

Sarpsborg kommune
Postboks 237
1702 Sarpsborg

Deres ref:

Deres brev av:

Vår ref: 591

Oppdrag nr:

Dato: 16.06.2023

Rivningssøknad for Bebyggelse som forutsettes fjernet - plankart **Tidligere Østfoldmeieriet 3003 26033 Gnr. 1048 bnr 466 m.fl.**

I forbindelse med 1. gangs behandling av ny reguleringsplan for Tidligere Østfoldmeieriet, PlanID 3003_26033, søkes det om tillatelse til å rive eksisterende bebyggelse innenfor planområdet i tråd med juridiske linjer i plankart. Det håpes at tilrettelagt rivningsinformasjon er tilstrekkelig for å kunne gi aksept for en fremtidig riving av omsøkte bygg i reguleringsplanen.



Figur: Oversiktsbilde over eksisterende bebyggelser innenfor planområdet. Plangrense markert med rød stiple linje.

Formålet med rivningen er å tilrettelegge for transformasjon og ny utvikling av planområdet med fokus på bolig, kontor, tjenesteyting og varehandel. Prosjektet er et tiltak for å imøtekomme en positiv videre utvikling i området.

Det er utarbeidet egen kulturminnedokumentasjon som redegjør for kulturminner innenfor planområdet samt kulturminnefaglig vurdering av verdi. Det konkluderes i kulturminnedokumentasjonen at Østfoldmeieriet «*kan sies å ha noe lokal/regional kulturhistorisk relevans som et minne om den nære fortid*» (Kulturminnefaglig notat, Sweco 2019). Videre er Hafslunds gate 26 vurdert å ha noe til ubetydelig kulturhistorisk verdi. Det er ingen øvrige bygninger innenfor planområdet som vurderes å ha kulturhistorisk verdi (ibid.)

I Sarpsborg kommunes kulturminnedelplan fra 2005 og Østfold fylkeskommunes kulturminneplan fra 2010 er Østfoldmeieriet ikke nevnt. Videre synliggjør fylkesplanens temakart for kultur og friluftsområdet at det ikke er viktige kulturmiljø eller kulturlandskap innenfor

planområdet. Verdien av å bevare anlegget vurderes på bakgrunn av dette som relativt lav. Det forstås slik at det per i dag ikke bevaringsverdige bygninger innenfor planområdet.

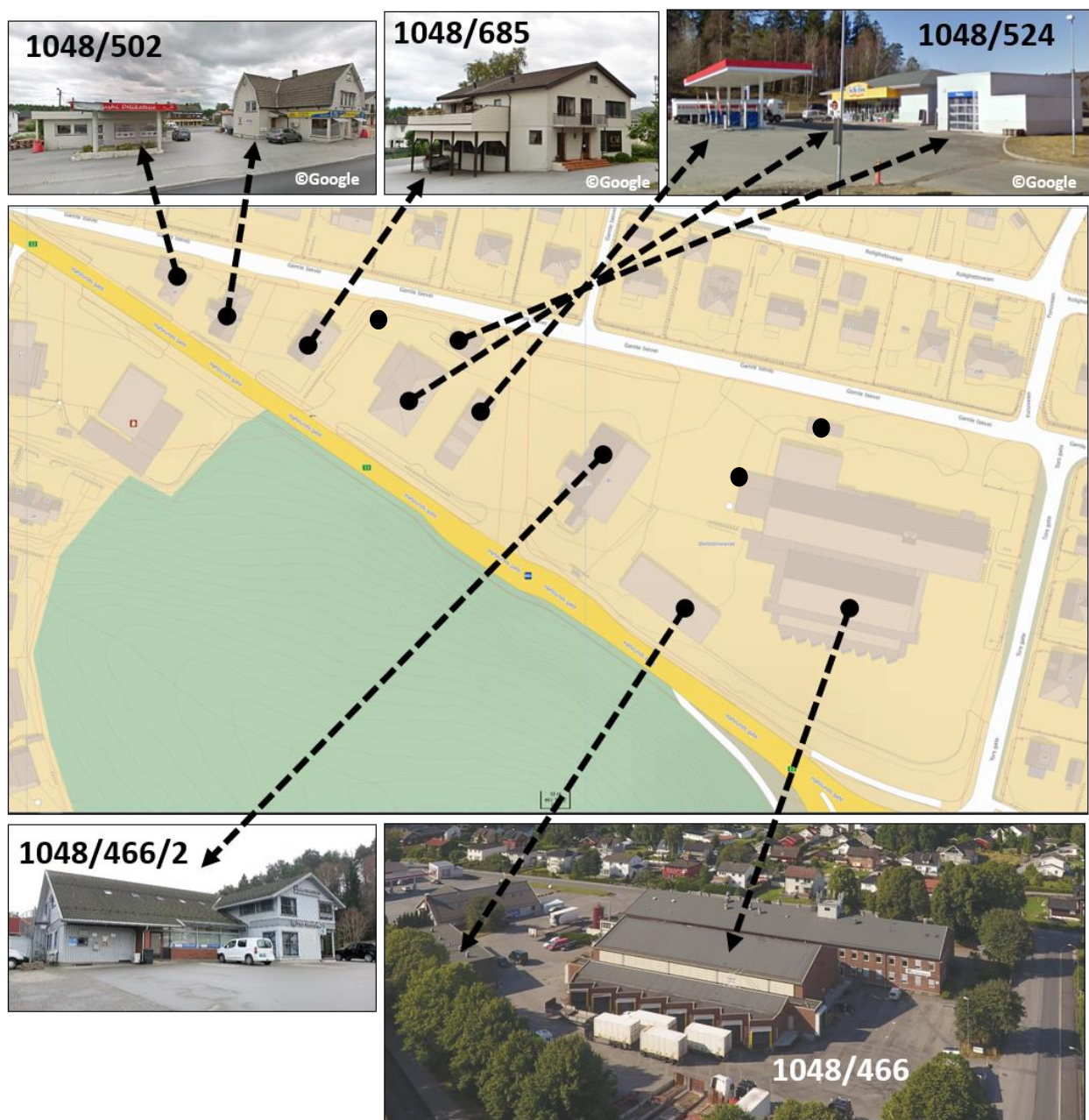
Eiendommen ligger strategisk til langs en viktig kollektivakse og nærliggende gode rekreasjonsarealer. Regulering av eiendommene til et boligområde med ca. 190 boliger samt kontor, tjenesteyting og varehandel er ikke forenelig med å bevare bebyggelsen innenfor planområdet. Sarpsborg kommune ønsker økt tilgang på nye boliger og viktigheten av å tilrettelegge området til boligformålet ansees i dette tilfellet som svært viktig i forhold til å bevare historiefortellende elementer innenfor byggeområdet.

Det søkes følgelig om riving av etablert bebyggelse innenfor byggeområdet. Da de enkelte bygg ikke er å forstå som verneverdige bygninger i seg selv utformes det herved en rivningsdokumentasjon som ved foto av fasader og kartangivelse synligjør de enkelte bygninger som planlegges revet. Bebyggelsen har et samlet bruksareal på ca. 9 900 m².

Etablert bebyggelse er bestående av følgende bygninger:

Gnr/bnr	Bygningsnummer	Bygningstype	Typekode	Byggeår
1048/502	141477803	Butikk/forretningsbygg	322	Antatt 1920-1930
	141477811	Gatekjøkken kioskbygning	533	Antatt 1920-1930
1048/685	142424592	Enebolig	111	Antatt rundt 1960
1048/524	22945947	Bensinstasjon	323	2004
	22945955	Bensinstasjon	323	2004
1048/466/2	145964687	Butikk/forretningsbygg	322	1968
	145964687-1	(påbygg)		2004
1048/466	6348173	Annen industribygning	219	1958
	6348173-1	(tilbygg)		1985
	11934064		999	
	145964679	Lagerhall	231	1986
	146036422		999	

Det er totalt 12 bygg som ønskes revet. Dette inkluderer overbygg over pumpestasjon ved bensinstasjonen (ikke oppgitt i matrikkelen) og tre nettstasjonen tilknyttet Hafslund nett. Det er lagt inn føringer i reguleringsbestemmelser om at alle arbeider som berører etablerte høgspantanlegg skal avklares med aktuell netteier.



Figur: Oversikt over bebyggelse innenfor planområdet. Nettstasjoner markert med svart sirkel. I det følgende synliggjøres bebyggelsen for hver enkelt eiendom.

Eiendom 1048/502



Hafslunds gate 26

Byggsnummer ?	Type ?	Status ?	Sefrak ?	Fredet ?	Næringsgruppe	Byggsendring ?
1 141477803	322 - Butikk/forretningsbygning	Tatt i bruk	Nei	Nei	Varehandel, reparasjon av motorvogner	

Bruksareal totalt: 39 m²

Bygget er en liten enetasjes murbygning, som antas å være fra 1930-tallet basert på funkis-stilen med det flate taket og de rette linjene. Historiske flyfoto fra 1938 tyder på at takoverbygget ser ut til å ha hatt noenlunde samme form og størrelse siden den gang. Sett i sammenheng med eksteriøret i pusset mur tyder det på at bygget tidligere kan ha vært en bensinstasjon/verksted (Kulturminnefaglig notat, Sweco 2019). Det er gjort endringer og utskiftninger av opprinnelige bygningselementer, men er ellers relativt godt bevart.



Figur: Hafslunds gate 26 har muligens tidligere vært bensinstasjon/verksted. Bilder fra befaring (t.h.) og Google Maps Streetview (t.v., 2017).

Hafslunds gate 28

Bygningsnummer ?	Type ?	Status ?	Sefrak ?	Fredet ?	Næringsgruppe	Bygningsendring ?
2 141477811	533 - Gatekjøkken kioskbygning	Tatt i bruk	Nei	Nei	Overnattings- og serveringsvirksomhet	

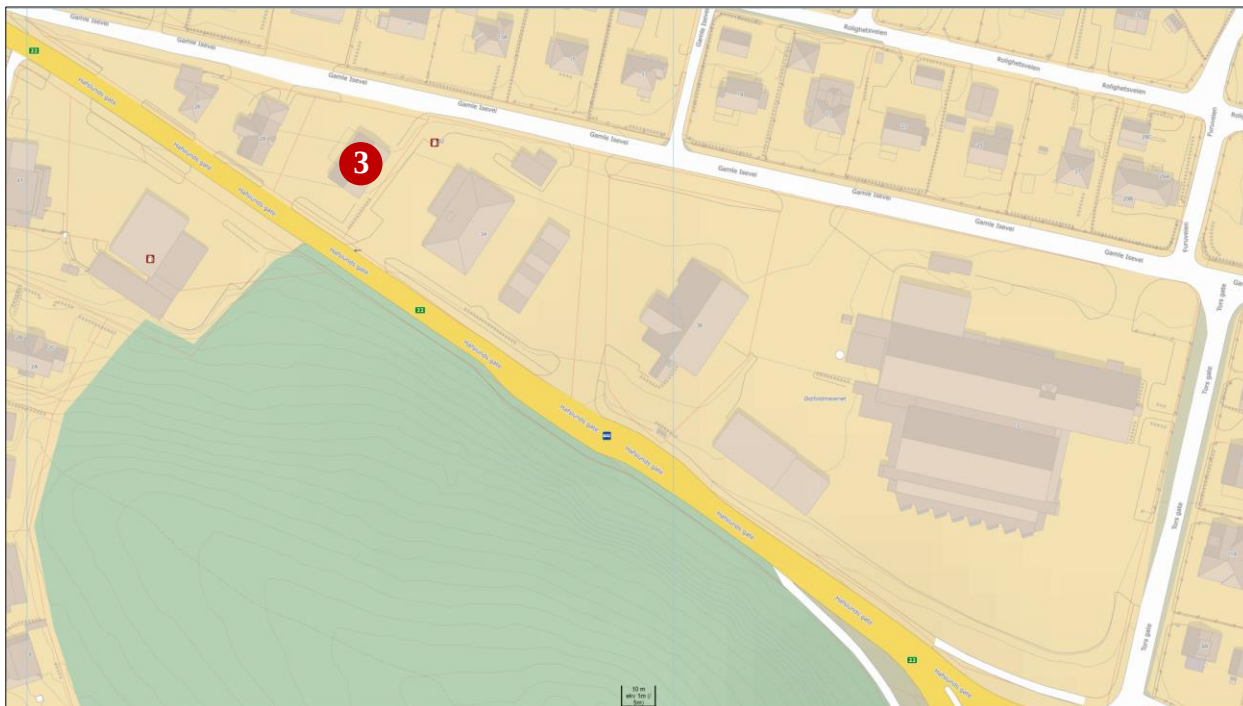
Totalt bruksareal: 376 m², hvorav BRA bolig er 99 m² og BRA annet utgjør 277 m².

Bygget antas å opprinnelig være bygget på 1920 til 1930 tallet. Historiske flyfoto (Norgebilder) tyder på at det har blitt gjort noen endringer av opprinnelige bygningselementer, blant annet på 1950-tallet. Bygget benyttes i dag til servering, og trolig bolig.



Figur: Bilder av Hafslunds gate 28 fra befaring (nederst) og Google Maps Streetview Befaring og Google Maps Streetview (øverst, 2017).

Eiendom 1048/685



Hafslunds gate 30

Byggningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe	Bygningsendring
?	?	?	?	?		?
142424592	111 - Enebolig	Tatt i bruk	Nei	Nei	Varehandel, reparasjon av motorvogn	

Totalt bruksareal: 310 m², hvorav BRA bolig er 130 m² og BRA annet utgjør 180 m².

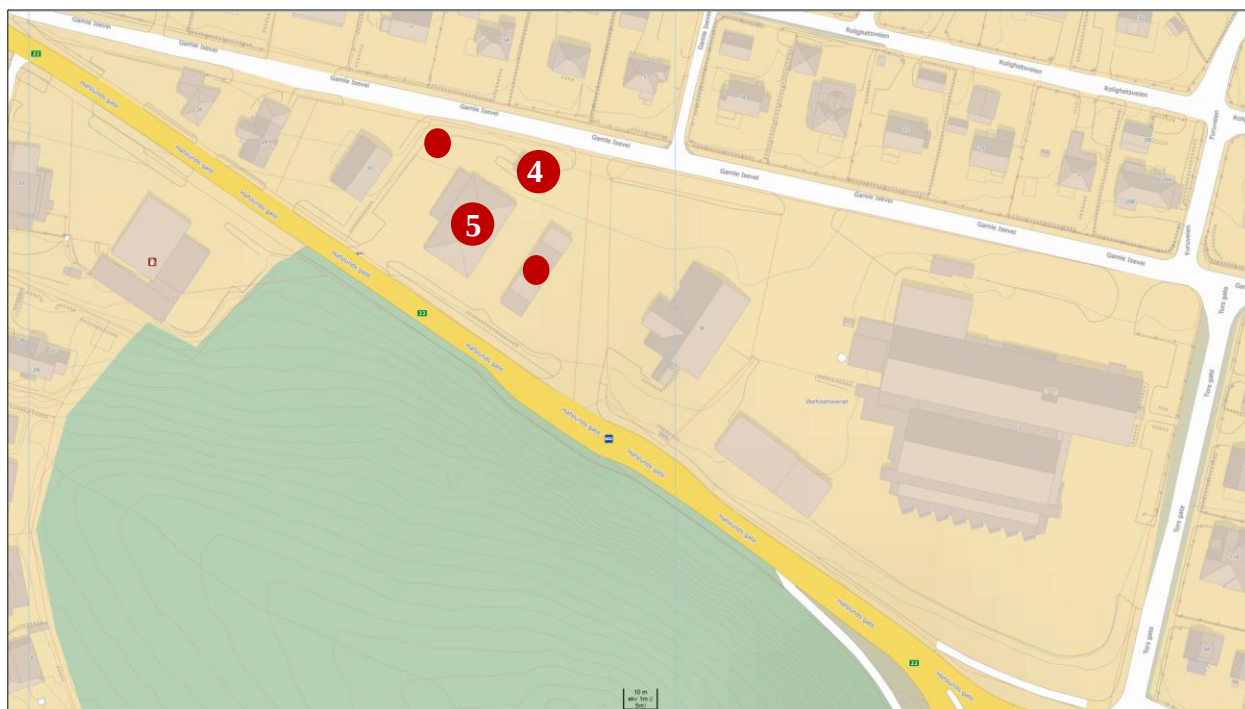
I Hafslunds gate 30 står det er murbygg som benyttes til frisørlokaler og bolig. Historiske flyfoto (Norgebilder) tyder på at bebyggelsen er oppført rundt 1960.





Figur: Hafslunds gate 30 viser bebyggelsens murfasade med innslag av tre. Bilder fra befarings i 2019 og Google Maps Streetview (øverste t.v. 2017).

Eiendom 1048/524



Hafslunds gate 32 og 34

Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe	Bygningsendring
?	?	?	?	?		?
4 22945947	323 - Bensinstasjon	Tatt i bruk	Nei	Nei	Varehandel, reparasjon av motorvogner	

Bruksareal totalt: 83 m²

Det er registrert to bygninger på eiendommen, som fungerer som butikklokale og vaskehall. Pumpestasjonene har overbygg som ikke er registrert med bygningsnummer, markert med lite rød sirkel. Dette skal også rives. Det er også et lite trebygg med nettstasjon til Hafslund nett i eiendomsgrensen til Hafslunds gate 30, som ikke er registrert i matrikkelen.



Figur: Vaskehallen tilknyttet bensinstasjonen. Bilder fra befaring i 2019.

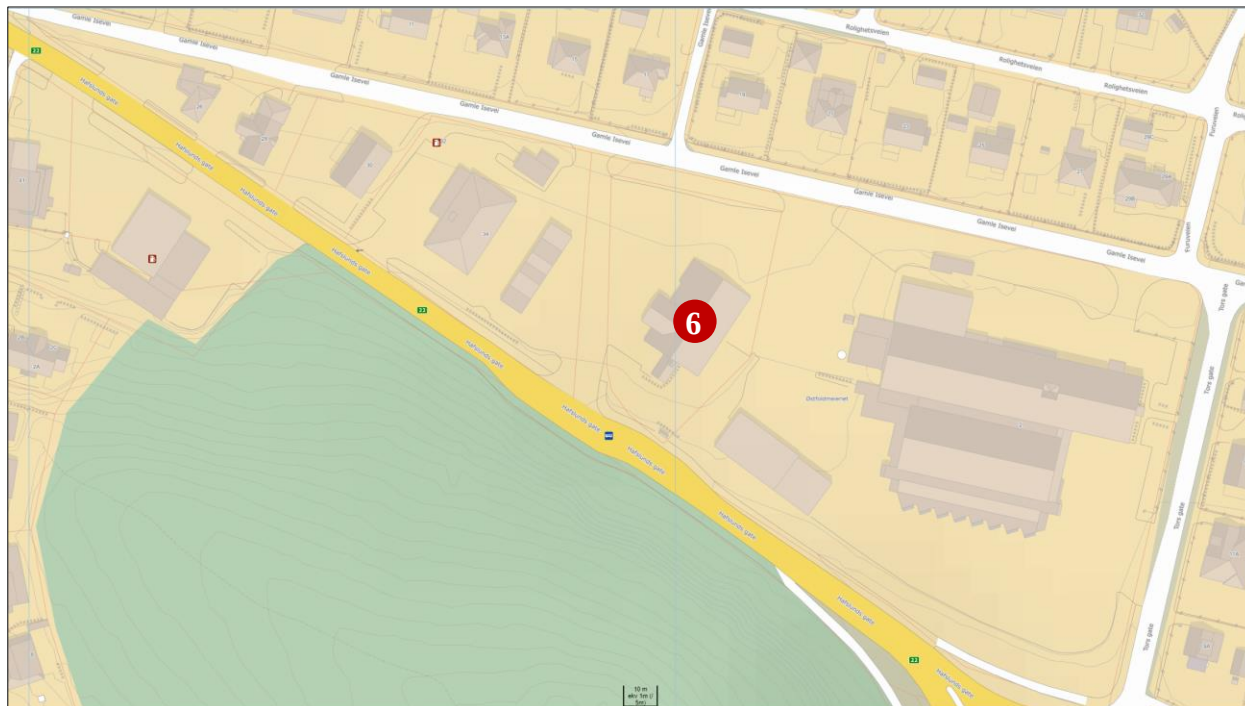
Bygningsnummer ?	Type ?	Status ?	Sefrak ?	Fredet ?	Næringsgruppe	Bygningsendring ?
5 22945955	323 - Bensinstasjon	Tatt i bruk	Nei	Nei	Varehandel, reparasjon av motorvogner	

Bruksareal totalt: 416 m²



Figur: Både butikklokalet og overbygg ved pumpestasjoner ønskes revet, her sett fra Hafslunds gate. Deler av vaskehallen kan sees i bakgrunnen. Bilde hentet fra Google Maps Streetview (2017).

Eiendom 1048/466/2



Hafslunds gate 36

Bygningsnummer ?	Type ?	Status ?	Sefrak ?	Fredet ?	Næringsgruppe	Bygningsendring ?
145964687	322 - Butikk/forretningsbygning	Tatt i bruk	Nei	Nei	Varehandel, reparasjon av motorvogner	
145964687-1		Tatt i bruk	Nei	Nei	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Påbygg

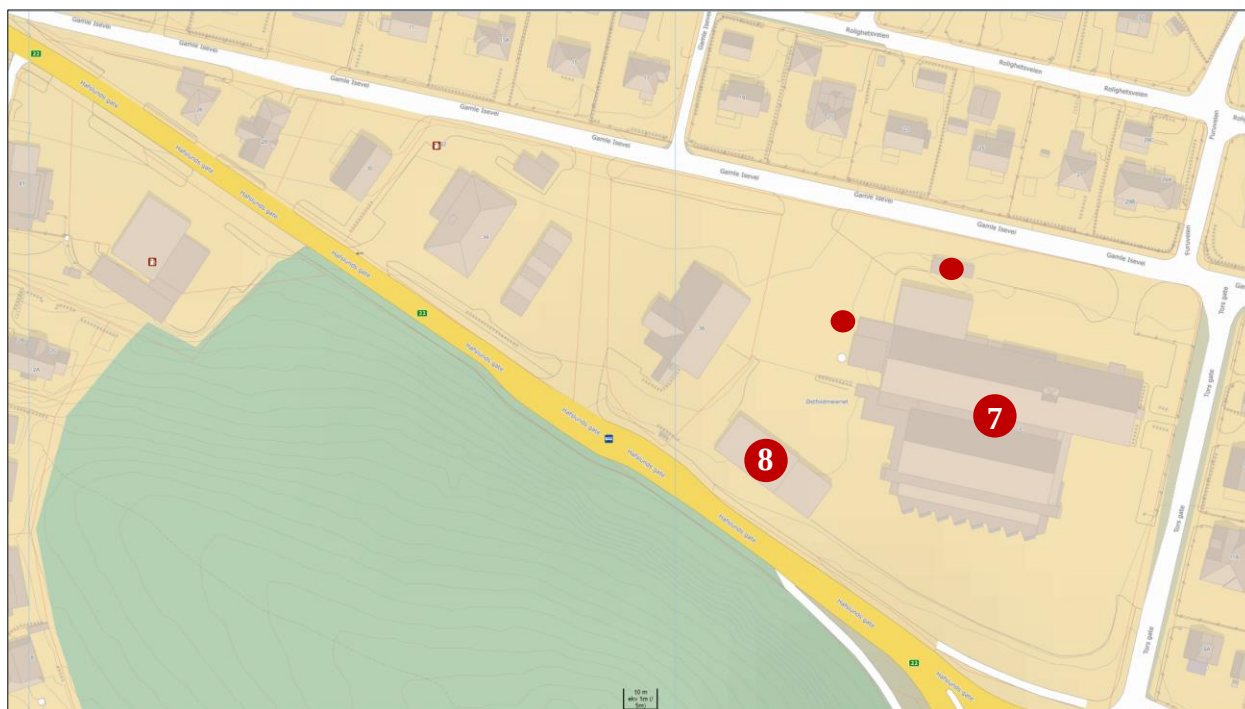
Bruksareal totalt: 1272 m²

Bygget ble oppført i 1968 og påbygget i 2004. Det er på to etasjer og har fasade med stående trepanel og teglstein. Borg svakstrøm holder til i lokalene i dag.



Figur: Bygg som ønskes revet, her sett fra Gamle Isevei. Bilde hentet fra befarig i 2019.

Eiendom 1048/466



Tors gate 2

	Bygningsnummer ?	Type ?	Status ?	Sefrak ?	Fredet ?	Næringsgruppe	Bygningsendring ?
7	6348173	219 - Annen industribygning	Tatt i bruk	Nei	Nei	Industri	
	6348173-1		Tatt i bruk	Nei	Nei	Industri	Tilbygg
	11934064	999	Tatt i bruk	Nei	Nei		
8	145964679	231 - Lagerhall	Tatt i bruk	Nei	Nei	Industri	
	146036422	999	Tatt i bruk	Nei	Nei		

(7) Bygningsnummer 6348173 (inkl. tilbygg) er det største bygningsmassen på matrikkelenheten og har et samlet bruksareal på totalt 6996 m². Det er hovedbygget til tidligere Østfoldmeieriet, som ble tatt i bruk i 1958 med tilbygg fra 1986. Det er oppført i materiale av teglstein.

Bygningsnummer 11934064 og 146036422 (type 999) er begge nettstasjoner (Kilde: Hafslund nett).



*Figur: Tidligere Østfoldmeieriet (markert med nr. 7) utgjør den største bebyggelsen på eiendommen, og er hovedsakelig utført i teglstein. Bygningsnummer 6348173
Bilder fra befarig i 2019.*



Figur: Fasade mot Tors gate viser gjesteparkering og inngangsparti, samt varelevering til høyre. (Hentet fra Google Maps Streetview, 2010).

(8) Bygningsnummer 145964679 er en lagerhall, som ble oppført i 1986. Det har et bruksareal på totalt 421 m².



Figur: Eksisterende lagerhall ved Østfoldmeieriet. Bilder fra befaring i 2019.



Nettstasjonene har et samlet bruksareal på 37 m², på henholdsvis 31 m² og 6 m².

Figur: Nettstasjon nord for Østfoldmeieriet ved Gamle Isevei, bygningsnummer 146036422.