25- Ortofoto av planområdet



Jernbanegata 18A

Jernbanegata 18A er en tremannsbolig som opprinnelig stammer fra før 1880, men som i løpet av 1900-tallet har blitt sterkt ombygget. Det er ingenting igjen av det opprinnelige uttrykk fra 1800-tallet utenom fotavtrykket.

Liggende trepanel og tradisjonell takstein.



Jernbanegata 18B

Jernbanegata 18B er en tomannsbolig ført opp i teglstein.

Boligen har noen tidstypiske elementer som hjørnevinduer og markert inngangsparti, men det finnes andre bygg og områder som bedre gjenspeiler byggestilen fra denne tidsepoken.



Kulåsgata 64

Kulåsgata 64 er et bygg som mest sannsynlig stammer fra før 1880, men som har blitt ombygget på 1900-tallet. Det er kun fotavtrykket som vitner om en tid før Sarpsborgs ny-grunnleggelse i 1839. I dag er huset et mye ombygget hus bestående av både tegl, murpuss og trekledning og fremstår lite tidstypisk.

Jernbanegata 18 a og b og Kulåsgata 64 skal opprinnelig ha vært en gårdsbebyggelse etablert før Sarpsborgs ny-grunnleggelse. Opplevelsen av det tidligere gårdstunet er blitt kraftig endret både med ombygging av selve husene og etablering av kvartalsstruktur samt bruk av tilstøtende eiendom til parkering, Det anses som svært omfattende å skulle kunne reetablere noe som gir historisk verdi og lesbarhet, og er derfor ikke vurdert å bevares.



Kulåsgata 58

Kulåsgata 58 er en enebolig i teglstein fra etterkrigstiden, med forhage mot Rosenkrantz gate og privat parkering mot Kulåsgata. Fasaden mot Kulåsgata i fortauslinjen gir lite tilbake til gateløpet. Bygget har liten arkitektonisk verdi.



Rosenkrantz gate 21

Rosenkrantz gate 21 er en enebolig i teglstein fra tidlig 70-tallet, med privat parkeringsplass foran huset. Bygget har ingen arkitektonisk verdi.



Rosenkrantz gate 23

Rosenkrantz gate 23 er et eldre murhus, tradisjonelt omgitt av hage og plassert midt på tomten. Boligen har bevart noen tidstypiske kvaliteter, men er blitt påbygd over tid og hagen er gjenbygd med garasje og andre mindre bygninger. Eiendommen har derfor mistet mye av sin tidsdybde. Det er i nyere tid opparbeidet en ny granittstøttermur og tregjerde mot fortauet.



Rosenkrantz gate 25

Rosenkrantz gate 25 er et av to bygg som ligger nærmest Kulåsparken. Eiendommen består av en murvilla fra tidlig 1900-tallet med hage rundt. Stilarten og formen på bygget er opprettholdt fra byggeår. Det er i nyere tid opparbeidet en ny granittstøttermur og tregjerde mot fortauet. Det finnes flere mer ensartede kvartaler i byen med tilsvarende byggestil som samlet gjenspeiler tidsepoken på en bedre måte.



Jernbanegata 20

Jernbanegata 20 ligger sammen med Rosenkrantz gate tettest på Kulåsparken. Murvillaen er trukket kraftig inn fra gateløpet på en lang smal tomt. Huset vender mot Kulåsparken og har en større privat hage mot Jernbanegata. Bygningen forholder seg ikke til gaten og kvartalsstrukturen og bryter med bygningsplassering ellers og hindrer en potensiell siktlinje gjennom kvartalet.

Rosenkrantz gate 20 og 23 samt Jernbanegata 18 er alle murvillaer fra samme tidsrom ca. 1905-20.

Disse ligger nærmest parken og kan oppleves som en del av parken.

Med hensyn til bygningenes arkitektoniske verdier har kommunen vektlagt å heller regulere andre områder, til hensynssone kulturmiljø, hvor det er en større konsentrasjon av samme homogene bebyggelse fra samme tidsepoke og på den måten sikre lesbarheten av byens historie og de tidstypiske kvalitetene.

TILPASNINGER SOM SIKRES I PLANFORSLAGET

Kvaliteter fra eksisterende kvartal og bebyggelse

- *Lavere bebyggelse mot Kulåsparken.*
- *Bygningsplassering sikrer et grønt gårdsrom sentralt i kvartalet, som oppleves som en forlengelse av parken.*
- *Videreføring av hagebyens grønne kvaliteter med trær og blandet vegetasjon som er synlig mellom bebyggelsen og gir det grønne preget tilsvarende dagens situasjon, særlig for boligene nærmest parken med grønt på flere sider.*
- *Fasader mot fortau og gater, med mellomrom som åpner opp kvartalet og tilgjengeliggjør det grønne og parken.*
- *Fargepalett og materialer fra eksisterende bebyggelse gjenbrukes og gjenspeiler den variasjonen som er i kvartalet i dag.*
- *Tydelig skille mellom grunnmur og fasade, og variasjon i materialbruk.*



Figur 26 - Diagram som viser ortofoto av eksisterende bebyggelse med sjablonger av ny bebyggelse og uterom over, ill.: Code arkitektur as

Prosjektet muliggjør at hele kvartalet får tilgang til det grønne gårdsrommet som åpner opp og sikrer kvartalet bak kontakt med parken.

Kvartalet er et eksempel på hvordan byen har utviklet seg over tid og vil med de nye byggene markere en ny tidsepoke hvor behov for en mer konsentrert og høyere utnyttelse er et av svarene på fremtidig arealknapphet, og hvor kravet til bevaring av naturområder har fått en høyere prioritet slik at byggesonen må utnyttes mer effektivt der det er mulig.



Figur 27 – Parkens grønne preg trekkes inn i gårdsrommet som åpner opp og gir sikt for kvartalet bak. Ill: Code arkitektur as

2.5 MATERIALITET OG FARGEBRUK

Det er flere gjennomgående farger og materialer i nærområdet som man kan hente inspirasjon fra og kan innpasses i prosjektet.

Rådhuset og flere hus i planområdet har rød tegl som hovedmateriale. Pussede fasader er det kun på noen av boligene innenfor planområdet ellers dominerer trekledning i liggende eller stående format.

Fargepaletten strekker seg fra hvit, grå og naturfarger mot gule nyanser i nærområdet.

Vinduskarmer er enten i monokrome farger eller kontrastfarger med eksempler i mørkerød.



Figur 28- Utsnitt fra teglfasade bolig i planområde.



Figur 29 - Utsnitt fra boligbygg på hjørne Kulåsgata/Jernbanegata.

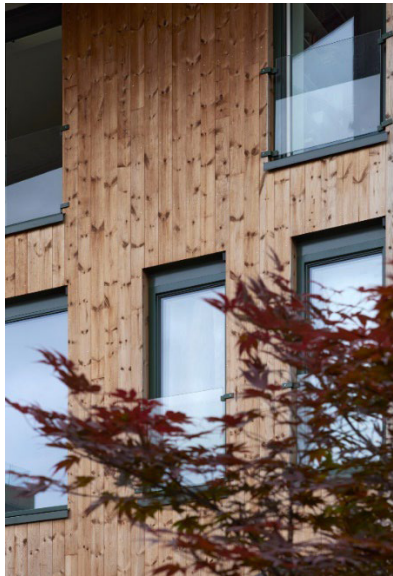


Figur 30 - Utsnitt fra bolig i Kulåsgata

TILPASNINGER SOM SIKRES I PLANFORSLAGET



Figur 31 - Referanse trekledning, Code



Figur 32 - Referanse trekledning, Code



Figur 33 - Referanse trekledning, Code

- Sokkeldetaljer med gjenbruk av materialer fra planområdet.
- Inngangspartier markeres tydelig med farge og materialskifte.
- Fargepalett som harmonerer med omgivelsene rundt samtidig som det henspiller på naturelementer og sikrer en god sammenheng med Kulåsparken.
- Frodig vegetasjon på terreng og balkong/terrasser bidrar til et grønt preg.

- *Overflater og møblering i gårdsrommet skal utformes med materialer av høy kvalitet som harmonerer med bebyggelsen.*
- *Rekkverk, beslag og vindusomramming m.v. i en fargevalør tilpasset hovedfasadene.*

Reguleringsbestemmelser 4.3

- Det skal være høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Farge og materialbruk skal samspille godt med omgivelsene og ha en fargepalett som er harmonerer med den historiske bebyggelsen i området og parken.
- Alle bygg skal ha et hovedmateriale, fortrinnsvis tre. Trekledningen skal ha variasjon i retning og panelbredder. Fasadeplater eller fasadepuss tillates ikke som hovedmateriale.
- Teglstein fra eksisterende bebyggelse i planområdet eller annen teglstein i samme fargevalør skal inngå i fasadeutformingen. jf. 3.9.
- Balkonger skal ha rekkverk med farger og materialbruk som harmonerer med resten av fasaden. Det skal være en tydelig sammenheng mellom utforming av fasade og rekkverkselementer.
- Så langt det er mulig skal materialer og elementer gjenbrukes på planområdet til å markere innganger og som del av utearealene jf. 3.9.

3 AVSLUTNING

Tilpasningsanalysen viser hvordan nye føringer i kombinasjon med kulturhistoriske hensyn kan ivaretas i kvartalet, samtidig som det sikres en bærekraftig utvikling.

Sarpsborg sentrum har en stor forandring i vente de neste årene, hvor flere og flere kvartaler kommer til å bli fortettet og transformert. Det legges til rette for høy utnyttelse i alle sentrumskvartalene og utviklingen av Sarpsborg sentrum vil gjennomgå store endringer. Det er derfor viktig å ivareta og videreføre de historiske og identitetsskapende kvalitetene som vil opprettholde Sarpsborg sitt lokale særpreg samtidig som transformasjon av kvartalene tilfører nye kvaliteter til nabolagene.