



# Sentrumspanen

Kommunedelplan Sarpsborg sentrum

2019 – 2031

Planbeskrivelse

Vedtatt av Bystyret 20. juni 2019



**KOMMUNEDLPLAN SARPSBORG SENTRUM**

**2019- 2031**

**PLANBESKRIVELSE**

Vedtatt av Bystyret 20.06.2019

# FORORD

---

*I 2016 markerte Sarpsborg sitt 1000- års jubileum. Nå er vi inne i de neste tusen. Vi retter blikket mot framtiden.*

*Et sted der menneskene møtes. Dit vi drar på jobb, for å handle, for opplevelser. Det er dette som gir et framtidsrettet og sterkt sentrum.*

*Byliv. Det er byen der du får muligheten til å sykle eller gå mellom hjem og jobb. I byen finner du også historisk identitet, møteplasser, mangfold og opplevelser. I Sarpsborg ønsker vi å dyrke den gode blandingen mellom kultur, opplevelse, handel, næring og bokkvaliteter. Nærhet gir en mer bærekraftig by.*

*Vi har satset stort på sentrum de siste årene; parker og plasser er opprustet, nye skulpturer pryder mange av byens rom, ny barnehage og ny sentrumsskole er på plass, det er rikt tilbud av aktiviteter, det er fortsatt stor byggeaktivitet – mange eldre bygninger renoveres. Vi ser et stort engasjement for sentrum, og sterk vilje til å satse.*

*Denne planen bygger på en helhetlig tilnærming. Sentrumsutvikling handler om arkitektur, men det handler om også om veldig mye annet: Bokkvalitet, vilkår for handel og annet næringsliv, samferdsel, parkering, kultur, levekår, parker, blå-grønne strukturer og kulturmiljøer. Men først og fremst handler det om sammenhengene mellom alt dette, hvor sentrum blir sett på i sin helhet.*

*En kommunedelplan i seg selv skaper hverken utvikling eller byliv. Men planen forteller hvor vi vil med byen vår, og den legger til rette for å lykkes med dette! Så må alle virkemidler tas i bruk for å nå målsettingene i planen. Vi vil se mer byliv i sentrum, både av innbyggere, næringsliv og kommunen!*

*Dette er en ambisiøs plan. Jeg håper at den vil motivere alle gode krefter til videre satsing på sentrum.*

*Sammen skaper vi byen! Jeg har stor tro på at vi gjennom samarbeid skal skape en levende og enda mer spennende by – slik at Sarpsborg blir Norges mest attraktive by!*

*Skal vi lykkes, må vi lykkes sammen. Vi håper du vil være med å bruke, utvikle og styrke Sarpsborg sentrum for de neste 1000!*

*Sindre Martinsen-Evje*

*Ordfører i Sarpsborg kommune*

## Innhold

<b>SAMMENDRAG, NYE SENTRALE PLANGREP</b> .....	4
<b>1. INNLEDNING</b> .....	7
<b>2. FORMÅL</b> .....	8
<b>3. OVERORDNEDE RAMMER OG FØRINGER</b> .....	8
<b>4. PLANPROSESSEN</b> .....	9
<b>5. UTFORDRINGER FOR SARPSBORG MOT 2030</b> .....	10
<b>6. SLIK UTVIKLER VI SARPSBORG SENTRUM – PLANGREP</b> .....	10
<b>6.1 PLANGREP 1 - VI UTVIKLER EN KOMPAKT BY MED GANGAVSTAND TIL DAGLIGDAGSE         GJØREMÅL</b> .....	11
<b>6.2 PLANGREP 2 - VI UTVIKLER SENTRUMSTRIANGELET MED NYTT, FRAMTIDSRETTET         STASJONSOMRÅDE SOM MOTOR</b> .....	13
<b>6.3 PLANGREP 3 - VI BYGGER DEN MODERNE PÅ HISTORISK IDENTITET</b> .....	16
<b>6.4 PLANGREP 4 - VI TILRETTELEGGER FOR URBAN BEBYGGELSE</b> .....	20
<b>6.5 PLANGREP 5 - VI TILRETTELEGGER FOR FLEKSIBEL KVARTALUTNYTTELSE</b> .....	25
<b>6.6 PLANGREP 6 - VI STYRKER OFFENTLIGE BYROM</b> .....	26
<b>6.7 PLANGREP 7 - VI STYRKER BYENS ATTRAKTIVITET VED Å SETTE MILJØVENNLIG         TRANSPORT I FOKUS</b> .....	28
<b>7. BARNETRÅKK</b> .....	31
<b>8. SAMFUNNSSIKKERHET</b> .....	32

## SAMMENDRAG, NYE SENTRALE PLANGREP

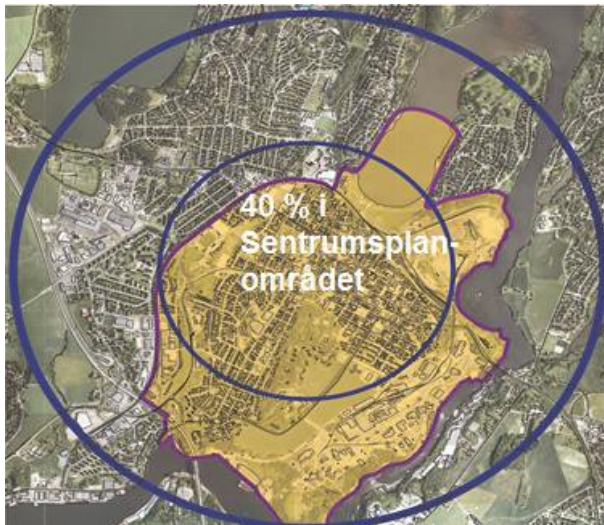
Sentrumsplanen tilrettelegger for økt fortetting innenfor hele planområdet og løfter frem avgjørende bo- og brukskvaliteter som må ivaretas for å utvikle Sarpsborgs attraktivitet. Planen tilrettelegger for at **byen skal være et attraktivt sted å bo, jobbe og oppleve** ved å:

- Utvikle sentrum som samlingspunktet og drivkraften for Sarpsborgs attraktivitet
- Bygge en moderne by på historisk identitet
- Utnytte blågrønne kvaliteter og bygge en by som oppfordrer til byliv
- Sette myke trafikanter først i sentrum

### **Sentrale plangrep – slik gjør vi det**

Planen er bygget på syv sentrale plangrep. To premisser har vært avgjørende for utvikling av disse:

- Gangavstand til dagligdagse gjøremål
- Utvikling av et helhetlig sentrumsområde, med forbindelser mellom Glomma i nord og Glomma i sør

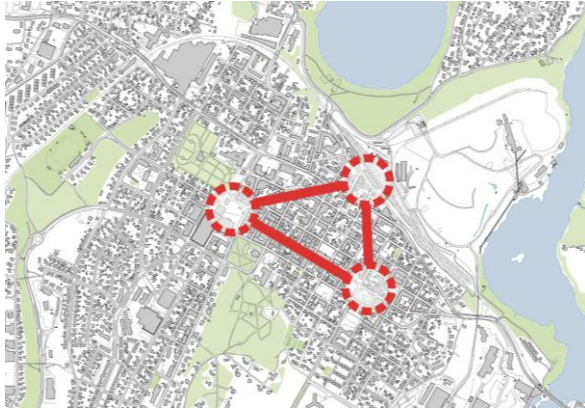


*Figur 1 Kommuneplanens arealdel (2015) gir krav om at minst halvparten av all boligbygging skal skje innenfor bysonen, tilsvarende 2 km fra Torget. I sentrumsplanen er dette konkretisert ytterligere, og det er et mål at 40 % av boligbyggingen skal skje innenfor sentrumsplanområdet.*

### **Plangrep 1:**

#### **Vi utvikler en kompakt by med gangavstand til dagligdagse gjøremål.**

Flere mennesker som bor og jobber i gangavstand fra sentrumskjernen anses som avgjørende for å lykkes med sentrumsutviklingen. 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 bakeriutsalg i nærmiljøene.



Figur 2 Punktene i seg selv, forbindelsene og områdene mellom Torget, St. Marie plass og nytt stasjonsområde skal utvikles som tyngdepunkt for utadrettet virksomhet.

### 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, Torget og St. Marie plass.

### 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. Det innføres hensynssoner for kulturmiljø, og stilles ulike krav til tilpasning innenfor disse. Unike enkeltbygg som ikke skal rives står på "Gul liste."

### Plangrep 4: Vi tilrettelegger for urban bebyggelse

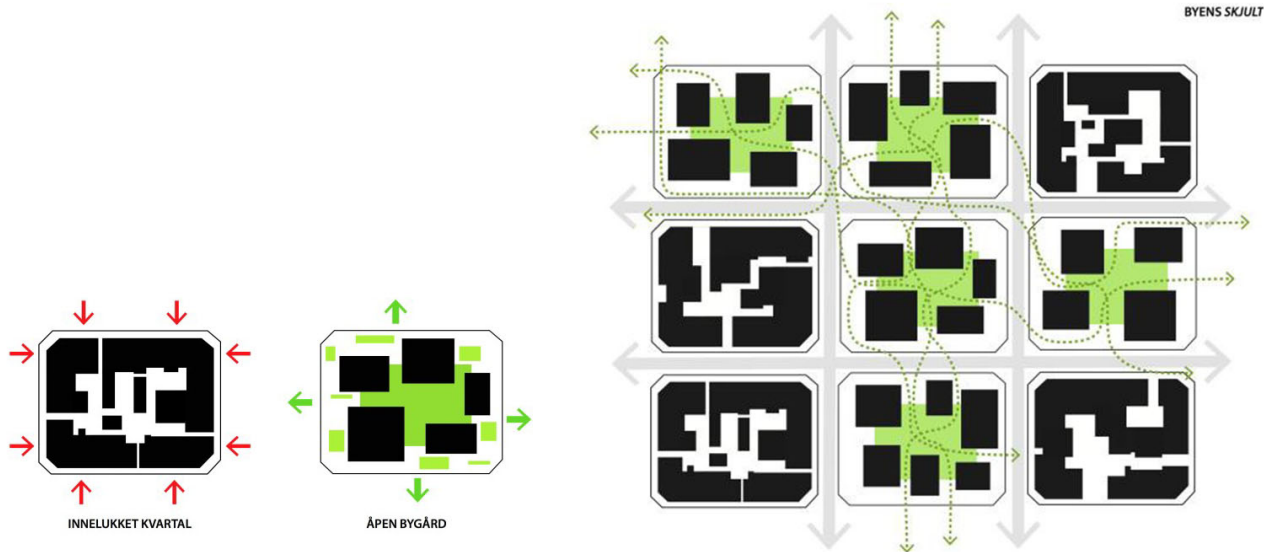
For å tilrettelegge for 40 % av fremtidig befolkningsvekst innenfor sentrumsplangrensen, kreves høyere arealutnyttelse. Planen åpner dermed for stor grad av urban-høy bebyggelse og suburban-tett bebyggelse, og svært liten grad av lav villabebyggelse.



Figur 3 Denne planen tilrettelegger for stor grad av fremtidig suburban -tett bebyggelse - den moderne eplehagebebyggelsen, og urban-høy bebyggelse i sentrum.

### 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.



Figur 4 Når kvartaler reguleres åpner planen for fleksibel kvartalsutbygging, det betyr tilbaketrekkinger fra fortauslinjer for å kunne utvikle høyere bebyggelse og samtidig sikre gode sol forhold, mulighet for passasjer og utvikling av bakgårdsarealer. Langsiktig mål er en by med mangfold av rom og nettverk for gående og syklende på tvers av byens stramme kvartalsstruktur.

### 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.

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

Vi fjerner noen flateparkeringsarealer og tilrettelegger for høy arealutnyttelse. Parkering for de handlende og andre besøkende prioriteres på de mest sentrale parkeringsplassene.

Bomiljøkvaliteter styrkes ved utvidelse av boligsoneparkering. Temakart barnetråkk legges til grunn i kommunens trafikksikkerhetsarbeid.

#### Planen som verktøy:

Planen innfører strengere reguleringsplankrav enn tidligere. En arealeffektiv utvikling krever at flere eiendommer utvikles i sammenheng. Gode løsninger oppnås først og fremst gjennom samarbeid på tvers av eiendomsgrenser. Gjennom regulering tillates økt bygningsvolum og større høyder. Regulering skal også bidra til åpen dialog og medvirkning. Reguleringsplankravet kan gi noe lengre prosesser, men det gir også prosjektene mer fleksibilitet og vil bidra til utvikling av mer mangfoldige prosjekter.

## 1. INNLEDNING

Sentrumsplanen er en arealplan som gir rammer for fysisk utvikling av sentrumsområdet og et verktøy for å nå målene som er satt for kommunens utvikling, bl.a. i kommuneplanens arealdel og samfunnsdel. Den avklarer bl.a. hvor det kan bygges eller ikke bygges, hva som kan bygges, hvordan det kan bygges og hva som skal bevares av bygningsmiljøer og grønnstruktur.

Plandokumentet består av planbeskrivelse, plankart i målestokk 1:3500, bestemmelser og retningslinjer, en rekke delutredninger og følgende temakart:

Temakart Kulturmiljø

Temakart Gul liste

Temakart Bygninger vurdert for Gul liste

Temakart SEFRAK-registrerte bygg

Temakart Høyder og bygningstypologi

Temakart Bykjerne, strøkgater og kvartalsnummer

Temakart Hensynssoner storulykkerisiko

Temakart Grønnstruktur

Temakart Lekeplassdekning

Temakart Barnetråkk

Temakart Grunnforhold

Temakart Forurenset grunn

Temakart Luftforurensning

Temakart Støy

Temakart Flomveier

Følgende delutredninger følger planen:

- ROS (risiko- og sårbarhetsanalyse)
- Konsekvensutredning og alternativvurderinger
- Belysningsplan, delutredning til sentrumsplan 2013
- Lokalklimaanalyse og grønnstrukturutredning
- Steds- og mulighetsanalyse, av Rodeo arkitekter
- Kvartalenes utnyttelsesgrad, av tre lokale arkitektkontor
- Mulighetsstudie knutepunktutvikling Sarpsborg, av tre skandinaviske konsulentteam
- Evalueringsrapport til mulighetsstudie om knutepunktutvikling for Sarpsborg, av prosjektgruppen bestående av Sarpsborg kommune, Statens vegvesen, Østfold fylkeskommune og Bane NOR

Sentrumsplanen er en kommunedelplan på et overordnet nivå, og er i begrenset grad detaljorientert. Kommunedelplanen skal være et godt styringsverktøy for videre detaljplanlegging og byggesaksbehandling. Den er et juridisk dokument («hjemmelsdokument») for å styre byens utvikling. Kommunedelplanen gjelder foran eldre reguleringsplaner dersom det er motstrid. Der det ikke er motstrid mellom sentrumsplanen og en reguleringsplan, kan en enkelt eiendom være underlagt føringer fra både sentrumsplanen og en reguleringsplan, hvor reguleringsplanen utfyller sentrumsplanen. Noen reguleringsplaner gjelder uansett foran sentrumsplanen, og er listet opp i bestemmelsene.

Det finnes en del eldre reguleringsplaner i sentrum som ikke reflekterer dagens arealpolitikk. For å gjennomføre intensjonene i sentrumsplanen, må disse oppheves. Vedlegg 01 "Gamle reguleringsplaner som bør oppheves" gir en oversikt over disse reguleringsplanene.



## 2. FORMÅL

Formålet med sentrumsplanen er å etablere strategier for fremtidig byutvikling som bidrar til å nå det overordnede målet om en **attraktiv by å bo i, jobbe i og oppleve**. En viktig hensikt med en arealplan for sentrumsområdet er å etablere tydelige, forutsigbare og langsiktige utviklingsrammer, for de som bor i sentrum og er brukere av sentrum, og for de som skal bygge og investere. Kommunedelplanen er en langsiktig plan, men skal opp til vurdering minimum hvert fjerde år for å avklare om det er nødvendig å gjøre justeringer. Denne vurderingen blir gjort i kommunens planstrategi.

## 3. OVERORDNEDE RAMMER OG FØRINGER

Ved utarbeidelse av sentrumsplanen må det tas hensyn til både kommunale, regionale og statlige føringer.

Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030 er kommunens overordnede styringsdokument. Visjonen «Sammen skaper vi byen» understreker viktigheten av deltakelse og det grunnleggende premiss om at kommunen ikke kan realisere mål alene. Det er lagt sterk vekt på deltakelse i sentrumsplanprosessen og å utvikle en sentrumsplan som har gjennomføringskraft.

Samfunnsplanen legger også vekt på det utviklingspotensial sentrum har. Vi trenger et sterkt sentrum der mange bor og jobber. Innsatsområdene «Det gode hjemstedet», «Jobbene for framtiden» og «Opplevelser for livet» gir føringer for sentrum som et attraktivt sted å bo, å jobbe og oppleve. Mot 2031 er det ambisjoner om en befolkningsvekst i kommunen på over 9.000 personer og arbeidsplassvekst på 6.000. Gjennom sentrumsplanen må vi legge til rette for at flere kan bo og jobbe i sentrum og et sentrum som inviterer til opplevelser.

Kommuneplanens arealdel 2015- 2026 har etablert målsettingen: Minst 50 % av all boligbygging frem mot 2050 skal skje innenfor radius på 2 km fra Torget og sentrum skal være det området som tar størsteparten av den arbeidsintensive næringsveksten i tiden fremover. Målsettingen gir tydelige føringer på utviklingen av et kompakt sentrum med økt tilrettelegging for fortetting.

Samarbeidsavtale om areal- og transportutviklingen i Nedre Glomma og bypakke Nedre Glomma. Østfold fylkeskommune, Statens vegvesen og Fredrikstad og Sarpsborg kommuner har inngått avtale med formål om å utvikle en attraktiv, konkurransedyktig og bærekraftig region basert på virkemidler innen areal og transport. Kommunen har forpliktet seg til nullvekst i personbilbruken. Bompengefinansiert bypakke skal bidra til bedre fremkommelighet for sykkel, buss og næringstransport. Dette gir sterke føringer for fremtidige plangrep innenfor sentrumsområdet. Byspredningens tid er forbi, og det må legges til rette for en kompakt byutvikling og et sterkt sentrum. Bypakkesamarbeidet venter på en invitasjon fra departementet om å starte forhandlinger om en byvekstavgift. Formålet med byvekstavgift er å konkretisere arealforpliktelsene gjennom et forpliktende samarbeid mellom staten, fylkeskommune og kommune om arealbruken i tråd med regionale eller interkommunale areal- og transportplaner.

Levekår i Sarpsborg 2014 Geografisk fordeling, er et verktøy for å bedre levekårene og utjevne sosiale forskjeller. Rapporten er supplert med data fra en innbyggerundersøkelse, og viser at det er behov for innsats i deler av sentrum.

Smart city. Smart City Sarpsborg startet opp i januar 2016. Programmet skal videreføre det gode klima- og miljøarbeidet som ble etablert gjennom prosjektet «Framtidens byer» (2008 – 2014).

Boligpolitisk plattform er et samordnet redskap i arbeidet med å utjevne sosiale forskjeller, bedre levekårene og gjøre Sarpsborg til et attraktivt sted å bo. For sentrumsplanen innebærer dette å legge til rette for gode bomiljøkvaliteter og er variert boligtilbud.

Parkeringsutredning for Nedre Glomma: Høsten 2017 (BY 112/17) vedtok bystyret felles regional parkeringspolitikk for Nedre Glomma. Parkeringspolitikken er et viktig virkemiddel for å nå nullvekst i personbiltrafikken, samtidig som den må utformes slik at den bidrar til en levende by. Det ble vedtatt at følgende skulle avklares gjennom kommunenes sentrumsplaner: avgrense avgiftssone, lokalisere parkeringshus/-kjellere, avgrense boligsoner, lokalisere langtidsparkeringsplasser, prioritere byutviklingsformål framfor flateparkering og forby midlertidige parkeringsplasser.

Fylkesplan Østfold mot 2050 sier at byene skal styrkes. De har størst arealeffektivitet og størst potensial for kollektivtrafikk, gange og sykling. Byene må bygges tettere og sentrumsfunksjonene styrkes slik at det finnes gode tilbud innenfor korte avstander der folk bor. Fortetting må foregå med kvalitet og folkehelse og attraktivitet skal ivaretas og forbedres selv om vi bor tettere.

## 4. PLANPROSESSEN

Byutvikling skjer med medvirkning. Bred medvirkning, involvering og forankring har vært et overordnet mål for planarbeidet. Oppmøtet og engasjementet har vært stort under hele prosessen, og interessemotsetninger har blitt tydeliggjort. Gjennom planprosessen er flere medvirkningsarrangementer avholdt: åpent byplankontor i høringsperioden til planprogrammet m/ orienteringer, byplankontor under Forbausende byfest, arbeidsverksted med handelsstandsforeningen, arbeidsverksted med næringsforeningen og to åpne arbeidsverksteder. Fortidsminneforeningen og Historielaget har bidratt med informasjon om bygninger som ligger inne i Verneverdivurdering – kulturhistorisk hjemmevern (2003). I forbindelse med stedsanalysen utarbeidet av Rodeo arkitekter ble det bl.a. gjennomført gruppeintervjuer og arbeidsmøte med 60 minoritetsspråklige fra Norsksenteret.

Det er avholdt to byutviklingskonferanser og debattmøte om byutvikling i regi av Sarpsborg Arbeiderblad og Sarpsborg næringsforening.

Arbeidet har hatt fokus på involvering av barn og unge bl.a. gjennom barnetråkk ved Sandesundsveien, Lande og Alvimhaugen skoler høsten 2016 og arbeidsverksted med Ungdommens bystyre.

I medvirkningsarrangementer er blant annet følgende kvaliteter løftet frem for Sarpsborg:

- Store grønne parker og unik beliggenhet ved Glomma og fossen.
- Historiske, sjarmerende områder, bakgårder og enestående beliggenhet på toppen av raet.
- Handel, shopping, kultur, opplevelser og serveringstilbud i tett nærhet til offentlig transport. Arbeidsplasser, boliger og næringsarealer i tilknytning til disse kvalitetene.

Gjennom medvirkningsarrangementer er blant annet følgende ideer om fremtidens Sarpsborg lansert:

- Grønn og bilfri by.
- Sentrumshandelen blomstrer – attraktiv by med bakgårdene som “driverne”.
- Sarpsborg – en “mixed city” med variasjon av formål, attraktivitet og liv.

- Nytt og gammelt side om side – Sarpsborg får internasjonal pris for god byutvikling.

Erfaring viser at medvirkning i arbeidet med store, overordnede planer kan være utfordrende, da det kan være vanskelig å vite hva man skal mene noe om. Flere innspill omhandler forslag om mer konkrete tiltak og aktiviteter som ikke avklares direkte gjennom planen.

Formannskapet i Sarpsborg kommune behandlet flere underveismeldinger:

- 20.08.2015: Planprogram fastsatt
- 13.03.2016: Medvirkningsopplegg og hensynssone storulykkerisiko
- 11.05.2017: Overordnede plangrep, hensynssone storulykkerisiko
- 22.03.2018: Planforslag vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn
- 14.02.2019: Endringer til planforslag vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn

Det kom 49 uttalelser ved første høringsrunde våren 2018 og 19 uttalelser ved andre høringsrunde vinteren 2019. Østfold fylkeskommune, Fylkesmannen og Statens vegvesen hadde innsigelser til det opprinnelige planforslaget. Planforslaget ble endret i etterkant og innsigelsene ble løst.

## 5. UTFORDRINGER FOR SARPSBORG MOT 2030

Trenden i dag tilsier at boligbyggingen innenfor bysonen (området innenfor en radius på 2 km fra Torget) bare vil være 1/3 av det arealplanen legger opp til. For næringsetableringer er det i hovedsak i områdene Grålum, Borgenhaugen, Kampenes og Tunejordet bedrifter har etablert seg de siste årene. Hva gjelder handel med utsalgsvarer er det sentrumsområdet som har høyest omsetning, men i de senere årene har vi likevel sett utfordringer for sentrumshandelen og flere forretninger er lagt ned. Dette er utfordrende for målet om å skape et attraktivt og levende sentrum.

Tidligere sentrumsplaner har tilrettelagt for stor andel av eneboligbebyggelse i sentrumsområdet. Dette kan ikke videreføres. Det er avgjørende at fremtidige planer gir anledning til å utvikle en mer kompakt by.

For å utvikle sentrum som et samlingspunkt, må flere velge å bo, jobbe og besøke byen. Dermed må byens attraktivitet utvikles, slik at etterspørsel skapes. Påfølgende kapittel peker på hvilke fysiske plangrep som etableres for å tilrettelegge for ønsket vekst. I tillegg beskrives sentrale bo- og brukskvaliteter som må videreutvikles for å øke sentrums attraktivitet.

## 6. SLIK UTVIKLER VI SARPSBORG SENTRUM – PLANGREP

En kommune med et godt sentrum oppleves som en god kommune. Kommunens attraktivitet henger sammen med sentrums attraktivitet. Hovedmål for sentrumsplanen er:

***Sentrum er samlingspunkt og drivkraften for Sarpsborg attraktivitet***

Et levende sentrum som blir sett på som et samlingspunkt, vil være en svært viktig brikke i arbeidet med å gjøre hele Sarpsborg mer attraktivt.

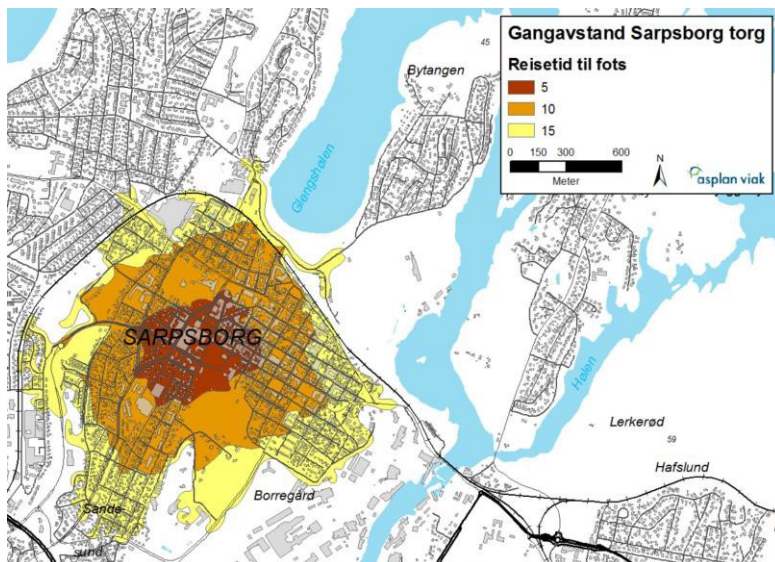
Sentrumsplanen definerer en helhetlig, forutsigbar og langsiktig strategi for utviklingen av en by som skal være et attraktivt sted å bo, jobbe og oppleve i framtiden. Det er byen med sitt

historiske sus, mangfoldige møteplasser og nærhet til dagligdagse gjøremål som skal utvikles som den gode hverdagsbyen.

Planen tilrettelegger for utvikling av den **moderne byen**, med økt grad av urban-høy bebyggelse og moderne, suburban-tett bebyggelse. Byen har også unike kvaliteter det skal bygges videre på. Framtidens by skal bygges på **historisk identitet**. Utvalgte helhetlige miljøer skal videreutvikles i historisk stil i større grad enn i tidligere planer og karakteristiske særpreg skal ivaretas, også i ny bebyggelse. For å styrke byens attraksjonskraft skal fremtidig utvikling sikre at **byen oppfordrer til økt byliv**. Dette betyr å skape aktivitet på bakkeplan der vi beveger oss, og tilrettelegge byen for rekreasjon og opplevelse. En trygg og levende by krever gode «grønne» forbindelser og tilrettelegging for de gående, syklende og de som reiser med buss og tog. Derfor settes fokus på **miljøvennlig transport** i sentrum. Byen skal også utnytte sine blågrønne kvaliteter til å utvikle sin attraktivitet, for eksempel gjennom å styrke forbindelsene mellom Glomma i nord og Glomma i sør.

Nedenfor følger beskrivelse av syv plangrep som sentrumsplanen bygger på, og hvilke bo- og brukskvalitetskrav planen etablerer for å nå målene om et sterkt og attraktivt sentrum.

## 6.1 PLANGREP 1 – VI UTVIKLER EN KOMPACT BY MED GANGAVSTAND TIL DAGLIGDAGSE GJØREMÅL

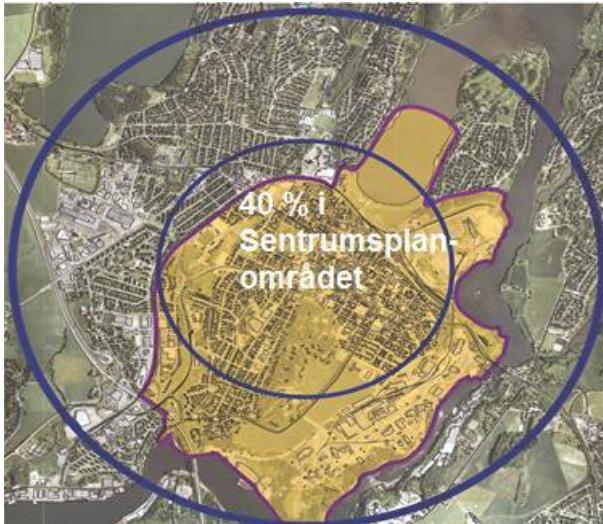


Figur 5 (ill: Asplan Viak "Hvordan skal Sarpsborg vokse?") Store deler av sentrumsplanområdet ligger med gangavstand fra Sarpsborg torg. Gangavstand er et avgjørende prinsipp for denne planens fortettingsstrategier.

**Gangavstand:** Gangavstand til dagligdagse gjøremål, utvikling av nærhetsbyen, er et viktig premiss for planens fortettingsstrategi.

Dette vil, i tillegg til å begrense biltrafikken, øke befolkningen i gangavstand fra indre by, som igjen kan bidra til at byområdet oppfattes som mer levende og aktivt.

**Kompakt by:** Et kompakt sentrum er også et avgjørende grep for å tilrettelegge for møteplasser mellom mennesker og forhindre ensomhet.



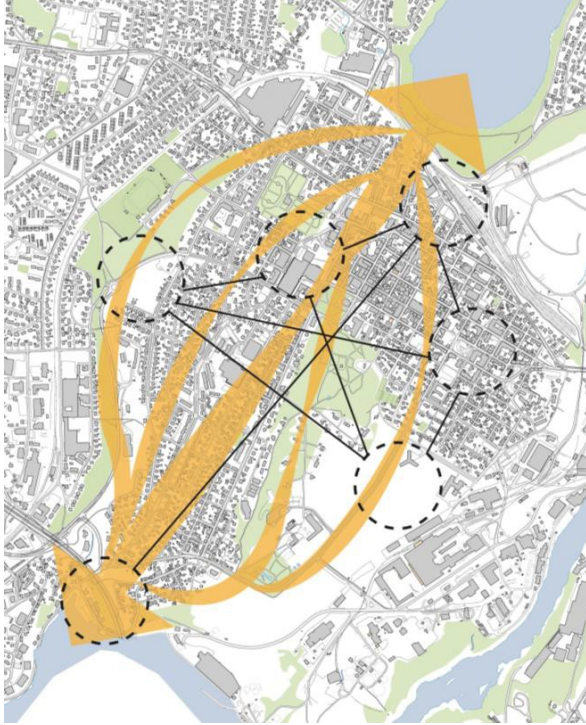
Det skal tilrettelegges for at 40 % av befolkningsveksten skal kunne skje innenfor sentrumsplanområdet. Det tilsvarer ca 3.500 personer frem mot 2030. Med gjennomsnittlig husholdstørrelse på 2,1 personer betyr dette ca 1700 nye boenheter fram mot 2030.

Boliger i byen er avgjørende for å skape liv, også etter forretningsenes stengtetid. Boliger i sentrale områder med nærhetskvaliteter bidrar til at eldre kan bo hjemme lengre, lever et liv mest mulig uavhengig av offentlige tjenester og motvirker ensomhet. Det tilrettelegges for økt boligbygging innenfor hele planområdet, med unntak av arealer som gis begrensninger grunnet hensynssone rundt storulykkebedriften Borregaard. Det er ønskelig å tilrettelegge for at alle skal kunne bo godt i Sarpsborg by.

Sentrum skal også være arena for opplevelser og næringsliv. Ny samfunnsplan har ambisjoner om 6.000 nye arbeidsplasser mot 2030 og andelen i sentrum bør ikke være mindre enn for befolkningsveksten. Det vil si minimum 40 % av arbeidsplassveksten bør skje i sentrum, fortrinnsvis innenfor næringene kontor, handel og tjenesteyting. Det betyr ca 2.400 nye arbeidsplasser. For å lykkes vil det kreve at arbeidsplasser både etableres som del av boligprosjektene og at kvartalene som grenser til togstasjon får en stor andel kontorarbeidsplasser.

**Næring på Borregaardsjorden:** Området for framtidig næringsbebyggelse på Borregaardsjorden på 38 daa videreføres. Området skal reguleres under ett før utbygging kan igangsettes. Området kan benyttes til næring eller tjenesteyting, med noen restriksjoner. Rom rundt hovedgården og langs alléen må sikres gjennom reguleringsplanen.

**Formålsfleksibilitet:** For å tilrettelegge for urbane nærhetskvaliteter, innfører planen større formålsfleksibilitet. Dette betyr at sentrumsformål innføres i stor grad innenfor planområdet, fremfor rene boligområder, med hensikt å kunne etablere kiosker, bakeriutsalg mm., i hele sentrum. Dette bidrar til å bygge opp under nærhetskvaliteter som gir en god hverdagsby.



Utvikling av et helhetlig sentrumsområde, med forbindelser mellom Glomma i nord og Glomma i sør:

Prinsippet om å utvikle et helhetlig sentrumsområde, med økt fokus på forbindelse mellom Glomma i nord og Glomma i sør, er også lagt til grunn for utviklingen av plangrepene. Dette vil kunne knytte byen bedre mot Glomma og forbinde rekreasjonsområder bedre, som for eksempel Sandesund, Kulås og Glengshølen.

I første planperiode skal det satses tungt på utvikling av ”**sentrumstriangelet**” og det skal utvikles park i kvartal 88 ved filadelfiakirken i Oskarsgate 29.

Tverrforbindelse over/under jernbane skal sikres gjennom regulering av stasjonsområdet.

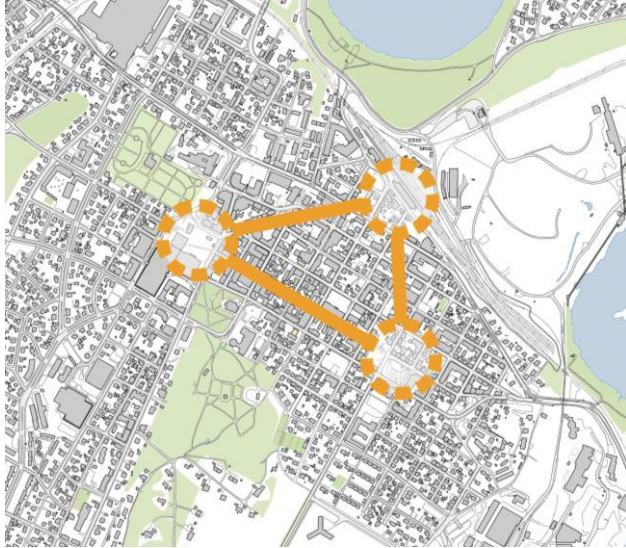
*Figur 7 Illustrasjonen viser langsiktig mål om utvikling av en helhetlig sentrumsdiamant. Et helhetlig sentrumsområde med gode kontakt mot Glomma.*

**Oppsummering- Slik utvikler vi en kompakt by med gangavstand til dagligdagse gjøremål**

- Tilrettelegger for en befolkningsvekst på 3.500 personer
- Tilrettelegger for en økning i antall arbeidsplasser på 2.400
- Innfører sentrumsformål i store deler av planområdet for å sikre formålsfleksibilitet og nærhet til dagligdagse gjøremål.

**6.2 PLANGREP 2 – VI UTVIKLER SENTRUMSTRIANGELET MED NYTT, FRAMTIDSRETTET STASJONSOMRÅDE SOM MOTOR**

Tidligere sentrumsplan definerte gågate og torg som byens hjerte. I tiden fremover skal dette området utvides til sentrumstriangelet, områdene mellom Torget, St. Marie plass og nytt stasjonsområde. Sentrumstriangelet skal utvikles som tyngdepunkt for handel, service, næring og kultur med nytt framtidsrettet stasjonsområde som motor.



Figur 8 Illustrasjonen viser sentrumstriangelet.

Området skal videreutvikles til byens hjerte. Ved å utvikle et sentrumstriangel som tyngdepunkt for utadrettet virksomhet vil eksisterende kvaliteter i Sarpsborg sentrum kunne tydeliggjøres og styrkes, og et overordnet fokus på triangelet vil konsolidere snarere enn å splitte opp sentrum i ulike områder<sup>1</sup>.

Plangrepet har stor betydning for de østre bydeler, som er ett av områdene i Sarpsborg med levekårsutfordringer. Området vil knyttes tettere på et fremtidig utviklingsområde. Både punktene i seg selv og forbindelsene mellom dem vil måtte utvikles.

Avgjørende for utvikling av et sterkt "sentrumstriangel" er utvikling av et moderne kollektivknutepunkt, med stor grad av ny byutvikling som vil bidra til økt byliv, investeringsvilje og vekst.



III: White arkitekter



III: Gottlieb Paludan



III: Dyrvik arkitekter

Figur 9 Illustrasjonene viser muligheter for utvikling av fremtidig stasjonsområde, - med nytt stasjonstorg, økt forfetting og bedre forbindelser mot dagens torg og gågate. Vurderinger av innkomne forslag i konkurransen gjennomført for stasjonsområdet i 2016 kan leses i "Evalueringsrapport: Mulighetsstudie nytt stasjonsområde Sarpsborg".

**Områdeplan for stasjonsområdet:** Det skal utarbeides områdeplan for nytt stasjonsområde, med nytt stasjonstorg og Rosenkrantz gate som ny hovedgangakse fra gågata. Det bør inngås en forpliktende avtale mellom Bane NOR og Østfold fylkeskommune som grunnlag for utarbeidelse og gjennomføring av reguleringsplanen. Områdeplanen skal sikre at stasjonsområdet utvikles til et moderne knutepunkt med høy arealeffektivitet. Det skal sikres gode løsninger for buss, sykkelparkeringer, taxiholdeplass og sømløse overganger for gange, sykkel og kollektiv. Det skal være god tverrforbindelse over til Glengshølen via en over- eller undergang i forlengelsen av Rosenkrantz gate.

**Rosenkrantz gate:** Det skal utarbeides en egen plan for Rosenkrantz gate fra stasjonsområdet og opp til St. Marie gate. Gaten skal utvikles med en unik karakter med høyere arealutnyttelse enn i sidegatene og ny bebyggelsesstruktur med økt grad av punkthusbebyggelse. Gaten må tilrettelegges for gående og syklende, men ikke som ren gågate. Grønne elementer og møteplasser må utvikles, gjennom etablering av grønne forhager, lommeparker og vegetasjon for å markere gatens rolle.

<sup>1</sup> Anbefaling fra Rodeos Steds- og mulighetsanalyse.

Aktiviteter på gateplan: Kvaliteten på plasser, gater, bebyggelse og spesielt bebyggelsen på gateplan betyr mye for opplevelsen av byen. Tildekkede forretningsvinduer eller tette, høye sokler i 1. etasje bidrar ikke til godt bymiljø, trygghet eller opplevelser.

Innenfor området definert som "bykjernen" skal 1. etasje i bygg som vender mot offentlig gate, fortau eller plass, ha høyde som tilfredsstillende til enhver tid gjeldende minimumskrav for næringsarealer, slik at de på sikt skal kunne transformeres til forretningslokaler. Innenfor bykjernen defineres også viktige strøksgater<sup>2</sup>, der det stilles krav om aktive fasader som bidrar til opplevelse i bybildet. Her tillates ikke boliger i 1. etasje mot gaten, og det settes bestemmelser for andel vindusareal i fasaden. Innenfor hele bykjernen skal det i størst mulig grad tilrettelegges for utadrettet virksomhet i hjørnebyggene. Bykjerne og strøksgater er illustrert i temakart.

Variasjon er også avgjørende for opplevelsen når man beveger seg langs fasadene. Videreføring av det historiske særpreget med oppdelte fasader bidrar til at man unngår lange, monotone fasadestrekninger når man beveger seg i gatebildet. Fremtidig bebyggelse skal også fortrinnsvis legge inngangspartier ut mot gaten, og bidra til kontakt inn mot bakgårder, for å skape mer liv i gatene.

I byens gågate skal dessuten fremtidig bebyggelse utformes slik at gatens tilgang på sol og lys ikke svekkes. Dette er avgjørende for å opprettholde byliv i byens viktigste gate, med uteservering, handel og opphold.

### **Oppsummering- Slik tilrettelegger vi for utvikling av sentrumstriangelet**

- **Øker rammer for arealutnyttelse og tilrettelegger for ny utvikling i sentrumstriangelet og rundt ny stasjon.**
- **Stiller krav til aktive fasader i strøksgatene, byens viktigste forretningsgater.**
- **Stiller krav om vertikaloppdeling av fasader for å gi variasjonsrikdom.**
- **Prioriterer områderegulering av området rundt ny stasjon, med mål om å utvikle moderne knutepunkt og styrke forbindelsen til eksisterende bysentrum.**
- **Styrker Rosenkrantz gate som ny hovedadkomst til stasjonsområdet fra gågata. Utarbeider plan for Rosenkrantz gate.**

---

<sup>2</sup>"Strøksgate" (forretningsgate) er en gate med høy grad av sentralitet og et variert handelstilbud supplert med øvrige urbane funksjoner og egenskaper.



### 6.3 PLANGREP 3 - VI BYGGER DEN MODERNE PÅ HISTORISK IDENTITET

God arkitektur, historiske bygninger og bymiljøer bidrar til stedsidentitet og positive opplevelser av sentrum, og de er ressurser for å utvikle attraktive byer. I dette planarbeidet har det blitt sett bakover før det har blitt sett fremover. Gjennom en kulturhistorisk stedsanalyse ble det vurdert hvilke av fortidens identitetsmarkører det er avgjørende å sikre i den videre utviklingen av Sarpsborg. Parallelt ble det utarbeidet en mulighetsanalyse, som foreslo hvordan byen bør utvikle seg. Anbefalingene viser stort potensial for utvikling av en moderne og fremtidsrettet by, som samtidig tar vare på identitetsbærende kvaliteter.

Bruk er det beste vernet: Fagrådet for bærekraftig bypolitikk (MD/KMD 2013) anbefalte å styrke byene og øke kvalitetene i etablerte bymiljøer: *“Det er ikke bærekraftig at eksisterende bebyggelse flyttes, blir stående tom eller rives. Derfor må det legges til rette for byomdanning ved gjenbruk, og fortetting gjennom transformasjon.”*

Det er en overordnet målsetting at kulturmiljøer i Sarpsborg skal utnyttes som en ressurs, slik at vi oppnår vern gjennom bruk. Som hovedregel skal tiltak på verneverdig bebyggelse bidra til at vernet øker. I noen tilfeller kan det være riktig å utvikle tilbygg og påbygg på en slik måte at det gamle, opprinnelige skiller seg ut fra det nye som tilføres. En forutsetning er at det nye ikke bryter med det gamle både i form, høyder, volum, fasadeutrykk og materialbruk samtidig, men at det underordner seg/ tar opp i seg noe av det verneverdige, jf. Riksantikvarens bystrategi 2017. I andre tilfeller, med mindre endringer, kan det være riktig å gjøre endringene i samme stil som bygningens opprinnelig. Dersom bygningen ligger innenfor en hensynssone, gis bestemmelser for fremtidig utvikling.

Historisk særpreg i moderne bebyggelse: Sarpsborg har flere unike særpreg. Selv med økte rammer for utbygging og en mer fleksibel kvartalsutbygging skal flere særpreg og karakteristikk innarbeides i ny, moderne bebyggelse.

#### Aksene:



Figur 10 Byplanens særtrekk. St. Marie gate og Sandesundsveien er historiske akser i byplanen, med torget som skjæringspunkt. Figuren viser karakteristiske gatesnitt og kvartalsstørrelser.

Sarpsborg by har et godt forankret plangrep, og byens gamle hovedgater er viktige identitetsmarkører. Hovedaksene, St. Marie gate og Sandesundsveien, skal ikke brytes eller overbygges. Gatene inngår i Riksantikvarens NB!-register<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> NB! Registeret er utarbeidet av Riksantikvaren og er en liste over kulturmiljøer i byer og tettsteder i Norge som har nasjonal interesse. I sentrum er det aksene Sandesundsveien og St. Marie gate, Kulåssparken og Middelalderbyen.

**Kvartalsstrukturen:** Sentrumskjernen har en tydelig kvartalsstruktur. De relativt små kvartalene gir et oversiktlig sentrum å ferdes i og småby-skala. Gatene skal ikke overbygges. Kvartalenes inndeling i 8 eiendommer medfører tradisjonelt en begrenset fasadelengde, jevn rytme og et vertikalloppdelt gateløp. For å videreføre dette skal ensartede fasader ikke ha større lengde enn 15-20 meter. Dette gir først og fremst varierte gateløp og et sentrum som blir mer spennende å ferdes i, spesielt for myke trafikanter.




Der gater og siktlinjer ender opp i viktige fondmotiv skal disse gis en utforming som ivaretar og understreker fondmotivet. Fondmotiv er et arkitektonisk eller byplanmessig grep som framhever slutten av en akse (fonden). Fondmotivet kan være en bygning eller en bygningsdel (for eksempel et tårn). Et godt eksempel er det nye tårnet på Borgarsyssel i enden av St. Marie gate.

**Hjørnemotiv:** På 1800- tallet ble det satt krav til avkuttete hjørner i mange norske byer. Dette var først og fremst av hensyn til hest- og kjerrettrafikk samt brannsikring, men det bidrar også til gode, luftige byrom. I Sarpsborg er dette mer fremtredende i dagens bybilde enn de fleste andre norske byer. Planen stiller krav om at bebyggelse plassert mot gatekryss skal ha brutt hjørne, avskåret i 3 m lengde. Det brutte hjørnet skal framheves mer enn bygningens øvrige fasader. Alternative hjørneløsninger som buet hjørne, plassdannelser el. lignende vil kunne tillates, der det kan gis gode begrunnelser for dette. I hensynssonene vil det generelt kreves tradisjonell utforming av hjørnet, avskåret i 3 meter lengde og ekstra fokus i fasadeutformingen. Inngangspartier bør søkes lagt på hjørnene.

**Den grønne diagonalen:** Den grønne diagonalen i form av en grønn lunge, strekker seg gjennom Kulåsparken via Kirkeparken, Torget og videre gjennom gravlunden. Denne skal ivaretas.

















**Materialbruk:** Tre er et identitetsbærende materiale i Sarpsborg. Det anbefales at dette også benyttes i stor grad når den nye byen skal utvikles. Det stilles krav til bruk av tre innenfor noen hensynssoner.

Sarpsborgs historiske ankerfester: I grunnlagsutredningen Kulturhistorisk steds- og mulighetsanalyse pekes det på tre ankerfester i Sarpsborgs moderne byhistorie, som er unike for byens bygningshistorie. De tre ankerfestene bidrar til å tydeliggjøre byens sammensatte identitet, og ligger til grunn for de endelige prioriteringer av hensynssoner med sentrale kulturmiljøer og utarbeidelse av "Gul liste" i sentrumsplanen. Nedenfor beskrives de tre ankerfestene:

 Produksjonsbyen  Grensebyen  Boligbyen	<p><b>Produksjonsbyen:</b> Industriell produksjon har hatt en vedvarende betydning i Sarpsborgs historie. Sarpsborg har også opplevd konjunktursvingninger, men kjennetegnes av en bemerkelsesverdig evne til å ri nedgangen av og komme opp med nye ideer til næring og inntjening.</p>
	<p><b>Grensebyen:</b> For Sarpsborg sin del har grenser preget byformen og samfunnet i stor grad. Byen har vært inneklemt på et nokså lite areal, men samtidig vært i kontinuerlig dialog og/eller disputt med omlandet rundt. Grensene har blitt kontinuerlig utfordret av trafikale gjennomfartsårer. Primært elv, jernbane og vei.</p>
	<p><b>Boligbyen:</b> Et sted som har bestått i mer enn 1000 år er naturligvis et godt sted å bo. Historien viser en kontinuerlig systematisk sikring av viktige bokvaliteter: strategisk etablering av offentlige uterom, ivaretagelsen av naturomgivelser, visjonære bosettingsmønster, tilrettelagt arbeidsplasser, tilrettelagt offentlige funksjoner og sosiale tiltak.</p>

Figur 11 (III: Rodeo arkitekter) For mer utfyllende beskrivelse av de tre tematiske ankerfestene, se Rodeos Steds- og mulighetsanalyse, del 2 Kulturhistorisk analyse.

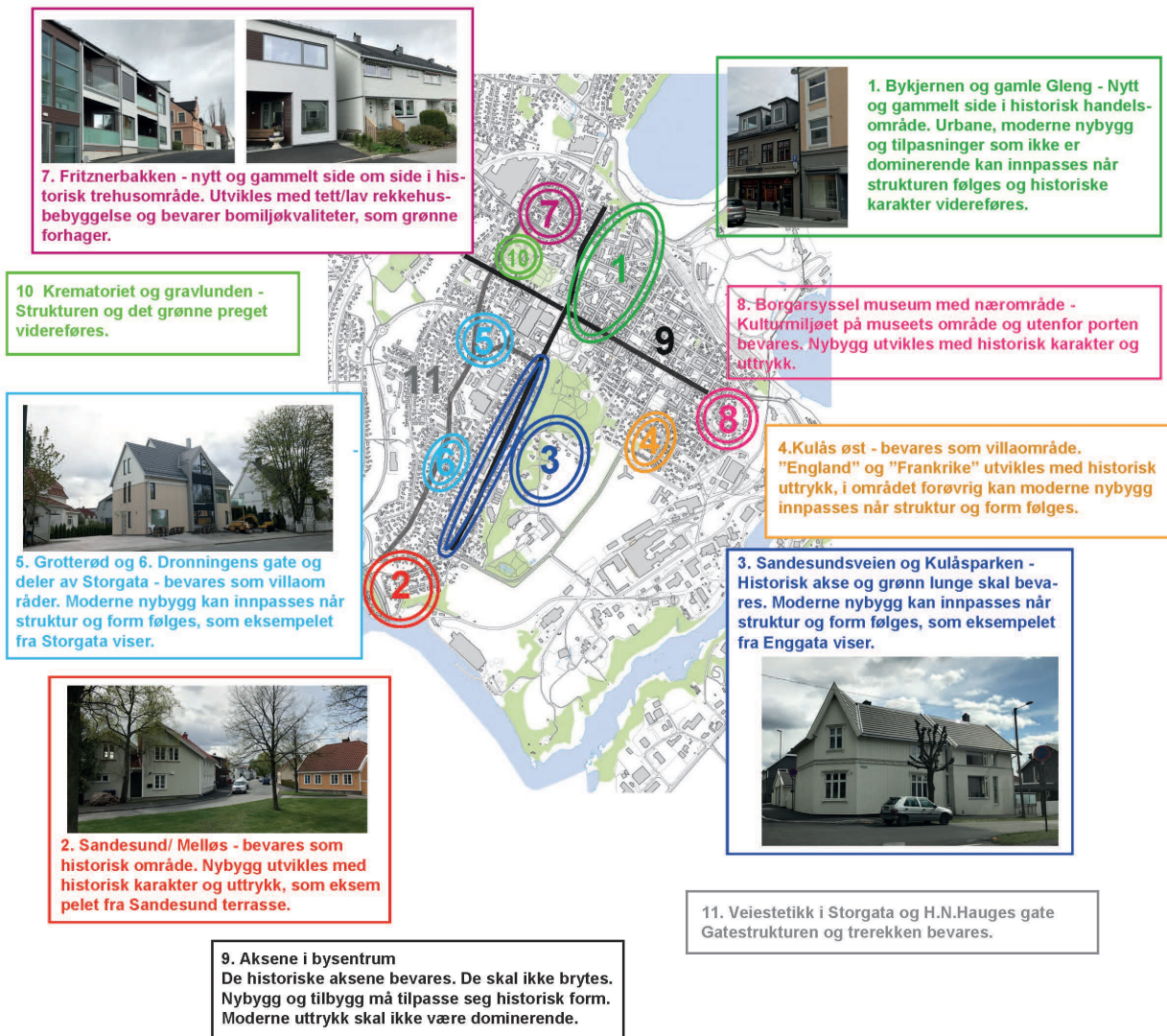
Hensynssoner: Planen innfører 11 hensynssoner på kulturhistoriske områder, fremfor et bredt utvalg av enkeltstående bygg som i tidligere planer. Områdene representerer de ulike ankerfestene i ulik grad.

Områder med hensynssone kulturmiljø	Representative ankerfester i områdene		
1. Bykjernen og Gamle Gleng			
2. Sandesund/ Melløs			
3. Sandeundsveien og Kulåsparken			
4. Kulås øst			
5. Grotterød			
6. Deler av Dronningens gate og Storgata			
7. Fritznerbakken			
8. Middelalderbyen			
9. Aksene I bysentrum			
10. Krematoriet og gravlunden			
11. Veiestetikk I Storgata og Hans Nielsen Huges gate			

Figur 12: For mer utfyllende beskrivelse av de utvalgte områdene, se Rodeos Steds- og mulighetsanalyse, del 2 Kulturhistorisk analyse. Rodeo vurderte fire soner opp mot ankerfestenes representativitet. Soner 5, 6 og 7 representerer boligbyen, og bevares som områder med forsiktig fortetting. Soner 8-11 er tatt inn etter dialog med Fylkeskonservatoren.

Kulturmiljøer defineres som områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet. Innenfor hensynssonene stilles ulike krav til fremtidig utvikling, med en felles hensikt å styrke eksisterende særpreg og karaktertrekk. I tillegg er det etablert en "Gul liste" der enkeltbygg innenfor hele planområdet er listet opp. Byggene på "Gul liste" kan ikke rives, og fremtidig utvikling skal bidra til at bygningene beholder eller øker sin vernegrad. Verneverdige bygg på "Gul liste" skal også sikres gjennom fremtidige detaljreguleringer. Sentrale verdier for de ulike kulturmiljøene som er gitt en hensynssone i Sarpsborg beskrives nedenfor og i bestemmelsene.

Fremtidig utvikling innenfor områdene skal i ulik grad tilpasse seg karakteristiske særtrekk innenfor hvert område. I noen områder er det tilpasning til strukturen som er avgjørende, i andre soner er det tilpasning med nybygg i historisk stil som kreves. Krav til tilpasningen beskrives i sin helhet i bestemmelsene. Illustrasjon og foto under beskriver hovedhensikt.



Figur 13. Illustrasjon, viktige kulturmiljøer i sentrum.

Bevaringsverdige bygninger er kartfestet i temakart og opplistet i planens bestemmelser i vedlegg 01, "Gul liste".

**SEFRAK-registeret:** Dette er et landsdekkende register over bygninger bygd før 1900 og andre kulturminner i Norge. Ansvar for registrering og vedlikehold av data ligger hos Riksantikvaren.

Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det, men alle SEFRAK-registrerte bygg, skal både før oppstart og gjennom byggesaksbehandlingen oversendes Fylkeskonservator for uttalelse.

Middelalderbyen: Middelalderbyen er det eneste gjenværende område som vitner om byen Olav Haraldsson grunnla i 1016, og som i stor grad forsvant i det store leirraset I 1702. Området er et automatisk fredet kulturminne. Det finnes flere kjente automatisk fredete kulturminner i Kulåsparken. Disse er vist med hensynssone på plankartet.

KULA-området: Området som strekker seg fra Hafslund hovedgård og Sarpsfossen helt til Kulåsparken og Melløs, inngår i Riksantikvarens register over Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse. Industrien i stor skala, herregårdene, jordbruksarealene, arbeiderboliger og ikke minst fossen gir landskapet er særpreg og er en viktig del av byens identitet. Området er stort og sammensatt. Det er lagt inn en hensynssone på plankartet. Hensikten er ikke å stoppe opp utvikling, men å sikre god arkitektur når det oppføres nye, store og dominerende næringsbygg.

### **Oppsummering - Slik tilrettelegger vi for at den moderne byen bygges på historisk identitet**

- Tydeliggjør kulturarven gjennom bevaring av større kulturmiljøer
- Bevaringsverdige bygg står på «Gul liste»
- Bevarer akser og kvartalsstruktur
- Krever at nybygg skal sikre lokale særtrekk, som brutte hjørner og utvikling av fondmotiver

## **6.4 PLANGREP 4 - VI TILRETTELEGGER FOR URBAN BEBYGGELSE**

Med utvikling av en mer kompakt by, med betydelig høyere arealutnyttelse enn tidligere vil flere kunne jobbe og bo i sentrumsområdet og bidra til at byen oppfattes som levende og attraktiv.

Tidligere har sentrumsplanen tillatt kun lav eneboligbebyggelse i store deler av sentrum. Dette er ikke forenlig med kravet om vekst og ønsket om et sterkt sentrum. Planen øker rammene for fortetting, og innfører fire kategorier av fremtidige bygningstypologier, jf. også temakart Høyder og bygningstypologi.

Planen stiller økte krav til regulering i forhold til tidligere sentrumsplaner. En arealeffektiv utvikling krever at flere eiendommer utvikles i sammenheng og gode løsninger oppnås først og fremst gjennom samarbeid på tvers av eiendomsgrenser. Planen gir ulike bestemmelser avhengig av om det fremmes en enkelt byggesak eller fremmes forslag om regulering av større områder. Gjennom regulering av flere eiendommer åpnes andre løsninger enn tradisjonell bebyggelsesstruktur med tette kvartaler og bygninger ut til fortau. Regulering gir prosjektene mer fleksibilitet og kan bidra til utvikling av mer mangfold av løsninger.

På de neste sidene beskrives de fremtidige typologiene i sentrumsområdet, og hvilke krav som stilles til høyder og struktur, avhengig av om det reguleres eller fremmes en enkelt byggesak<sup>4</sup>.

---

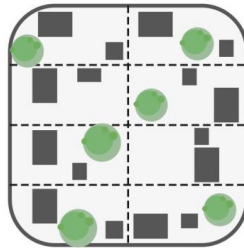
<sup>4</sup> Bestemmelse § 6 avklarer hva som er tillatt.

## 1. Lav bebyggelse

I hovedsak er dette utvalgte områder angitt med hensynsone kulturmiljø, og småhusområde i Kulås øst. Dette er ikke fortetningsområder. Fremtidig utvikling skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur og hovedform, og videreføre eksisterende utnyttelsesgrad. Bestemmelsene viderefører krav om lav eneboligbebyggelse.



**Typologi og høyder**  
Ca. 2 etasjes villa



**Bebyggelsesstruktur:**  
frittstående bygningskropper, følge omliggende byggelinjer.

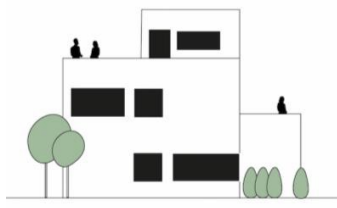


**Godt eksempel**  
Moderne uttrykk, innpasset i eksisterende og fremtidig villaområde i Storgata.

*Figur 14 Illustrasjon, bygningstypologi lav bebyggelse*

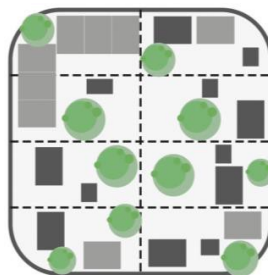
## 2. Suburban-tett bebyggelse

De fleste tidligere eneboligområder kan fortettes med "moderne hagebybebyggelse". Dette betyr høyere utnyttelse og tetthet enn i tradisjonelle villaområder som beskrevet over, og med rom for moderne uttrykk. I områder avsatt til suburban-tett bebyggelse tillates det utviklet frittstående bygg som rommer flere enheter enn i tradisjonelle villaer, og som utvikles med høyere utnyttelsesgrad enn eksisterende område. Ved regulering av flere eiendommer kan det utvikles rekkehus, og mer sammenhengende tett/lav bebyggelse med maksimal høyde 15 meter. Dette tilsvarer ca. 4-5 etasjer. Det skal være variasjon i høyder, det vil si at de maksimale høydene kun kan omfatte en del av bebyggelsen. Boligene skal utvikles som boliger i grønne omgivelser, med gode uteplasser i direkte kontakt med boligen - enten på bakken eller på tak, og fremstå som "den moderne eplehagebebyggelsen."



**Typologi og høyder**  
Ca. 2-4 etasjes moderne eplehagebebyggelse, tett/lav bebyggelse

Ved regulering av større områder kan det vurderes innslag av ca. 4-5 etasjes bebyggelse



**Bebyggelsesstruktur**

Ved enkeltsaker: Frittstående bygningskropper, følge omliggende byggelinjer. Det tillates høyere arealutnyttelse enn i områder for lav bebyggelse.

Ved regulering av flere eiendommer/ større områder:  
Frittstående bygningskropper, eller rekkehusstruktur som avviker omliggende byggelinjer.



**Godt eksempel**  
(Storgata terrasse mot Storgata / ved regulering)

Variasjon i høyder og tilgang til grønne uteområder.

*Figur 15 Illustrasjon, bygningstypologi suburban-tett bebyggelse*

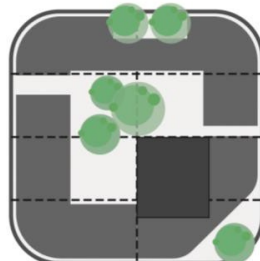
### 3. Urban-høy bebyggelse

Store deler av sentrumsområdet tilrettelegges for utvikling av urban-høy bebyggelse. Dette betyr tradisjonell blokkbebyggelse og punkthusbebyggelse. Det største potensialet hentes ut dersom flere eiendommer, eller større deler av kvartalene, reguleres under ett.



#### Typologi og høyder

Ca. 4-6 etasjes bebyggelse med innslag av punkthus opp til ca. 8-10 etasjer



#### Bebyggelsesstruktur

I enkeltsaker: Tradisjonell bebyggelsesstruktur (karré) med bygninger ut mot fortausliv.



#### Godt eksempel

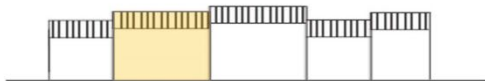
(Planlagt utbygging av kvartal 260 ved rådhuset)

I fremtidige reguleringer av hele kvartaler: Bebyggelsen kan fravike byggelinjer, det kan utvikles punkthus og fleksibel kvartalsstruktur.

Figur 16 Illustrasjon, bygningstypologi urban-høy bebyggelse

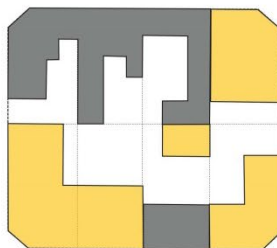
### 4. Gamle Gleng

Gamle Gleng er en del av sentrumstriangelet, kjerneområdet for utvikling av handel, service og kultur. Samtidig er Gamle Gleng et viktig historisk kulturmiljø og identitsbærer for Sarpsborg. Området har en stor konsentrasjon av bygninger på "Gul liste", og historiske elementer skal brukes som ressurs i utviklingen. Karakteristiske er bygårdene med forretninger i første etasje og brutte hjørner. Denne hovedformen skal videreføres. Forbindelser til bakgårdsbebyggelse vil gi mer spennende byrom og anbefales. Innfill og moderne tilpasninger av bebyggelse tillates, men de skal ikke virke dominerende. Riksantikvarens bystrategi 2017-2020 gir eksempler på hvordan nytt og gammelt kan kombineres i et historisk bysentrum.



#### Typologi og høyder

4-5 etasjes bebyggelse



#### Bebyggelsesstruktur

Tradisjonell bebyggelsesstruktur (karré) med bygninger ut mot fortausliv.



#### Godt eksempel

(Hentet fra Riksantikvarens Bystrategi 2017-2020)

Figur 7 Illustrasjon, bygningstypologi Gamle Gleng

## 5. Oversikt over maksimale høyder

Det skilles mellom rammer for tiltak unntatt plankrav, og for større områder som detaljreguleres. Høydene er maksimumsgrenser, og forutsetter at andre krav og intensjoner i planen følges.

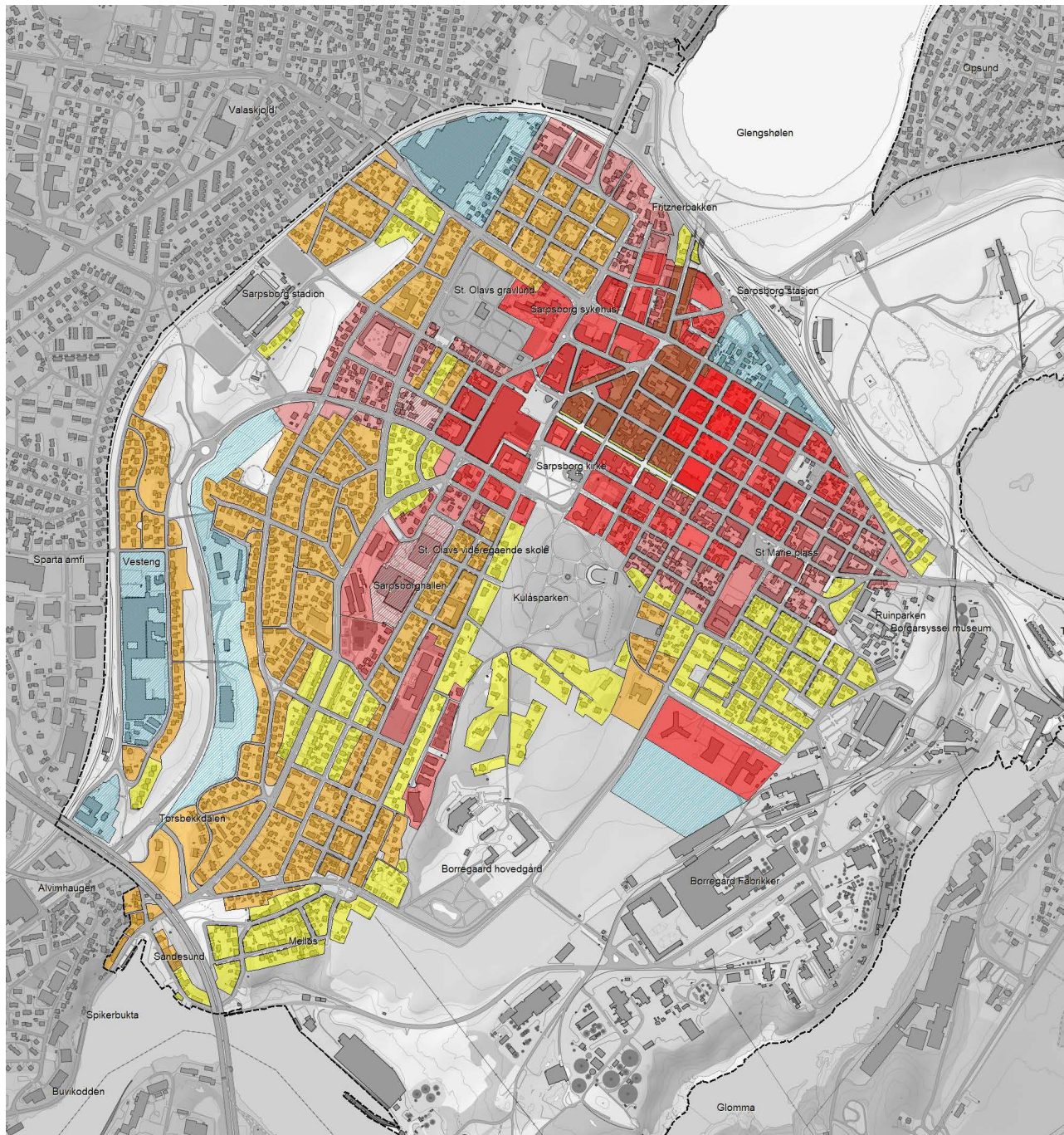
Tabellen under viser maksimale høyder innenfor de ulike høydekategoriene. Tabellen angir høyde i antall meter, i henhold til plan- og bygningslovens krav. Tabellen viser også hvor mange etasjer det vanligvis er mulig å oppnå innenfor høydekravet. Dette tilsvarer maksimalt antall etasjer hvis det bygges med flate tak. Planbestemmelsene stiller krav til inntrukne etasjer og at maksimale byggehøyder ved regulering kun kan utgjøre 30% av grunnarealet for kategori B, C og D.

Kategori	Rammer for høyder uten reguleringsplan	Rammer for høyder med reguleringsplan
Lav bebyggelse	Maks. 11,5 m (ca. 3 etasjer)	<i>Ikke definert som fortetningsområde, lav bebyggelse skal videreføres.</i>
Suburban-tett bebyggelse	Maks. 11,5 m (ca. 3 etasjer)	<i>Ved regulering av flere eiendommer:</i> Maks. 15 m (ca. 4 etasjer)
Urban-høy bebyggelse, A	Maks. 15 m (ca. 4 etasjer)	<i>Ved regulering av større områder:</i> Maks. 18,5 m (ca. 5 etasjer)
Urban-høy bebyggelse, B	Maks. 18,5 m (ca. 5 etasjer)	<i>Ved regulering av hele kvartaler/større områder:</i> Maks. 18,5 m (ca. 5 etasjer), med punktvis 21,5 m (ca. 6 etasjer)
Urban-høy bebyggelse, C	Maks. 18,5 m (ca. 5 etasjer)	<i>Ved regulering av hele kvartaler/større områder:</i> Maks. 21,5 m (ca. 6 etasjer), med punktvis 28,5 m (ca. 8 etasjer)
Urban-høy bebyggelse, D		<i>Ved regulering må hele kvartal(er) inngå i reguleringen:</i> Min. 15 m (ca. 4 etasjer) Maks. 21,5 m (ca. 6 etasjer), med punktvis 35 m (ca. 10 etasjer)
Gamle Gleng	Maks. 18 m (ca. 5 etasjer)	Maks. 18 m (ca. 5 etasjer)

Sentrumsplanen angir maksimale høyder og det er ingen automatikk i at disse kan nås i ethvert prosjekt. Hva som lar seg realisere er avhengig av blant annet sol- og lysforhold og krav til utomhusarealer. Høyder for stasjonsområdet, Peterson, Torsbekkdalen/Vesteng og Borregaardsjordet må avklares gjennom regulering.

Kartet på neste side viser områder med ulike høyder og bygningstypologi.





Figur 17 Illustrasjon, temakart Høyder og bygningstypologi  
 Gult: lav bebyggelse  
 Oransj: suburban-tett bebyggelse  
 Brunt: Gamle Gleng  
 Rødt: urban-høy bebyggelse, kategori A, B, C og D  
 Blå striper: høyder ikke vurdert

### **Oppsummering - Slik tilrettelegger vi for mer urban bebyggelse**

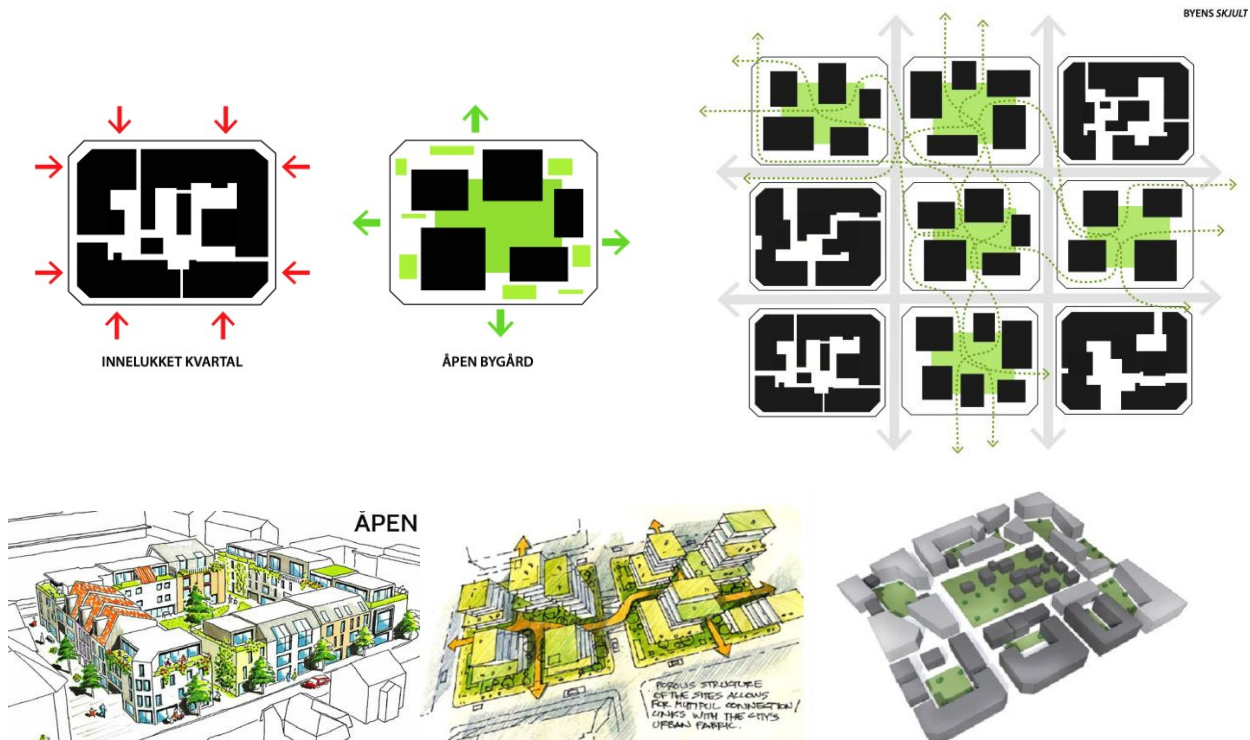
- Tillater Urban-høy bebyggelse i flere områder
- Tilrettelegger for fortetting gjennom utvikling av den moderne hagebyen med suburban-tett bebyggelse
- Stiller økte krav til regulering, men åpner samtidig opp for økt fleksibilitet og vurdering av høyere bebyggelse gjennom reguleringsprosessene

## 6.5 PLANGREP 5 - VI TILRETTELEGGER FOR FLEKSIBEL KVARTALUTNYTTELSE

Sentrum har en tydelig kvartalsstruktur som skal bevares, men ny plan gir større fleksibilitet for utvikling av det enkelte kvartal enn tidligere sentrumsplaner har gjort. 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.

*« Denne plan staar i sine hovedtræk uforandret indtil dato. Den har sikret byen en aapen, regelmæssig, men ogsaa dessværrer kjedelig bebyggelse»*

Bretteville Jensen, P. & Wislø , Fredrik, Bygge- og boligforhold i Sarpsborg. En liten oversigt, Sarpsborg: Formandskapet/AS Dagbladet Sarpen's trykkeri, april 1920, s. 10



Figur 18 Når kvartaler reguleres åpner planen for fleksibel kvartalsutbygging, det betyr tilbaketrekkinger fra fortau for å kunne utvikle høyere bebyggelse og samtidig sikre gode sol forhold, mulighet for passasjer og utvikling av bakgårdsarealer. Langsiktig mål er en by med mangfold av rom og nettverk for gående og syklende på tvers av byens stramme kvartalsstrukt.

Med muligheten til å trekke bebyggelsen tilbake fra byggelinjer, som denne planen åpner for, oppstår også flere muligheter til å skape små, grønne lommeparker i gatemiljøet. Det oppfordres også til å skape forbindelser på tvers av kvartaler, og åpne opp mot bakgårder slik at grønnstrukturen blir mer synlig.

Det er viktig å sikre et helhetlig preg i et kvartal. Det er derfor kun ved regulering av flere eiendommer eller større områder at det tillates bebyggelse plassert tilbake fra fortau. Det tillates heller ikke der hensynssone for bevaring av kulturmiljø gir krav om plassering av bebyggelse i byggelinje langs fortau.

Høy bebyggelse gir skygge over omgivelsene. Hensikten med å åpne for en fleksibel kvartalsstruktur er å få luft og lys i byrommet. Ved utvikling av høyere bebyggelse skal

bebyggelsen trappes ned mot gata, og sol- og lysforhold for omkringliggende bebyggelse og gater/utearealer skal vektlegges.

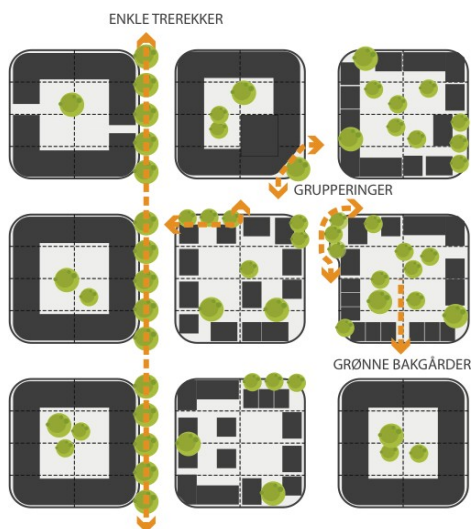
### **Oppsummering - Slik tilrettelegger vi for mer fleksibel kvartalsutbygging**

- Stimulerer til regulering og samarbeid på tvers av eiendomsgrenser for å oppnå gode helhetlige løsninger
- Åpner opp for ny bebyggelsesstruktur, som oppfordrer til mer åpne bakgårder, grønne forarealer og forbindelser på tvers av kvartaler

## **6.6 PLANGREP 6 - VI STYRKER OFFENTLIGE BYROM**

Foruten å tilrettelegge for en arealpolitikk som åpner for at flere kan bo og jobbe innenfor gangavstand fra bykjernen, er det avgjørende at Sarpsborg oppfattes som attraktivt av alle brukergrupper. Å bruke sentrum skal være en positiv opplevelse.

Grønnstruktur er alt fra store parker, til små områder, trekker, blomsterbed og enkelttrær. Den er viktig for opplevelsesverdi, bokvalitet og byens identitet. Gode tur, leke- og rekreasjonsmuligheter kan bidra til fysisk aktivitet, god folkehelse og økt byliv. Forbindelser mellom områder er viktig for rekreasjonsverdien, og for å bevare et variert dyre- og planteliv, også i sentrum. Temakart Grønnstruktur viser fremtidige forbindelser mellom sentrale målpunkter, som bør utvikles med grønn karakter.



Figur 19 Illustrasjon grønnstruktur

### Økt bruk av vegetasjon i bybildet.

Bruk av vegetasjon i den urbane byen er ønsket i Sarpsborg, da dette både kan bidra til estetikk, trivsel, bedre luftkvalitet, dempe vindtunelleffekter og tydeliggjøre forbindelser. Grønnstrukturen kan også fungere svært effektivt som fordrøying ved stormnedbør. Selv om krav til felles utearealer er noe lavere i denne sentrumsplanen enn tidligere, skal blågrønne løsninger prioriteres i hvert enkelt prosjekt.

Trerækker og små grupperinger av beplantning er et godt verktøy for å tilrettelegge for menneskelig skala og attraktive byrom. I Sarpsborg er det relativt smale gater, noe som gjør at grupperinger kan være mer hensiktsmessig enn trerækker. Sarpsborg har også flere flotte alléer, som skal bevares, og replantes ved behov. Dersom det gjøres endringer i gateprofiler i sentrum, skal det søkes løsninger med

beplantning i grupperinger eller enkle trekker, for å sikre fremtidig grønn karakter i byen. Ved utvikling av Pellygata og Rosenkrantz gate skal det innarbeides grønne elementer.

De viktige uterommene i byen er de offentlige parkene og plassene, som kan brukes av alle. Tre store park- og aktivitetsområder omkranser byen; Kulåsparken, stadionområdet og Glengshølen. I tillegg har vi Borgarsyssel museumsområde. Denne planen legger vekt på å styrke de offentlige områdene og senker kravene til felles privat uteareal på bakkeplan i enkeltprosjekter. Offentlige plasser og parker skal være i god stand, og i gangavstand fra ulike bydeler. Det skal jobbes strategisk med å utvikle byens rekreative arealer gjennom avtaler.

Temakart for lekeplassdekning viser hvilke områder som har behov for utvikling av fremtidige lekeplasser. Utvikling av park/lekeareal i kvartal 88 ved Filadelfiakirken i Oskars gate 29 prioriteres. Parken vil ha stor betydning for både nåværende og framtidige beboere og er en viktig satsing for å stimulere til byutvikling. Ny tverrforbindelse mot Glengshølen skal sikres gjennom planlegging av stasjonsområdet.

Fremtidig bruk av byens parker: Medvirkningsprosessen har avdekket stort engasjement for byens parker, både de kvalitetene de har i dag og hvordan de kan utvikles videre. De grønne områdene bevares gjennom formål i plankartet. Byens grønne områder er kartlagt, og statusen er beskrevet i grunnlagsutredningen "Grønnstrukturutredning og lokalklima." Nedenfor beskrives ønsket fremtidig bruk:

	Ønsket bruk
Kulåsparken	Videreføres som friområde. Sterk karakter av skog som skal videreføres. Områdets karakter som naturområde skal ivaretas, samtidig som parken tilrettelegges for økt bruk. Dette er byens grønne hjerte, og skal innby til aktivitet. Sentral funksjon som turområde for korte turer, og lekeplass for de minste.
Glengshølen	Videreføres som friområde, og utvikles som en aktiv park med fokus på plasskrevende aktiviteter og tilrettelegging som generasjonspark. Tilbyr også lekeområde for de minste. Ny tverrforbindelse over/under jernbanen vil øke verdien av området.
Sarpsborgmarka – utenfor planområdet	Nærliggende naturområde som er viktig for byens beboere. Med fokus på ny forbindelse over/under jernbanen fra indre by og til Glengshølen kan bruken øke. Via bryggestien er det også kort vei til marka.
Kirkeparken	Videreutvikles som park med plass for rekreasjon. Høy grad av skjøtsel.
St. Marie plass	Videreføres som park, tilrettelegges som sosial arena for beboere og besøkende.
Torsbekkdalen fra stadion til Sandesund	Store deler av Torsbekkdalens grønne preg vil ivaretas ved at vestre side skal forbli grønnstruktur. Det legges til rette for videre utbygging av dalens østre side, men lekearealer for barn og unge skal ivaretas.
1000-års stien; Bystranda og området v/ Tarris	Tursti med kulturhistorisk informasjon om byens historie. Kobling mellom østsiden og vestsiden av fossen. Fremtidig rolle vil måtte avklares gjennom arbeidet med krysning av Glomma.
Grønn rundløype / grønne forbindelser	Tursti for lengre turer/joggeløype, sentral for å skape sammenheng mellom byens grøntområder.
Kvartal 88	Park, lekeplass og sosial møteplass for alle aldre.
Byens brygge	Rekreasjonsområde og rasteplass som del av Glommastien.
Borgarsyssel	Friluftsmuseum.
St. Olavs gravlund	Stille område og grønn lunge. Offentlig tilgjengelig for ferdsel og opphold.

Stille områder: Kulåsparken, Kirkeparken, St.Olavs gravlund, Glengshølen, Kvartal 88 i østre bydel, Borgarsyssel, Bystranda og området omkring Tarris har status som "stille-områder<sup>5</sup>" i henhold til handlingsplanen for støy 2015. Fem av disse innføres i sentrumsplanens plankart. Bystranda og Tarris sin fremtidige rolle vil måtte avklares gjennom arbeidet med krysning av vei og bane over Glomma. Målet er å ivareta og sikre stille områder mot økt støybelastning.

Kunst i offentlige byrom: Bruk av kunst i offentlige byrom er en satsning som bidrar til økt opplevelsesverdi, bevissthet og kan også bidra til ny bruk av områder. Kunst kan være et verktøy i stedsutvikling. Veggmalier, Genesis og opprusting av St. Marie plass er eksempler til etterfølgelse. Det er ønskelig at kunst aktiviserer brukerne, og sees i sammenheng med opprusting av nærliggende byrom også i fremtiden.

Utbyggingsavtaler: Planen åpner for bruk av utbyggingsavtaler. Disse utbyggingsavtalene mellom kommunen og utbyggere kan bidra til å styrke planens gjennomføringskraft ved at utbyggere bidrar økonomisk til utbygging av for eksempel teknisk infrastruktur eller park/byrom. Utbyggingsavtaler er et verktøy som brukes for å fordele mellom kostnadene på en hensiktsmessig måte mellom ulike aktører. Utbyggingsavtaler kan også brukes for å sikre kommunen tildelingsrett eller forkjøpsrett på en andel av boligene i et prosjekt, for eksempel for å sikre variasjon i befolkningssammensetning i et område. Det skal varsles allerede i reguleringsplan når det er ønskelig å bruke utbyggingsavtaler.

### **Oppsummering - Slik styrker vi satsing på byens offentlige rom**

- **Sikrer grønne byrom i plankart og styrker sammenhenger. Utvikler park og lekeplass i kvartal 88**
- **Sikrer forbindelsen mellom byen og Glengshølen / Sarpsborgmarka gjennom områderegulering av stasjonsområdet**
- **Øker bruk av avtaler med private for å styrke byens felles byrom**
- **Bruker kunst i byrom for å styrke opplevelsesverdiene**

## **6.7 PLANGREP 7 – VI STYRKER BYENS ATTRAKTIVITET VED Å SETTE MILJØVENNLIG TRANSPORT I FOKUS**

Et framtidsrettet, sterkt sentrum krever at mennesker bor der, jobber der og opplever det. Byer blir attraktive fordi det er der du treffer andre mennesker. Et attraktivt sentrum betyr et levende sentrum.

Vekst skaper økt transport, noe som øker behovet for å legge til rette for miljøvennlig transport. Det er avgjørende for utviklingen av en velfungerende by at det gjøres enkelt å velge gange, sykkel eller buss framfor bil.

Trygghet er viktig for at flere barn og voksne skal ferdes til fots eller med sykkel. Barnetråkkregistreringer følges opp gjennom kommunens trafikksikkerhetsarbeid, og det skal tas sikte på å utvikle trygge og gode bo- og bruksområder. Det skal også legges vekt på kriminalitetsforebyggende tiltak ved gjennomføring av prosjekter; blant annet er god belysning viktig.

Det er utarbeidet en egen hovedsykkelplan<sup>6</sup> som skal legges til grunn for videre detaljplanlegging og gjennomføring av tiltak. Ved utvikling av Torsbekkdalen må det tas hensyn til ny sykkeltrasé. I områderegulering av nytt stasjonsområde er også sykkel et sentralt tema. Sentrumsplanen stiller krav til sykkelparkering i enkeltprosjekter.

Gode kollektivløsninger og sømløse overganger mellom ulike transportmidler er sentralt i utarbeidelsen av områdereguleringsplan for nytt stasjonsområde.

---

<sup>5</sup> Definisjon "stille område": et område som er avgrenset (park, skog, kirkegård og lignende), som er egnet til rekreasjonsaktivitet og hvor støynivået er under Lden 50 dB.

<sup>6</sup> Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad, vedtatt juni 2017.

### **Parkering:**

Parkeringspolitikk er viktig for å skape gode bomiljøer i by, skape et attraktivt og levende sentrum og legge til rette for handel og besøk. I utforming av parkeringspolitikk må det skilles mellom de som bor i sentrum, de som skal handle eller besøke sentrum og de som jobber i sentrum.

**Beboere:** Utvidelse av boligsoneparkering bidrar til betydelig reduksjon av parkering i bolig gatene, trafikken i boligområdene blir mindre og bomiljø-kvaliteter styrkes. Sentrumsplanområdet er inndelt i ulike boligsoner og boligsoneparkering forutsettes gjennomført trinnsvis.

**Handlende / besøkende:** Det er viktig å legge til rette for handelen i sentrum ved å styrke tilgjengeligheten for de som skal handle eller besøke byen. Det skal stimuleres til sirkulasjon på parkeringsplasser sentralt i sentrum, blant annet ved bruk av progressive takster og/eller tidsbegrensning. De mest sentrale plassene skal prioriteres for de handlende/besøkende og ikke beslaglegges av de som arbeider i sentrum. I sentrale gater innføres gratisparkering for kortere ærender.

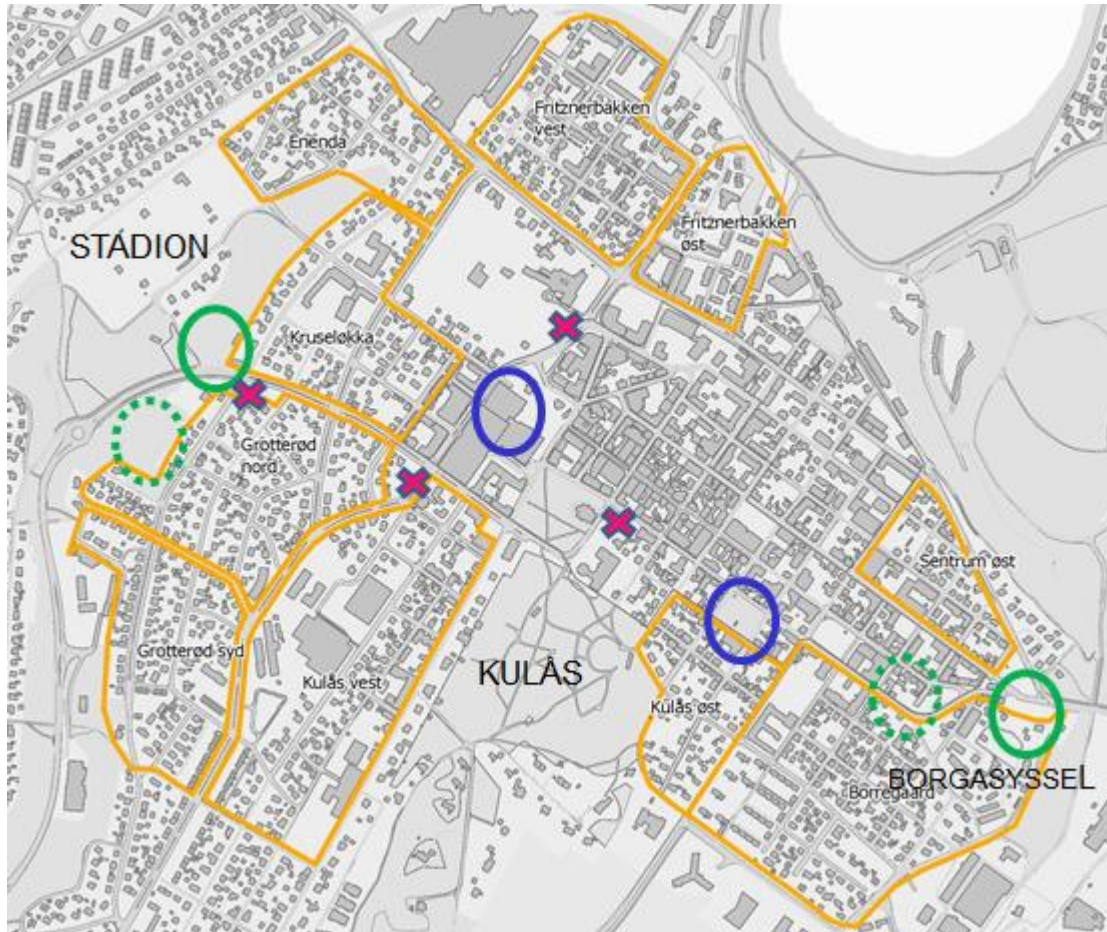
Det tilrettelegges for langtidsparkering i kvartal 270 ved Kirkegata 28-32, som ligger i nærheten av gågata. Kvartalet er avsatt til sentrumsformål men her åpnes for parkering i noen av etasjene. Det legges også inn muligheter for langtidsparkering/parkeringshus i kvartal 281 øst for Sarpsborg scene.

**Arbeidsreisende:** Det tilrettelegges for parkeringsmuligheter i gangavstand fra bykjernen for de som har behov for å benytte bil til og fra jobb. I sentrumsplanområdet videreføres langtidsplasser i Torsbekkdalen og ved Borregaardsbakken, og det tilrettelegges for langtidsparkering på Sirkustomta.

Innføring av boligsoner, avgiftssoner, gateparkering, gratisplasser og parkeringstakster håndteres ikke direkte gjennom sentrumsplanen, men er viktige virkemidler for en ønsket byutvikling.

En framtidsrettet, miljøvennlig og kompakt by bør ikke bruke store arealer til parkering på bakkenivå. I denne planen er flere flateparkeringsarealer omdisponert til sentrumsformål: sør for søsterboligen ved Sarpsborg helsehus, deler av kvartal 261 (regulert i 2017), deler av kvartal 304 ved bussterminalen og arealer i Korsgata 40 og 42.

Kartet som vises her er en illustrasjon. Fastsettelse av boligsoner, avgiftssoner og parkeringsavgifter fremmes i egen sak.



Figur 20 Illustrasjonen viser prinsipper for lokalisering av parkering for de ulike målgruppene. I tillegg tilrettelegges det for korttidsplasser i nærhet til sentrumsområdet.

- Rødt: Flateparkeringsarealer som er avsatt til bebyggelse i ny sentrumsplan
- Oransje: Boligsoner (endelig avgrensning og innføring avklares i egen politisk sak)
- Blått: Parkeringshus tiltenkt de som handler og besøker sentrum.
- Grønt: Langtidsparkering som henvender seg til de som arbeider i sentrum. Stiplet avgrensning viser framtidige muligheter for langtidsparkering.

Det er lagt inn parkeringsnormer i planen. Planen har maksimumskrav for antall biloppstillingsplasser.

### **Oppsummering – Vi utvikler en attraktiv by med fokus på miljøvennlige transportløsninger**

- Sikrer at temakart Barnetråkk legges til grunn i kommunens trafikksikkerhetsarbeid og i fremtidige reguleringer.
- Tilrettelegger for gående og syklende.
- Styrker bomiljøkvaliteter ved utvidelse av boligsoneparkering.
- Prioriterer parkering for handlende og besøkende på de mest sentrale parkeringsplassene.
- Fjerner flateparkering og øker arealutnyttelsen.
- Legger til rette for parkeringshus i kvartal 270.

## 7. BARNETRÅKK

Det er gjennomført barnetråkkregistreringer av elever ved Sandesundsveien, Alvimhaugen og Lande skoler i 2016. Totalt var det 132 elever som deltok i barnetråkket fordelt på seks klasser fra 7.trinn og én klasse fra 6.trinn. Temakartet Barnetråkk viser funnene av barnetråkkregistreringene.

Barnetråkket ble gjennomført gjennom en digital registrering der elever har lagt inn skoleveien sin. I tillegg har de registrert områder de bruker til lek, aktiviteter og rekreasjon og områder de opplevde som positive og områder de opplevde som negative. Elevene ble oppfordret til å registrere områder langs skoleveien som de opplevde som trafikkfarlige. Barnetråkkregistreringene skal brukes som grunnlag for kommunens trafiksikkerhetsarbeid og i reguleringsplaner.

Stadionområdet, Kulåsparken, Glengshølen, Byhagen og byens skoleområder er vist som viktige lekeområder. Kulturskolen og Storbyen er også trukket frem. Temakartet sier også noe om elevenes skolevei, snarveier og hvordan de opplever skoleveien. Utrygghet knytter seg først og fremst til trafikk, men også noen områder rundt skateparken og Kulåsparken er markert som problemområder.



## 8. SAMFUNNSSIKKERHET

Kommunen har et ansvar for å fremme samfunnssikkerhet gjennom arealplanlegging.

Det er utarbeidet en ROS-analyse som bl.a. berører følgende tema: skred, forurensning, støy, flom, svikt i avløpsnett og overvann. Det er også utarbeidet temakart som følger planen som vedlegg, herunder temakart om grunnforhold, forurenset grunn, luftforurensning, støy, flomveier og storulykkerisiko.

Storulykkerisiko: Borregaard Industrier er underlagt forskrift om storulykker. Regelverket pålegger bedriften strenge krav knyttet til bl.a. til utredning og informasjon. Det er utarbeidet risikovurderinger og det påligger både bedrift og kommune et ansvar å øke samfunnssikkerheten.

Våren 2017 forelå det fullstendige risikonturer rundt Borregaard, godkjent av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. temakart Hensynssoner storulykkerisiko. Risikokonturer (eller sikkerhetsavstander) er viktig grunnlag for å fastsette hensynssoner med bestemmelser rundt bedriften. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap har utarbeidet veileder (2017) som er brukt som grunnlag for sentrumsplanen.

I sentrumsplanen er det innarbeidet bestemmelser og hensynssoner på plankartet. Innenfor midtre sone, sonen nærmest bedriftens eget område, er det ikke tillatt med nye boenheter. Kontorarbeidsplasser og arbeidsplasser innen industri er tillatt. I sonen utenfor denne, ytre sone, er det færre restriksjoner. Her er det tillatt med nye boenheter i tillegg til det øvrige i midtre sone. Skal det etableres skole, barnehage, sykehjem og liknende institusjoner, må disse etableres utenfor ytre sone. Sentrumsplanens bestemmelser gir presise avklaringer av hva som ikke er tillatt innenfor de ulike sonene.

Flom: I 2006 utarbeidet NVE (Norges vassdrags og energidirektorat) flomsonekart for Glomma. Kartet viser flomutsatte områder ved 200-års flom. Flomutsatte områder er vist som hensynssone på plankartet og planbestemmelser styrer arealbruken innenfor hensynssonen. Temakart Flomveier viser også hvor i terrenget vannet renner. Flomveier må sikres når nye bygg planlegges.

Støy: Det er utarbeidet et eget støysonekart for sentrumsområdet og planbestemmelser for håndtering av støy gjennom regulering og byggesaksbehandling.

Grunnforhold: Temakart Grunnforhold viser med blått aktsomhetsområder hvor det er mulighet for marin leire, som tilsier at det *kan* være en risiko for kvikkleire i grunnen. Temakartet viser også røde områder. Dette er faresoner hvor det er påvist forekomst av kvikkleire. Det er tatt inn hensynssoner på plankartet og tilhørende bestemmelser knyttet til både røde og blå områder.

## VEDLEGG 01 – ELDRE REGULERINGSPLANER SOM BØR OPPHEVES

- 12003 – Grotterødløkka (1921)
- 11012 – Grinareguleringen (1932)
- 11014 - Kulås - St.Olavs vold (1935)
- 12009 - Kulås, nedre del (1946)
- 11021 – Hjalmar Wessels vei (1965)
- 11023 – Kvartal 257 - Domhuskvartalet (1965)
- 11025 – Sarpsborg Papp A/S (1967)
- 12033 - Endr. av Vesteng bolig og industriområde (1967)
- 11027 - Olav Haraldsonssgt. - Glengsgt. (1968)
- 11028 - Karlsborggt. med tils. Kvartal (1969)
- 11029 - Kvartal 60 og 85 (industriarealer) (1969)
- 11031 - Kvartal 270, parkering (1971)
- 11032 - St.Olavs gravlund (utvidelse) (1971)
- 11033 - Kvartal 256/Posthuset (1973)
- 11034 - Kvartal 258 (1973)
- 12018 - Kv. 352 – Grotterødløkka (1973)
- 24012 - Glengshølen, østside, veg (1974)
- 11037 - Fritznerbakken m/vedtekter (1975)
- 11038 - Kvartal 12 – Fritznerbakken (1975)
- 12017 – Vingulmork (1976)
- 11041 – Kvartal 93 (1976)