

## Sarpsborg kommune - innspill - varsel - detaljregulering - Fv. 118 - Rosenkrantz gate - Nytt reisetorg og ny strøksgate

Viken fylkeskommune viser til varsel om oppstart av planarbeid for Rosenkrantz gate med nytt reisetorg datert 17.03.2023. Frist for innspill er 28.04.2023.

Planområdet ligger på sørsiden og delvis inn i Stasjonsområdet i Sarpsborg. Planområdet følger i hovedtrekk Rosenkrantz gate som en forbindelse opp til gågateområdet/ St. Marie gate, beskrevet som at *Rosenkrantz gate skal utvikles med spesiell karakter og grønne elementer*. Planen viser også kryssløsninger for fv. 118 Olav Haraldssons gate og kryssløsninger for buss.

I tillegg til reisetorg ved stasjonen, planlegges det for boliger i området mellom stasjonen og sentrum, mens mot gågata planlegges det for mer sentrumsaktivitet og byliv. Det er forventet at planområdet reduseres.

Det vurderes å utarbeides en formingsveileder for byrommet langs Rosenkrantzgate og reisetorget.

Planarbeidet utføres av Sweco på oppdrag fra Sarpsborg kommune. Vi har mottatt kopi av referat fra oppstartsmøte, men ikke planinitiativ. Siden dette er kommunens egen plan er det kanskje ikke utarbeidet planinitiativ, men dersom det finnes, ber vi om at det oversendes.

Forhold som trekkes fram som spesielt viktige i oversendt materiale:

- Grunnundersøkelser og vurdering av områdestabilitet
- Utredning av trafikk, inkludert kollektivt kjøremønster i sentrum og kryssløsning mot fv. 118
- VA- og overvannsplan
- Veileder for beplantning i Rosenkrantz gate og på reisetorget
- Veileder for estetikk og byrom. Denne skal også legge rammer og føringer for utforming i tilliggende kvartaler til Rosenkrantz gate.
- Vurdering av forurenset grunn
- Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er vurdert at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningslovens § 4-2 annet ledd, jf. forskrift om konsekvensutredninger. I referat fra oppstartsmøte går det fram at alternativvurderinger skal dokumenteres i planbeskrivelsen.

### **PLAN Avdeling for kommunale planer**

**Postadresse:** Postboks 220, 1702 SARPSBORG

**Besøksadresse:** Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO

**Telefon:** 32 30 00 00

**E-post:** [post@viken.no](mailto:post@viken.no)

**Internett:** [www.viken.no](http://www.viken.no)

**Org.nr.:** 921693230

Områdets egnethet, risiko- og sårbarhet i tillegg til konsekvenser for miljø og samfunn samt samfunnssikkerhet skal også framgå av planbeskrivelsen.

### **Fylkeskommunens rolle**

Viken fylkeskommune har vurdert saken som regional planmyndighet, kulturminnemyndighet, vannregionmyndighet og som veieier for fylkesveier. Vi uttaler oss blant annet med utgangspunkt i fylkesplanen for Østfold.

Fylkeskommunen har i tillegg en veilederrolle, og ønsker å bidra til gode prosjekter som styrker og ivaretar viktige hensyn til blant annet by- og stedsutvikling, kulturminner, bo- og oppvekstvilkår samt naturmangfold i tråd med blant annet bærekraftsmålene i FN17.

### **Fylkeskommunens vurdering**

#### **Planfaglig vurdering**

Planområdet er komplekst, ikke bare med reguleringsplanarbeid for Rosenkrantz gate, men også arbeid med Intercity jernbane og løsning for kryssing av Sarpsfossen med både fylkesvei, jernbane og løsning for gående og syklende. I tillegg er det startet opp planarbeid for Sarp 2, ny kraftstasjon. Det er også mange viktige kulturminner, fossen, deponier, geotekniske forhold, flomfare og sikringszone ved Borregård som gir føringer for disse infrastrukturprosjektene. Disse prosjektene har ikke mulighet til småjusteringer, og viktige byprosjekter som her i Rosenkrantzgate må tilpasses disse. Det er derfor viktig å kjenne til alt annet arbeid i området, og sikre at planarbeidet for Rosenkrantzgate ikke er til hinder for utviklingen for øvrig.

Viken fylkeskommune ber om at overordnet planstatus går tydelig fram ved offentlig ettersyn, og at eventuelle avvik synliggjøres og beskrives, og at det redegjøres for kompensierende tiltak.

Referat fra oppstartsmøte er grundig, og viser mange av forutsetningene i området, i tillegg til å vise hvilke faglige temaer som forventes vektlagt i planarbeidet.

Planavgrensningen viser for deler av området kun bebyggelse langs Rosenkrantzgate, ikke hele de tilliggende kvartalene. Det framgår at det vurderes å utarbeide en veileder for byrom. Kommunene må vurdere hvilke føringer som bør legges i denne reguleringsplanen og hvilke som må sikres for hele kvartaler. Det bør derfor vurderes om hensyn i planen for Rosenkrantzgate er så viktige, at planområdet enkelte steder må sikres for hele kvartal. En helhetlig planlegging innenfor hvert kvartal, vi også være relevant for å sikre tilstrekkelig uteoppholdsareal dersom det legges til rette for høyere bebyggelse og flere leiligheter.

Det er utarbeidet en evalueringsrapport i etterkant av parallelloppdraget med tre innspill, som bør vedlegges ved offentlig ettersyn. Det framgår av referat fra oppstartsmøte at *I planprosessen skal det derfor utarbeides en veileder som beskriver ønsket utvikling av de nærliggende byrommene. Den skal også vurdere mulig plassering av signalbygg/høyhus. Veilederen vil være en del av grunnlaget for behandling av private planinitiativ i de tilliggende kvartalene til Rosenkrantz gate. Veilederen skal vise prinsipper for utforming, men ikke konkrete løsninger for de ulike eiendommene langs gaten.* Vi ser det som positivt at det utarbeides en veileder, men de viktigste funnene bør kunne tas inn i planer etter plan- og

bygningsloven, f.eks. sentrumsplanen. Vi ber om deltagelse også i arbeidet med veilederen, siden våre interesser knyttet til spesielt samferdsel og kulturarv vil bli berørt.

I sentrumsplanen er det føringer for høyder for deler av planområdet, der hensyn til knutepunktsutvikling og samordnet bolig- areal og transportplanlegging, jf. blant annet fylkesplanen for Østfold i retningslinjenes 1.1-1.5, ble sett i sammenheng med blant annet kulturmiljø. Vi ber om at avveiningene mellom de ulike hensynene og behovet for økt utnyttingen framgår ved offentlig ettersyn.

### **Merknader Nyere tids kulturminner**

I planområdet og dets umiddelbare nærhet er det først og fremst stasjonshuset, tegnet av P A Blix og oppført i 1878, som er av regional kulturminneverdi. Stasjonen er i tillegg på Sentrumsplanens gule liste og et prioritert kulturminne i Sarpsborg kommunes kulturminneplan. Sørøst for stasjonsbygningen ligger dessuten et langt teglbygg som har fungert som godsbygning for stasjonen. Den eldste, sørøstligste delen, er fra før 1887 og formodentlig samtidig med stasjonsbygningen. Forlengelsen av den kom til etter 1905, formodentlig en gang i de to første desenniene av 1900-tallet.

Fylkeskommunen mener det er av stor vekt at stasjonen, plassen fremfor den og området rundt vernes mot bebyggelse og høye bygg. Høye bygg eller bygg som plasseres nært innpå eller mellom stasjonsbygningene som illustrert i mulighetsstudiene mener vi ikke respekterer det regionalt viktige og verneverdige stasjonsmiljøet. Vi er ikke enige i evalueringskomitéens konklusjon at stasjonsområdet tåler store høyder. Det er vår oppfatning at omgivende ny bebyggelse heller bør tilpasse seg den nåværende, eldre bebyggelsen og unike stasjonsmiljøet. Et stasjonsmiljø er for mange det første møtet med byen, og bør formidle noe av byens identitet. Kulturminner og kulturmiljøer er ikke-fornybare ressurser som gir steder identitet og egenart. Godt ivarettede kulturminner og kulturmiljøer har synergieffekt på andre samfunnsområder.

I forslag til regional planstrategi for Viken, er et av målene å ta vare på kulturminner og kulturmiljøer slik at de kan styrke stedets særpreget og identitet i by- og stedsutviklingen.

Foruten stasjonsbygningen/miljøet er Frelsesarméens hus på St Mariagate 89 den enkelte bygning som kan anses ha høyest verneverdi. Det dreier seg om en bygning fra ca 1910-tallet i jugendstil og er et flott eksempel på denne arkitektoniske stilen. Den er med på Sentrumsplanens gule liste og dermed vernet. Vi ser også at alle forslagene regner med at denne bygningen blir bevart.

Planområdet strekker seg over St Mariagate som er en av byens hovedakser og del av NB!-området Aksene i bysentrum, av nasjonal interesse og hensynssone kulturmiljø. Vi forutsetter at reguleringsplanen tar særlig hensyn til utformingen av den delen av planområdet som ligger innenfor NB!-området eller i nær tilslutning til det, hvilket inkluderer St Mariagate 89. Vi vil også spille inn at det er viktig at den gamle kvartalsstrukturen bevares.

Av de øvrige eldre bygningene langs Rosenkrantzgate er det ingen som hver for seg kan sies å ha høy antikvarisk verdi, selv om flere av bygningene er godt bevart. Derimot har de til sammen betydelig kulturminneverdi som del av et urbant kulturmiljø med hager og uthus som var typisk for det tidlige 1900-tallets Sarpsborg, og er det fortsatt i dag. Vi vil nevne

særlig Astrids gate 42, Rosenkrantz gate 13 og 16, alle fra rundt 1900, Rosenkrantz gate 14, et flott sveitserhus, samt Astrids gate 40, de siste fra 1905-15 ca. På den siste strekningen av gaten, nærmest stasjonen, står fem bygninger igjen som et samlet kulturmiljø.

De forskjellige mulighetsstudiene tar liten eller ingen hensyn til kulturminneinteressene i området. Det forutsettes at «noen» bygninger bevares og ingen argumentasjon hvorfor noen bygninger bør bevares og andre ikke. Dette mener vi er et stort minus for planprosjektet. Riving av disse bygningene eller deler av dem med sine hagemiljøer kommer totalt sett å innebære et betydelig tap av lokal kulturminneverdi og et tap for byens identitet og attraksjonskraft.

Vi ber om at det blir foretatt en inventering av bevaringsverdiene i området og at de eldre bygninger som ev. planlegges revet blir antikvarisk dokumentert. Det er av stor vekt at nye bygninger tilpasser seg de eldre bygninger som blir igjen og vi ber om at det blir redegjort for hvordan dette best kan gjøres. Avdeling kulturarv stiller seg til disposisjon for dialog og rådgiving i forbindelse med dette.

### *Bærekraft*

Fylkestinget i Viken vedtok 12. desember 2019 at FNs bærekraftsmål skal danne rammen og premissene for regional planstrategi. Bevaring av kulturminner kan bidra til å redusere klimagasser og til å oppfylle flere av FNs bærekraftsmål. Byggenæringen står for en betydelig andel av klimagassutslippene. Eldre hus er allerede bygget og klimaavtrykket er satt. Med enkle grep kan eksisterende bygg ofte gjøres mer klimavennlige og energieffektive, og dermed gjenbrukes.

### *Stedsutvikling*

Regional plan for Østfold, *Østfold mot 2050*, løfter fram kulturminner og kulturmiljø som en integrert del av kommunal og regional planlegging (pkt 1.1.7) Planen sier på s. 43: *Fortetting må foregå med kvalitet. Det betyr at folkehelse og attraktivitet skal ivaretas og forbedres selv om vi bor tettere. Det er viktig at fortetting, transformasjon og arealøkonomisering gjøres med grunnlag i lokalkunnskap. Byene og tettstedene må ha god funksjonalitet, og biologisk mangfold, kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas.*

## **Samferdselsplanlegging og forvaltning**

### *Kollektiv og gågate*

Det bør gjennomføres en trafikkvurdering som ser på hvordan omgjøringen av reisetorg og eventuelt gågate vil påvirke det offentlige veinettet rundt. Vurderingen må også ta for seg hvordan omgjøringen til gågate eventuelt skal løses i sammenheng med ønske om flere busser fra busstasjonen og togstasjonen. Som ØKT påpekte i møtet 14. april er Rosenkrantz gate den meste egnede gaten i sentrum til å kjøre fram og tilbake mellom stasjonene. En omgjøring til ren gågate vil kunne føre til omveier og tomkjøring for bussene dersom kommunen ønsker flere bussruter som kjører til togstasjonen. Vi forventer at dialogen angående denne problemstillingen fortsetter og at eventuelle beslutninger som fører til økonomiske konsekvenser for ØKT og fylkeskommunen for øvrig, høres/diskuteres før offentlig ettersyn.

### *Byggegrense og adkomst*

Det må settes en byggegrense mot fylkesvei 118. Byggegrensen må settes i henhold til hva sentrumsplanen for Sarpsborg tillater.

For eventuell ny bebyggelse ønsker vi ikke adkomst direkte fra fylkesvei 118, og forutsetter at adkomster etableres mot de kommunale veiene.

Kryssløsning mot fylkesvei 118 må vurderes i dialog med fylkeskommunen. Alle tiltak som berører fylkesvei, skal ha byggeplan før igangsetting. I tillegg skal teknisk plan sendes inn til vurdering i forkant av offentlig ettersyn for å sikre at det settes av nok areal i plankartet til avsatt formål.

### *Gående og syklende*

Tilrettelagte gangtraseer må være sikre, men også oppleves trygge og logiske å bruke. Spesielt gjelder det der gangtraseer leder til kryssing av kjøreveier. Arealer for myke trafikanter bør der det er mulig, separeres fra areal for harde trafikanter.

Eventuelle egne arealer for gående og syklende bør ha egne rekkefølgekrav for å sikre gjennomføring.

### *Trafikksikkerhet i anleggsperioden*

Det er viktig at det utvikles gode trafikksystem for å hindre farlige situasjoner under anleggsperioden. Myke trafikanter må gis et sikkert tilbud i anleggsfasen, og det må sikres tilfredsstillende siktforhold i krysningspunkter mellom anleggstrafikk og gående og syklende. Dette kan med fordel sikres i reguleringsbestemmelsene.

### *Teknisk plan og byggeplan*

Siden det skal utføres tiltak på fylkesvei 118, må det som sagt utarbeides en teknisk plan som skal vurderes av Viken fylkeskommune før planen legges ut til offentlig ettersyn. Grunnen til dette er at vi erfaringsmessig ser at det ofte reguleres anlegg som senere viser seg å ikke ha tilstrekkelig areal for gjennomføring. Statens vegvesens håndbok R700 «Tegningsgrunnlag» legges til grunn. Teknisk plan skal inneholde alle tekniske tegninger og beskrivelser som er nødvendige for å dokumentere at tiltaket er gjennomførbart og at det er avsatt tilstrekkelig areal i reguleringsplanen. Omfanget av teknisk plan avhenger av hvert enkelt tiltak, men minstekravet er C- og D-tegninger.

Det må lages en rekkefølgebestemmelse som sier at Viken fylkeskommune skal godkjenne byggeplan for alle tiltak som berører våre anlegg før igangsetting.

### *Støy og luft*

Vi forutsetter at Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy (T-1442/2021) og luftkvalitet (T-1520) i arealplanlegging legges til grunn for planarbeidet.

## Barn og unge

Vi ber om at det tas hensyn til barn og unge i planarbeidet, slik at det både legges til rette for gode leke- og uteoppholdsareal, men også trygg skolevei og gode oppvekstvilkår. Barn og unges rettigheter bør også være en del av forutsetningene for en formingsveileder for området og sikres i rekkefølgebestemmelser, for å sikre en helhetlig og forutsigbar plan for utviklingen av området.

Der planen legger til rette for boliger, må det sikres uteoppholdsareal i tråd med sentrumsplanens § 5.4. Punkt f. gir føringer for krav til lekearealer, innhold, sikkerhet og kvalitetskrav. Samtidig står det i i. at krav om utforming kan avvikes ved regulering av hele kvartaler mellom St. Marie gate og St. Nikolas gate. Dette mener vi er uheldig, og det bør etterstrebes gode uteoppholdsarealer for alle aldersgrupper og funksjonsnivåer.

Planområdet vil også kunne være viktig som tilgang til friluftsområdet ved Glengshølen, og det bør sees på fysiske og visuelle sammenhenger dit.

Vi vil anbefale at gangveier og kjørbare veier ikke medregnes i totalt uteoppholdsareal dersom det er en del trafikk der, dette gjelder også sykler dersom det er gjennomgangs-trafikk.

## Vegetasjon og landskap

Det framgår at Rosenkrantz gate skal ha grønne elementer. Vi ber om at det vurderes hvordan dette bør løses, og at det settes av tilstrekkelig areal i plankart og gis gode bestemmelser som stiller krav til vegetasjon. I Rosenkrantz gate opp mot Kulåsparken, er det delvis større avstand til bebyggelsen, og der gir både rabatt mellom vei og fortau, samt hagene, et grønt preg selv om enkelte bygninger ligger i fortauskant. Vi ber kommunen etterstrebe at det sikres noe ubebygde arealer også, både visuelle, men også for rekreasjon og lek. For at alle aldersgrupper og med ulike bevegelsesmuligheter skal kunne gå fra stasjonen til sentrum, kan det med fordel legges inn plasser for hvile med benker siden det er omkring 15 høydemeter i forskjell fra stasjonen til St. Mariegate.

Stasjonsparken i forkant av stasjonsbygningen vil med en god utvikling med vegetasjon og bed, benker mm. bidra til en positiv virkning for stasjonsområdet ikke bare visuelt, men også som et sted å stoppe opp. Som eksempel foreslår vi jernbaneparken foran Hamar stasjon, ikke bare er den et yndet fotomotiv, men også et sted som benyttes som rekreasjonsområde for reisende og byens borgere. Bebyggelsens høyder og avstand ved stasjonen vil være viktig også for utearealene i tillegg til de kulturminnehistoriske verdiene. I tillegg ber vi om at bebyggelsens høyder sees i sammenheng med sentrums visuelle kontakt til Glomma og Glengshølen.

## Hensynet til automatisk fredete kulturminner:

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet. Vi ber om at følgende tekst blir tatt inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser:

*Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc.,*

*skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Viken fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.*

### **Øvrige forhold**

Området ligger innenfor ulike hensynssoner, blant annet faresone ras- og skredfare og dette må tas hensyn til i planarbeidet.

I varselet, blant annet i kommunens underveismelding, henvises det til parallelloppdrag med mulighetsstudie for utvikling av Rosenkrantz gate. Disse studiene bygger på sentrumsplanen samt føringer med ny InterCity og fv 118 Ny Sarpsbro. Vi savner disse ved varsel om oppstart, siden de kunne bidratt til større forståelse av området og forventninger, og kunne gitt bredere medvirkning og med det bedre innspill ved varsel om oppstart.

Det framgår at det er vurdert flere alternativer for realisering av Rosenkrantz gate, og det henvises til en evalueringsrapport for Rosenkrantz gate med forslag om revidering av sentrumsplanen, bruk av veiledende plan for offentlig rom (VPOR) etter «Oslo modellen», gatebruksplan og utarbeidelse av reguleringsplan. Slik vi ser det, er det viktig å utarbeide gode analyser som grunnlag for arbeidet, og at det velges en planform etter plan- og bygningsloven som også gir rettighet til blant annet ekspropriasjon hvis det blir behov for det.

Planområdet vil berøre ulike bysoner, med stasjon i nord, området mellom stasjonen og fylkesveien, boligområdet i skråningen, og opp til handelsområdet ved gågata. Dette vil gi ulike behov, og det må tas ulike hensyn. Samtidig vil funksjoner kunne endres over tid, så vi vil anbefale at det sikres god takhøyde spesielt i 1. etasje også innenfor boligområder slik at arealene blir mer fleksible og kan brukes til kontor eller næring dersom det bli behov. Vi vil anbefale at det ikke legges til rette for sammenhengende garasjekjellere på ett nivå der det er terrengforskjeller. Ved å sikre sprang og variasjon, unngås sokler som vi mener er uheldig for gateløpet. Varierte gateløp bidrar til at flere velger å gå også, siden vi lettere går dersom vi gis mulighet til å se eller oppleve noe med få sekunders mellomrom. Monotone sokler og fasader gjør at gåturen oppleves lenger.

### **Oppsummering**

Viken fylkeskommune ser at våre interesser spesielt knyttet til kulturminner og samferdsel kan være direkte berørt av planforslaget. Vi ber om at våre innspill tas med i det videre planarbeidet,

Vi ber om at planen oversendes ved offentlig ettersyn. Vi stiller gjerne til dialog om enkelttemaer i planforslaget. I tillegg vil vi anbefale at planforslaget presenteres i regionalt planforum før planen legges ut til offentlig ettersyn.

Vennlig hilsen

Inger Kolseth

Rådgiver kommunale planer

Medsaksbehandlere:

Samferdselsplanlegging og forvaltning: Rikard Olai Haugen

Kulturarv- bygningsmiljøer og landskap: Adam Lindhagen

Kulturarv- arkeologi: Tryggve Csisar

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN

STATENS VEGVESEN