



Markveien

03.11.2025

Reguleringsarkitekt
Sweco Architects AS

Forslagsstiller
MVP INVEST AS

Markveien

Markveien ligger i tettbebyggelsen Borgenhaugen, ca 4 kilometer sydøst for Sarpsborg sentrum og omfatter tre eiendommer samt tilhørende veiareal og et offentlig friområde i nordvest.

I tråd med Kommuneplanens arealdel 2024-2036 er det utarbeidet forslag til detaljregulering for følgende eiendommer: gnr./bnr. 1048/268, 1048/302, 1048/269, 1048/1/279, 1048/452, 1048/25, 1049/428.

I ny KPA er planområdet foreslått regulert til bebyggelse- og anleggsformål, og nåværende friområde forblir uendret. Området er utpekt som fortettingsområdet med vesentlig fortetting som gir føringer for høyder til ny bebyggelse. Planen legger opp til etablering av boliger i et område som i dag består av næringsbebyggelse. Planforslaget skal skape en overgang fra lseveien senter som ligger i nord for planområdet og småhusbebyggelse i sør samtidig som gode gang- og sykkelforbindelser til viktige daglige gjøremål og det offentlige friområdet sikres.

Planområdet er på ca. 26,8 daa og i arealet inngår et friområde, tilgrensende veier og et område som skal reguleres til boligformål med tilhørende anlegg. På grunn av planområdets orientering og solforhold er det foreslått å plassere lavere bygningskropper i den søndre delen av eiendom mot småhusbebyggelse, og høyere bygningsvolumer samt adkomst til underjordisk parkeringsanlegg i nord mot eksisterende næringseiendom. Orientering og arkitektonisk utforming av bebyggelsen danner halvprivate utearealer på bakken som gir gode solforhold på planområdet. Nedtrapping av bygningsmassen har blitt gjort med solforholdene på planområdet som en viktig premissgiver. Det legges vekt på et godt og mangfoldig bomiljø med gode gang- og sykkelforbindelser tilpasset alle brukere og aldersgrupper. Parkering legges i anlegg under terreng med direkte adkomst til offentlig vei slik at utearealer er sammenhengende og blifrie. Utearealer etableres på lokk, i form av private terrasser og takterrasser og balkonger. En gjennomgående gangforbindelse med felles utearealer for lek og opphold strekker seg gjennom hele planområdet og bidrar til bedre tilgjengelighet mellom boligbebyggelsen og områdene rundt.

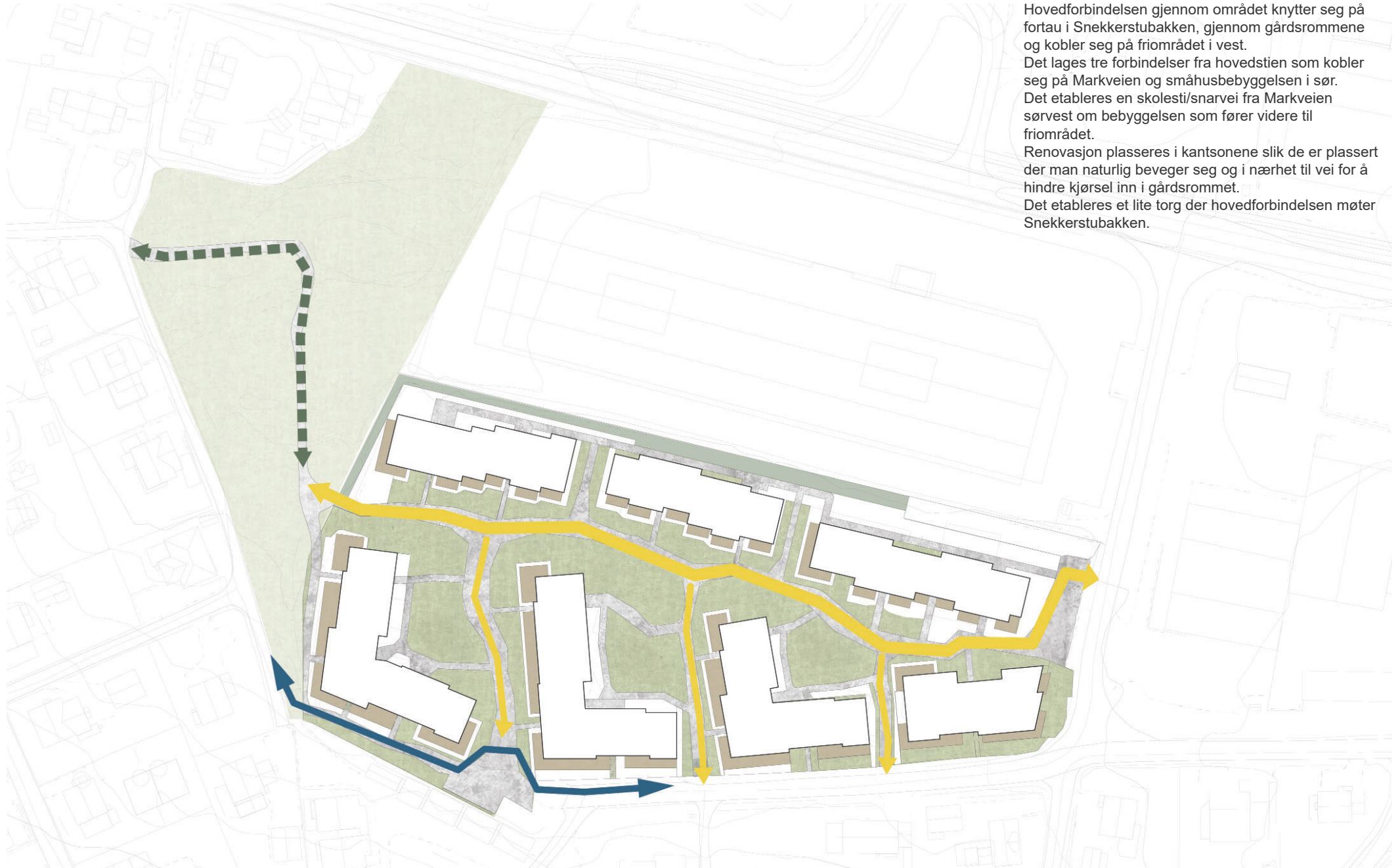
Parkering skal skje i underjordisk garasje. Lokket skal utformes med vegetasjon og ha grønne kvaliteter.

Nåværende og framtidige friområde i nordvest av eiendommen skal beholdes med sine grønne kvaliteter. Det vil planlegges for tiltak som øker tilgjengelighet og attraktivitet.



Markveien - Perspektiv sett fra Snekerstubbakken/Iseveien

Gangforbindelser



Hovedforbindelsen gjennom området knytter seg på fortau i Snekkerstubakken, gjennom gårdsrommene og kobler seg på friområdet i vest.

Det lages tre forbindelser fra hovedstien som kobler seg på Markveien og småhusbebyggelsen i sør.

Det etableres en skolesti/snarvei fra Markveien sørvest om bebyggelsen som fører videre til friområdet.

Renovasjon plasseres i kantsonene slik de er plassert der man naturlig beveger seg og i nærhet til vei for å hindre kjørsel inn i gårdsrommet.

Det etableres et lite torg der hovedforbindelsen møter Snekkerstubakken.

Blågrønn struktur



Prosjektet ønsker et tydelig grønt preg som bidrar til å øke trivsel for beboere og nabolaget rundt, samtidig som det kobler seg til friområdet.

Kantsonene vil bli grønn forlengelse av friområdet med naturlig vegetasjon og trær mens gårdsrommet vil få et mer urban og kultivert uttrykk med variert beplantning.

Åpen overvannshåndtering i form av regnbed, bruk av grønne flater, nedsenkede arealer og permeable dekker vil bli en del det estetiske uttrykk og utforming av gårdsrommet, og bidra til forsinking og fordøyning av overvann og trygge flomveier.

alle har utsikt til grønt



regnbed



sammenhengende
grøntstruktur



naturmangfold



grønne kantsoner/forhager



åpen overvannshåndtering

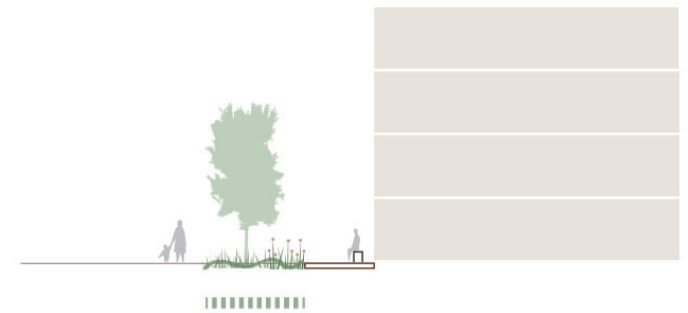
Konsept landskap



alle har utsikt til grønt



de 3 tun - fellesskap



forhagen - overgang - kantsone

Konsept landskap

#de 3 tun



For å danne mindre naboskap og tilhørighet deles bebyggelsen inn i mindre kvartaler med hver sin identitet og rom for fellesskap
Hvert av disse tun knytter seg til hovedaksen gjennom området og gir dermed også variasjon for de som går igjennom kvartalet
Tunet organiseres rundt et tuntre og grønne omgivelser og hvert tun inneholder hver sin møteplass der beboere kan samles, en nærlekeplass for de minste barn.

Tema for de tre tun er:
Vannlandskap
Frukthagen
Sansehagen



tuntre



fellesskap



lek



stemningsskapende
elementer



naboskap på tunet

Konsept landskap

#forhagen - kantsoner - overganger offentlig privat

Snekerstubbakken



Nordfasaden



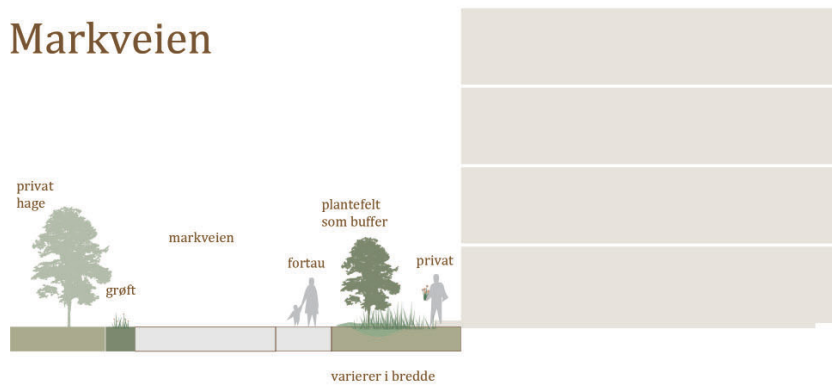
Snittene viser hvordan overgangene mellom offentlige og private arealer utformes i de ulike situasjoner. For å forsterke den grønne identitet for området og gi alle beboere utsikt til grønt, brukes vegetasjon og regnbed som buffersoner i overganger mellom private og offentlige soner.

Mot offentlig vei/fortau trekkes bebyggelsen inn og det etableres grønne soner som gir gaten et grønt preg og skaper en semioffentlig buffersone og skjerming.

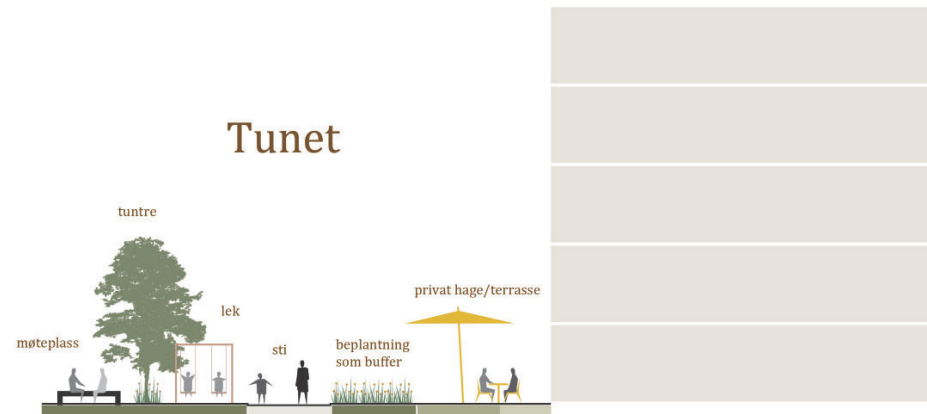
I nord etableres det en grønn overgangssone med trær og regnbed som håndterer overvann og skaper en mellomsone og skjerming mot parkeringsplass og næringsbygg.

I overgangen mellom de private utearealer og fellesarealer på tunet benyttes det skjermende beplantningsfelter.

Markveien



Tunet



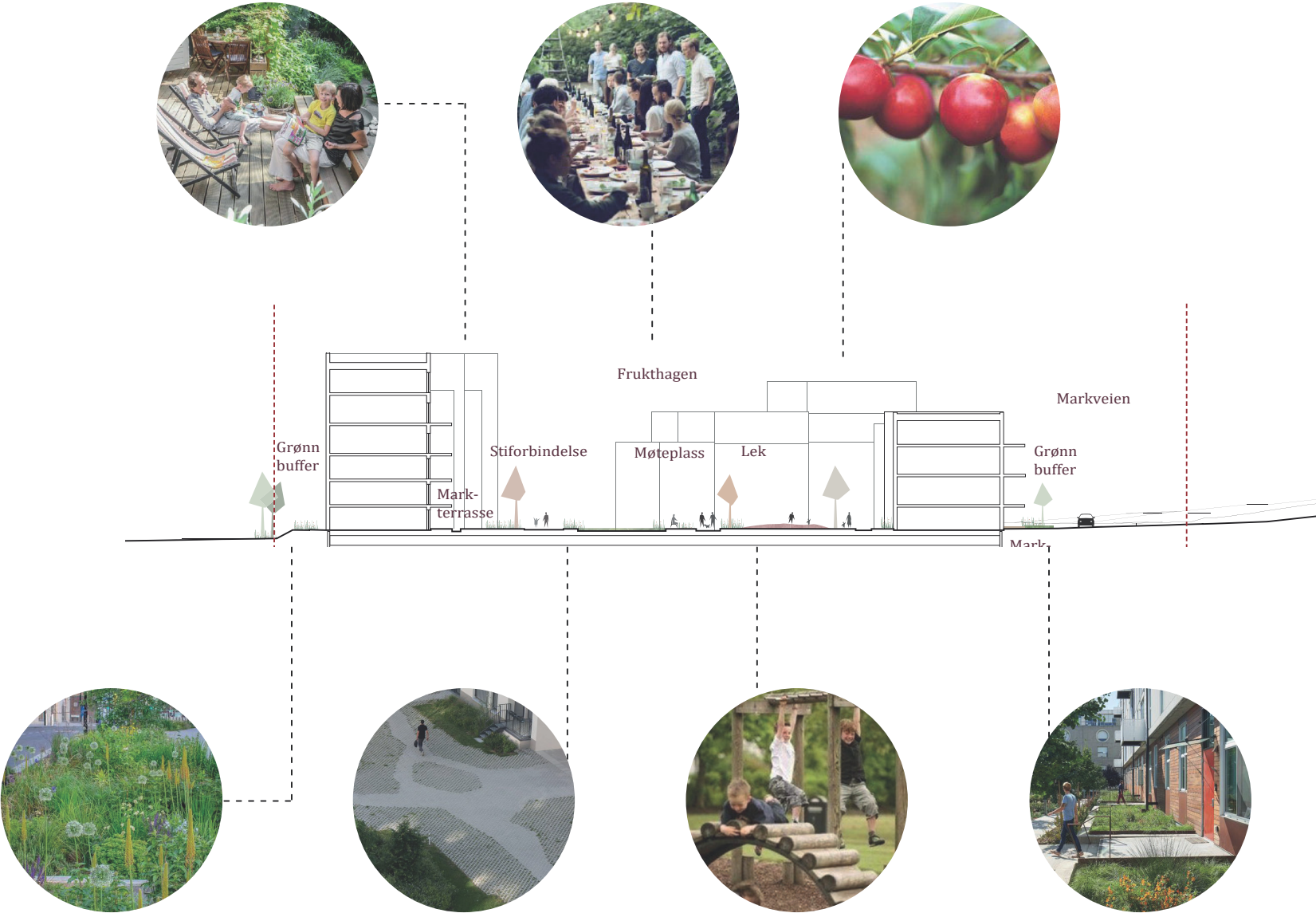
Illustrasjonsplan



Terrengsnitt



Terrengsnitt





MARKVEIEN - Perspektiv fra gårdsrom mot friområdet

Prinsipp plan 01



Prinsipp plan 04



Parkeringskjeller

237 LEILIGHETER I PROSJEKTET

$237 \times 8 \text{ m}^2 = \text{ca } 1900 \text{ m}^2$ nødvendig bodareal

KRAV SYKKELPARKERING

237 leill. X 2 stk = 474 stk sykkel x 1,2 m²

ca 570 m² nødvendig sykkelparkering

20% spesielle = 95 sykkel pp X 2m = 190m²

80% vanlige = 380 sykkel pp X 1 m² = 380m²

Tekniskt rom estimert ca 2-3 % av BRA = 400 m² i forslaget

KRAV BIL

min 0,8-1 biler /boenhet =190-237 Stk Parkeringsplasser

hvorav 10% HC-plasser = 19-24 stk



Snitt



Fasadematerial og farger - Analyse



EKSISTERENDE MATERIALPALLETT

Området preges av en overvekt av eneboliger og rekkehus, kombinert med store næringsbygg.

Eneboligene har trekledning i farger som er typiske for denne type bebyggelse. De viser tegn på fargevariasjoner fra siste malingsjobb, der hvite og grånyanser har vært spesielt populære og dominerende gjennom de to første tiårene av 2000-tallet.

Næringsbyggene er i stor grad bygget med fasadeplater, hvor grå er den dominerende fargen. Disse har et monotont uttrykk som verken tilfører arkitektoniske

kvaliteter til området eller harmonerer godt med den øvrige eneboligbebyggelsen. Noen nyere næringsbygg er derimot utført i tegl og tre, med innslag av fasadeplater, noe som gir et mer vennlig uttrykk.

De offentlige bygningene i området er i stor grad bygget i tegl eller tre og fremstår som mer velholdte, til tross for at flere av dem ble oppført rundt midten av 1900-tallet.

I Skjebergveien 58 finner vi et nyere boligkompleks, som er utført med fasadeplater og trekledning

Fasadematerial og farger - Analyse



EKSISTERENDE MATERIALPALLETT

Området preges av en overvekt av eneboliger og rekkehus, kombinert med store næringsbygg.

Eneboligene har trekledning i farger som er typiske for denne type bebyggelse. De viser tegn på fargevariasjoner fra siste malingsjobb, der hvite og grånyanser har vært spesielt populære og dominerende gjennom de to første tiårene av 2000-tallet.

Næringsbyggene er i stor grad bygget med fasadeplater, hvor grå er den dominerende fargen. Disse har et monotont uttrykk som verken tilfører arkitektoniske

kvaliteter til området eller harmonerer godt med den øvrige eneboligbebyggelsen. Noen nyere næringsbygg er derimot utført i tegl og tre, med innslag av fasadeplater, noe som gir et mer vennlig uttrykk.

De offentlige bygningene i området er i stor grad bygget i tegl eller tre og fremstår som mer velholdte, til tross for at flere av dem ble oppført rundt midten av 1900-tallet.

I Skjebergveien 58 finner vi et nyere boligkompleks, som er utført med fasadeplater og trekledning

Fasadematerial og farger - Materialkonsept



LUN - TAKTIL - VARIERT

Det er valgt en kombinasjon av tre og tegl for dette prosjektet. Bygningsvolumenene trappes ned mot enden og disse mindre volumene er utført i tre for å spille på lag med den omkringliggende eneboligbebyggelsen. Trefasadene utføres i grønne toner for å ta opp i seg fargene fra naturen rundt og å gi en kontrast til teglfasaden.

De øvrige fasadene utføres i tegl i lune, lyse og rødlige toner. Teglen skal legges på en måte som gir et relieff i fasaden slik at man oppnår et mer dekorativt uttrykk. Bruk av skjermtegl vurderes også for å gi mer variasjon. Disse opp materialiteten fra de større offentlige bygningene i området.

Prosjektets volum vil påvirke områdepaletten positivt da det vil være en motvekt til den monotone næringsbebyggelsen og være en mekler mellom denne og eneboligene mot sør.



Krav til minste uteoppholdsareal og lekeplasser/
møteplasser iht

*"Bestemmelser for
Kommuneplanens arealdel 2024-2036,
Høringsutkast, datert 29.11.2023,
Endret i tråd med vedtak i bystyret 14.11.2023"*

Uteoppholdsareal

Krav iht KPA: Blokkbebyggelse over 100 enheter /
minst 40 m² per boenhet

Planforslag:
Felles uteoppholdsareal: 30 m²/boenhet
Privat uteoppholdsareal: 10 m²/boenhet

I felles uteopphold inngår også sandlekeplasser.

237 enheter x 30 m² = 7110 m²

Felles uteareal på bakken 7781 m²

derav
Areal lekeplasser 1200 m²

Privat uteareal
237 enheter x 10 m² = 2370 m²

Tegning viser 530 m² privat uteareal på bakken.
(illustrasjonsprosjekt viser 53 leiligheter på bakkeplan)

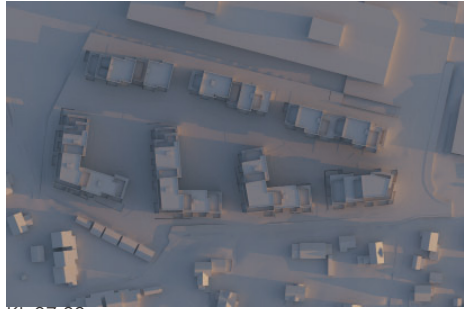
Det foreslås en reduisering av kravene satt i KPA, da
alle leilighetene vil ha private, solbelyste utearealer på
minst 10 m². I tillegg er området knyttet til et offentlig
friområde som har gode kvaliteter og som kan også
benyttes av fremtidige beboerne.

Lekeplasser

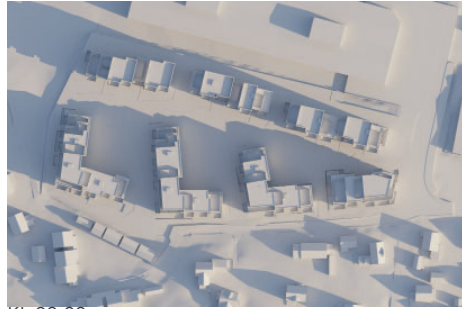
over 25 enheter / minst 5 m² per boenhet
tilpasset alder: 0- 5 år

237 enheter x 5 m² = 1 185 m²

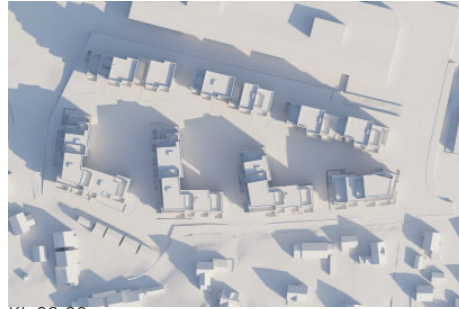
Sol- / Skyggediagrammer - 20.03.



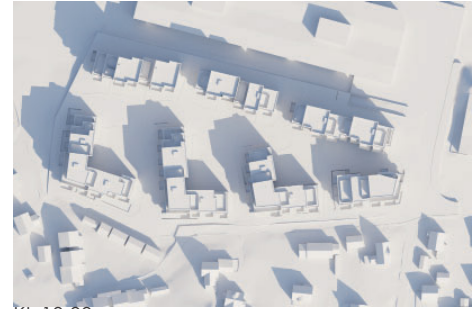
KL 07.00



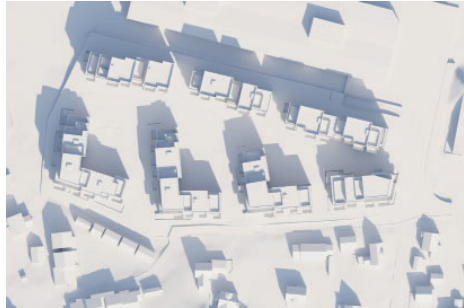
KL 08.00



KL 09.00



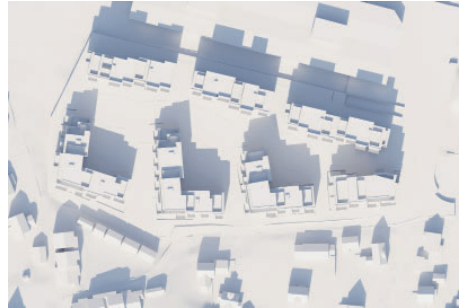
KL 10.00



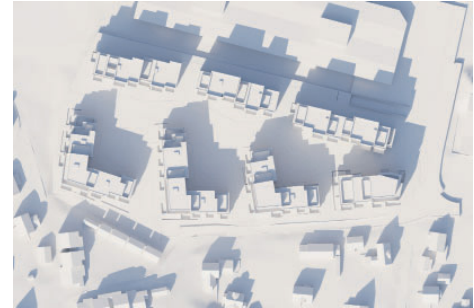
KL 11.00



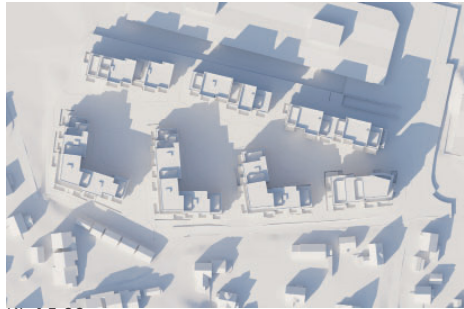
KL 12.00



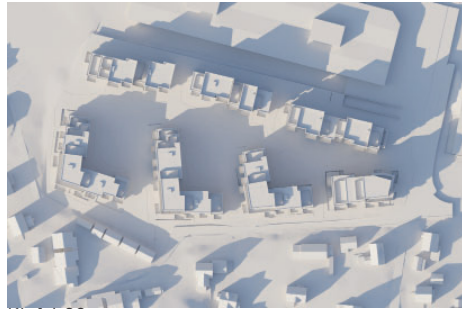
KL 13.00



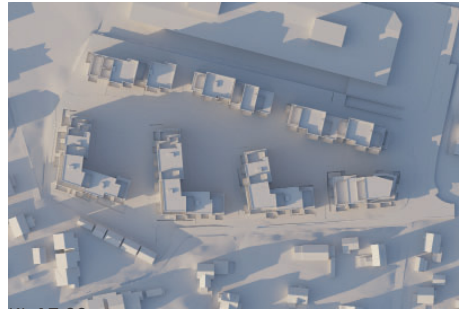
KL 14.00



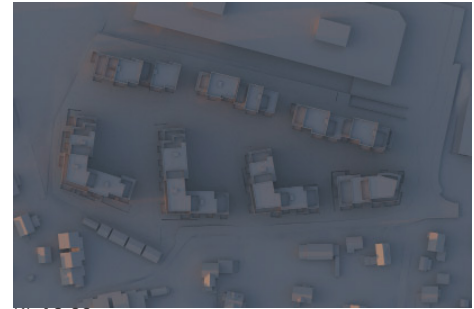
KL 15.00



KL 16.00

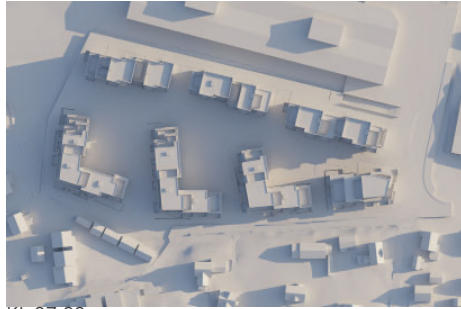


KL 17.00

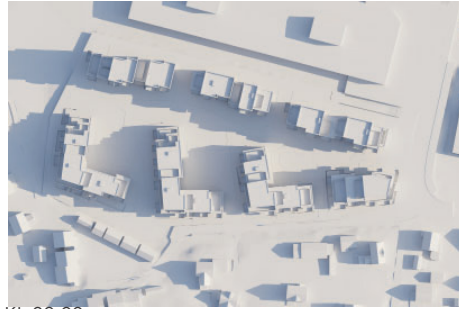


KL 18.00

Sol- / Skyggediagrammer - 01.05.



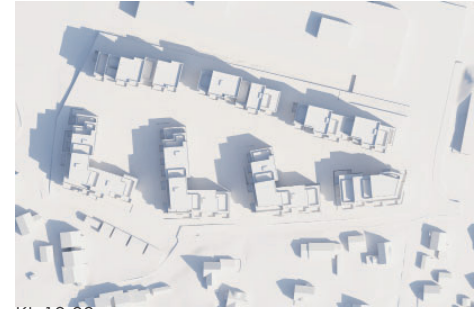
KL 07.00



KL 08.00



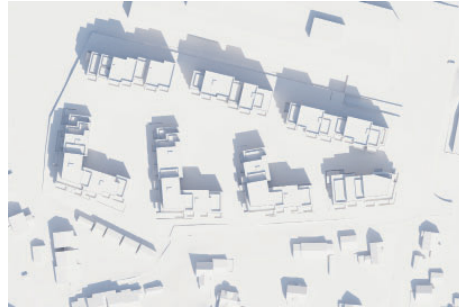
KL 09.00



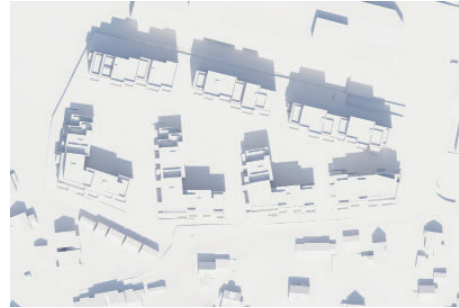
KL 10.00



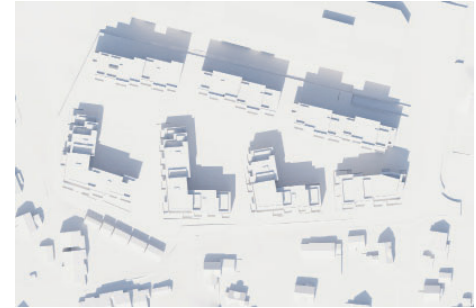
KL 11.00



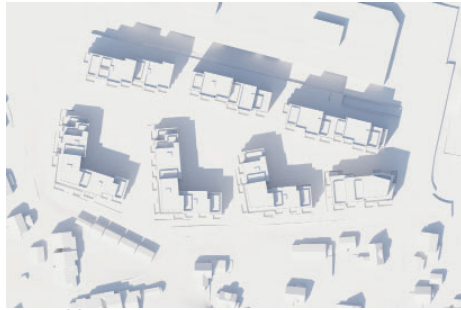
KL 12.00



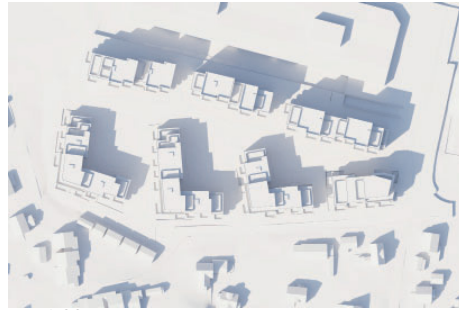
KL 13.00



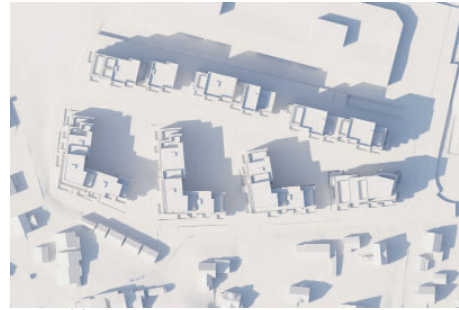
KL 14.00



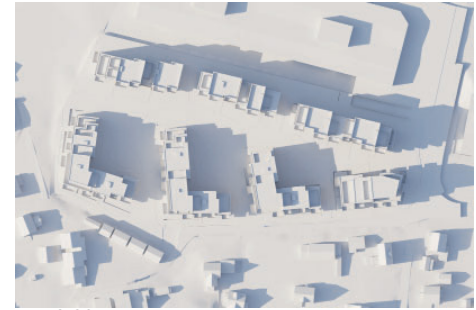
KL 15.00



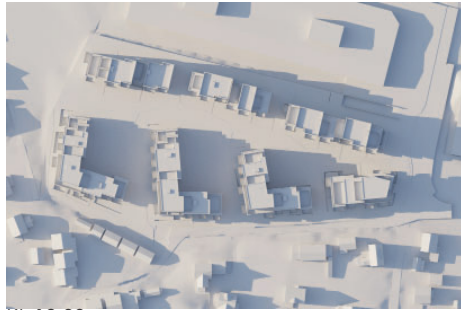
KL 16.00



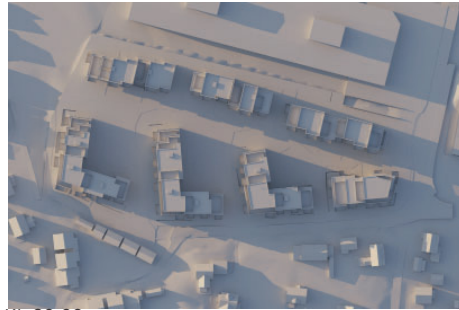
KL 17.00



KL 18.00



KL 19.00



KL 20.00

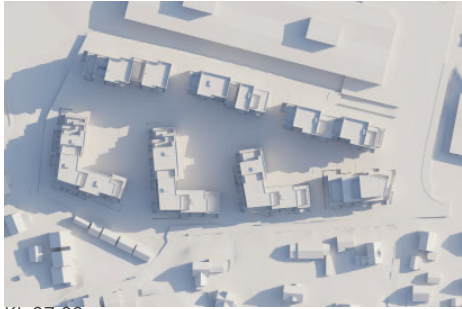


KL 21.00

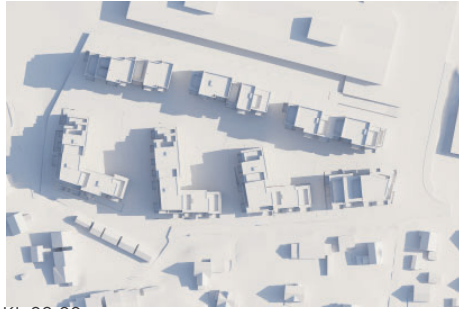


KL 22.00

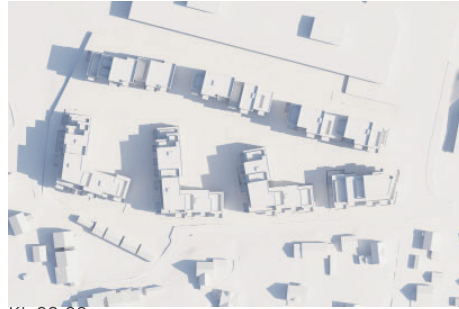
Sol- / Skyggediagrammer - 20.06.



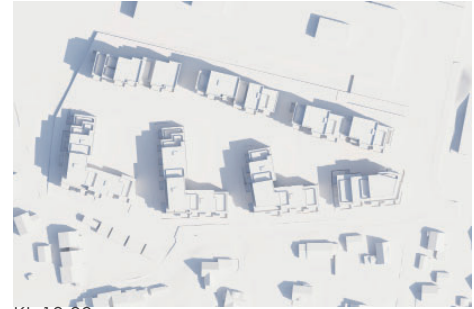
KL 07.00



KL 08.00



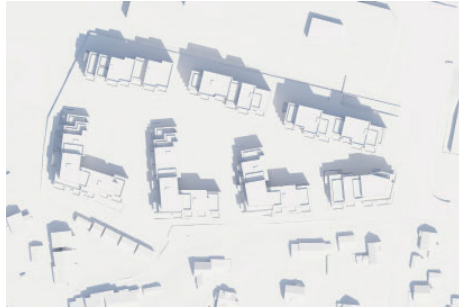
KL 09.00



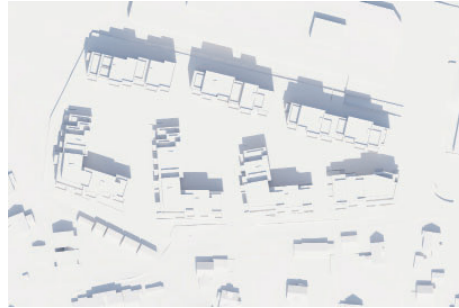
KL 10.00



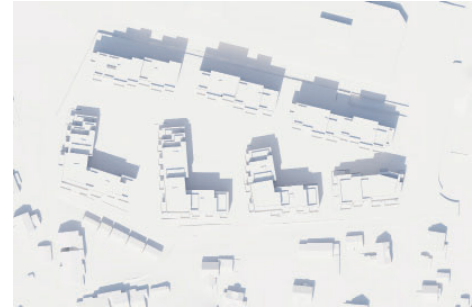
KL 11.00



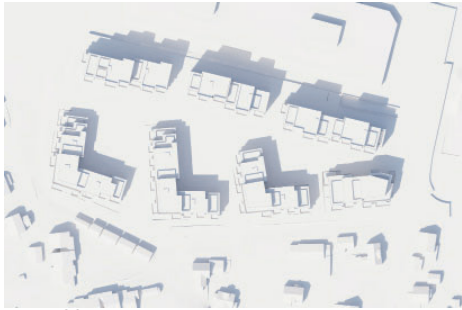
KL 12.00



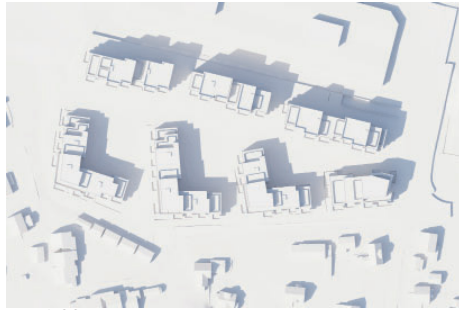
KL 13.00



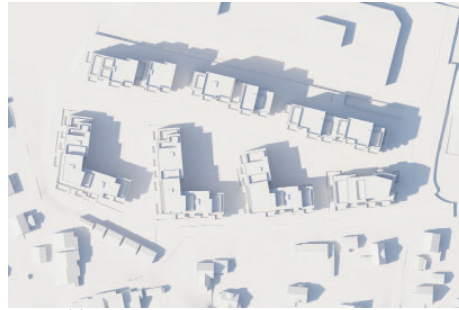
KL 14.00



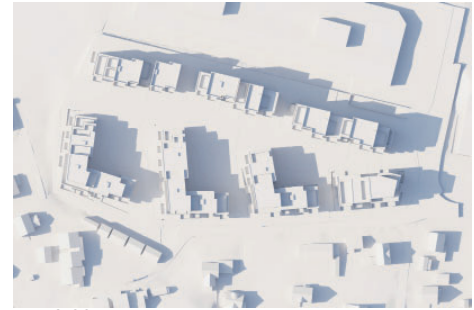
KL 15.00



KL 16.00



KL 17.00



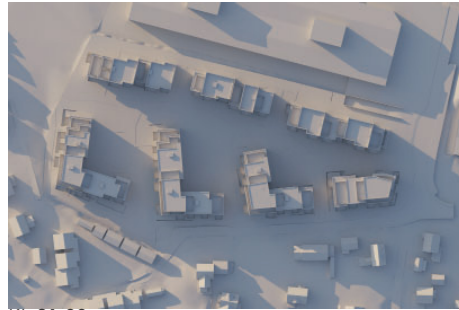
KL 18.00



KL 19.00



KL 20.00



KL 21.00



KL 22.00

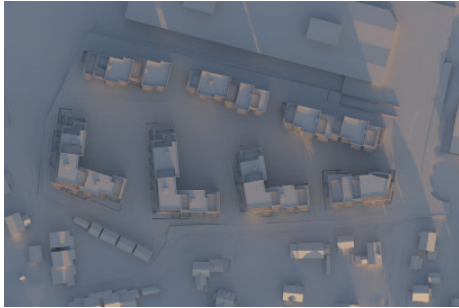
Sol- / Skyggediagrammer - 21.12.



KL 09.00



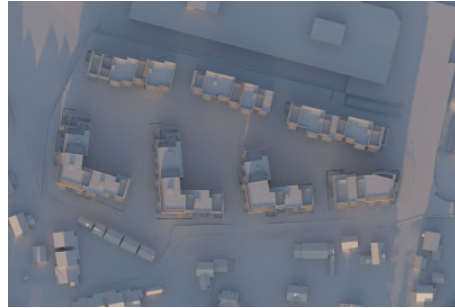
KL 10.00



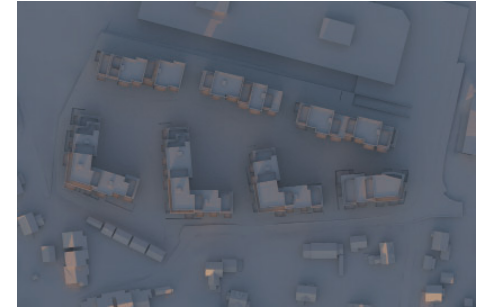
KL 11.00



KL 12.00



KL 13.00



KL 14.00



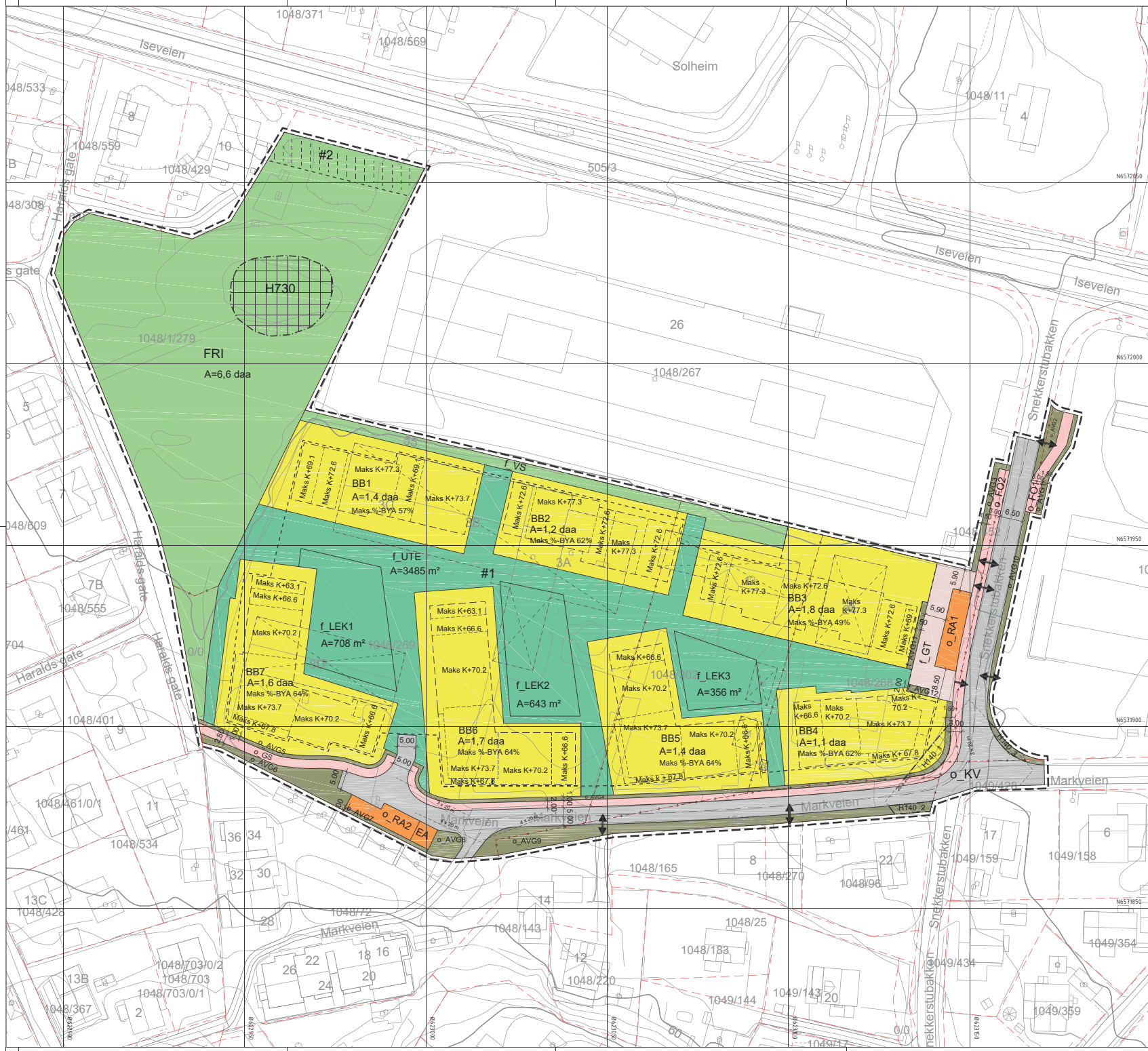
KL 15.00



KL 16.00

Diagramm - Brannbiloppstillingsplass





Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- | | |
|---|-----------------------------|
| BB | Boligbebyggelse, blokker |
| EA | Energianlegg |
| RA | Renovasjonsanlegg |
| UTE | Utøppholdsarealer |
| LEK | Lekkepass |
| \$12.5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | |
| KV | Kjøreveg |
| FO | Fortau |
| GT | Gatetun |
| GS | Gang- og sykkelveg |
| A/G | Annen veggrunn - grøntareal |

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

KV	Kjøreveg
FO	Fortau

- | | |
|-----|-----------------------------|
| GT | Gatetun |
| GS | Gang- og sykkelveg |
| AVG | Annen veggrunn - grøntareal |

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- | | |
|-----|-------------------|
| FRI | Friområde |
| VS | Vegetasjonsskjerr |

§12-6 - Hensynssoner

- | | |
|------|--------------------------|
| H140 | Frisikt |
| L200 | Båndlegging etter lov om |

§12-7. Bestemmelseområder

- #1 Parkering

	Kartopplysninger
--	-------------------------

- Kilde for basiskart:
Dato for basiskart:
Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N
Høydeordinnlag:

Detaljregulering
Markveien

Sarpsborg **Med tilhørende reguleringsbestemmelser**

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato XXX	Revisjon XXX			
Dato XXX	Revisjon XXX			
Dato XXX	Revisjon XXX			
Kommunestyret sitt vedtak				
Ny 2. gang behandling				
Offentlig ettersyn fra til				
2. gangs behandling				
Offentlig ettersyn fra 13.05.2023 til 27.06.2023				
1. gangs behandling			20.11.2024	SW
Kunngjøring av oppstart av planarbeid			27.11.2023	SW
Oppstartsmøte			20.10.2023	SW
PLANEN ER UTARBEIDET AV:		SWECO ARCHITECTS	TEGNERE	DATO
			05.11.2023	SW
Der bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av		<i>Behandlingssak</i>	<i>22. ANSØKERSAK</i>	
		<i>Dato</i>	<i>Planref</i>	

Arealoversikt

BRA									
	BYGG A (BB1)	BYGG B (BB2)	BYGG C (BB3)	BYGG D (BB4)	BYGG E (BB5)	BYGG F (BB6)	BYGG G (BB7)	BALKONGER	SUM
Plan 01	607	551	676	521	728	862	821	257	m ²
Plan 02	607	551	676	521	728	862	821	246	m ²
Plan 03	607	551	676	521	728	804	763	140	m ²
Plan 04	607	551	676	328	504	590	532	99	m ²
Plan 05	441	551	648	158	166	185	161	6	m ²
Plan 06	169	300	338						m ²
	3038	3055	3690	2049	2854	3303	3098	748	21835 m ²

BRA bolig totalt 21835 m²

BRA uten balkong 21087 m²

LEILIGHETSFORDELING				
	40-60 m ²	60-80 m ²	>80 m ²	SUM
Plan 01	12	34	7	
Plan 02	8	35	12	
Plan 03	5	33	15	
Plan 04	3	24	14	
Plan 05	3	16	7	
Plan 06	1	7	1	
	32	149	56	237
	13,50 %	62,87 %	23,63 %	

Sykkelparkering

derav **474** sykkelplasser (krav: min. 2/boenhet)
94,8 spesialsykler minst 20% spesialsykler

Bilparkering

derav **189,6** og **237** bilplasser i p-kjelleren (krav: min. 0,8/boenhet - maks. 1,0/boenhet)
19 / 23,7 tilrettelagte plasser 10% tilrettelagt UU