Sarpsborg kommune

PLANINITIATIV

for reguleringssak: Søsterboligen

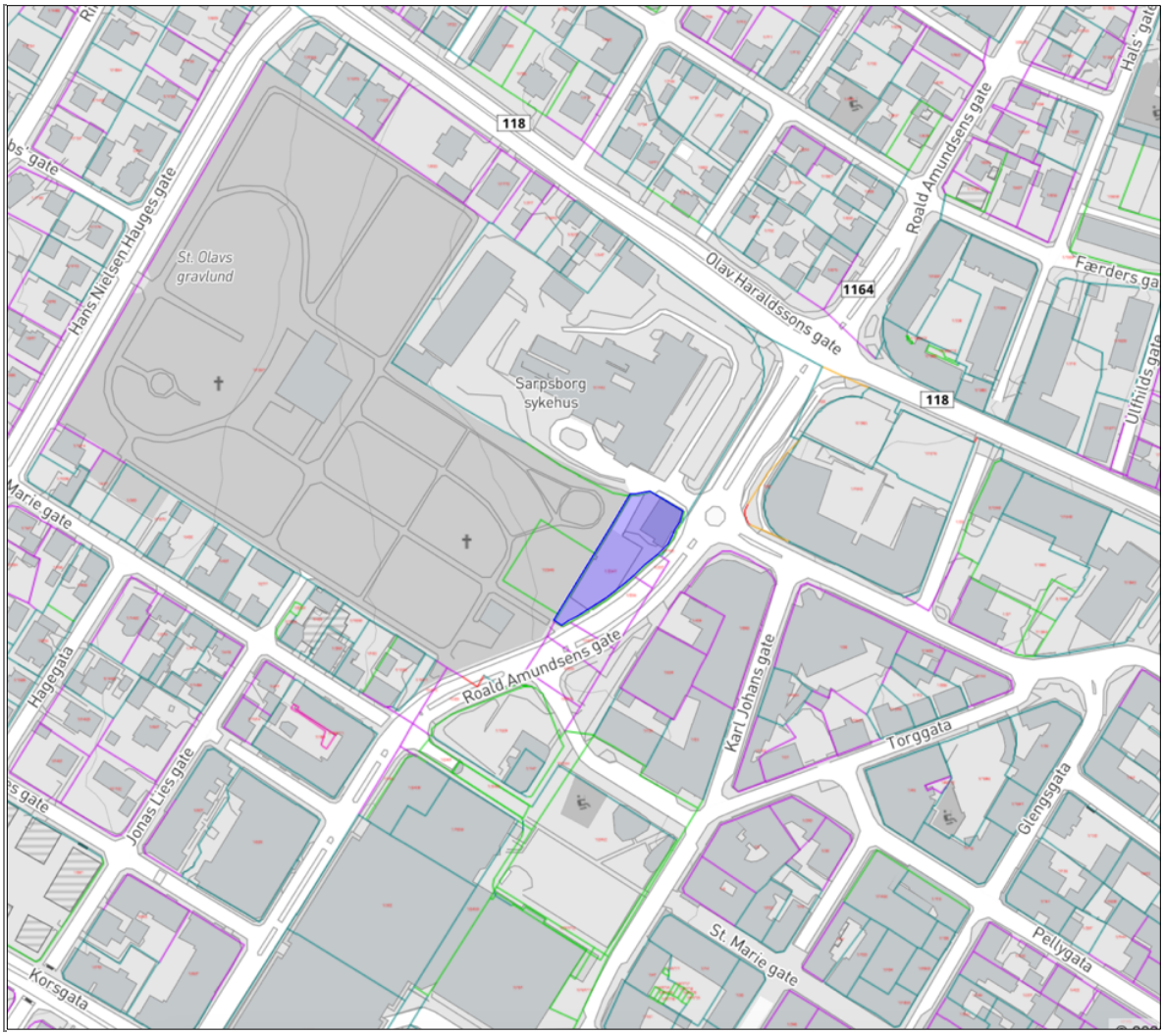
Dette dokumentet skal synliggjøre viktige hensyn som skal ivaretas gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven. Planinitiativet er forslagsstillers vurdering og skal gi kortfattet informasjon om prosjektet som grunnlag for tidlig avklaring og medvirkning av kommunens ulike fagmiljøer.

Gårds- og bruksnummer/adresse: 1/2547
Konsulent: Plus Arkitektur AS
Forslagsstiller: Bison AS

Kart – hvor

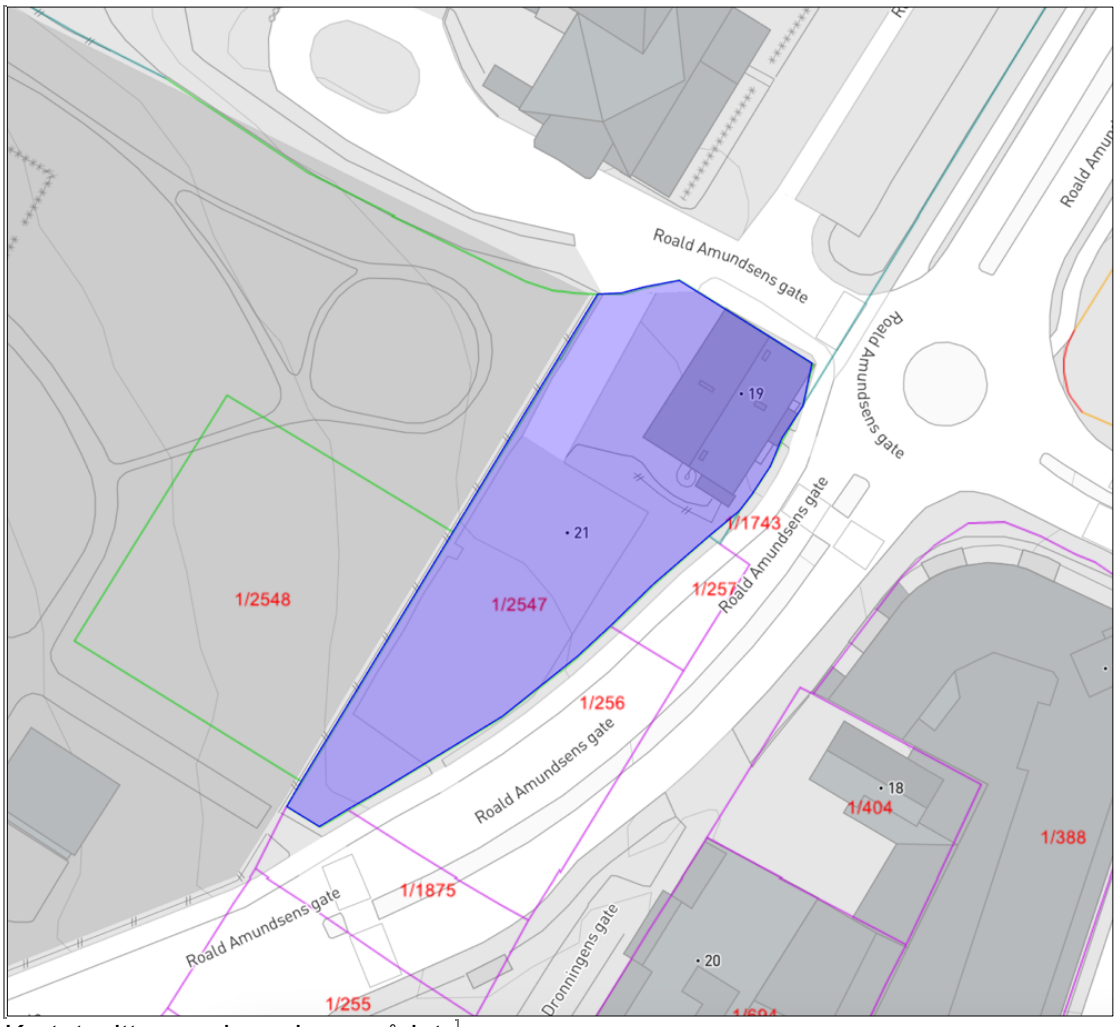
Kartgrunnlag skal hentes fra kommunens kartløsning.

Oversiktskart (ca. målestokk 1: 10 000):



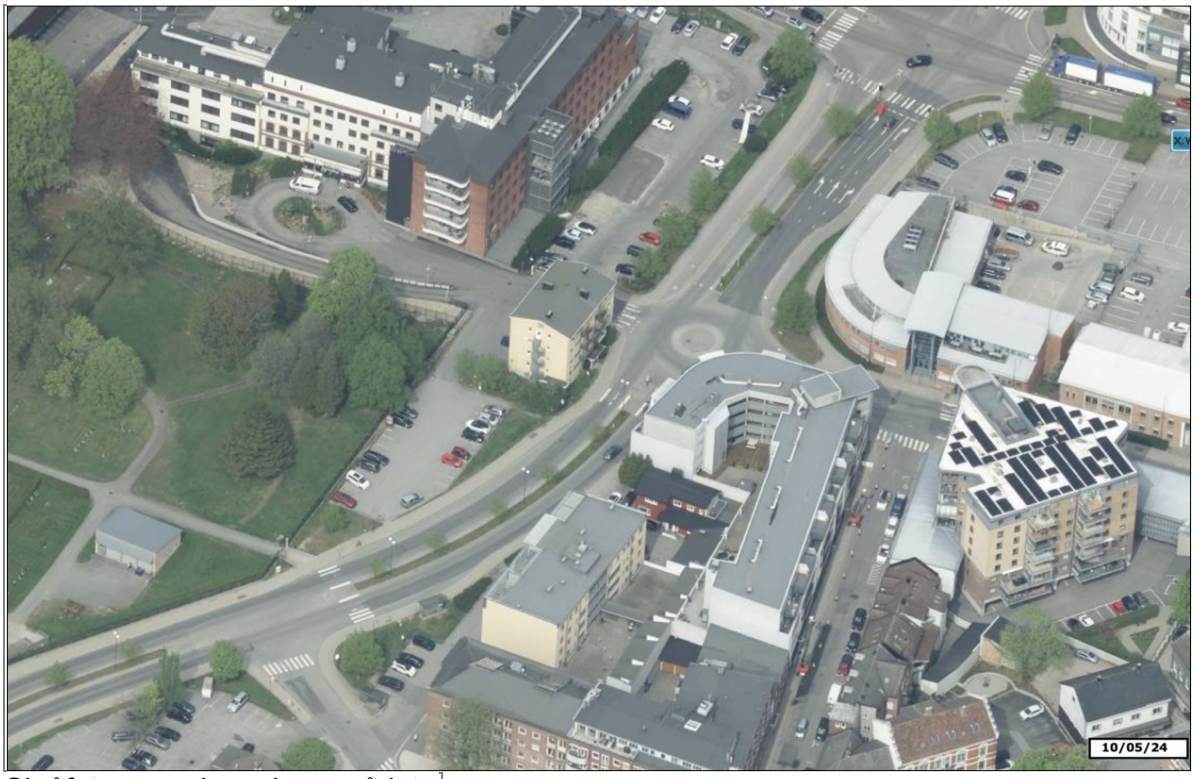
Overordnet kartutsnitt som viser planområdets beliggenhet. Planområdet ligger i Sarpsborg sentrum.

Detaljkart som viser planavgrensningen:



Kartutsnitt som viser planområdet.

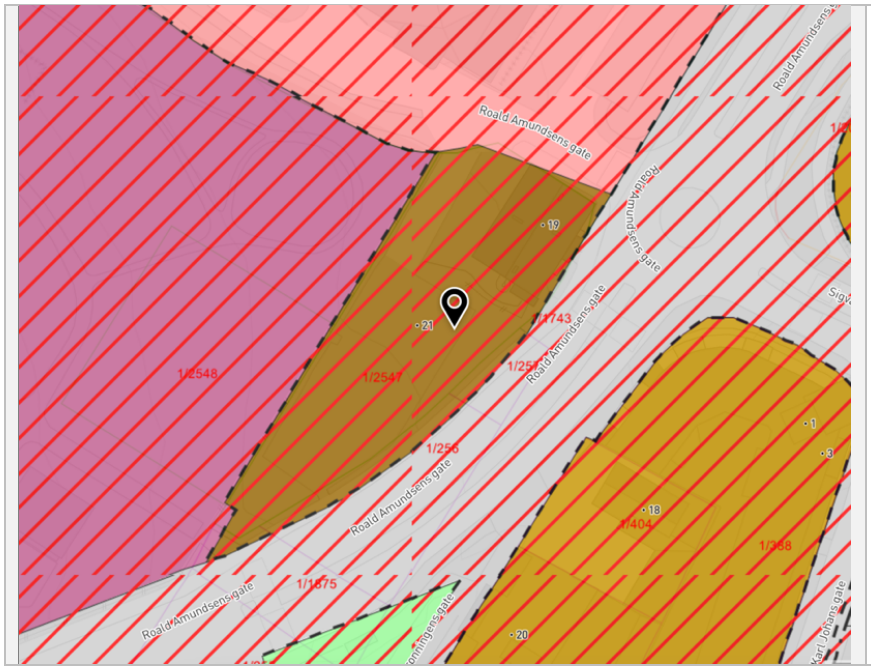
Skråfoto av planområdet:



Skråfoto som viser planområdet.

Gjeldende plangrunnlag (jf. § 1 g[1])

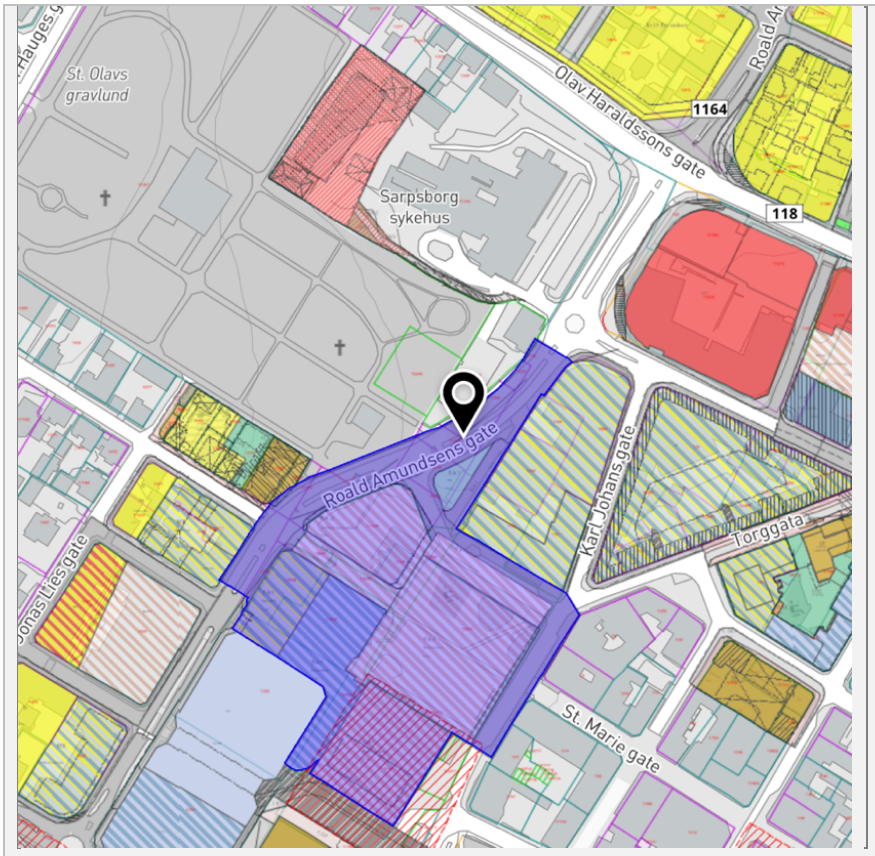
Kommunedelplan:



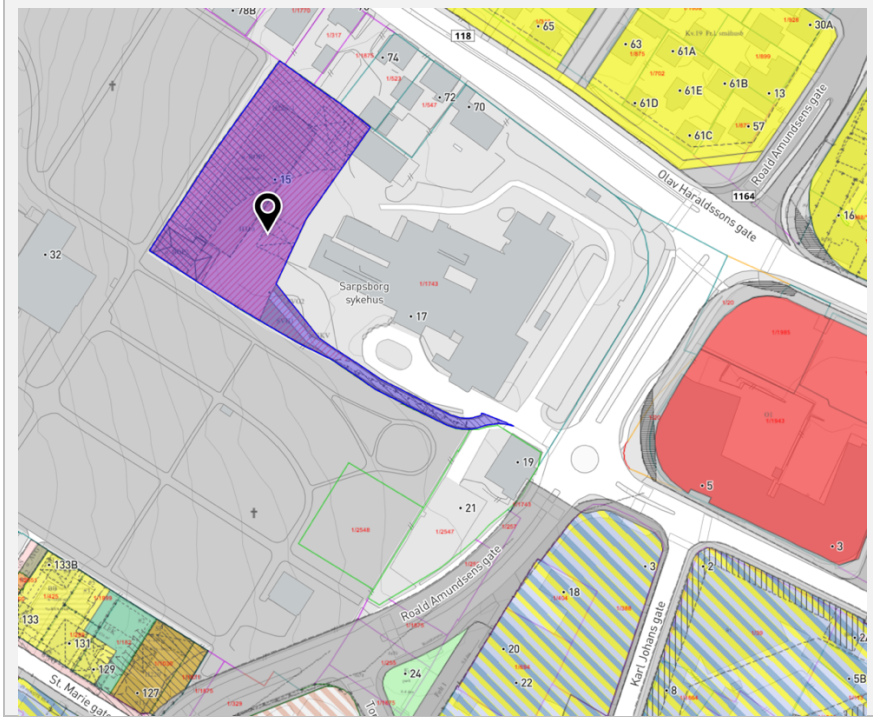
Kommunedelplan for sentrum 2019-2031: Området er avsatt til fremtidig sentrumsformål, med områdenavn S1

[1] Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.

Reguleringsplan og ev. bebyggelsesplan:



Gjeldende reguleringsplan sør for planområdet: *Torget og del av Roald Amundsens Gate,* datert 21.09.2006.



Gjeldende reguleringsplan nord for planområdet: *Ny ambulansestasjon* datert: 06.10.2020

Planlagt arealbruk (jf. § 1 c)

For å underlette den kommunale behandlingen, er det viktig å få en tidlig oversikt hvilke arealtyper som ønskes regulert. Sett kryss i nedenstående tabell. Suppler skjemaet dersom arealtyper mangler og fjern gjerne de overflødige!

Arealtype	Sett kryss
Boligareal	x
Veiareal	x
Parkeringsareal	x
Forretningsbebyggelse	
Næring	x
Friområder, lekeplasser, ol	x
Dyrket mark	
Annet landbruksareal	

Beskrivelse – hva og hvem

FOR-2017-12-08-1950[2] § 1: Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

a) formålet med planen	**Formålet med planprosessen er å tilrettelegge eiendommen for fortetting i tråd med sentrumsplanen.**
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	Planområdet består av en eiendom på ca.1,5 daa beliggende meget sentralt i Sarpsborg sentrum. Planområdet har et eksisterende bygg, kalt Søsterboligen, og resterende del av tomta brukes i dag til parkering. Planarbeidet vil ikke få vesentlige virkninger utenfor planområdet.
c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Det planlegges for etablering av nye boliger, med tilhørende uteoppholdsareal, lekeareal og parkering. I tillegg vurderes det å etablere en kiosk eller lignende på bakkeplan. Eksisterende bebyggelse «Søsterboligen» vil beholdes og oppgraderes til dagens standard, slik at bygget kan benyttes til boligformål.

[2] Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.

d) utbyggingsvolum og byggehøyder	Bebyggelsen vil utformes i henhold til sentrumsplanens bestemmelser gjengitt under bokstav g).
e) funksjonell og miljømessig kvalitet	Det vil legges vekt på at løsningene i planforslaget blir funksjonelle og har en grad av miljømessig kvalitet.
f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Det nye boligbygget vil formes og artikuleres som en del av de bebygde, urbane omgivelsene som eiendommen er omkranset av. Samtidig skal det gjøres tilpasning til den eksisterende bebyggelsen på planområdet (Søsterboligen). Bebyggelsen nord for planområdet består av helsehuset i Sarpsborg med legevakt og ambulansestasjon. I vest ligger kirkegården St. Olavs gravlund. I øst ligger politihuset og boligblokkbebyggelse og i sør ligger Storbyen kjøpesenter.
g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	Det planlegges for en utbygging i henhold til rammene i sentrumsplanen. Dette gjelder blant annet byggehøyder, leke- og uteoppholdsareal og parkering. Planområdet er avsatt til fremtidig sentrumsformål i kommunedelplan for sentrum. Utbyggingsområdet er gitt benevnelsen S1 – i gjeldende kommunedelplan for sentrum. I bestemmelse § 6.5 a) står det «Område S1 (Søsterboligene): Området skal reguleres før ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse tillates. Rammer for utvikling i områder satt av til Urban-høy bebyggelse kategori C gitt i §6.4 pkt. b. gjelder.» I § 6.4 b. iv. er det gitt spesifikke høydebestemmelser for området (kategori urban-høy bebyggelse C): «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.»
h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Det er ingen vesentlige interesser som berøres av den planlagte utbyggingen.
i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Behov for utredninger avklares gjennom oppstartsmøte og påfølgende høringsperiode. Det skal utarbeides en ROS-analyse som del av planforslaget.

j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Regionale myndigheter, naboer, interesseorganisasjoner og eventuelt andre interesserte vil varsles om oppstart av planarbeidet.
k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Det er foreløpig ikke planlagt medvirkningsprosesser utover det som følger av pbl.
l) vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt. Fullstendig vurdering i eget vedlegg til planinitiativet.	Det vurderes at planarbeidet ikke er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger FOR-2017-06-21-854. Se vedlegg for fullstendig vurdering. Behov for fagrapporter og utredninger avklares gjennom oppstartsmøte og påfølgende varslingsperiode.