

# KONSEKVENsutREDNING og ALTERNATIVE VURDERINGER KOMMUNEDeLPLAN SARPSBORG SENTRUM 2019-2031



15.05.2019



I tråd med forskrift om konsekvensutredninger §6 skal kommunedelplaner konsekvensutredes. Med dette følger en rekke fastsatte krav. Innhold og formål med planarbeidet samt forholdet til overordnede planer er beskrevet i planbeskrivelsen. Begrunnelse for planen og konsekvensene av å ikke følge den framkommer i et eget vedlegg om alternativvurderinger. Dette vedlegget beskriver alternativvurderinger for fire alternativer og utdyper også konsekvensene av å videreføre dagens situasjon.

Ved oppstart av planarbeidet ble det behandlet og vedtatt et planprogram. Konsekvensutredningen oppsummerer temaene fra dette samt mål, endringer og konsekvens for hvert av disse. I tillegg er det gjort en gjennomgang av alle formålsendringer og vurdert konsekvens av disse. Det er fremmet ny samfunnsplan, kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030 etter at planprogrammet ble vedtatt. Det vises til ny visjon «Sammen skaper vi Sarpsborg».

## VURDERING AV TEMAER FRA PLANPROGRAMMET

Tema	Mål	Endring/tiltak	Konsekvens
Byens identitet	Attraktivt og levende sentrum Sammen skaper vi byen	Planen legger opp til en høyere utnyttelse som vil gi større konsentrasjon av beboere, arbeidsplasser og besøkende som igjen gir mer aktivitet. Det legges opp til mer porøse kvartaler som åpner opp for passasjer, snarveier og lommeparker. Kravene til fellesarealer i enkeltprosjekter senkes. Planen stimulerer til samarbeid.	Avgjørende å sikre gode offentlige byrom med kvalitet, f eks ruste opp og etablere lekeplasser og gode helhetlige løsninger på tvers av eiendomsgrenser.
Verdiskaping og vekst	Attraktivt for nærings- og handelsetableringer	Store deler av sentrum endres fra bolig til sentrumsformål. Det legges til høyere arealutnyttelse som skal bidra til flere arbeidsplasser. Flateparkeringer er fjernet sentralt i sentrum og omdisponert til sentrumsformål.	Kan gi økt aktivitet i boligområder, da flere funksjoner utover bolig tillates i eksisterende boligområder. Bestemmelser gir begrensninger i fht bevertning og utesteder utenfor bykjernen. Tilrettelagt for flere arbeidsplasser.
Å bo i sentrum	40% av befolkningsveksten innenfor sentrumsplanområdet Sikre kapasitet på skole og barnehage	Åpner opp for mer fortetting innenfor planområdet.	Kan gi mindre grad av lav enebolig-bebyggelse i fremtiden. Bo,- og brukskvaliteter er sikret. Sandesundsveien har ledig kapasitet på ca. 100 elever. Nye elevtallsprognoser skal kjøres i 2019.
Arealutnyttelse	Krav til høy utnyttelse for å oppnå mål om vekst	Åpner opp for mer fortetting innenfor planområdet og fjerning av flateparkering sentralt i sentrum. Peterson Packaging omdisponeres til sentrumsformål. Tiltak innenfor dagens virksomhet er tillatt.	Høydebestemmelser økes i hele planområdet, Høyder avklares gjennom regulering i Torsbekkdalen, på Borregaardsjordet, stasjonsområdet, området til Peterson Packaging. Torsbekkdalen og Borregaardsjordet tilrettelegges for bebyggelse.
Kvartalenes	Høyere utnyttelse og	Det er økt krav til regulering som medfører	Mer urban bebyggelse i

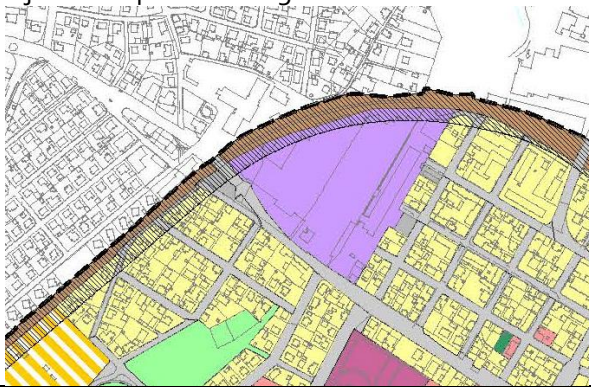
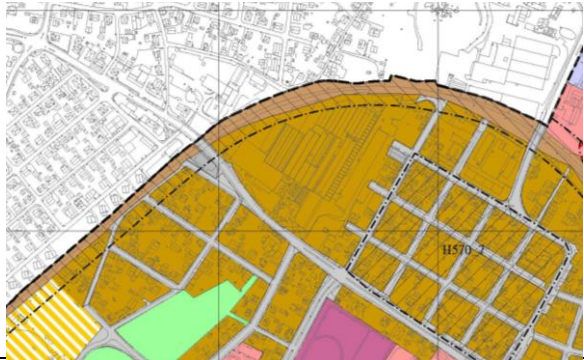
utnyttelsesgrad	bevaring av bokkvaliteter Det skal utredes mulighet for å bygge 2-3 høyhus i sentrum.	at i større prosjekter utredes bokkvaliteter nærmere. Å se større områder i sammenheng bidrar også bedre løsninger. I små prosjekter sikrer bestemmelser i planen en rekke kvalitetskrav. Det åpnes opp for høyhus i stasjonsområdet og i området langs Rosenkrantz gate.	sentrumsområdet. Grønne byparker sikres gjennom formål. Planen åpner for inngåelse av utbyggingsavtaler eller andre avtaler.
Bykjerne- grensen	Vurdere behov for å endre grensene – overgangen mellom tett og lav by drøftes.	Alternativvurderingene drøfter tetthet og grenser. Tettheten økes generelt innenfor hele planen med unntak av noen få områder som gis hensynssone kulturmiljø. Bykjernegrensen følger sentrumstriangelet (Kjerneområde for handel, service og kultur).	Mer urban bebyggelse kan forventes.
Nye næringsarealer	Torsbekkdalen (grunnforhold) og Borregaardsjordene øst for Oscar Pedersens vei	Det er utført grunnundersøkelser i Torsbekkdalen. Det åpnes for utvikling innenfor sentrumsformålet øst for veien. Skråningen i vest bevares som grøntområde.	Torsbekkdalen kan utbygges mer i fremtiden.
Ny bru over Glomma	Utredde hvordan ny trasé påvirker byutviklingen	Kommunedelplan for ny bru over Glomma er ikke ferdigstilt. Tema byutvikling drøftes i KDP for ny bru over Glomma.	Det er tilrettelagt for parkeringshus i framtiden i kvartal 281 Det er aktuelt å vurdere fremtidig langtidsparkering fra øst i etterkant av arbeidet med krysning av Glomma. 2 stille områder. Avgjørende å jobbe frem gode forbindelser på tvers av spor/ kulvertløsninger for å sikre helheltig sentrumsområde og under-/overgang ved stasjonsområdet skal avklares gjennom områdereguleringsplan.
Risikokonturer og konsekvenser	Vurdere tiltak innenfor risikokonturene og konsekvenser for fortetting	Det er laget temakart for storulykkerisiko, lagt inn hensynssone i plankart samt bestemmelser som styrer framtidig utvikling innenfor berørte områder.	Det innføres begrensninger i fht fremtidige tiltak i deler av sentrumsplanområdet.
Bo- og brukskvalitet	Sikre gode bo- og brukskvaliteter ved høy utnyttelse Sikre gode uteoppholdsarealer.	Det er økt krav til regulering som medfører at i større prosjekter utredes bokkvaliteter nærmere. I små prosjekter sikrer bestemmelser i planen en rekke kvalitetskrav.	Regulering vil kunne gi lengre behandlingstid, men sikrer i større grad oppfølging av bo- og brukskvaliteter. Økt innslag av blågrønne kvaliteter i byen.
Bygningsvern	Hva skal være byens sentrale identitetsbærende elementer. Ny vurdering av vern	Gjeldende verneverdivurdering erstattes. Det legges inn hensynssoner for kulturmiljø i plankart og bevaringsverdige bygg er på Gul liste og rivning er ikke tillatt.	Begrensninger i fht fremtidig utvikling innenfor hensynssonene. Sikrer at områdenes karakter utvikles i fremtiden. Flere enkeltvis anses ikke lengre som vernede.
Levekår og folkehelse	Fokus på mennesket framfor bilen Skape trygge og gode offentlige møteplasser	Planen legger opp til mer porøse kvartaler som åpnes opp og skaper passasjer, snarveier og større variasjon i bebyggelsen i ytterkant av kvartalene som vil gjøre det hyggeligere å bevege seg til fots i byen. Plangrepet bygger på nærhetsprinsippet om gåavstand til dagligdage gjøremål.	Bebyggelse som avviker byggelinje mot fortau, flere små plasser, økte høyder på bebyggelsen.


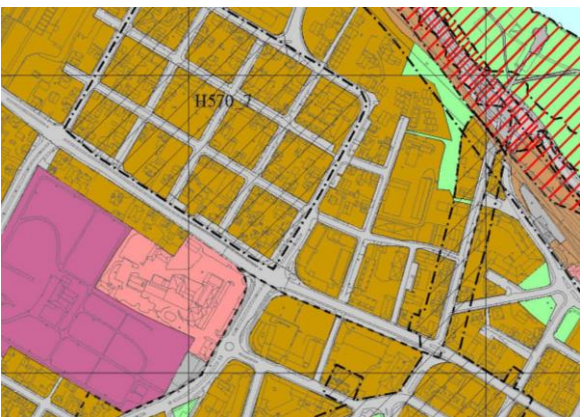
1. Blågrønne strukturer	Bruke overflatevann som ressurs Vurdere innføre blågrønn faktor Registrere vannveier for overflatevann Skape gode leke- og rekreasjonsområder	Det er stilt større krav til lokal åpen overvannshåndtering. Eksisterende vannveier for overflatevann er registrert. Det er ikke lagt inn nye arealer for lek og rekreasjon, men det jobbes med å videreutvikle de områdene som allerede ligger inne. Planen sikrer opparbeidelse av områder til lek og rekreasjon i nye prosjekter. Blå-grønn faktor er ikke innført.	Økt grad av permeable flater.
2. Kvalitet og opplevelse	Hvordan kan sentrumsplanen bidra til kvalitet og tilrettelegging av trygge offentlige rom. Mindre trafikkstøy Færre farlige ute- og lekeområder Færre parkeringsplasser	Planen legger opp til mer porøse kvartaler som åpnes opp og skaper passasjer, snarveier og lommeparker. Grønne lunger sikres i plankart. Arealer til overflateparkering reduseres og p-plasser i bykjernen forbeholdes handlende. Det legges vekt på kriminalitetsforebyggende tiltak ifm prosjekter og reguleringsplaner.	Kan kreve økt satsning på strategisk jobbing med kvartalsutbygging, og innføring av pareringstiltak. Fjerning av mindre flateparkering forutsetter utvikling av stort p-anlegg i sentrum, Dette fremmes som egen sak. Innføring av boligsone, avgiftssone mm fremmes som egen sak
3 Byen som sosial møteplass	Fellesarenaer der minoritet og majoritet skal møtes Avsettes tilstrekkelig med store og små møteplasser	Planen legger opp til mer porøse kvartaler som åpnes opp og skaper passasjer, snarveier og lommeparker. Byens grønne arealer sikres.	Utvikling av Rosenkrantz gate som ny hovedadkomst til nytt stasjonsområde, etablering av stasjonstorg i ny områdereguleringsplan.
Samferdsel og tilgjengelighet	Null-vekst i personbiltrafikken	Fortetting i sentrum vil bidra at flere kan bo, jobbe og gjennomføre sine daglige ærender i sentrum til fots eller med sykkel. Gående, syklende og kollektivtransport prioriteres foran personbiltrafikken. Parkering omtales i planen. Flateparkering fjernes, langtidsparkering i byen ytterkanter. Maksnormer for parkering.	Byen tilrettelegges for brukerne, det stilles krav til estetikk og aktive fasader på gateplan. Parkeringstiltak fremmes som egen sak, se to rader over.
1. Mobilitetsstrategi i	Gangavstand til hverdagslivets målpunkter Utarbeide mobilitetsstrategi	Plangrepene tar hensyn til tilgjengelighetskart som viser rekkevidde for gående og syklende. Det er ikke utarbeidet en egen mobilitetsstrategi, men det er i planarbeidet gjort tilsvarende utredninger.	
2. Sykkel	Tryggere og sammenhengende sykkelveier Vurdere om hovedsykkelrutene skal legges inn i plankartet og evt andre tiltak for økt sykkelbruk	Sykeltrasser vises ikke på plankartet. Ved regulering i Torsbekkdalen skal det tilrettelegges for gang- sykkelvei. Planen har normer for sykkelparkering.	
3. Knutepunktutvikling	Målsettinger for utvikling av jernbaneområdet. Øke tilgjengelighet til området og forsterking av aksene mellom torg og stasjon	Det er gjennomført et eget mulighetsstudie for utvikling av nytt stasjonsområde. "Sentrumstriangelet" tar med seg stasjonsområdet i bykjernen og forsterker aksene. Det tilrettelegges for høy arealutnyttelse og fleksibel kvartalsstruktur innenfor området.	Planen stiller krav om at stasjonsområdet skal områdereguleres.
4. Ny bru over Glomma	Sikre økt tilgjengelighet for gående og syklende inn til byen	Arbeidet med ny bru over Glomma er ikke ferdig. Dette er et av temaene som skal løses i nevnte planarbeid.	
5. Parkering	Drøfte konsekvenser av	Flateparkering er omdisponert til	Mer areal til

	overflateparkering og formålsendringer for gjeldende parkeringsområder. Vurdere frikjøpsordningen	sentrumsformål. All ny parkering skal fortrinnsvis legges under bakken eller i parkeringsanlegg. Det er avsatt areal til parkeringshus. Langtidsparkering i utkanten av sentrumsområdet. Det er utført en egen felles parkeringspolitikk for nedre Glomma som drøfter dette. Det fremmes en egen sak om boligsoner, avgiftssoner og takster.	byggningsformål betyr økt aktivitet av mennesker i byen. Parkering for handlende og besøkende prioriteres. Boligsoneparkering styrker bomiljøkvaliteter.
Miljø	Forvaltning av naturressurser Sikring mot skadevirkning som følge av klimaendringer Konkretisere mål om lavt energibruk	Store grønne parker og friområder videreføres, og tiltak som skaper sammenhenger fremmes. Temaer som flom- og skredfare er lagt inn i plankart.	Mer grønt/vegetasjon gir bedre fordøyning av overflatevann, bedre luft og demper støy
Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyser	Sikre at hensyn til miljø og samfunn blir tatt i betraktning i arbeidet med sentrumsplanen Vurdere om planlagte tiltak vil medføre endret risiko for mennesker, miljø og/eller materielle verdier	Konsekvensutredning og ROS-analyse er utarbeidet	Bestemmelser og temakart gir nødvendige begrensninger/ krav til oppfølging.
1. Støy	Vurdere tiltak for å sikre "stille områder" Utforme bestemmelser for å redusere støyplager	Stille områder er beskrevet i planbestemmelsene. Det åpnes for å bygge i støysoner innenfor sentrumsplanområdet (avvikssone) og det er utformet krav og bestemmelser for å kunne gjøre dette	Ved å etablere hele planområdet som avvikssone i fht støy tillates bebyggelse med noe økt støybelastning. På sikt vil dette bidra til mindre bilkjøring og derved mindre støy.
2. Lokal luftforurensning	Se på effekten av samlet forurensning (SO <sub>2</sub> , NO <sub>2</sub> og svevestøv) Se på samspillseffekter mellom luftkvalitet og støy.	Utarbeidet separate temakart for luftforurensning og støy. Det er utarbeidet bestemmelser knyttet til luftforurensning.	Ivareta sårbare grupper særskilt.
3. Forurenset grunn	Vurdere behov for oppgradering av temakart	Hensyntatt gjennom egen bestemmelse	
4. Flomsoner og overvann	Kartlegge vannveier for overflatevann.	Det er gjennomført registrering over vannveier. Flomutsatte områder er avsatt som hensynssone.	Forebyggende
5. Ras og skred	Vurdere behov for oppdatering av temakart	Er gjennomført	
6. Storulykke	Utarbeide risikokonturkart og innføring av hensynssoner/restriksjon er iht dette	Kart over risikokonturer er utarbeidet, hensynssoner og bestemmelser er lagt inn i planen	Kommentert tidligere.
Verneverdivurdering	Revideres	Gjeldende verneverdivurdering oppheves. Det er gjort en ny vurdering av vern, jf. temakart Bygninger vurdert for vern. Hensynssoner kulturmiljø og retningslinjer er lagt inn i plan og det er utarbeidet en gul liste over enkeltbygninger.	Kommentert tidligere
Estetiske retningslinjer	Vurderes opphevet	Dokumentet oppheves. Nødvendige bestemmelser om estetikk legges inn i planen.	
Belysningsplan	Videreføres	Ingen endringer.	Må revideres i fht nye

			satsningsområder, forslag om ny hovedadkomstgate etc.
Alternativvurderinger	Det utredes ulike fortettingsstrategier	Det er vurdert flere alternativer strategier for fortetting i eget dokument. Det er også gjort flere alternativvurderinger i sentrumsplanens grunnlagsdokumenter. Alternativutredning ble presentert i underveismelding til formannskapet 11.5 2017.	

## VURDERING AV FORMÅLSENDRINGER

Nr: 1	Område: Peterson
Gjeldende plan: Næring nåværende	Revidert plan: Sentrumsformål
	
Vurdering	
Eier har kommet med innspill med ønske i framtiden å transformere arealet til bolig. Det vurderes som positivt å inkludere dette området som del av byen. Området er ikke regulert.	
Konsekvens	
Det vurderes som positivt å transformere arealet til sentrumsformål da man kan få en høyere utnyttelse med f.eks bolig og arbeidsplassintensiv næring, som er i tråd med målsettinger i planen. Dagens drift har få arbeidsplasser og genererer en del tungtransport. Bestemmelsene åpner for tiltak for gjeldende bedrift.	

Nr: 2	Fritznerbakken
Gjeldende plan: Lek og tjenesteyting	Revidert: Sentrumsformål
	
Vurdering	
Endringen omfatter en eiendom som er lek og to eiendommer satt av til tjenesteyting som endres	

til sentrumsformål. På den ene eiendommen med tjenesteyting og lek er adventskirken, på den andre med tjenesteyting er det en barnehage. Begge kvartalene er i sin helhet regulert til bolig. Området er regulert med flere planer med hovedformål bolig.

#### Konsekvens

Sentrumsformål innebefatter også tjenesteyting, så det medfører derfor ingen endringer for driften for de to eiendommene som endres fra tjenesteyting til sentrumsformål. De får derimot større fleksibilitet for formålsendring i framtiden.

Da området er regulert til bolig vil fleksibiliteten ikke tre i kraft før reguleringsplanene oppheves. Før dette blir gjort vil endringer innenfor gjeldende bruk kreve dispensasjon fra reguleringsplanen eller omregulering. Det anses som lite realistisk å få gjennomført lekeplassen som er privat eiendom som inngår som del av adventskirkens område. Det ses på muligheter for lekeareal i videre arbeid.

Nr: 3

Torsbekkdalen

Gjeldende plan: Parkering



Revidert: Sentrumsformål





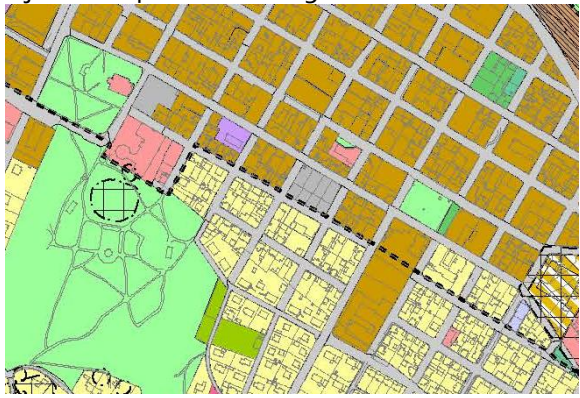
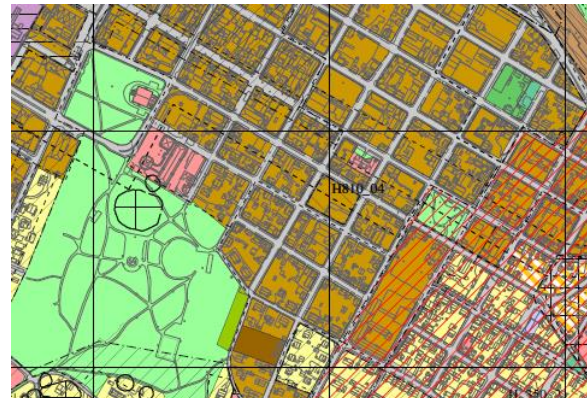
#### Vurdering

Området er i bruk som langtidsparkering for arbeidsreisende til sentrum. Formål endres fra parkering til sentrumsformål. Langtidsparkering er viktig å minke bilbruken i bykjernen og sørge for at parkeringsplassene i bykjernen forbeholdes handlende. Sirkustomta er avsatt til parkering. Parkeringsareal ned mot rundkjøringa videreføres.

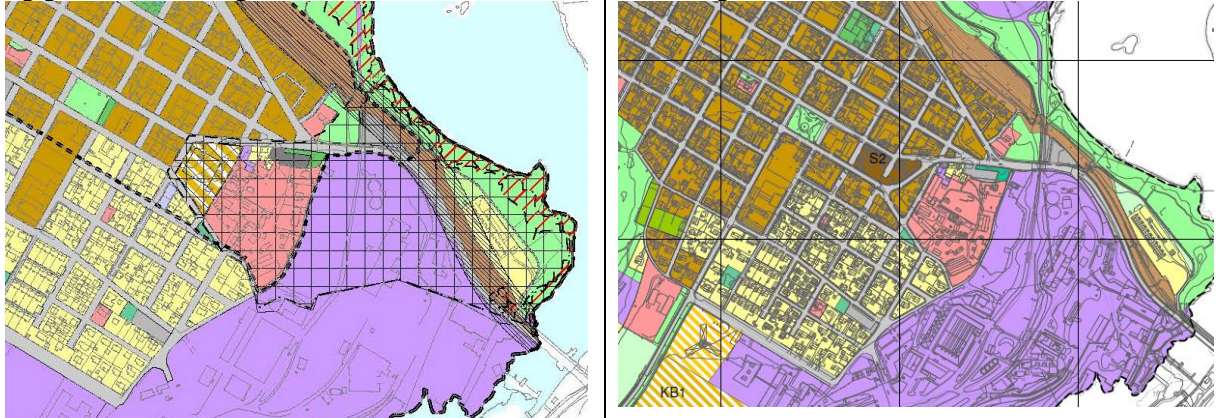
#### Konsekvens


Må sees i sammenheng med at flateparkeringsarealer fjernes i sentrum og at det skal innføres boligsoneparkering. Sentrumsformål på flere arealer bidrar til økt arealutnyttelse. Parkering i sentrums ytterkanter bidrar til mer gange inn mot sentrum. Fjerning av arbeidsplassparkering på de mest sentrale plassene i byen kan også bidra til at flere velger andre transportmidler enn bil.

Nr: 4	Biblioteket
<p>Gjeldende plan: Tjenesteyting</p> 	<p>Revidert: Sentrumsformål</p> 
<p>Vurdering</p>	
<p>I kvartalet ligger frikirken, Glenghuset og Sarpsborg bibliotek. Hele kvartalet har i dag formål tjenesteyting. Tjenesteyting inngår i dag i sentrumsformål. Kvartalet er regulert til tjenesteyting og parkering</p>	
<p>Konsekvens</p>	
<p>Endringen medfører ingen negative konsekvenser for dagens bruk av kvartalet. Da kvartalet er regulert vil ikke fleksibiliteten innenfor sentrumsformål tre i kraft før reguleringsplanen er opphevet eller kvartalet omreguleres. Parkeringsformålet er i strid med sentrumsformål, så på denne eiendommen vil sentrumsformålet gjelde foran og åpne for ny bruk.</p>	


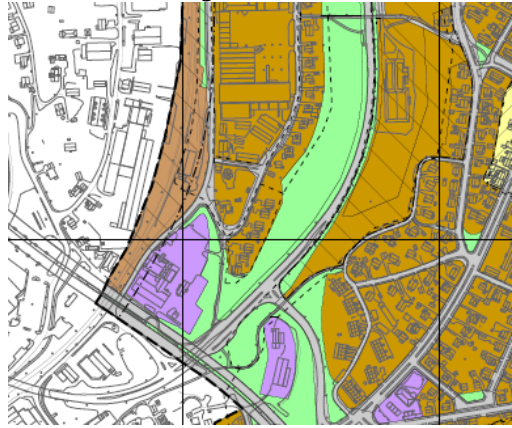
Nr: 5	Kvartal 270
<p>Gjeldende plan: Parkering</p> 	<p>Revidert: Sentrumsformål</p> 
<p>Vurdering</p>	
<p>Kvartalet fungerer i dag som parkeringsplass og taxiholdeplass. Det er behov for å fortette i sentrum og parkering kan ved å legges under bakken eller i anlegg ved fordel kombineres med andre formål. Kvartalet er regulert til parkering.</p>	
<p>Konsekvens</p>	
<p>Parkering inngår ikke som del av sentrumsformål. Framtidig utvikling av kvartalet med offentlig parkeringsanlegg under bakken eller i p-hus sikres gjennom bestemmelser. Gjeldende regulering slår ikke inn foran sentrumsformål da sentrumsformål ikke inneholder parkering som underformål og kvartalet kan utvikles i tråd med planen.</p>	

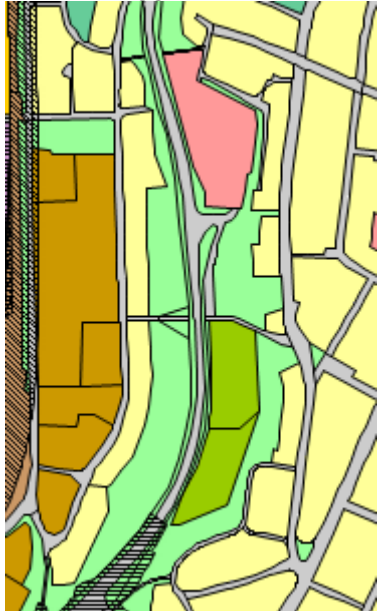



Nr: 6	Veistruktur St. Marie gt., kvartal 281 og 102
Gjeldende plan: Forslag til endret veistruktur, kombinert formål (åpner for langtidsparkering og grøntområde) og sentrumsformål	Revidert: Tilbakeføring av eksisterende veistruktur, kvartal 281 og 102 avsettes til framtidig sentrumsformål
	
Vurdering	
<p>Forslag til endret veistruktur i forlengelse av St. Marie gate har ligget inne i to planperioder. Det anses som uaktuelt å gjennomføre endringen og dagens situasjon tilbakeføres derfor i kartet. Kvartal 102 er i tidligere sentrumsplan satt av til kombinert bebyggelse (parkering og grøntområde) og er regulert til bolig, parkering og vei. Kvartal 281 er satt av til sentrumsformål. Begge kvartaler settes av til sentrumsformål. Det åpnes for parkeringshus og for videreføring av eksisterende antall boenheter. Det tillates ikke ny bebyggelse med forretning, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting eller beverning.</p>	
Konsekvens	
<p>Endringen gir restriksjoner for utviklingen på kvartal 281. Noen av restriksjonene er fra hensynssone for storulykkerisiko. Det er krav om regulering av parkeringshus. Det åpnes for overflateparkering i en overgangsfase inntil parkeringshus er bygd. Dette er inngangsporten til sentrum. Det gis krav om høy estetisk kvalitet og bruk av vegetasjon i utforming av anlegg.</p>	

Nr: 7	Vesteng nord
Gjeldende plan: Grønnstruktur	Revidert: sentrumsformål
	
Vurdering	
<p>Arealet i gjeldende sentrumsplan satt av til grønnstruktur er en uprogrammert gressflate med vei på tre sider og grenser inntil et næringsområde. Området har derfor begrenset verdi som grøntområde. Området anses derfor å ha større verdi som utbyggingsområde. Det er et område avsatt til lekeplass som er noe opparbeidet ca 100 meter nord for eiendommen. Eiendommen er regulert.</p>	
Konsekvens	
<p>Barnetråkkregistreringen 2016 har ikke avdekket at området benyttes til lek. Området anses å være</p>	

mer egnet til utbygging enn som grønnstruktur og formålsendringen anses å ha liten negativ konsekvens. Eiendommen er regulert til park. Dette inngår ikke i sentrumsformål og sentrumsformålet vil derfor gjelde foran.

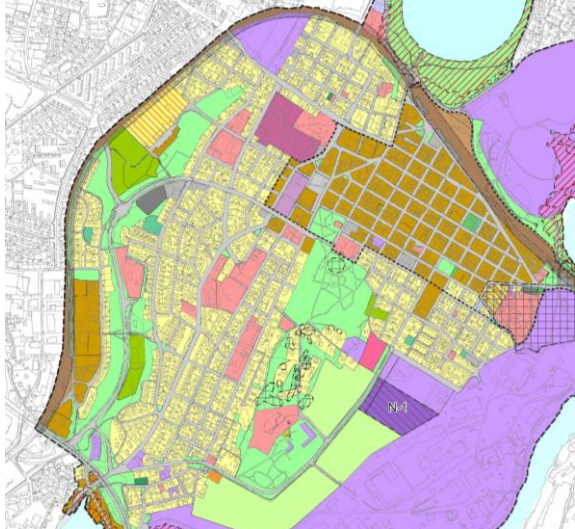
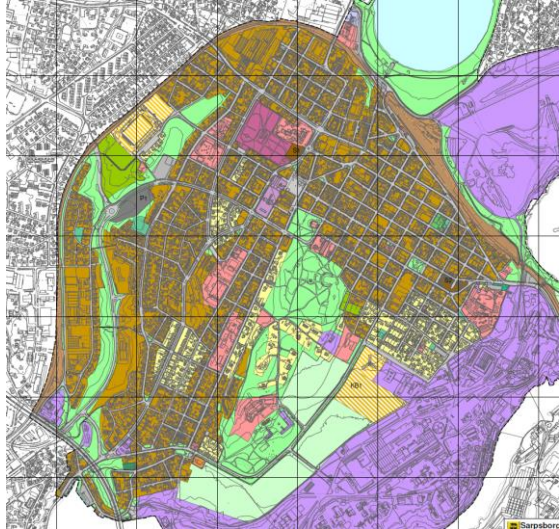
Nr: 8	Vesteng syd
Gjeldende plan: Sentrumsformål	Revidert: Næring
	
Vurdering	
Eiendommen ligger tett inntil vei og jernbane og er blant annet støytsatt. Den anses å ikke være egnet til bolig og formål endres derfor fra sentrumsformål til næring som begrenser muligheten til bruken av eiendommen. Området er ikke regulert.	
Konsekvens	
Endringen vurderes til å ikke ha negativ konsekvens da formålsendringen tydeliggjør hva det er mulig å få utviklet på eiendommen.	

Nr: 9	Torsbekkdalen
Gjeldende plan: Offentlig formål, grønnstruktur og idrettsanlegg	Revidert: Sentrumsformål
	
Vurdering	
Eiendommen ligger sentralt langs hovedinnfartsåre til sentrum. Området øst for dalen avsettes til sentrumsformål med krav om regulering. Her kan blandet bruk være aktuelt (næring, bolig,	

tjenesteyting). Det skal tilrettelegges for gang-sykkelvei gjennom regulering. Nåværende virksomheter kan utvikle seg innenfor formålet. Området inngår i flere reguleringsplaner (offentlig formål, næring, idrettsformål-ikke off. tilgjengelig og tennisanlegg.)

#### Konsekvens

Barnetråkkregistreringen 2016 har ikke avdekket at søndre del av dalen er et område som benyttes til lek. Registreringen viser at lekearealer lenger nord i dalen er mye brukt, i tillegg til stadionområdet. Disse områdene bevares som idretts- og lekeområder.

Nr: 10	Planområdet
Gjeldende plan: bolig	Revidert: sentrumsformål
	
Vurdering	
<p>Store deler av områdene som er bolig i gjeldende sentrumsplan endres til sentrumsformål i revidert plankart. Unntak gjelder utvalgte områder gitt hensynssone vern.</p> <p>Sentrumsformål er en åpen formålsangivelse som omfatter de formål som er vanlige i et sentrum. Sentrumsformål innbefatter bl.a. forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor hotell/overnatting og bevertning herunder nødvendige grøntareal til bebyggelse.</p> <p>Dette er funksjoner som naturlig hører hjemme i et bysentrum.</p>	
Konsekvens	
<p>Endring fra bolig til sentrumsformål gjør planen mer fleksibel ved at man kan oppføre blandede formål over store deler av sentrum. Det vil blant annet åpne for forretninger innenfor hele formålet, men det vurderes slik at det allikevel ikke utfordrer dagens bykjerne omkring Sarpsborg torg og St. Marie gate som handelssenter. Det innføres begrensninger for bevertnings- og uteserveringer utenfor bykjernen.</p>	

#### VERN

Det er gjort en større revidering av verneverdivurderingen for sentrum. Alle bygninger som var vernet i gjeldende verneverdivurdering er registrert i hvert sitt skjema med informasjon om beliggenhet, stilhistorie, bilde m.m. (Kartotek ikke ferdigstilt) Nåværende verneverdivurdering hadde et stort omfang av vernede bygninger spredd over hele sentrumsplanområdet. Det har i revideringen blitt jobbet mye med å finne sammenhenger og konsentrere vernet i områder. Områdene ble valgt ut med utgangspunkt i gjeldende verneverdivurdering og etter anbefalinger fra kulturhistorisk stedsanalyse utført av Rodeo arkitekter, samt etter innsigelser fra Fylkeskonservatoren. Fortidsminneforeningen og historielaget har også bidratt med faktakunnskap.

Det har også blitt tatt inn noen bygg som har vært regulert til vern/spesialområde bevaring i detaljreguleringsplaner, men som ikke har vært inne i verneverdivurderingen tidligere.

I områdene avsatt som "hensynssone kulturmiljø" skal man vise særlige hensyn ved utvikling av området. Dette vil bidra til å videreutvikle karaktertrekk i historiske miljøer. Områdene er beskrevet i planbeskrivelsen og de er lagt inn som hensynssoner i plankartet og det er knyttet bestemmelser til hvert enkelt område.

Følgende områder ble valgt ut:

Bykjernen/gamle Gleng	Et større sammenhengende område omkring Sarpsborg torg, gågate og gamle Gleng. Funksjonen service- og handelssted er typisk for området og det skal videreføres som dette. Karakteristisk er bygårdene med forretninger i første etasje og brutte hjørner. Her tillates noen moderne tilpasninger, for å sikre vern gjennom bruk.
Fritznerbakken	Området er et særegent miljø med 1900-talls trehusbebyggelse, og utvikles i tråd med prinsippet om "gradvis byfornyelse" etter arkitektkonkurranse på 70-tallet.
Dronningensgate /deler av Storgata	Området representerer et helhetlig område med hagebebyggelse. Området inneholder også mange enkeltobjekter av høy kvalitet. Området er valgt ut for å representere et helhetlig område på strukturnivå.
Kulåsparken/Sandesundsveien	Dette er et boligområde preget av store villaer fra ulike stilepoker med store grønne hager langs den historiske akse Sandesundveien og i Kulåsparken. Bygårder i sør av Sandesundsveien.
Sandesund/Melløs	Området er et av de eldre områdene i byen og er knyttet til framveksten av den moderne byen på slutten av 1800-tallet. Området skal utvikles som historisk område både med tanke på bygninger og miljø.
Grotterød	Området er valgt ut for å representere et helhetlig område på strukturnivå. Området inneholder også mange enkeltobjekter av høy kvalitet.
Kulås øst	Typisk for området er de homogene feltene med boligbebyggelse i særegen stil kjent som bl.a. "England" og "Frankrike".

I tillegg til hensynssonene som krever ulik grad av tilpasning er det utarbeidet en Gul liste. Hus på gul liste, skal ikke rives. Byggene på Gul liste ligger i hovedsak innenfor hensynssonene. Kun et fåtall ligger utenfor og er ikke del av et sammenhengende kulturmiljø, men unike enkeltstående bygg som skal sikres i fremtiden.

Antallet objekter på gul liste er omtrent halvert fra ca. 400 enkeltobjekter i tidligere verneverdivurdering. Selv om antallet vernede bygg er sterkt redusert anses det at de vernede objektene som står igjen trer sterkere fram når de er samlet i områder og at vernet står sterkere ved at de er lagt inn i plankartet som hensynssoner og sikret gjennom bestemmelser.

## PARKERING

I planforslaget er det flere mindre overflateparkeringer som endrer formål til sentrumsformål. Endringen er i tråd med overordnede transportpolitiske mål og felles parkeringspolitikk for Nedre Glomma (2017). For å sikre god tilgjengelighet for handlende prioriteres disse i de mest sentrale

byområdene. Det tilrettelegges noe for arbeidsplassparkering i sentrumsplanens ytterområder. Utvidelse av boligsoneparkering fremmes som egen sak, sammen med avgrensning av avgiftssonen, korttidsplasser, langtidsplasser og takster. For noen av de større parkeringsflatene som endres til sentrumsformål sikres det gjennom bestemmelser at det ved utbygging vil bli offentlig parkering som del av prosjektet.