

## SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 14/06830-463  
Saksbehandler Emilie Cosson-Eide

### Kommunedelplan sentrum 2019-2031 - sluttbehandling

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet 2015 - 2019	06.06.2019	50/19
2 Bystyret 2015 - 2019	20.06.2019	38/19

#### Behandling i Formannskapet 06.06.2019:

Det vises til notat fra kommunedirektøren (dok. 14/06830-473) – sendt Formannskapets medlemmer 05.06.2019.

Saksordfører Annar Hasle (KRF) orienterte om saken.

Følgende hadde ordet ved behandlingen av saken:

Svein Larsen (AP), Harald Rønneberg (H), ordfører Sindre Martinsen-Evje (AP)

#### Saksordfører Annar Hasle (KRF) fremmet følgende innstilling:

Kommunedelplan sentrum 2019-2031 med plankart datert 22.05.2019 (målestokk 1:3500) og bestemmelser vedtas med følgende endring:

Bestemmelse § 5.6 om bebyggelsens plassering, pkt. b. andre setning endres til:

"Dette gjelder ikke der annet er fastsatt i reguleringsplan, der det er krav om plassering av bebyggelse i byggelinje langs fortau jf. § 4.15, § 6.2, § 6.3 eller § 6.4, eller der annet er praksis."

Planbeskrivelse, retningslinjer og 15 temakart følger planen.

#### Votering

Saksordførers innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### Formannskapets innstilling

Kommunedelplan sentrum 2019-2031 med plankart datert 22.05.2019 (målestokk 1:3500) og bestemmelser vedtas med følgende endring:

Bestemmelse § 5.6 om bebyggelsens plassering, pkt. b. andre setning endres til:

"Dette gjelder ikke der annet er fastsatt i reguleringsplan, der det er krav om plassering av bebyggelse i byggelinje langs fortau jf. § 4.15, § 6.2, § 6.3 eller § 6.4, eller der annet er praksis."

Planbeskrivelse, retningslinjer og 15 temakart følger planen.

---

**Behandling i Bystyret 20.06.2019:**

Saksordfører Annar Hasle (KRF) orienterte om saken.

Følgende hadde ordet ved behandlingen av saken:

Svein Larsen (AP), Annar Hasle (KRF), Ståle Solberg (valgt inn for KRF-nå uavh.repr.), Ståle Hansen (PP), Grete Moræus Stray (H), Helge Skår (SP), Hanne Berg Johansen (SV), Steinar Haakenstad (valgt inn for AP-nå uavh.repr.), Harald Rønneberg (H), Arild Smaaberg (SP), Kai Roger Hagen (valgt inn for FRP-nå uavh. repr.), Frank Vigart Thune Eriksen (MDG), kommunedirektør Kirsti Skaug, Stein Erik Westlie (FRP).

**Representanten Svein Larsen (AP) fremmet følgende forslag på vegne av Arbeiderpartiet, Høyre, Fremskrittspartiet og Sosialistisk Venstreparti:**

Kommunedelplan sentrum 2019-2031 med plankart datert 22.05.2019 (målestokk 1:3500) og bestemmelser vedtas med følgende endringer:

1. Bestemmelse § 5.6 om bebyggelsens plassering, pkt. b. andre setning endres til: "Dette gjelder ikke der annet er fastsatt i reguleringsplan, der det er krav om plassering av bebyggelse i byggelinje langs fortau jf. § 4.15, § 6.2, § 6.3 eller § 6.4, eller der annet er praksis."
2. Følgende setning tilføyes bestemmelse § 6.4 om bestemmelsesområder «Urban-høy bebyggelse», pkt b., avsnitt iv., pkt a): For kvartal 302 gjelder maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 21,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 21,5 meter, uten mulighet for punktvis høyere bebyggelse opp til 28,5 meter.

**Representanten Helge Skår fremmet følgende forslag på vegne av Senterpartiet:**

1. For kvartalene 254, 302, 304, 305, 306, 307 og 309, endres høyden fra urban høy bebyggelse til suburban-tett som åpner for fortetting med 3-4 etasjer. Kvartalene får farge orange på temakart høyder.
2. Matstova legges inn på Gul liste for bevaring.
3. Kvartalene 258, 259, 260 og 263 overføres til området «Gleng».

**Representanten Annar Hasle fremmet følgende forslag på vegne av Kristelig Folkeparti:**

Sentrumsplanen vedtas.

Pkt. 2 Kvartal 302 tas ut av planen for ny behandling.

Endring fra høydekategori Urban-høy bebyggelse C til Urban-høy bebyggelse A for kvartalet legges ut til offentlig ettersyn.

Forslag til protokolltilførsel:

Hvis Barnehage- og Skolekapasitetsplan skulle ha behov, ønsker KrF at skole og andre kulturaktiviteter kombineres med kvartalsregulering. (som f.eks. Urban-høy D i Rosenkransgate)

**Representanten Ståle Solberg (valgt inn for KRF-nå uavh.repr.) fremmet følgende forslag til protokolltilførsel:**

Det er ønskelig at det i forbindelse med senere detaljering fremmes en sak der muligheten for fortau under tak samt parseller med ulike former for rullende fortau på strekningen fra jernbanestasjonen til torget vurderes.

**Representanten Frank Vigart Thune Eriksen fremmet følgende tilleggsforslag på vegne av Miljøpartiet De Grønne:**

Pkt.1 Kvartal 281 i østre bydel avsettes til sentrumsformål

Pkt. 2 Fremtidig parkering i Torsbekkdalen avsettes til LNF-område

Pkt. 3 Borregaardsjordet i sin helhet avsettes til LNF-område

**Votering**

Forslaget fra Miljøpartiet De Grønne fikk 1 stemme (MDG 1) og falt.

Det ble votert punktvis over forslaget fra Senterpartiet:

Punkt 1 fikk 1 stemme (SP 1) og falt.

Punkt 2 fikk 4 stemmer (SP 1, PP 1, KRF 1, MDG 1) og falt

Punkt 3 fikk 1 stemme (SP 1) og falt.

Forslaget fra Kristelig Folkeparti fikk 3 stemmer (KRF 1, SP 2) og falt.

Forslaget fra Arbeiderpartiet, Høyre, Fremskrittspartiet og Sosialistisk Venstreparti ble vedtatt med 41 mot 1 stemme. (Mindretallet KRF 1)

Formannskapetets innstilling for øvrig ble vedtatt mot 1 stemme. (Mindretallet PP 1)

Ordføreren godtok protokolltilførslene fra Kristelig Folkeparti og fra Ståle Solberg (valgt inn for KRF-nå uavh.repr.).

**Bystyrets vedtak**

Kommunedelplan sentrum 2019-2031 med plankart datert 22.05.2019 (målestokk 1:3500) og bestemmelser vedtas med følgende endringer:

1. Bestemmelse § 5.6 om bebyggelsens plassering, pkt. b. andre setning endres til: "Dette gjelder ikke der annet er fastsatt i reguleringsplan, der det er krav om plassering av bebyggelse i byggelinje langs fortau jf. § 4.15, § 6.2, § 6.3 eller § 6.4, eller der annet er praksis."
2. Følgende setning tilføyes bestemmelse § 6.4 om bestemmelsesområder «Urban-høy bebyggelse», pkt b., avsnitt iv., pkt a): For kvartal 302 gjelder maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 21,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 21,5 meter, uten mulighet for punktvis høyere bebyggelse opp til 28,5 meter.

Planbeskrivelse, retningslinjer og 15 temakart følger planen.

Protokolltilførsel fra Kristelig Folkeparti:

Hvis Barnehage- og Skolekapasitetsplan skulle ha behov, ønsker KrF at skole og andre kulturaktiviteter kombineres med kvartalsregulering. (som f.eks. Urban-høy D i Rosenkransgate)

Protokolltilførsel fra Ståle Solberg (valgt inn for KRF-nå uavh.repr)

Det er ønskelig at det i forbindelse med senere detaljering fremmes en sak der muligheten for fortau under tak samt parseller med ulike former for rullende fortau på strekningen fra jernbanestasjonen til torget vurderes.

## Kommunedelplan sentrum 2019-2031 - sluttbehandling

---

### **Saksordførersak.**

Saksordfører: Knut Annar Hasle

Medsaksbehandlere: Eirik Milde

### **Saksordførers innstilling:**

Legges fram i møtet

### **Vedlegg:**

1. Plankart med hensynssoner, målestokk 1:3500, datert 22.05.2019 (A0)
2. Plankart med hensynssoner, målestokk 1:3500, datert 22.05.2019 (A3)
3. Plankart uten hensynssoner (illustrasjon - A3)
4. Planbeskrivelse
5. Bestemmelser og retningslinjer
6. Sammendrag av innspill fra første høring, med kommunedirektørens vurdering
7. Sammendrag av innspill fra andre høring, med kommunedirektørens vurdering
8. Temakart Kulturmiljø
9. Temakart Gul liste
10. Temakart Bygninger vurdert for vern
11. Temakart SEFRAK-registrerte bygg
12. Temakart Høyder og bygningstypologi
13. Temakart Bykjerne, strøkgater og kvartalsnummer
14. Temakart Hensynssoner storulykkerisiko
15. Temakart Grønnstruktur
16. Temakart Lekeplassdekning
17. Temakart Barnetråkk
18. Temakart Grunnforhold
19. Temakart Forurenset grunn
20. Temakart Luftforurensning
21. Temakart Støy
22. Temakart Flomveier
23. ROS-analyse
24. Konsekvensutredning og alternativvurdering
25. Notat utbyggingspotensial, datert 23.05.2019
26. [Belysningsplan](#)
27. [Lokalklimaanalyse og grønnstrukturutredning](#)
28. Steds- og mulighetsanalyse, av Rodeo arkitekter ([del 1 syntese](#), [del 2 kulturhistorisk](#), [del 3 sosiokulturell](#), [del 4 fysisk](#))
29. Kvartalenes utnyttelsesgrad, av tre lokale arkitektkontor ([Liefving](#), [BAS](#), [PLUS](#))
30. Mulighetsstudie knutepunktutvikling Sarpsborg, av tre skandinaviske konsulentteam ([White](#), [Gottlieb Paludan](#), [Dyrvik](#))
31. [Evalueringsrapport til mulighetsstudie om knutepunktutvikling for Sarpsborg](#), av prosjektgruppen bestående av Sarpsborg kommune, Statens vegvesen, Østfold fylkeskommune og Bane NOR

### **Sammendrag:**

Kommunedirektøren legger fram kommunedelplan sentrum 2019-2031 for sluttbehandling. Gjeldende sentrumsplan som ble vedtatt i 2013, har begrensninger av blant annet høyder og vern av enkeltbygninger som vanskelig lar seg kombinere med målsetningen om 40 % av befolkningsveksten i sentrum.

Gjennom revideringsarbeidet ble det gjort flere utredninger, og det ble holdt et omfattende medvirkningsopplegg. Dette har sikret et godt kunnskapsgrunnlag for valg av plangrepene.

Den nye sentrumsplanen skiller seg fra dagens plan ved at den åpner for økte høyder og større grad av variasjon i utforming av bebyggelse og byrom. Samtidig bevarer planen kulturmiljøområdene bedre. Planen gjør tydeligere prioriteringer mellom utvikling og vern. Samlet sett skal disse grepene gi en spennende by med et større mangfold av inntrykk og opplevelser.

## **Utredning:**

### Prosess

Gjennom kommuneplanens arealdel 2015-2026 ble det vedtatt en overordnet målsetning om at minst 50 % av all boligbygging skal skje innen 2 km fra torget i Sarpsborg, og at sentrum skal ha størsteparten av veksten i arbeidsplassintensive næringer. Gjeldende sentrumsplan som ble vedtatt i 2013, har begrensninger knyttet til høyder og vern av enkeltbygninger, som vanskelig lar seg kombinere med målet om befolkningsvekst i sentrum. Arbeidet med revidering av sentrumsplanen ble satt i gang for å sikre en plan som gir muligheten til å nå målsetningen satt i kommuneplanens arealdel. Det var behov for å se utnyttelsespotensial, høyder og kulturhistoriske verdier opp mot hverandre, for å avklare hvordan sentrum skal utvikle seg. Planprogrammet for revidering av sentrumsplanen ble vedtatt av Plan- og økonomiutvalget 20.08.2015.

Samfunnsplanen 2018-2030 er en viktig føring til sentrumsplanen. Visjonen «Sammen skaper vi Sarpsborg» uttrykker hvordan innbyggere, næringsliv, frivillige organisasjoner, andre offentlige aktører og kommunen må samarbeide om å få det til. Dette er høyst relevant for å lykkes med sentrumsutvikling. Planen har tre innsatsområder: Det gode hjemstedet, Jobbene for framtiden, Opplevelser for livet. Disse gir føringer til sentrum som et attraktivt sted å bo, å jobbe og å oppleve.

### Delutredninger utarbeidet i 2015-2017

Det ble utarbeidet flere utredninger som grunnlag for å vurdere alternative utviklingsretninger og velge plangrep:

- En steds- og mulighetsanalyse for Sarpsborg sentrum ble utført av Rodeo arkitekter. Analysen la frem anbefalinger for fremtidig vern inkludert avgrensning av hensynssoner for bevaring av kulturmiljø, forslag til overordnede plangrep og tiltak, samt sosiokulturell analyse av østre bydel.
- En mulighetsstudie av kvartalenes utnyttelsesgrad ble utarbeidet av tre lokale arkitektkontor. Der sentrumsplanen fra 2013 er ganske rigid med krav om karréstruktur<sup>1</sup> med bebyggelse plassert mot gata og et åpent gårdsrom inne, la de fram anbefalinger for hvordan man kan tenke annerledes og tilføre nye kvaliteter til byrommene i sentrum.
- Et parallelloppdrag om utvikling av stasjonsområdet ble gjennomført for å se nærmere på hvordan stasjonsområdet kan utvikles. Tre skandinaviske arkitektkontor leverte sine forslag.

### Hensynssone storulykkerisiko

---

<sup>1</sup> Fra carré=firkant.

Gjennom underveismeldingen vedtok Formannskapet 03.03.2016 å innføre en midlertidig aktsomhetszone og saksbehandlingsregler knyttet til storulykkerisikoen rundt Borregaard. Dette i påvente av vedtak av hensynssoner og bestemmelser i sentrumsplanen. Våren 2017 forelå fullstendige risikokonturer rundt Borregaard, godkjent av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Hensynssoner med tilhørende bestemmelser ble presentert i underveismeldingen til Formannskapet 11.05.2017. Det ble avholdt et eget åpent møte om hensynssoner 26.4.2017 der berørte ble invitert med brev.

Det er definert en indre, midtre og ytre sone, med tilhørende bestemmelser. I midtre sone er det blant annet ikke tillatt å oppføre nye boenheter, butikker, overnattingsteder, barnehage og skoler. Unntatt er to eiendommer (gnr. 1/bnr. 1983 og gnr. 1/bnr. 1982) som består av allerede utskilte tomter. Disse får mulighet til å bygge én boenhet hver. Eksisterende bruk innenfor hensynssonen kan videreføres. Se bestemmelse § 3.1 i sentrumsplanen.

### Medvirkning

Det har vært et mål å forankre planen gjennom omfattende medvirkning. Det ble holdt workshops, arbeidsmøter med nøkkelaktører, folkemøter med byvandring og paneldebatt, samt byutviklingskonferanser. Det ble arrangert åpent byplankontor, gjennomført barnetrakk med skolelever og jobbet med barn gjennom prosjektet «mitt lokalsamfunn». De ulike arrangementene ble godt besøkt og interessen motsetninger ble synliggjort. Eierne av bygninger som ble foreslått tatt inn på «Gul liste» ble informert om dette med brev.

### Høring av planforslag våren 2018, og høring av endringer vinteren 2019

Formannskapet vedtok 22.03.2018 å sende forslag til ny sentrumsplan på høring. De syv plangrepene som ble presentert da, ligger fortsatt til grunn i planen nå.

Det kom 49 høringsuttalelser i den første høringen, inkludert innsigelser fra Østfold fylkeskommune, Fylkesmannen i Østfold og Statens vegvesen (se vedlegg 6). Mange av høringsuttalelsene handler om høyder og vern. Noen ønsker mulighet til å bygge høyere enn planforslaget åpner for, mens andre, spesielt beboere, uttrykker sterk bekymring for tap av sol, dårligere bomiljø samt tap av verdi for leiligheten/huset. Noen ønsker mer vern av enkeltbygninger (bl. a. historielaget, fortidsminneforeningen, noen få huseiere), mens andre vil ha mindre vern (huseiere, utbyggere). De som ikke vil ha vern er ofte bekymret for manglende utviklingsmuligheter/tap av verdi for eiendommen eller mener bygningene ikke har noen arkitektoniske/kulturhistoriske kvaliteter som er verdt å bevare.

Kommunedirektøren vurderte etter den første høringsrunden at det var behov for noen endringer som var såpass omfattende at de medførte en ny høringsrunde.

Det ble jobbet med å løse innsigelsene i forbindelse med andre offentlig ettersyn. Blant annet foreslo kommunedirektøren å tilbakeføre området foreslått for framtidig næringsutvikling på Borregaardsjørdet til landbruks-, natur- og friluftformål. Området som allerede er godkjent som framtidig næringsområde i gjeldende sentrumsplan videreføres. Kommunedirektøren foreslo også strengere bestemmelser om bevaring av kulturmiljø, tilbakeføring av høydebegrensningene i området Bykjernen/Gamle Gleng til nivået i gjeldende sentrumsplan, samt å legge noen flere bygninger inn på «Gul liste». Høyder ble nedjustert enkelte steder, i hovedsak for å sikre mykere overgang til kulturmiljøområder.

En del beboere uttrykker bekymring for tap av sol og dårligere bomiljø. Planen har bestemmelser om at sol- og lysforhold for omkringliggende bebyggelse skal vektlegges ved plassering av høyere bebyggelse. Soldiagram skal utarbeides for prosjekter med flere enn 10 boenheter. Ved å åpne for en annen struktur enn karrébebyggelse, er hensikten å få til passasjer gjennom kvartalene og sikre mer sol og luft inne i kvartalene. Kommunedirektøren

mener det må være stort fokus på dette i reguleringsplanarbeid. Det er behov for større høyder enn i dag for å få plass til 3500 nye beboere i sentrum, men det er avgjørende at sentrum er et godt sted å bo i.

Formannskapet vedtok 14.02.2019 å sende endringene på høring. Det kom 19 innspill og det ble klart at innsigelsene fra første høring ble løst (se vedlegg 7). Flere av uttalelsene handler som ved første høring om høyder og vern. Historielaget gjentok sitt innspill fra første høring, men etterlyste i tillegg vern av hus tegnet av Arne Pedersen. Dette var ikke en del av tidligere høringer. Husene er ikke tatt med på gul liste. For bygningene dette gjelder, må muligheter for bevaring vurderes ved en eventuell regulering.

Kommunedirektøren oppdaget noen feil og mangler i planbeskrivelsen, planbestemmelsene og på temakartene/plankartet etter at endringer ble sendt på høring vinteren 2019. Disse ble rettet opp i etterkant. Temakart Bykjerne, strøksgater og kvartalsnummer var ikke i overenstemmelse med bestemmelsene. Temakartet er justert slik at strekningen langs St. Marie gate fra Sverres gate til og med St. Marie plass vises som strøksgate, med krav om aktive fasader og at det ikke skal være bolig i første etasje mot strøksgata.

På lista over reguleringsplaner som skal gjelde foran sentrumsplanen, sto tre eldre reguleringsplaner som kommunedirektøren mener bør oppheves:

- 12003 – Grotterødløkka (1921)
- 12009 – Kulås, nedre del (1946)
- 11021 – Hjalmar Wessels vei (1965)

Det er kun de delene som også faller inn under hensynssoner for bevaring av kulturmiljø som skulle gjelde foran sentrumsplanen. Sentrumsplanen har bestemmelser knyttet til disse hensynssonene som ivaretar forhold som for eksempel videreføring av bebyggelsesstruktur og plassering av bebyggelse. Dermed vurderer kommunedirektøren at det ikke er behov for at disse reguleringsplanene skal gjelde foran sentrumsplanen. De er fjernet fra lista i § 2.

### Vern

Det skal lages et kartotek med alle bygninger på gul liste, som skal gi informasjon om bygningenes kulturhistorisk og arkitektonisk verdi. Historielaget og fortidsminneforeningen har vært involvert for å bidra med kunnskap omkring kulturhistoriske forhold for hver bygning, men arbeidet er ikke ferdig. Kartoteket vil være et viktig verktøy for å hjelpe eiere med kunnskap om hva som er viktig å bevare, og kanskje bidra til å øke viljen til å bevare. Kartoteket vil også kunne brukes for å formidle Sarpsborgs historie til beboere og besøkende. For å bidra til å gi kunnskap til eiere om hva vern innebærer, skal kommunedirektøren organisere et seminar med eiere av verneverdige hus.

### Dette er den nye sentrumsplanen

Hovedmålet i den nye sentrumsplanen er at sentrum skal være samlingspunkt og drivkraften for Sarpsborgs attraktivitet. Den nye sentrumsplanen skiller seg fra dagens plan spesielt fordi den åpner for økte høyder og større grad av variasjon i utforming av bebyggelse og byrom, samtidig som planen bevarer de viktige kulturmiljøområdene bedre. Planen er tydeligere på prioritering mellom vern og utvikling. Samlet sett skal disse grepene gi en spennende by med et større mangfold av inntrykk og opplevelser. Under gjengis plangrepene.

### **Plangrep 1: Vi utvikler en kompakt by med gangavstand til dagligdagse gjøremål**

Planen åpner for økt fortetting innenfor hele planområdet. Det innføres i større grad sentrumsformål, fremfor rene boligområder, med hensikt å kunne etablere urbane nærhetskvaliteter, som kiosker og bakeriutvalg i nærmiljøene.

## **Plangrep 2: Vi utvikler «sentrumstriangelet» som tyngdepunkt for handel, næring og kultur, med nytt, fremtidsrettet stasjonsområde som motor**

Sentrumstriangelet utvikles som satsningsområde, med utadrettet virksomhet og høy arealutnyttelse. Det tilrettelegges for utvikling av et moderne kollektivknutepunkt, med stor grad av ny byutvikling som knytter stasjonsområdet sammen med eksisterende gågate, torg og St. Marie plass.

Det settes ikke maksimale høyder for stasjonsområdet. Dette avklares gjennom områdereguleringen. Det åpnes for et signalbygg i tilknytning til stasjonen, og ett til i området langs Rosenkrantz gate. Lokalisering av et eventuelt signalbygg langs Rosenkrantz gate avklares gjennom en områderegulering.

## **Plangrep 3: Vi bygger den moderne byen på historisk identitet**

For å bygge en attraktiv by for fremtiden er det i planarbeidet sett bakover før det har blitt sett fremover. Det er lagt vekt på å sikre særpreg og karaktertrekk i utvalgte områder, fremfor bredt utvalg av enkeltbygg. De tre ankerfestene «Produksjonsbyen», «Grensebyen» og «Boligbyen» er lagt til grunn i arbeidet med å identifisere og prioritere viktige kulturmiljøer. De utvalgte kulturmiljøene forteller om byens sammensatte identitet. Det innføres hensynssoner for kulturmiljø og stilles ulike krav til tilpasning innenfor disse. Unike enkeltbygg som ikke skal rives står på «Gul liste». Det er krav om at prosjekter i nærheten av bygninger på «Gul liste» eller hensynssoner kulturmiljø, hensyntar kulturmiljøverdiene. Dette betyr at det må utøves en del skjønn i byggesaker og reguleringssaker, på lik linje som det utøves skjønn i vurdering av estetikk for eksempel.

## **Plangrep 4: Vi tilrettelegger for urban bebyggelse**

For å tilrettelegge for 40 % av fremtidig befolkningsvekst innenfor sentrumsplangrensen, kreves høyere arealutnyttelse. Planen åpner dermed for stor grad av urban-høy bebyggelse og suburban-tett bebyggelse, og svært liten grad av lav villabebyggelse. Planen åpner som regel for høyere bebyggelse ved regulering av større områder enn ved en byggesak eller regulering av mindre områder. Dette fordi plassering av bebyggelse og prosjektets kvalitet, både i seg selv og sett opp mot omgivelsene, kan i mye større grad styres gjennom en regulering enn en byggesak. Reguleringsprosessen involverer også mye bredere, både naboer og offentlige myndigheter. Dette sikrer at hvert prosjekt blir grundig vurdert.

Urban-høy bebyggelse er delt mellom ulike kategorier. Den høyeste kategorien er for området langs Rosenkrantz gate. Der åpnes det for høyder som vanligvis gir 6 etasjer (4 + 2 siste inntrukkede etasjer) og punktvis bebyggelse opptil 10 etasjer. Den høyeste, punktvis bebyggelsen kan dekke maksimum 30% av kvartalet, og kan kun oppnås ved regulering av hele kvartalet. Planen åpner for bebyggelse som går utover de maksimale høydene angitt i meter, i tilfeller hvor man regulerer for næringsformål utover 1. etasje. Suburban-tett bebyggelse åpner ved regulering for høyder som vanligvis gir 4 etasjer (3+1 siste inntrukket etasje).

Høydene er gitt i meter i planbestemmelsene, i tråd med plan- og bygningslovens krav. Planbeskrivelsen angir hvor mange etasjer det vanligvis er mulig å oppnå innenfor høydekravene. Dette fordi det er enklere for folk flest å forstå. Det kan komme prosjekter som får til én ekstra etasje innenfor høydekravet, for eksempel rene boligbygg uten sokkel. Siden bestemmelsene er gitt i meter, vil slike prosjekter kunne godkjennes, så lenge øvrige krav og intensjoner i planen er ivaretatt.

Sentrumsplanen angir ikke maksimale høyder på fem områder: Stasjonsområdet, Petersonområdet, Vesteng, Torsbekkdalen og Borregaardsjordet. Se temakart Høyder og



bygningstypologi. Dette betyr at høyder ikke er vurdert gjennom sentrumsplanen, og må vurderes i reguleringsarbeidet.

#### **Plangrep 5: Vi tilrettelegger for fleksibel kvartalsutbygging**

I tidligere planer skulle bebyggelsen ligge ut mot fortauslinjer, og bakgårder skjermes som indre gårdsrom. Denne sentrumsplanen tillater en løsere struktur, der bygninger kan trekkes tilbake fra fortauslinje, utformes som punkthus og skape passasjer på tvers av kvartaler og forhager mot gaten. Dette vil bidra til økt mangfold av byrom, nye opplevelseskvaliteter og mulighet for å bygge høyere på deler av et kvartal, dersom bebyggelsen trekkes innover i kvartalet.

#### **Plangrep 6: Vi styrker offentlige byrom**

Byen skal tilby gode møteplasser, i nærhet til nabolag og bykjerne. Planen senker krav til fellesarealer og lekeplasser på bakkeplan i noen områder, fordi offentlige byrom styrkes. Kvartal 88, hvor Byhagen holder til, ved siden av Filadelfiakirken, er videreført med parkformål. Parken vil være et viktig bidrag for et bedre bomiljø i området. Belysningsplanen vedtatt 2013 videreføres. Det samme gjelder krav om aktive fasader, og forbud mot bolig i første etasje i strøgsgater. Disse er viktige for å sikre at bebyggelsen i bykjernen bidrar til opplevelser.

#### **Plangrep 7: Vi styrker byens attraktivitet ved å sette miljøvennlig transport i fokus**

Planen fjerner flateparkeringsarealer flere steder og tilrettelegger for høy arealutnyttelse. Parkering for de handlende og andre besøkende prioriteres på de mest sentrale parkeringsplassene. Bomiljøkvaliteter styrkes ved utvidelse av boligsoneparkering. Langtidsparkering sikres utenfor bykjernen. Temakart barnetråkk legges til grunn i kommunens trafikksikkerhetsarbeid.

#### Tidligere delutredninger som utgår

Estetiske retningslinjer fra 2003 utgår og erstattes med bestemmelser i sentrumsplanen. Verneverdivurderingen fra 2003 utgår også. Vern av enkeltbygg og kulturmiljøer er innarbeidet i plankart og bestemmelser.

#### Gjennomføring av planen

Det er flere prosjekter som allerede er i gang for å gjennomføre sentrumsplanen. Her kan for eksempel nevnes:

- Oppstart av detaljregulering for innfartsparkering i Torsbekkdalen, varslet 15.04.2019
- Mulighetsstudie for utviklingen av kvartal 270 (parkeringsanlegg kombinert med andre formål)
- Prosjekt kartlegging av eiere langs Rosenkrantz gate / oppstart av arbeid med mulighetsstudie for utvikling av Rosenkrantz gate
- Bykraft – prosjekt Utvikling av sentrumsgater, Levende lokaler, utvikling av Nils Hønsvalds gate m. fl.
- Prosjekt nytt bibliotek

Planen har krav om felles planlegging for stasjonsområdet, Borregaardsjordet, kvartal 270 (Pizza 3), Torsbekkdalen og Petersonområdet. Kravet om felles planlegging stopper individuelle prosjekter i påvente av at områdereguleringen avklarer felles løsninger. Der det er kommunen som skal stå for en områderegulering, er det viktig at arbeidet prioriteres for å unngå at utviklingen stoppes opp.

## **Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:**

Økonomi: Planen i seg selv har ingen økonomiske konsekvenser. Kostnader for gjennomføring av større tiltak som for eksempel lekeplasser, parker, langtidsparkering, utomhusplan og områderegulering må vurderes i konkrete saker/handlingsplan og budsjett. Sarpsborg kommune, sammen med bypakkepartene Nedre Glomma avventer en invitasjon fra departementet om å starte forhandlinger og inngå en byvekstavtale med staten. Det kan utløse flere milliarder kroner til samferdselstiltak i regionen.

Miljø: Planen legger opp til kompakt byutvikling som bidrar til å redusere transportbehovet og stimulere til mer miljøvennlige transportløsninger. Flateparkeringsarealer sentralt i sentrum omdisponeres til sentrumsformål. Kvartal 270, som er flateparkering i dag, avsettes til sentrumsformål med mulighet for parkeringshus. Sirkustomta omdisponeres til parkering og det tilrettelegges for kombinert formål på kvartal 281 øst for Sarpsborg scene med hensikt å kunne utvikle kvartalet med næring og parkeringshus på lengre sikt. Litt av gravlunden og parkeringsplassen ved søsterboligen/Sarpsborg helsehus omdisponeres til sentrumsformål og parkeringen i krysset Korsgata/Storgata avsettes til sentrumsformål. Planen legger vekt på å styrke byens blå-grønne kvaliteter og reetablere forbindelser mellom områder. Grønne overflater bidrar til fordrøyning av overvann, og det bidrar også til renere luft og har støydempende effekt.

Folkehelse: De store parkene/aktivitetsområdene som Kulåsparken, stadionområdet og Glengshølen bevares som viktige rekreasjonsområder. Myke trafikanter prioriteres i sentrum og parkering legges til utkanten av bykjernen. Gangavstand til dagligdagse gjøremål har vært en premiss i planarbeidet. Opplevelsesverdiene styrkes ved satsing på offentlige byrom. Ny tverrforbindelse over/under ny jernbane vil øke tilgjengeligheten til Glengshølen og Sarpsborgmarka. Det skal legges vekt på kriminalitetsforebyggende løsninger ved gjennomføring av tiltak.

## **Kommunedirektørens anbefaling:**

Kommunedirektøren anbefaler at kommunedelplan sentrum 2019-2031 med plankart datert 22.05.2019 (målestokk 1:3500) og bestemmelser vedtas. Planbeskrivelse, retningslinjer og 15 temakart følger planen.

Rett utskrift.

Dato: 23. juni 2019

Hilde Øisang  
Formannskapssekretær

*Dokumentet er elektronisk signert.*

Saken oversendes saksbehandler for oppfølging.