



Planbeskrivelse til detaljreguleringsplan for Torggata 2



Datert: 18.12.2023

Revidert: 11.04.2024

Innholdsfortegnelse **SIDE**

Innhold

1	SAMMENDRAG	
	5	
2	BAKGRUNN FOR REGULERINGSSAKEN	
	6	
1.1	Hensikten med planen.....	6
1.2	Forslagstiller og konsulent.....	6
1.3	Beliggenhet.....	6
1.4	Utbyggingsavtaler.....	6
1.5	Krav om konsekvensutredning.....	7
2	PLANPROSESSEN	
	7	
2.1	Oppstartsvarsel.....	7
2.2	Innkommne innspill.....	8
2.3	Medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge.....	8
3	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	
	8	
3.1	Fylkeskommunale planer.....	8
3.2	Kommunale planer.....	10
3.2.1	Kommuneplan for Sarpsborg 2018 – 2030 (samfunnsdelen).....	10
3.2.2	Kommunedelplan for Sarpsborg sentrum 2019-2031, vedtatt 20.06.2019	10
3.2.3	Kommunedelplan for klima og energi 2021-2030, vedtatt 17.06.2021..	15
3.3	Reguleringsplaner.....	15
3.3.1	Gjeldende reguleringsplaner.....	15
3.3.2	Tilgrensende planer.....	15
3.4	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer.....	16
3.4.1	Rpr. for å styrke barn og unges interesse i planleggingen (1995).....	16
3.4.2	Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).....	16
3.4.3	Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).....	16
3.4.4	Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021 .	16
3.4.5	Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by og stedsutvikling	17
4	BESKRIVELSE OG ANALYSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	
	17	

4.1	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	17
4.2	Stedets karakter.....	17
4.3	Eiendomsforhold.....	18
4.4	Landskap og fjernvirkning.....	18
4.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	18
4.6	Naturverdier	19
4.7	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder.....	19
4.8	Trafikkforhold.....	19
4.9	Barns interesser.....	20
4.10	Sosial infrastruktur.....	20
4.11	Universell tilgjengelighet.....	20
4.12	Teknisk infrastruktur	20
4.13	Grunnforhold	21
4.14	Støyforhold	21
4.15	Luftforurensing	21
4.16	Næring	21

5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

22

5.1	Planområdet	22
5.2	Alternativvurderinger	22
5.3	Planlagt arealbruk	23
5.4	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål.....	23
5.4.1	Bebyggelse og anlegg.....	23
5.4.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	24
5.4.3	Hensynssoner.....	24
5.4.4	Bestemmelsesområder	24
5.5	Bebyggelsens plassering og utforming.....	25
5.5.1	Bebyggelsens plassering.....	25
5.5.2	Bebyggelsens høyde	26
5.5.3	Grad av utnyttning	26
5.5.4	Næringsarealer.....	26
5.5.5	Antall boliger, leilighetsfordeling	26
5.6	Boligmiljø/bokvalitet.....	27
5.7	Parkering.....	27
5.8	Renovasjon	27
5.9	Tilknytning til infrastruktur	29
5.10	Trafikkløsning.....	32
5.10.1	Kjøreatkomst	32
5.10.2	Utforming av veier	32
5.10.3	Krav til samtidig opparbeidelse.....	32
5.10.4	Varelevering	33
5.10.5	Felles atkomstveger, eiendomsforhold	33
5.11	Planlagte offentlige anlegg	33
5.12	Universell utforming.....	33
5.13	Uteoppholdsareal	33
5.14	Kulturminner.....	34
5.15	Avbøtende tiltak/ løsninger ROS.....	35

5.16	Rekkefølgebestemmelser	36
6	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	
	37	
6.1	Overordnede planer	37
6.2	Landskap.....	37
6.3	Stedets karakter.....	37
6.4	Byform og estetikk	37
6.5	Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi.....	38
6.6	Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven.....	38
6.6.1	Beskrivelse	38
6.6.2	Vurdering mht. Naturmangfoldloven §§ 8-12 (LOV 2009-06-19 nr 100)	38
6.7	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk.....	40
6.8	Trafikkforhold.....	40
6.9	Barns interesser.....	41
6.10	Sosial infrastruktur.....	42
6.11	Universell tilgjengelighet.....	42
6.12	Energibehov – energiforbruk.....	42
6.13	Teknisk infrastruktur	42
6.14	Behov for grunnerverv.....	42
6.15	Økonomiske konsekvenser for kommunen	42
6.16	Konsekvenser for næringsinteresser	43
6.17	Interessemotsetninger	43
6.18	ROS.....	43
6.19	Avveining av virkninger	44
7	RAPPORTER OG ANDRE DOKUMENTER	
	46	

1 Sammendrag

Planforslaget legger til rette for en transformasjon av Torggata 2, fra parkeringsareal til blokkbebyggelse (bolig/næring) og tilhørende uteoppholdsarealer.

Det legges til rette for en aktiv fasade med forretning/næring i første etasje langs Torggata, mens øvrige arealer i bygget tenkes benyttet til bolig (inntil 43 boenheter).

Eksisterende kjeller under dagens parkeringsplass er fortsatt planlagt benyttet til parkeringskjeller. Alle boliger får tilgang til felles og private utearealer, inkl. lekeareal, i form av felles gårdsrom og takterrasser, i tråd med Sentrumsplanen.

Planforslaget inkluderer også en større del av Torggata som legger til rette for sykkelfelt og et smalere kjørefeltet, samt nedgravd renovasjon for Torggata 2 og Torggata 6/ Pellygata 79

2 Bakgrunn for reguleringsaken

1.1 Hensikten med planen

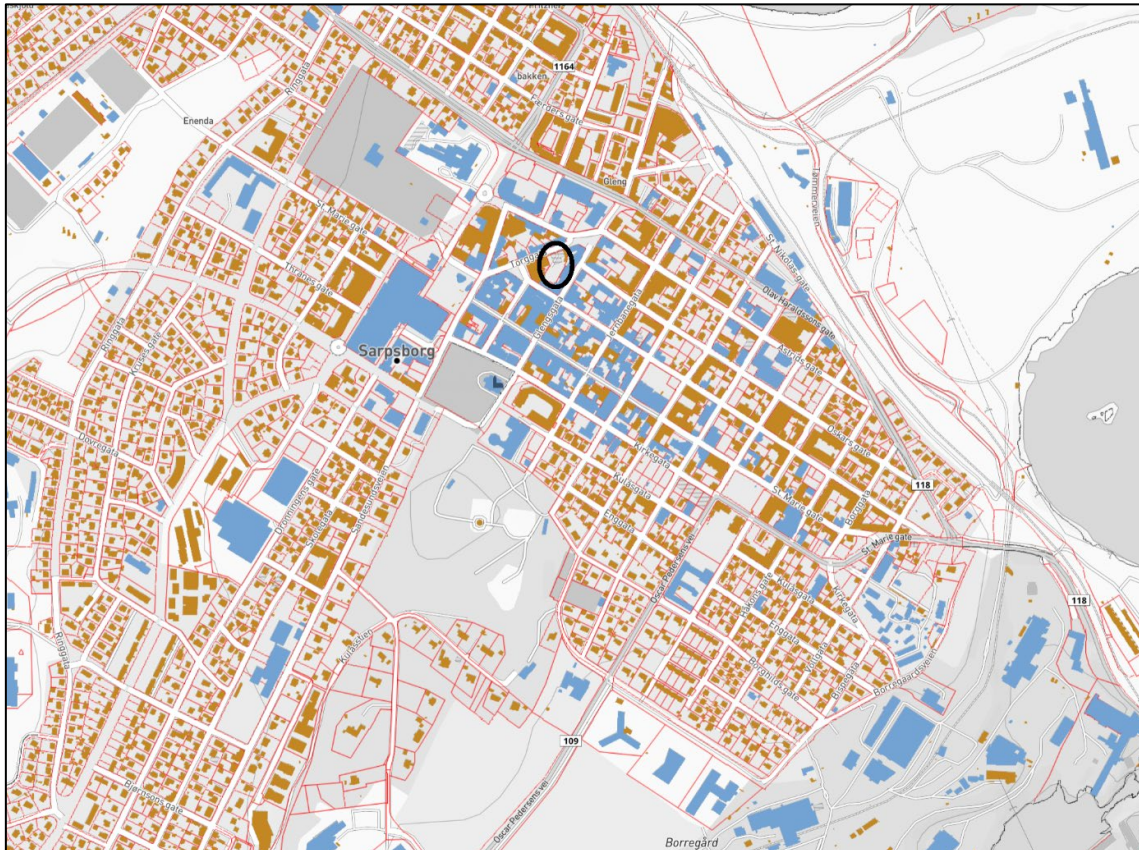
Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for ny bebyggelse med sentrumsformål i Torggata 2. Eksisterende parkeringskjeller skal opprettholdes og benyttes som parkering for den nye bebyggelsen.

1.2 Forslagstiller og konsulent

Forslagstiller for planforslaget er Torggata 2 Sarpsborg AS. Fagkyndig konsulent er KB arkitekter AS.

1.3 Beliggenhet

Planområdet ligger i Sarpsborgs bykjerne, og er en del av kvartal 70 mellom Torggata, Glengsgata og Pellygata.



Oversiktskart. Planområdet er vist med sort sirkel.

1.4 Utbyggingsavtaler

I forbindelse med opparbeiding av renovasjonsanlegg og teknisk infrastruktur skal det inngås utbyggingsavtale med Sarpsborg kommune.

1.5 Krav om konsekvensutredning

I henhold til Plan- og bygningsloven § 4-2 andre ledd, skal alle planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn gis en særskilt vurdering og beskrivelse (konsekvensutredning) av planens virkninger for miljø og samfunn.

Forskrift om konsekvensutredninger §§ 6, 7 og 8 beskriver hvilke planer og tiltak som omfattes av forskriften og som skal konsekvensutredes. § 10 i forskriften beskriver kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Planforslaget/tiltaket er vurdert i henhold til forskriftens §§ 6, 7, 8 og 10 og det konkluderes med at tiltaket ikke omfattes av forskriftens krav om konsekvensutredning.

2 Planprosessen


2.1 Oppstartsvarsel

Oppstart av planarbeidet ble annonsert 15.12.2022 i Sarpsborg Arbeiderblad og på Sarpsborg kommunes nettside www.sarpsborg.com.

Oppstart av planarbeid

Detaljreguleringsplan for Torggata 2

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) §12-8 varsles oppstart av privat detaljreguleringsplan for Torggata 2. Det varsles samtidig om felles behandling av plan- og byggesak (j. pbl) § 12-15 og oppstart av arbeid med utbyggingsavtale, etter pbl § 17-4. Planområdets foreløpige avgrensning fremgår av kartet under.



Planområdet ligger i Sarpsborg sentrum, med adkomst fra Torggata. Planområdet er på ca. 2,2 daa.


Hensikten med planen er å legge til rette for kombinert bolig og næringsbebyggelse på deler av eiendom bnr: 1 gnr: 1846 (Torggata 2). Det planlegges for bebyggelse med inntil 5 etasjer, med nedtrapping mot den lavere bebyggelsen i nordøst. Planarbeidet utfører ikke konsekvensutredning.

Underliggende reguleringsplaner: Kvarter 70, Planid 11046 og St. Olavsplass, stenging av Glengsgt. Planid 11045, skal oppheves der planområdet for Torggata 2 overlapper.

Planarbeidet utføres av KB arkitekter på oppdrag fra Torggata 2 Sarpsborg AS.

Planinitiativ, oppstartsmøtereferat, vurdering i forhold til konsekvensutredning mm. er lagt ut på kommunens nettside: www.sarpsborg.com/kunngjoringer. Her er det også link til Informasjonsmøte på teams onsdag 04.01.23 kl: 18.00.

Eventuelle spørsmål og merknader sendes til KB Arkitekter v/Henning Thoresen, Bulls gate 2A, 3110 Tønsberg eller thoresen@kbarkitekter.no Frist for merknader: 15.01.2023

 **KB** ARKITEKTER

Det ble sendt varsel om oppstart i form av brev til fagmyndigheter, grunneiere, naboer og berørte. I forbindelse med varslingen ble det arrangert åpent møte på Teams hvor det var mulighet for å få informasjon og gi innspill. Ingen møtte opp på teamsmøtet.

I planprosessen har det vært dialog med ulike fagetater i kommunen og fylkeskommunen v/ kulturarv om tilpasning til kulturmiljø.

2.2 Utlegging til offentlig ettersyn

Utvalg for plan, miljø og teknikk, vedtok 02.04.2024 å legge ut planforslaget til offentlig ettersyn. Utvalget vedtok at parkering i bakgård skulle fjernes for å sikre bilfrie uteoppholdsarealer.

2.3 Innkomne innspill

Det kom inn flere innspill til planarbeidet. Det er laget et sammendrag av disse. Til hvert innspill er det beskrevet hvordan dette er lagt til grunn i planarbeidet. Sammendraget er et eget vedlegg til saken ved planbehandling.

2.4 Medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge

Planområdet er i dag parkeringsområde og et mindre lekeareal. Foreslått plangrep legger til rette for leke- og uteoppholdsarealer for alle aldersgrupper i bakgården og på takterrasser. Tilgjengeligheten til området vil øke ved at området åpnes for ferdsel. Området vil i all hovedsak være tryggere og mer attraktivt enn dagens parkeringsplass. Råd for barn/unge vil bli hørt i forbindelse med 1. gangs behandling.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Fylkeskommunale planer

Fylkesplan for Østfold «Østfold mot 2050», vedtatt 21. juni 2018

Hovedmålet i samfunnsdelen er at Østfold skal være et fylke som ivaretar klima, natur, kulturminner og kulturlandskap, og tar miljøhensyn i offentlig og privat sektor. Arealstrategien skal sikre at arealer forvaltes i tråd med samfunnsdelen. Samordnet areal- og transportplanlegging med krav om fortetting med kvalitet og virkemidler for å redusere biltrafikk gir føringer: - utbygging skal skje innenfor de langsiktige grensene for framtidig tettbebyggelse, - redusere sosial ulikhet, - sette krav om høy arealutnyttelse i form av fortetting og transformasjon innenfor tettbebyggelsen, - fokus på folkehelse, - dokumentasjon og vurdering av kulturminner og kulturmiljø, -fokus på tilstrekkelige uteoppholdsarealer.

Kommunene bør utarbeide en helhetlig plan for felles leke- og uteoppholdsarealer i bysentrum som kan være grunnlag for avtaler med utbyggere om å finansiere disse fellesområdene, fremfor at utbygger må sikre arealene på egen tomt. Det bør etableres fellesområder for parkering så ikke den enkelte utbygger må løse parkering innenfor hvert enkelt prosjekt. Kommunene bør vurdere alternativ bruk av parkeringsplasser i Byutviklingsformål. Framkommelighet for kollektivtrafikk, sykkel og gange skal prioriteres i byene. I reguleringsplaner bør det alltid utredes hvordan det kan legges til rette for bruk av eksisterende overskuddsvarme og satsing på fornybare energiformer. Kommunene bør kreve at ved utbygging legges til rette for ladeinfrastruktur for ladbare kjøretøy til alle boenheter mv.

Fylkesdelplan barn og unge, vedtatt 17.09.2009

Barn og unge skal sikres gode oppvekstvilkår og aktiv medvirkning i planprosessene. Prinsippet for universell utforming må legges til grunn i all planlegging. De fysiske omgivelsene for barn og unge må tilfredsstillende trygghet og fravær av støy og forurensning, utfoldelsesmuligheter, lek og aktivitet, møteplasser både med jevnaldrende og med voksne, med god estetisk utforming.

Regional plan for folkehelse i Østfold 2012-2015/2024, vedtatt 29.09.2011

Hovedmålet i folkehelsearbeidet i Østfold skal bidra til at forebyggende og helsefremmende arbeid gir positive resultater for den enkelte og for samfunnet. Østfold

skal bli et ledende fylke i å utjevne sosiale helseforskjeller.

Regional plan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet 2018-2029 – Østfold i bevegelse, vedtatt 20.06.2018

Planlegging skal føre Østfoldsamfunnet mot et grønt skifte. For å redusere byspredning, transportbehov og klimagassutslipp må byer og tettsteder utvikles kompakt. Et innsatsområde er at innbyggere har lett tilgang til et mangfold av gode områder for lek, idrett og friluftsliv.

Regional plan for klima og energi i Østfold 2019-2030, vedtatt 28.11.2019

Innen 2030 skal klimagassutslippene i Østfold være redusert med 80 % sammenliknet med 2016. Innen 2030 skal det produseres minst like mye energi i Østfold som det forbrukes. Lokalisering av boliger og virksomheter på rett sted reduserer transportbehov, gjør det mer attraktivt å gå, sykle eller bruke kollektivtransport. Ved ombygging og nybygg bør man vurdere gjenbruk av tunge konstruksjoner, masser og materialer. Optimalisere utnyttelsen av eksisterende bygg og arealer, styrke vedlikehold og stille krav om fossilfrie bygg- og anleggsprosesser

Regional plan for kulturminner i Østfold 2010-2022, vedtatt 2010

Prioriterte oppføringsområder – skape allmenn anerkjennelse og oppslutning om hensynet til kulturminner, kulturlandskap og kulturmiljøer i arealplanleggingen og - bruk. Delmål er å hindre ukontrollert ødeleggelse og fjerning av kulturminner og kulturmiljøer, bruke Østfolds kulturminner, kulturmiljøer og kulturarv aktivt i utviklingen av attraktive bo- og leveområder.

Regional plan for næringsutvikling, forskning og innovasjon i Østfold 2017-2021, vedtatt juni 2017.

Steders attraktivitet er viktig for både bosetting og næringsutvikling. Gode bosteder med sosiale møteplasser er viktig for å sikre tilflytting og skape trivsel for beboerne. Steder med rikt kulturtilbud, gode muligheter for fritidsaktiviteter og trygge bomiljø er attraktive for høykompetent arbeidskraft og tiltrekker seg tjenesteytende næringer som lever av kunnskap.

Regional transportplan for Østfold mot 2050, vedtatt 2018

I Østfold skal det være attraktivt for alle å gå, velge sykkel og kollektivt i hverdagen. Trafikksikkerhet har høy prioritet. Gåing og sykling skal være de prioriterte transportformene på korte reiser og i bykjernen. Arbeids- og skolereisene gir det største presset på transportsystemet i byområdene, og prioriteres i utviklingen av transporttilbudet med kollektiv, sykkel og gange.

Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad, vedtatt 2017

Sarpsborg og Fredrikstad kommune vil sammen med fylkeskommunen og vegvesenet utvikle miljøvennlige byområder. Sykkelen skal igjen bli et vanlig og praktisk transportmiddel.

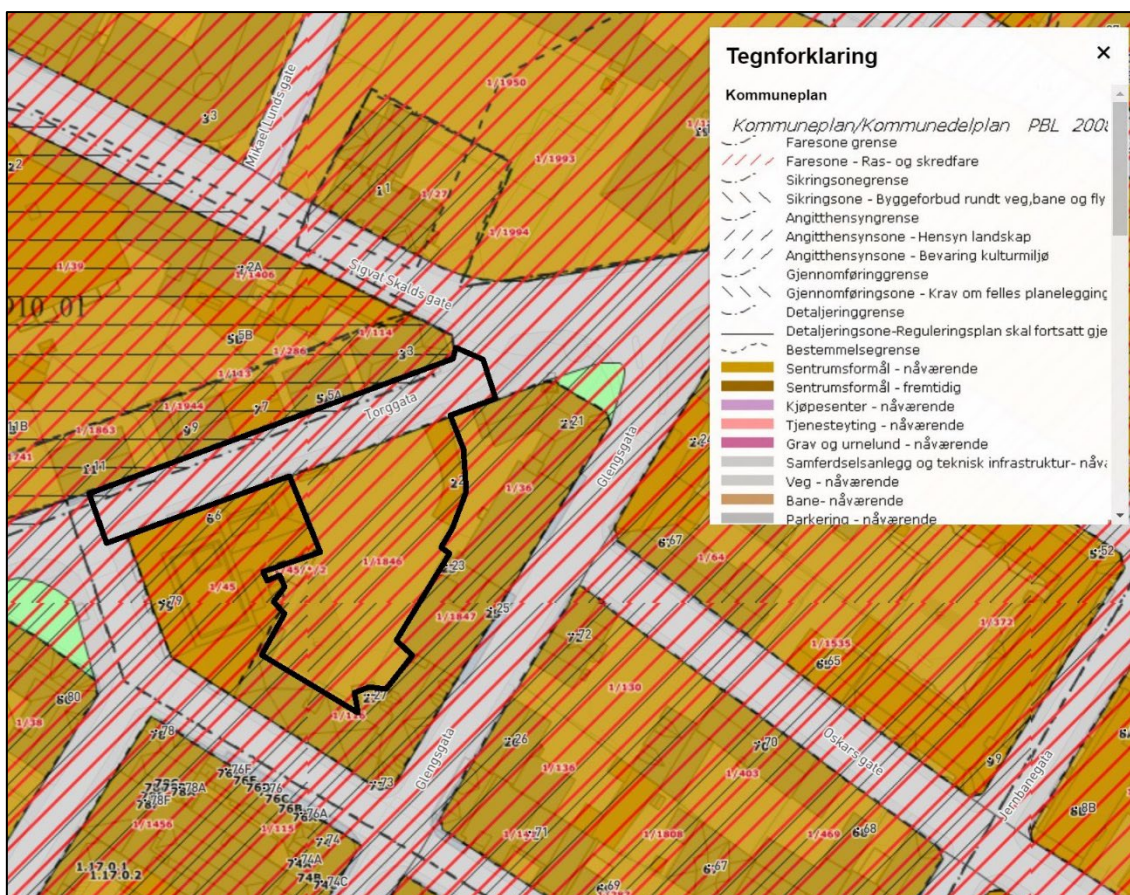
3.2 Kommunale planer

3.2.1 Kommuneplan for Sarpsborg 2018 – 2030 (samfunnsdelen)

Samfunnsplanen 2018 – 2030 gir viktige føringer til sentrumsplanen. Visjonen «sammen skaper vi Sarpsborg» uttrykker hvordan innbyggere, næringsliv, frivillige organisasjoner, andre offentlige aktører og kommunen må samarbeide om å få til det samfunnet og den byen innbyggerne ønsker seg, med et sterkt sentrum og høy aktivitet. Det overordnede målet er «Et attraktivt sted å bo, jobbe og oppleve».

For å nå målet skal Sarpsborg tilrettelegge for flere boliger i bysentrum og i egne bydelssentre, tilrettelegge for gode byrom og offentlige plasser, effektiv infrastruktur, attraktive goder som tjenester, stedlig identitet, omdømme og attraktivitet som tiltrekker innbyggere og skaper et samfunn preget av levende kultur.

3.2.2 Kommunedelplan for Sarpsborg sentrum 2019-2031, vedtatt 20.06.2019



Kommunedelplan for Sarpsborg sentrum 2019 - 2031

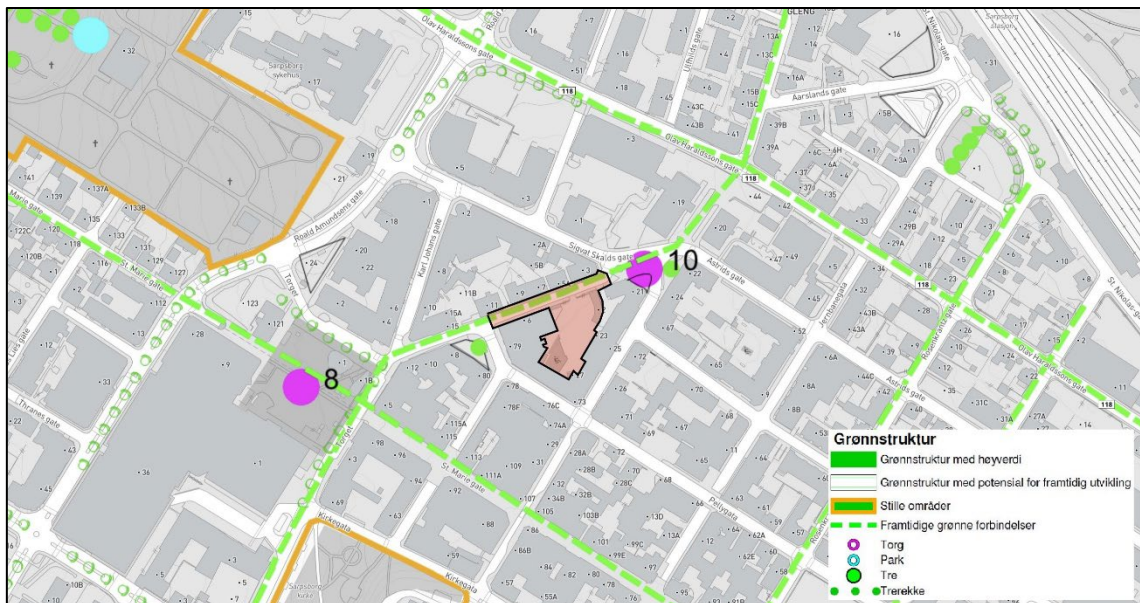
Sentrumsplanen for Sarpsborg sentrum, setter rammer for et kompakt Sarpsborg. Planen åpner for økt fortetting i sentrum, urban bebyggelse og fleksibel kvartalsutbygging. Planen legger opp til ulik sammensetning av urban-høy bebyggelse i store deler av sentrumsområdet.

I sentrumsplanen er kvartal 70 regulert til sentrumsformål. Over kvartalet ligger hensynssone H570_1 – bevaring av kulturmiljø «Bykjernen og Gamle Gleng» og hensynssone H310_01 – ras- og skredfare. Høyder og bygningstypologi er satt til sentrumstypologien «Gamle Gleng». «Gamle Gleng» er en del av sentrumstriangelet, kjerneområdet for utvikling av handel, service og kultur. Samtidig er området et viktig historisk kulturmiljø og identitetsbærer for Sarpsborg. Området har en stor konsentrasjon av bygninger på «gul-liste», og historiske elementer skal brukes som ressurs i utviklingen.

Temakart fra sentrumsplanen med betydning for planarbeidet

Temakart Grønnstruktur

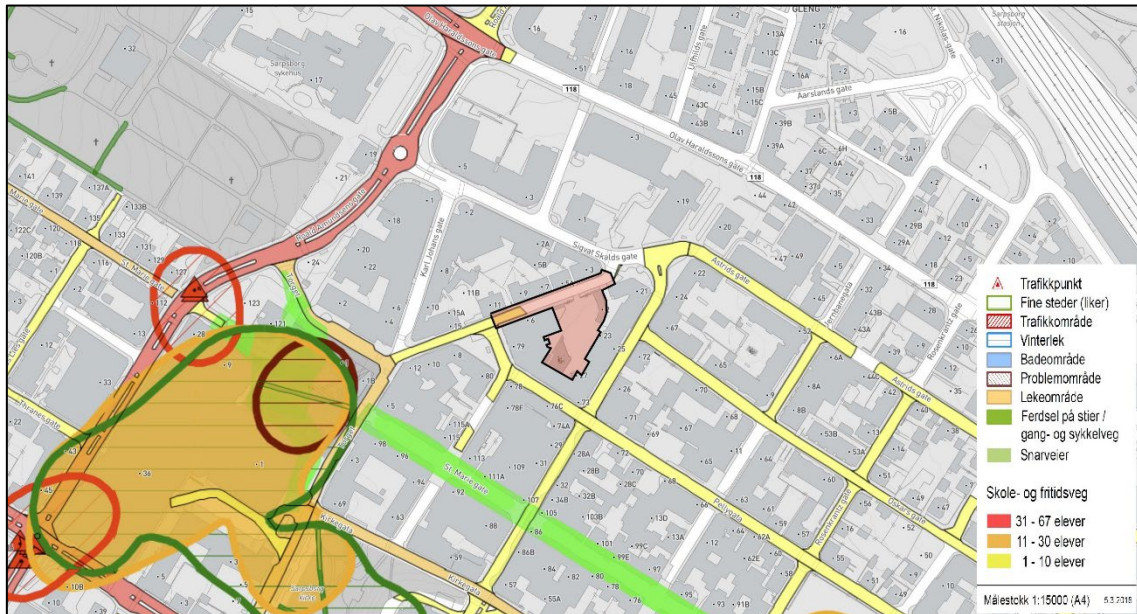
I temakart Grønnstruktur for sentrumsplanen vises grøntområder som ønskes ivarettatt i Sarpsborg. Torggata er angitt som framtidig grønn forbindelse.



Temakart for grønnstruktur

Temakart barnetråkk

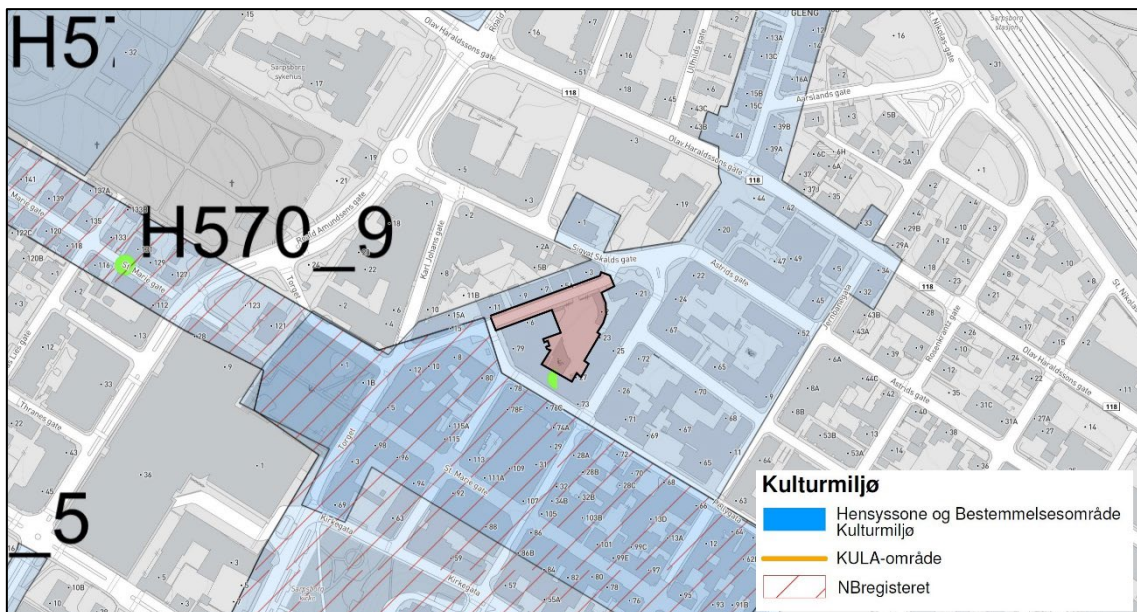
I forbindelse med sentrumsplanarbeidet ble det utarbeidet barnetråkkregistreringer (2016/2018) som viser trygge skoleveier og gode og dårlige områder å oppholde seg i. Registreringene viser at barna vurderer krysset St. Marie gate - Roald Amundsens gate som en fare, skolene som gode lekeområder og Storbyen kjøpesenter og biblioteket som fine oppholdssteder. Det er ingen registreringer direkte i tilknytning til planområdet.



Temakart barnetråkk

Temakart Kulturmiljø

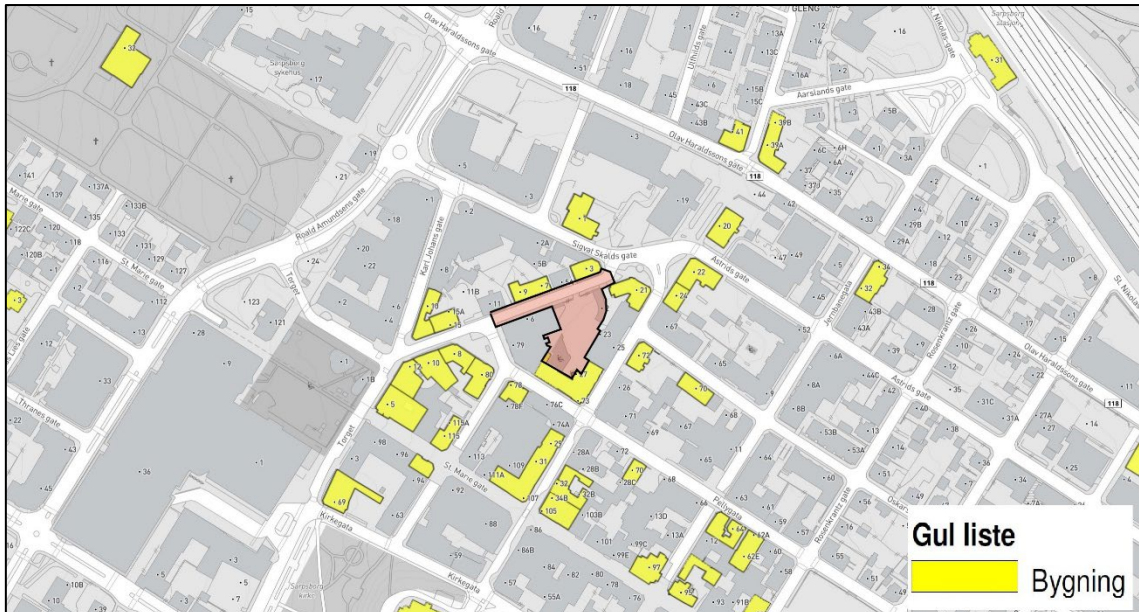
Planområdet ligger innenfor hensynssone H570_01, bykjernen og Gamle Gleng. I henhold til bestemmelse § 3.5 skal alle tiltak vurderes opp mot hensynet til bevaringsverdiene i området, slik at disse ikke forringes.



Temakart Kulturmiljø

Temakart gul liste

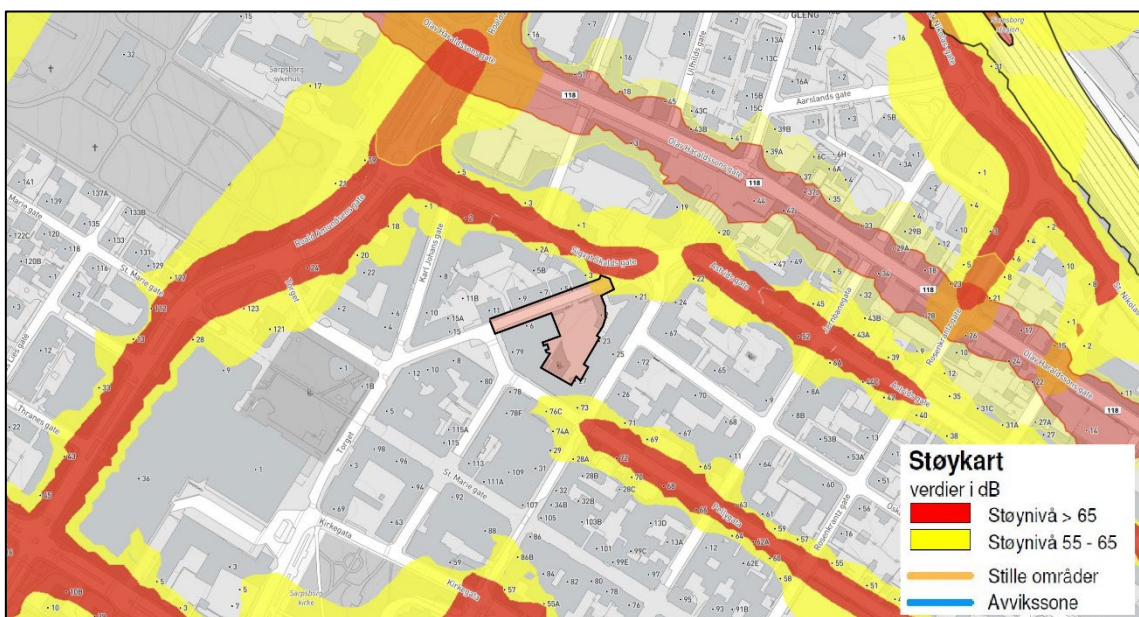
Av bygninger i umiddelbar nærhet til planområde er Glengsgata 21 og 27, Torggata 3, 7 og 9 registrert på gul liste.



Temakart gul liste

Temakart støy

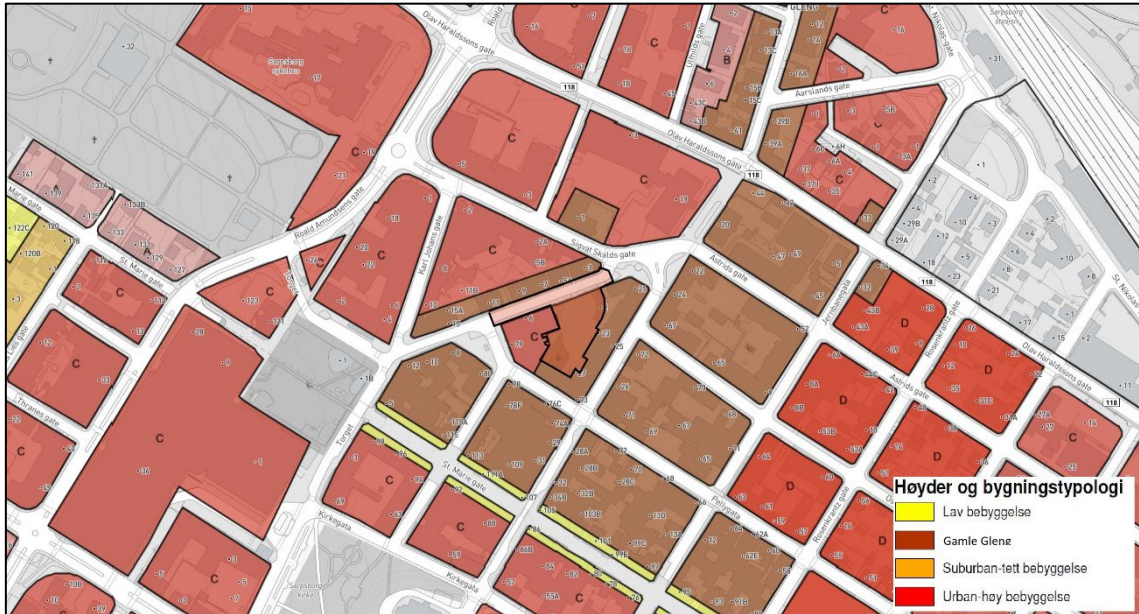
Temakart Støy viser at deler av planområdet ligger innenfor gul støysone (støynivå 55-65 dB). Bebyggelsen som planlegges berøres så vidt av støysonen i det nordøstre hjørnet. Torggata 2 ligger innenfor avvikssone for støy noe som innebærer at grenseverdiene i støyretningslinjen kan fravikes om visse vilkår oppfylles.



Temakart støy

Temakart høyde

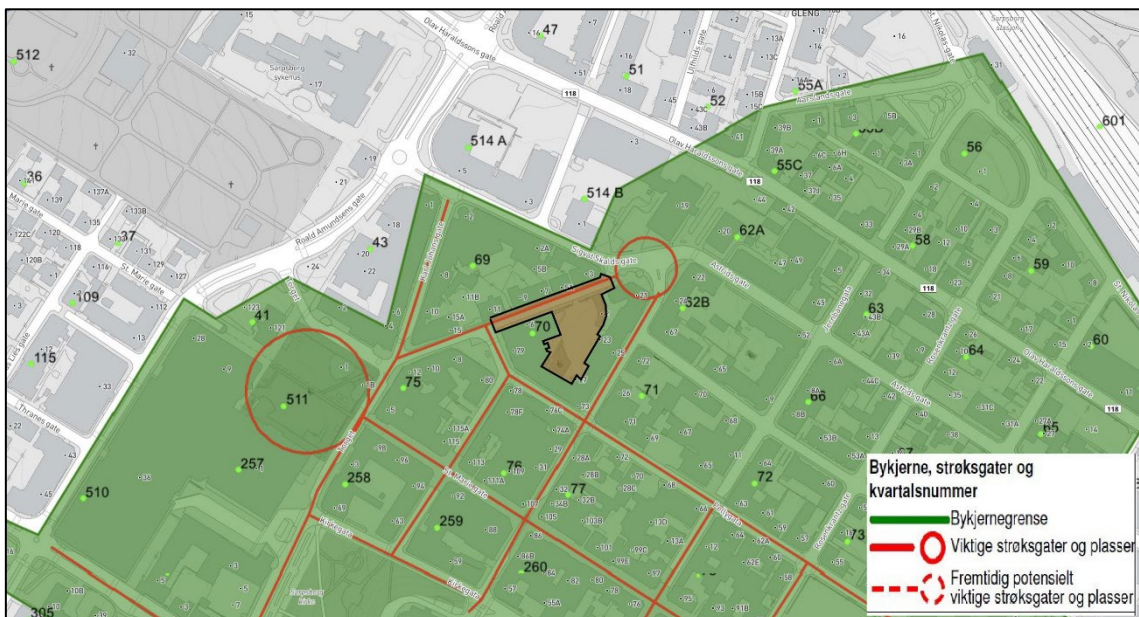
Temakart høyder viser at planområdet for Torggata 2 ligger innenfor område definert som «Gamle Gleng», og grenser til høydekategori «urban-høy-C» mot vest. Det er i sentrumsplanens § 6.3, bokstav c gitt egne bestemmelser til høyder: «*Bebyggelse skal ha maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 18 meter*».



Temakart høyde

Temakart bykjerne

Temakart bykjerne angir avgrensningen til bykjernen og kvartalsstrukturen. Planområdet ligger innenfor bykjernen og er omkranset av viktige strøkgater.



Temakart bykjerne

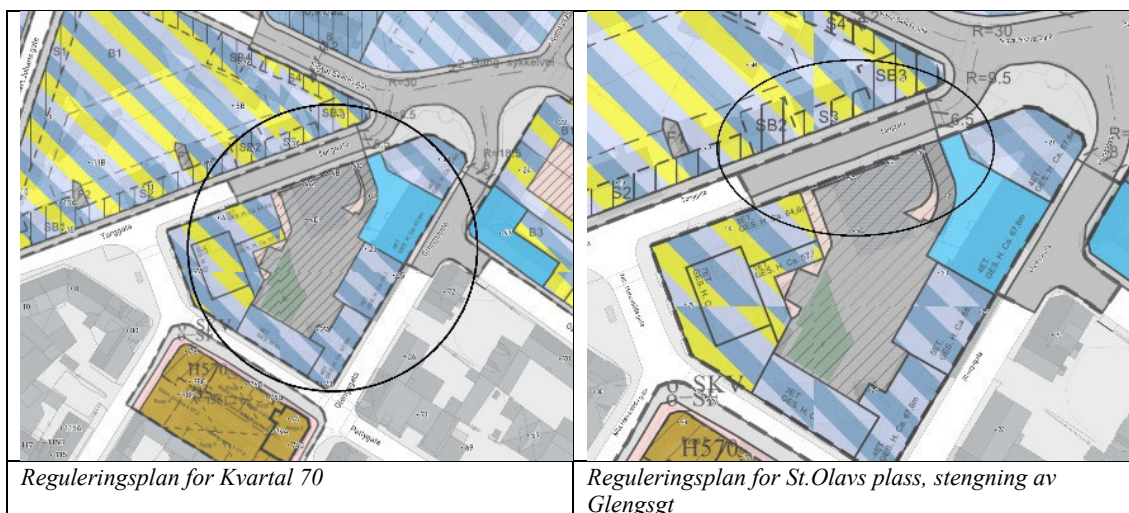
3.2.3 Kommunedelplan for klima og energi 2021-2030, vedtatt 17.06.2021

Et av hovedmålene for Sarpsborg kommune er å redusere klimagassutslippene med minst 50 % sammenliknet med 2016, innen 2030. For å oppnå dette viser planen til delmål og strategier som blant annet går på arealbruk, stedsutvikling og bygg og hvor utviklingen i Sarpsborg skal skje på en klimavennlig måte. For å oppnå dette skal hovedvekten av all boligbygging i Sarpsborg skje gjennom fortetting og transformasjon, og på en slik måte at transportbehovet reduseres. Kommunen skal stimulere til at utbyggere og grunneiere velger klimavennlige løsninger i byggeprosjekter.

3.3 Reguleringsplaner

3.3.1 Gjeldende reguleringsplaner

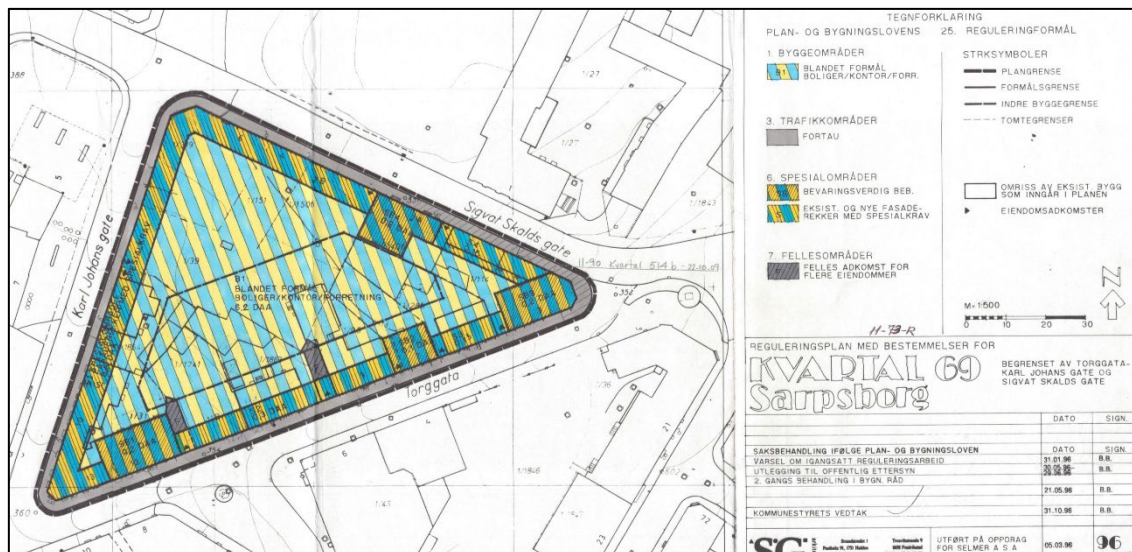
Planområdet omfattes av del av reguleringsplan for Kvartal 70, vedtatt 06.11.1979 og del av St. Olavs plass, stengning av Glengsgt., vedtatt 11.05.1978.



3.3.2 Tilgrensende planer

Reguleringsplan for Kvartal 69, PlanID 11073, vedtatt 31.10.1996

Formålet regulerer kvartalet til blandet formål boliger/kontor/forretning, med tilhørende fortau rundt kvartalet. Deler av bebyggelsen er regulert til bevaringsverdig bebyggelse.



Reguleringsplan for kvartal 69

3.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Planforslaget tar hensyn til følgende nasjonale retningslinjer;

3.4.1 Rpr. for å styrke barn og unges interesse i planleggingen (1995)

Relevant for planforslaget er ønsket om at det skal finnes trygge uteoppholdsarealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

3.4.2 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Et hovedmål er at arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessige gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling med et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen.

3.4.3 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Hovedmålet med planretningslinjen er å finne fram til løsninger som både reduserer utslippene av klimagasser og minimere konsekvensen av klimaendringer. Dette kan bli gjort ved å legge til rette for en effektiv energibruk i nyinstallasjoner og ved å legge om eksisterende energiformer til miljøvennlige energiformer med et større innslag av fornybar energi.

3.4.4 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021

Retningslinjen anbefaler at man ved etablering av ny bebyggelse skal vurdere/beregne støy. I dette tilfellet er beregning av trafikkstøy relevant. Støy oppgis som L_{den} , og inndeles i rød og gul sone. I rød sone er hovedregelen at støyfølsom bebyggelse skal unngås, mens den gule sonen er en vurderingszone hvor ny bebyggelse kan oppføres dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Retningslinjen åpner for avvik fra anbefalingene i sentrumsområder/kollektivknutepunkt.

Sentrumsplanens § 4.6, bokstav d), åpner for at grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021 kan fravikes innenfor definerte avvikssoner. Torggata, inkludert planområdet, ligger innenfor denne avvikssonen.

3.4.5 Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by og stedsutvikling

Strategien beskriver bl.a åtte mål og anbefalinger hvor spesielt de som er nevnt nedenfor er relevant for prosjektet i Torggata 2:

- Mål 2: Kulturmiljøets verdi og betydning er lagt til grunn for valg av bevaringsløsning og handlingsrommet for utvikling
- Mål 3 Byenes mangfold og kulturhistoriske særpreget er bevart og videreført ved nye tiltak
- Mål 4 Historiske bylandskap ivaretas ved nye planer og tiltak
- Mål 6 Kulturmiljø brukes som utgangspunkt for utvikling av levbare og attraktive byer og steder

4 Beskrivelse og analyse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet består av parkering på- og under bakkenivå, lekeplass og nettstasjon. Øvrig bebyggelse i kvartalet (K70) består av næringsbygg og kombinert næring og boligbebyggelse. Tilstøtende eiendommers bebyggelse på andre siden av Torggata består av eldre trehusbebyggelse med forretninger i første etasje og boliger i andre.

Arealtype/Dagens arealbruk	Areal (daa)
Parkering	Ca 1500 m ²
Annet fellesareal	Ca. 130 m ²
Fortau	Ca. 435 m ²
Kjørevei	Ca. 530 m ²

4.2 Stedets karakter

Gamle Gleng er en del av sentrumstriangelet, kjerneområdet for utvikling av handel, service og kultur. Samtidig er Gamle Gleng et viktig historisk kulturmiljø og identitetsbærer for Sarpsborg. Området har en stor konsentrasjon av bygninger på "Gul liste".

Typisk for området er plassering av bygningskropper i eiendomsgrensen mot fortau og den typiske opprinnelige bebyggelsen har saltak.

Bykjernen har flere lag med historie og konteksten er sammensatt, både hva angår høyder, overflater og karakter. Bruken av tegl og tre er utbredt i området og det er stor variasjon i farge, høyde og arkitektur.

4.3 Eiendomsforhold

Oversikt over hvilke eiendommer/deler av eiendommer planområdet består av, slik det framkommer i kommunens eiendomsregister.

Gnr/Bnr	Eier/Adresse
1/1846	Torggata 2 sarpsborg AS
1/45/2	Parkeringshuset Sarpsborg AS
1/1934	Sarpsborg kommune - gatearealer
1/116	Sarpsborg 2016 AS
1/45	Bankgården BRL
1/36	Citadel Invest AS
1/1847	Borg 1016 AS

4.4 Landskap og fjernvirkning

Prosjektet ligger i et bylandskap i et kvartal med lav (2-3 etasjer) bebyggelse i nord og øst og høy (3-8 etasjer) bebyggelse i syd og vest. Intensjonen er at prosjektet skal utgjøre en helhet som glir inn i den eksisterende bystrukturen.

Tomten og kvartalet er relativt flat med svakt fall mot syd. Store deler av planområdet innenfor kvartalet ligger på eksisterende parkeringskjeller

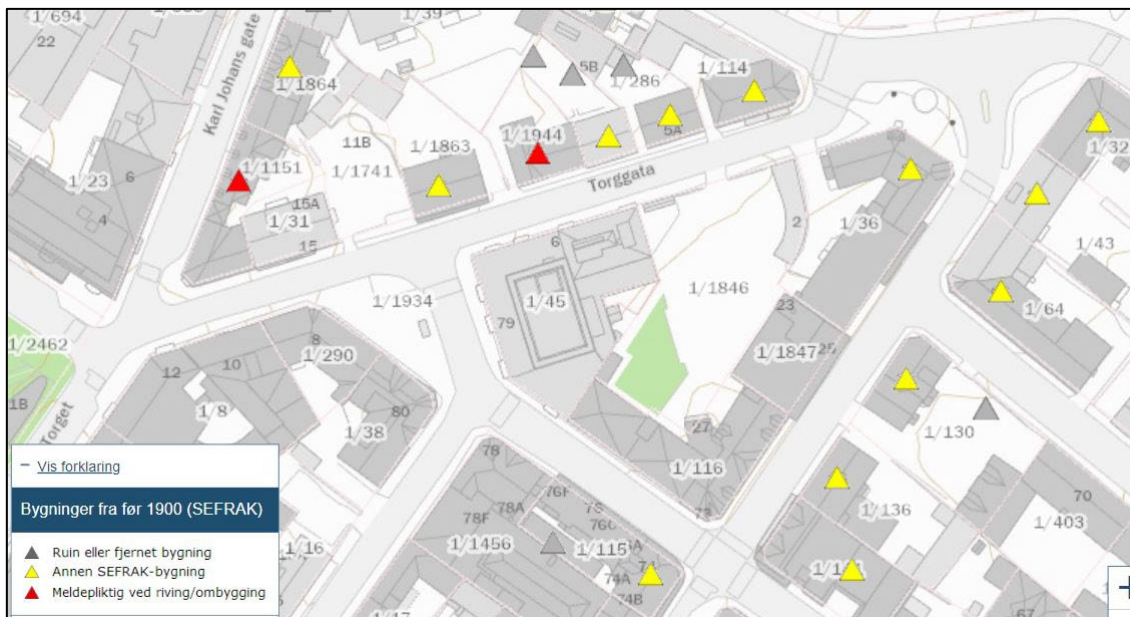
4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke kjente automatisk fredete kulturminner i planområdet og potensialet for nye funn av automatisk fredet kulturminne anses lite sannsynlig. Fylkeskommunen vurderer i sin forhåndsuttalelse potensial for nye funn som lavt.

Planområdet ligger innenfor Hensynssone kulturmiljø (H570_1) «Bykjernen og Gamle Gleng». Torggata 3, 5, 7 og 9, og Glengsgata 21, er på gul liste. Trehusene har 2 til 3 etasjer med sadeltak. Fasadene har flere karakteristiske trekk i form av ornamentikk omkring vindusfelt og i gesimskasser, de er tydelig oppdelt vertikalt med etasjelist og har liggende kledning malt innenfor en fargepalett.



Eksempler på fasader i Torggata



Sefrak registeret

4.6 Naturverdier

Det er ikke registrert¹ viktige naturtyper eller arter av nasjonal interesse innenfor planområdet. Planforslaget medfører ingen kjente negative konsekvenser for naturmangfoldet.

4.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet fremstår i dag som en parkeringsplass. En mindre del av arealet er opparbeidet som lekeareal. Planforslaget tilfører området mer rekreasjons- og grøntarealer.

I nrområdet ligger plassen utenfor Glengsgata 21 med statuen av Olav den hellige. Plassen er opparbeidet med storgatestein og beplantning. Utenfor «Odd Fellow» i Glengsgate 22 er fortaussonen utvidet til en plass rundt et stort tuntre. Torget ligger i en forlengelse av Torggata, kun 170 meter unna planområdet. Nærmeste parkområder er St. Olavs gravlund, kirkeparken, Kulåsparken i vest og Glengshølen med idrettspark og store grønne rekreasjonsmuligheter langs Glomma i nordøst, ca. 550 meter fra planområdet.

4.8 Trafikkforhold

Planområdet er i hovedsak benyttet til parkering (over og under bakken). Arealet har innkjøring fra Torggata til parkeringskjeller via innebygget rampe og en innkjøring til parkering på bakkenivå.

¹ Referanse:Naturbase: <https://geocortex02.miljodirektoratet.no/Html5Viewer/?viewer=naturbase>

Torggata er enveiskjørt, med gateparkering på sørsiden, Gaten har fortau på begge sider.

Kollektivtrafikk:

Det er god kollektivdekning i kort avstand fra planområdet. Sarpsborg rutebilstasjon ligger ca. 300 meter fra planområdet. Haralds plass som ligger kun 80 meter fra planområdet er stoppested for mange bussruter. Sarpsborg togstasjon ligger ca. 360 m nordøst for planområdet.

4.9 Barns interesser

Innenfor planområdet er det etablert en mindre nærlekeplass, ellers er arealet dominert av parkering/asfalt og har lite å tilby barn og unge. «Temaplan for barnetråkk», se til kap. 4.5, viser at både Torggata, Glengsgata og Pellygata benyttes som skole og fritidsvei for skolebarn.

4.10 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger innenfor Sandesundveien barneskolekrets og i Kruseløkka ungdomsskolekrets. Nærmeste barnehager er Askeladden og Fritznerbakken (450 m gangavstand). Nærmeste barneskole er Lande skole, ca. 1 km unna. Avstand til nærmeste ungdomsskole er Kruseløkka ungdomsskole 700 m vest for planområdet.

I oppstartsmøte ble det opplyst om at prosjekter av foreslått størrelse normalt ikke vil utfordre skole og barnehagekapasiteten. I ettertid er det registrert at Kruseløkka ungdomsskole har kapasitetsutfordringer.

4.11 Universell tilgjengelighet

Torggata 2 ligger med adkomst via fortau med betongheller/brostein. Nedsenket kantstein sikrer universell adkomst til parkeringsplassen. Parkeringskjeller har i dag ikke rampe eller heis som er universelt utformet.

4.12 Teknisk infrastruktur

VA Consult Østfold AS har utarbeidet en VAO rapport for regulering og utbygging av Torggata 2.

Vann- og avløp

Kommunale VA-ledninger ligger i Torggata og Pellygata. Avløpsnett i Torggata er separert. Det er tilstrekkelig forbruksvann og brannvann i området. Vanntrykket er 48 mVs tilsvarende 4,8 bar. Muligheter for uttak av brannvann i området er meget gode. Det kan leveres mer enn 50 l/s fordelt på 3 hydranter, så kravet på 50 l/s fordelt på minst to uttak er oppfylt.

separatsystemet i Torggata ledes til fellessystem for overvann og spillvann i Astrids gate.

Overvann

Planområdet består av asfaltert gårdsrom og parkeringsplass med omkringliggende bygårder. Området benyttes i dag som parkeringsplass på bakkeplan. Under bakkeplan

er det i dag parkeringsgarasje. I dag ledes flomvann ut i Torggata og Pellygata og følger derfra de eksisterende flomveiene videre

4.13 Grunnforhold

Områdestabilitet

Grunnen består etter NGUs oversiktskart av tykk morene bestående av belter eller rygger av morenemateriale som er skjøvet opp foran brefronten. Materialet er usortert og inneholder alle kornstørrelser fra leir til blokk. Det er ifølge kartet til NGU ganske god avstand til andre typer kartlagte masser og ifølge topografien vurderes beliggenheten til tiltaksstedet å være plassert midt på ra-ryggen igjennom Sarpsborg by. Tiltaksstedet ligger under marin grense som i dette området er kartlagt til å ligge omtrent 190 moh. og området ligger i et område med middels mulighet for marin leire.

Geoteknikk AS har vurdert områdestabiliteten² iht. NVEs kvikkleireveileder 1/2019 og konkludert med at det ikke er fare for områdeskred.

Undersøkelser som er foretatt i nærheten av tiltaksområdet viser at det er ca. 10 m til berg og at det er varierende lagtykkelser av leire, siltig og sandige masser. Dette tilsier at geotekniske grunnundersøkelser må gjennomføres og prosjekteres ved senere behov.

4.14 Støyforhold

Sentrumsplanens temakart for støy viser at planområdet i hovedsak ikke er støyutsatt. Dette samsvarer med kontrollmålinger³ utført av Norconsult. Støykart og kontrollmålinger viser at kun det nordre hjørnet av bygget får støy i nedre del av gul sone på 55,8 dB. Bygget har tett fasade mot nord/øst og det vil være mulig å plassere alle boenheter med støyfølsomme rom mot stille side.

Planområdet ligger i en avvikssone, som vil si at grenseverdiene i T-1442 kan vurderes fraveket.

4.15 Luftforurensing

Sentrumsplanens temakart for luftforurensning viser gul markering for planområdet. Det er en vurderingssone hvor det bør vises varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsom for luftforurensning.

4.16 Næring

Det er ingen næring/forretninger innenfor planområdet i dag.

² Rapport nr.: RIG-2023-275-GS, dat. 29.09.2023, Geoteknikk AS

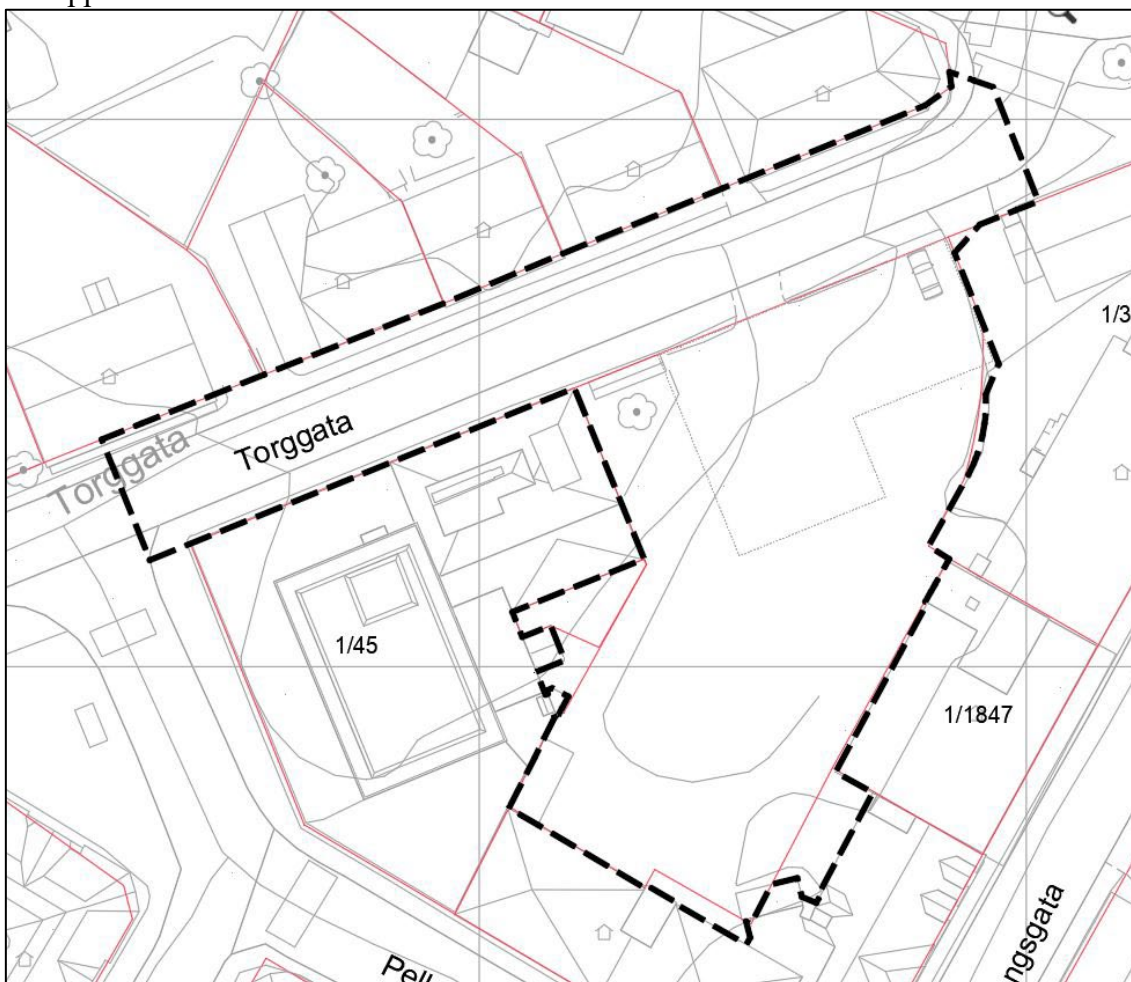
³ Kontrollmåling av trafikkstøy i Torggata 2, dat. 23.06.2022, Norconsult

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planområdet

Planområdet er på 2,7 daa og omfatter store deler av den ubebygde delen av Kvartal 70, samt Torggata med fortausarealer fra krysset Sigvat Skalds gate/ Torggata til krysset Pellygata/ Torggata.

Planområdet har blitt utvidet til å inkludere en større andel av Torggata enn ved varsel om oppstart.



Planområdet, vist med sort stiplet linje

5.2 Alternativvurderinger

Gjennom tett dialog med planavdelingen og fylkeskommunen har forslagsstiller belyst ulike alternativer for bebyggelsens volum, takflater, materialer og farger.

I samspill med kommune og fylkeskommune i løpet av planprosessen har det opprinnelige prosjektet blitt bearbeidet og endret/ tilpasset.

Følgende endringer er utført:

- Takform og utforming av volum mot Torggata
- Materialer og farger
- Utforming av balkonger

Renovasjonsløsning var opprinnelig planlagt på tomte/ evt. avfallsrom i bygget. I dialog med planavdeling og virksomhet for kommunalteknikk, avdeling avfall og renovasjon, er flere alternativer for plassering av renovasjon blitt vurdert. I samråd med kommunen er det valgt å plassere nedgravd renovasjonsanlegg (felles for Torggata 2 og Torggata 6) mellom gate og fortau utenfor Torggata 2.

5.3 Planlagt arealbruk

Sosi-kode	Formål	Areal (m ²)
	Bebyggelse og anlegg	
1130	Sentrumsformål	566
1500	Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA)	22
1550	Renovasjonsanlegg	22
1600	Uteoppholdsarealer	1105
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2011	Kjørevei	356
2012	Fortau	502
2017	Sykkelanlegg	159
Sum		2732

5.4 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

5.4.1 Bebyggelse og anlegg

Sentrumsformål (SF)

Sentrumsformål er valgt som formål for bebyggelsen da det vil dekke de funksjoner som planlegges i bygget, hovedsakelig bolig og næringslokaler i 1.etasje mot strøkgate. Virksomheter som hotell/overnatting og ulike former for institusjoner, sykehus, sykehjem, fengsel, barnehage, omsorgsboliger og døgninstitusjoner og lignende tillates ikke innenfor formålet.

Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA)

Formålet omfatter teknisk rom og trappelhus for parkeringskjeller under grunnen.

Uteoppholdsareal (UTE)

Formålet omfatter arealene i kvartalet som ikke er bebygget. Innenfor arealet skal det tilrettelegges for felles lek (minimum 100 m²) og felles/private uteoppholdsarealer.

Renovasjonsanlegg (RA)

Formålet omfatter et areal for nedgravd renovasjonsløsning ut mot Torggata. Arealet er dimensjonert for å kunne romme avfall for Torggata 2 og Torggata 6/Pellygata 79. Totalt 75 boenheter.

5.4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjørevei (KV)

Omfatter del av Torggata. Det planlegges kjørebanebredde på fire meter i forbindelse med etablering av ny sykkelvei og bredere fortau på sørsiden. Kjørebanebredden innsnevres til ca. 3.65 meter der det etableres nedgravd renovasjon utenfor Torggata 2.

Fortau (FO)

Omfatter del av fortauet i Torggata. I planforslaget får fortauet langs sørsiden av Torggata en bredde på ca. 3.3 meter, men det snevres inn utenfor Torggata 2 på grunn av etablering av renovasjonsanlegg for Torggata 2 og Torggata 6/ Pellygata 79. Fortau langs nordsiden av Torggata beholder sin opprinnelige bredde.

Sykkelanlegg (SA)

Langs nordsiden av Torggata tilrettelegges det for sykkelfelt på 1,8 meters bredde mellom fortau og kjørefelt for bil.

5.4.3 Hensynssoner

Sikringssone for frisikt (H140)

Sikringssonen viser frisikt for bil ved adkomst

Hensynssone for støy (H220)

Hensynssonen areal som er omfattet av gul støysone

5.5 Bebyggelsens plassering og utforming

5.5.1 Bebyggelsens plassering

Foreslått bebyggelse fyller ut deler av den ubebygde delen i kvartal 70, langs Torggata. Plantiltaket er tilpasset den urbane strukturen og den verneverdige bebyggelsen i området gjennom høyder, utforming og materialbruk. Plasseringen langs gaten vil komplementere og forsterke gaterommet i Torggata.



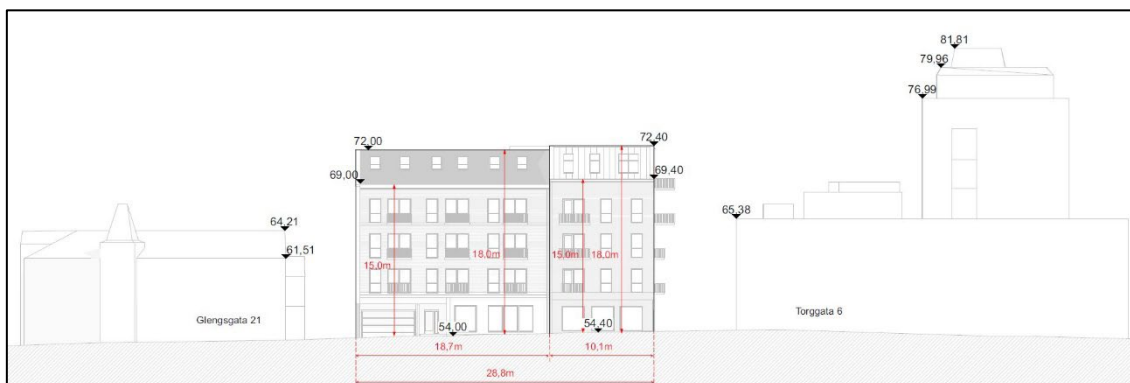
Prosjektet sett fra krysset Sigvat Skalds gate/ Torggata



Prosjektet sett fra Torggata mot nordøst

5.5.2 Bebyggelsens høyde

Det planlegges blokkbebyggelse i 4-5 etasjer. Prosjektet forholder seg til sentrumsplanens makshøyder i «Gamle Gleng» med gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 18 meter mot gate. Det er lagt inn en mindre avtrapping i høyde, i takt med terrengfallet langs gaten. Det tillates takoppbygg, heis og andre tekniske installasjoner på tak inntil 1,5 meter over fastsatte kotehøyder for gesims på takflater som ikke vender mot Torggaten. Mot bakgården trappes bebyggelsen ned en etasje.



Fasade nord



Fasade vest

5.5.3 Grad av utnyttning

Plantiltaket vil ha en utnyttelsesgrad på 100 % BYA innenfor areal avsatt til sentrumsformål. Det er etablert parkeringskjeller under store deler av planområdet, denne vil fortsatt bli liggende under bebyggelsen og store deler av utearealet.

5.5.4 Næringsarealer

Del av første etasje som vender ut mot Torggata skal benyttes til næring/forretning. Foreløpig er arealet beregnet til ca. 150 m².

5.5.5 Antall boliger, leilighetsfordeling

Bygget planlegges hovedsakelig som boligbygg med inntil 43 utleieleiligheter. Hoveddelen av leiligheter er mindre leiligheter (1.-roms), men det tilrettelegges også for 2 og 3 roms leiligheter.

Planforslaget setter krav til variasjon i boligstørrelse. Det skal minimum etableres en 3 roms leilighet, seks to romsleiligheter, 20 1-romsleiligheter, mens øvrige leiligheter tillates med valgfri størrelse.

5.6 Boligmiljø/bokvalitet

Planforslagets utforming og arkitektur underbygger den urbane kvaliteten i området.

Gårdsrommet gir gode muligheter for rekreasjon, opphold, lek og samvær mellom beboere i ny og eksisterende bebyggelse i kvartalet.

Alle boenheter har tilgang til uteoppholdsarealer med lek i gårdsrom og det er mulighet for å etablere uteoppholdsarealer på to av takflatene med en mer privat karakter enn i gårdsrommet, se mer i pkt. 5.12 om uteoppholdsareal.

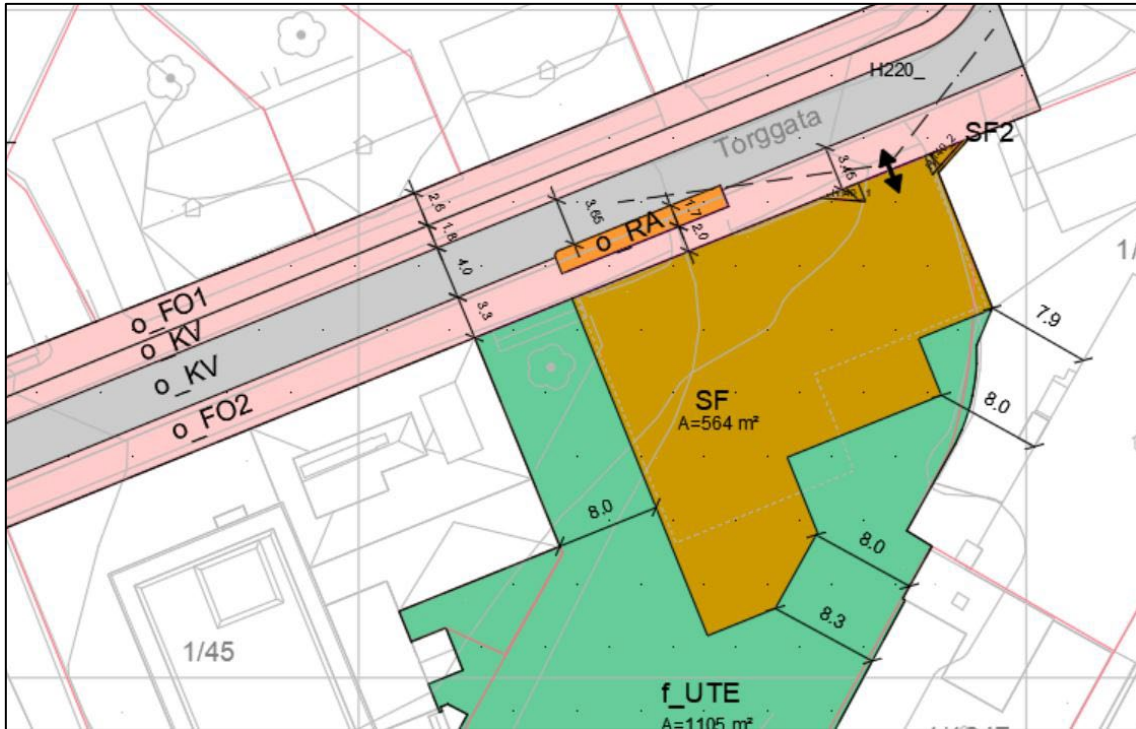
5.7 Parkering

Eksisterende parkeringskjeller på tomten skal fortsatt benyttes videre som parkering (bil og sykkel) for beboerne/næringsdrivende i ny bebyggelse. Det tillates maksimalt 1 biloppstillingsplass pr. boenhet/100 m² næring. Eksisterende parkeringskjeller har i dag 42 plasser, men antallet vil bli redusert som følge av endret bæresystem og plass for trapp/heissjakt og boder.

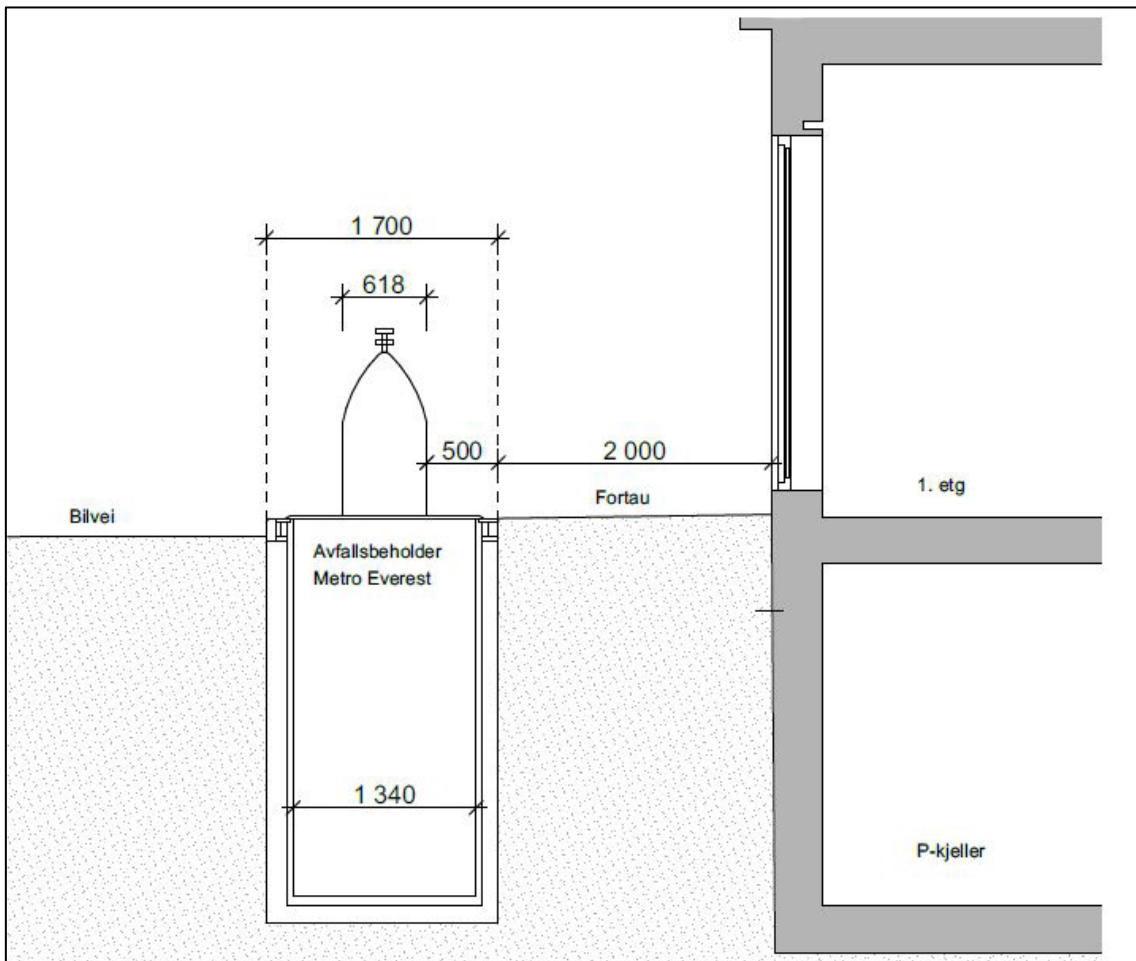
5.8 Renovasjon

Renovasjon planlegges som nedgravd løsning plassert i Torggata, mellom fortau og gate. Det planlegges utvidelse av fortausbredde på sørsiden av Torggata i forbindelse med anlegget.

Planforslaget tilrettelegger og dimensjonerer for at anlegget også kan benyttes av naboeiendommer. Totalt er anlegget dimensjonert for inntil 75 boenheter.



Plassering av avfall vist i forhold til Torggata 2 og fremtidig gatesnitt/ utforming

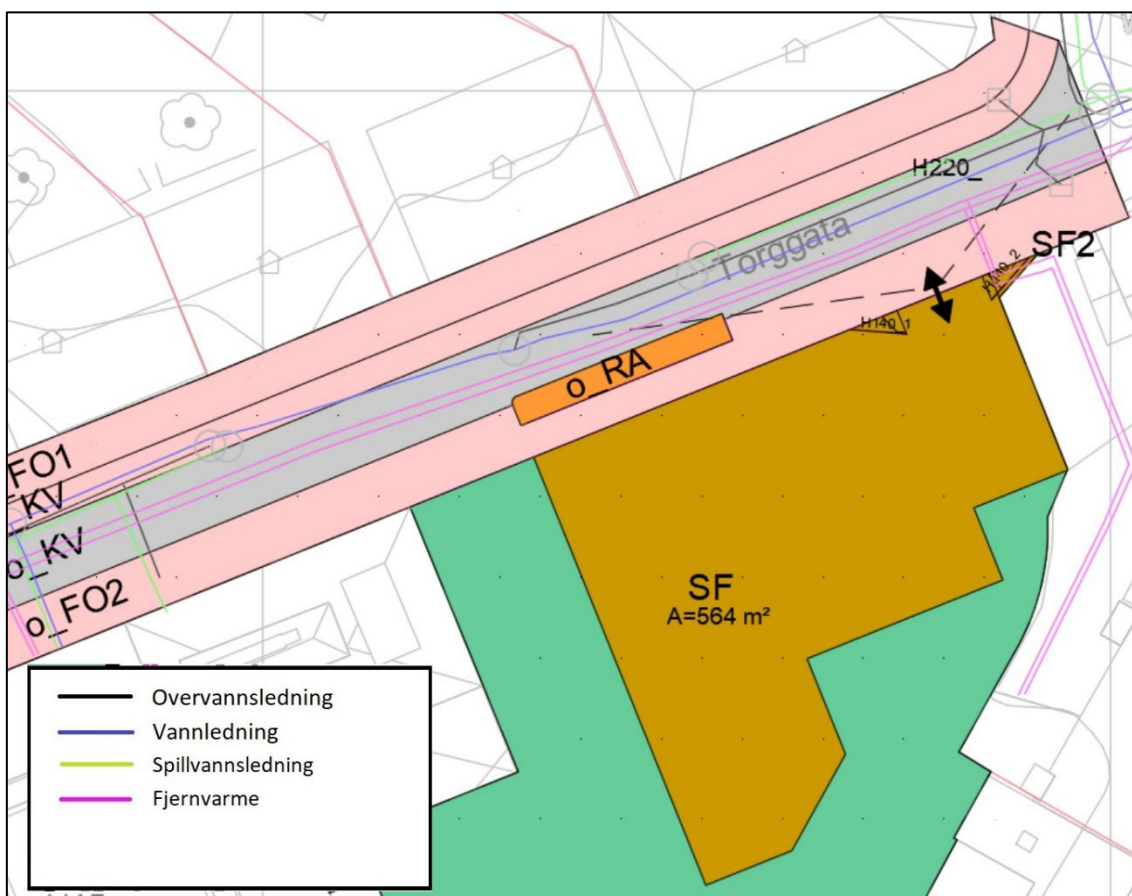


Plassering av avfall vist i forhold til fortau og bilvei

Anlegget er plassert slik at det fortsatt blir 2,5 meter avstand mellom vegglov og nedkast for avfall.

I Torggata er det både infrastruktur for vann, overvann, spillvann og fjernvarme. Ledningskart viser at fjernvarmeledninger ligger 40 cm fra det foreslåtte nedgravede renovasjonsanlegget. Vannledning ligger med en avstand på ca. 1,8 meter.

Det er avklart med Østfold energi at det er mulig å etablere renovasjonsanlegg nær deres ledninger, men at det kreves at ledningseier skal involveres i anleggsfasen slik at ledninger ikke skades i forbindelse med arbeidet



Kartet viser ledninger i grunnen i forhold til regulert renovasjonsanlegg

5.9 Tilknytning til infrastruktur

5.8.1. Nettstasjon

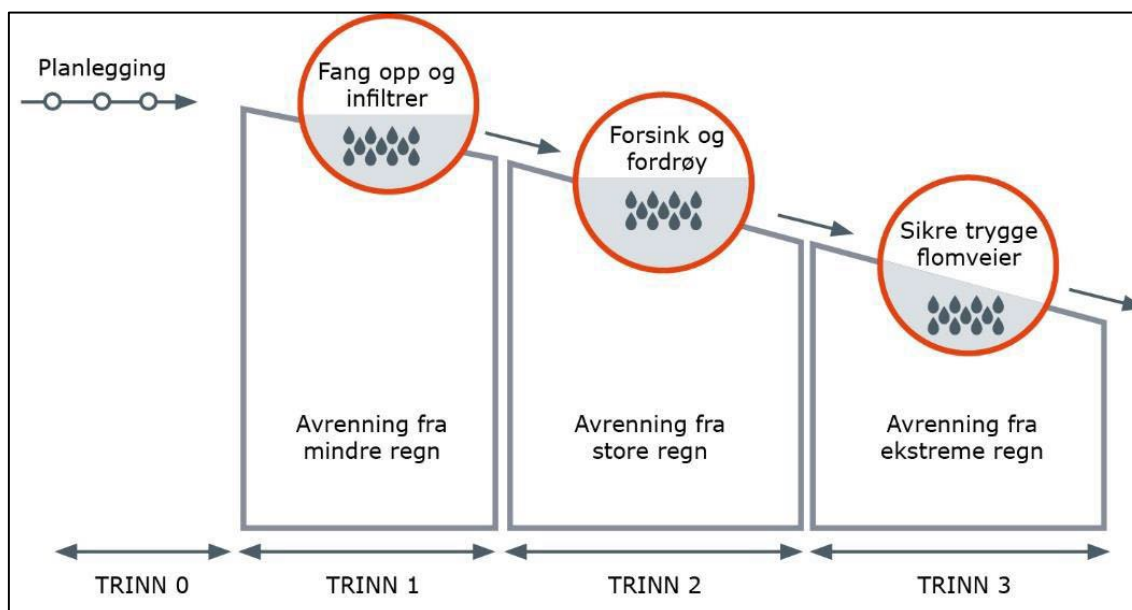
Det er i dag nettstasjon plassert på eiendommen. Denne skal fortsatt bli værende på eiendommen, men fortrinnsvis flyttes inn i den nye bebyggelsen. Det er dialog med Elvia om det vil være behov for en eller to nettstasjoner. Endelig plassering av nettstasjon skal dokumenteres i forbindelse med rammesøknad.

5.8.2. Vann, avløp og overvann

Vann-, avløps- og overvannsledninger kobles til det kommunale nettet i Torggata. Det skal anvendes separate stikkledninger for spillvann og overvann.

For å løse utfordringer knyttet til overvann bør byvassdrag og overvann planlegges og behandles som en helhet. Dette krever god samhandling mellom overvannshåndtering og areal- og landskapsplanlegging. Overvannet skal håndteres lokalt.

Det foreslås en tretrinns-strategi for håndtering av nedbør. Prinsippet er at regn opp til et visst antall millimeter skal fanges opp og infiltreres. Ved større regnskyll vil det vannet som ikke infiltreres, føres videre til åpne dammer og vannveger som kan forsinke og fordrøye avrenningen. Ved store nedbørsmengder som ikke kan håndteres lokalt må det anlegges trygge og åpne flomveger.



Tretrinnsstrategien

I planområdet foreslås følgende:

Under bakkeplan og ut mot Torggata etableres et fordrøyningsmagasin for overvann, for å overholde kommunens krav om at påslipp av overvann ikke overstiger 2 l/s. Deler av taket utføres som sedumtak som kan absorbere og fordrøye regnvannet. Grøntarealer og lekeområder legges lavt og vil få kapasitet til å absorbere og fordrøye regnvann. I disse områdene installeres også sluk for bortledning av overvann til Torggata. Bortledningen av overvann fra slukene er tenkt løst med selvfall til et fordrøyningsmagasin under bakkeplan ved Torggata og derfra som et kontrollert påslipp til kommunal overvannsledning. I portrommet mot hjørnet Pellygata-Glengsgata planlegges det også et sluk. I flomsituasjon når ledningene blir fulle, må vannet ledes bort herfra med for eksempel en flompumpe. Endelig løsning avklares i detaljprosjekteringen.

5.10 Trafikkløsning

5.10.1 Kjøreatkomst

Kjøreadkomst til p-kjeller blir liggende der adkomst fra Torggata til kjeller er i dag, med innkjøring i bygget.

5.10.2 Utforming av veier

I forbindelse med at planforslaget legger til rette for å plassere renovasjon mot Torggata, inkluderer også forslaget hele gatebredden i Torggata fra Glengsgata 21 til og med Torggata 6.

I forslaget er det foreslått å beholde fortauet uendret langs nordsiden av gateløpet. Det etableres sykkelfelt på 1,8 meter, kjørebanebredden innsnevres til 4 meter (ca. 3.65 meter ved nedgravd renovasjon) og fortau langs sørsiden av gaten får bredde på ca. 3.3 meter.

Reel bredde på fortau mellom fasadeliv og nedkast for renovasjon blir ca. 2.5 meter



Gatesnitt

5.10.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til boligtiltak skal uteoppholdsarealene og lekearealer, renovasjonsanlegg, overvannstiltak, parkering, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy være ferdig opparbeidet.

Dersom boligene tas i bruk på vinteren, skal grøntanlegg og beplantning være opparbeidet så snart som mulig påfølgende sommer, senest innen 1. juni.

Før det gis brukstillatelse/ferdigattest til bolig skal det foreligge lademuligheter for elbiler og el-sykler i parkeringskjeller, samt gater og fortau i tilknytning angjeldende byggetrinn være ferdig opparbeidet.

5.10.4 Varelevering

Varelevering til fremtidige virksomheter og næringer i 1. etasje i planområdet antas å være begrenset. Vareleveringen vil måtte håndteres fra Torggata.

5.10.5 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Parkeringskjeller og uteoppholdsareal vil bli felles for SF.

Eiendom gnr. 1 bnr. 116 har rettighet på 3 parkeringsplasser innerst i gårdsrommet. Adkomst til disse plassene er fra Torggata og er vist med bestemmelsesområde (#1) i planforslaget.

5.11 Planlagte offentlige anlegg

Gate, fortau, sykkelvei og renovasjonsanlegg er offentlige anlegg.

5.12 Universell utforming

Krav til universell utforming følger av formålsparagrafen i plan- og bygningsloven. Hovedsakelig stiller loven krav til universell utforming til offentlige arealer – det vil si planforslagets samferdselsanlegg og næringsflater i 1. etasje. Loven stiller også krav til tilgjengelig boenhet. Nytt bygg tilfredsstiller lovens krav til universell utforming. Gårdsrommet som skal benyttes til uteoppholdsareal er relativt flatt og vil kunne opparbeides slik at kravene til universell utforming innfris

5.13 Uteoppholdsareal

Alle boenheter vil få avsatt, som krav i sentrumsplanen, et minste uteoppholdsareal på minimum 15 m² pr. boenhet. Planforslaget muliggjør variasjon i både felles og privat uteoppholdsarealer på balkonger, terreng (parkeringsløkk) og takflater. Planforslaget avsetter lekeareal på minst 100 m². Lekearealet skal gi mulighet for lek, rekreasjon og opphold for en bred aldersgruppe.



Illustrasjonsplanen viser hva man kan i prinsippet kan få til i uterommene ut ifra krav satt i bestemmelsene. Lekearealene inngår som del av uteoppholdsarealene.

5.14 Kulturminner

Tilpasning til kulturmiljø/ eksisterende bebyggelse har vært en sentral del av planarbeidet (se også tilpasningsbeskrivelse dat. 05.02.2024).

Prosjektet er foreslått delt opp i to typologier, den ene delen «trehuset» med saltak som tilpasser seg til Torggatas trehusbebyggelse og den andre delen «teglhuset» med flatt tak som legger seg opp mot «Bankgården» (Torggata 6), men som avsluttes med sadeltak ut mot gate.

Fasade ut mot Torggata får en tydelig oppdeling i sokkel, midtparti og topparti (base, kropp og krone).

Det er tydelig vertikal oppdeling i fasade i form av materialskifte, sprang, plassering av takrenner og ulik gesimshøyde. Fasaden deles også opp i funksjoner med næringsarealer i en aktiv 1.etasje mot gate og leiligheter i de øvrige etasjer.



I Torggata finner vi eksisterende bygg med malt liggende trekledning, tegl, pusset fasade og innslag av stein i sokkel. I prosjektet er det ønskelig å referere til farge- og materialpaletten i området.

Ut mot gate deles bygget opp i to: Trehuset, med malt liggende kledning og pusset base, i en fargetone som legger seg godt inn i fargepaletten til de eksisterende trehusene. Teglhuset får en rødlig teglspån som legger seg opp mot de eksisterende byggene i tegl.



5.15 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

KB Arkitekter AS har utarbeidet en risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), se vedlegg for full analyse. Viktige risikovurderinger i forbindelse med tiltaket knytter seg til mulige uønskede hendelser som eksisterer i planområdet:

- Områdestabilitet/ løsmasseskred
- Klimaendringer/ overvann
- Radon
- Bevaring kulturmiljø

- Trafikk og anleggsstøy
- Trafikkuhell

5.16 Rekkefølgebestemmelser

Ved rammetillatelse skal følgende foreligge:

- Redegjørelse for estetikk, material og fargevalg.
- Geoteknisk utredning av grunnforhold
- Overordnet utomhusplan med takplan
- VA og overvannsplan
- Renovasjonsteknisk plan og valg av renovasjonsløsning
- Støyfaglig utredning
- Utredning av grunnforurensning med evt. tiltaksplan
- Vurdering av luftforurensning
- Plassering av nettstasjon
- Kabelpåvisning

Ved søknad om igangsetting skal følgende vedlegges:

- Detaljert utomhusplan med takplan
- Anleggs- og riggplan
- Sikringstiltak for å ivareta sikkerhet mot skred
- Godkjent tiltaksplan for håndtering av forurensede masser

Ved søknad om brukstillatelse/ ferdigattest skal følgende være ferdigstilt:

- Adkomst(er)
- Fortau
- Ladeinfrastruktur
- Lek og uteoppholdsareal med vegetasjon og beplantning
- Oppstillingsplass for utrykningskjøretøy
- Overvannstiltak
- Parkering
- Renovasjonsanlegg
- Støydempende tiltak
- Sykkelparkering
- Teknisk infrastruktur

6 Virkninger av planforslaget

6.1 Overordnede planer

Planforslaget tilrettelegger for økt byliv med urbane boliger i sentrum og tilpasning til kulturmiljøet på stedet. Planforslaget videreutvikler gatens og kvartalets karakter ved å legge til rette for handel og næring som bygger oppunder stedets historiske handelsområde, i tråd med sentrumsplanens intensjoner for Bykjernen og «Gamle Gleng». Forslaget tilpasser bebyggelsen til eksisterende bebyggelsesstrukturer, materialbruk, farger, høyder, volum og utforming.

6.2 Landskap

Planområdet ligger i bykjernen med lite naturlandskap. Planforslaget vil transformere en åpen parkeringsplass til bebyggelse, og uteopphold med grønt preg. Bebyggelsen i planforslaget vil tilpasse seg fasader og taklandskapet i området, med sadeltak mot Torggata.

6.3 Stedets karakter

Planforslaget bidrar til å «fullføre» kvartalet mot Torggata og bidrar til en opprusting av Torggata og kvartal 70. Det er lagt stor vekt på utforming av fasader og arkitektonisk uttrykk tilpasset kulturmiljø, samt tilrettelegging for grønne og funksjonelle uteoppholds- og lekearealer i kvartalets bakgård.

6.4 Byform og estetikk

Plantiltaket vil tilpasses til byformen i området. Prosjektet deles opp i to volumer, den ene delen «trehuset» med sadeltak som tilpasser seg til Torggatas trehusbebyggelse, og den andre delen «teglhuset» med flatt tak som legger seg opp mot «Bankgården» (Torggata 6), men som avsluttes med sadeltak ut mot gate. Prosjektet forholder seg til byplanens makshøyder og takform mot gate i «Gamle Gleng», med gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 18 meter mot strøksgate, samt krav om vertikal oppdeling av fasader.

Fasade ut mot Torggata får en tydelig oppdeling i sokkel, midtparti og topparti (base, kropp og krone). Det er tydelig vertikal oppdeling i fasade i form av materialskifte, sprang, plassering av takrenner og ulik gesimshøyde. Fasaden deles også opp i funksjoner med næringsarealer i en aktiv 1.etasje mot gate og leiligheter i de øvrige etasjer.

Trehuset

I overgangen til Glengsgata 21 utformes «Trehuset» i mer tradisjonell stil med sadeltak for å tilpasse seg trehusmiljøet. «Trehuset» er oppdelt med sokkel i puss og etasjelist, midtparti med liggende kledning og etasjelist fra 3. til 4. etasje og tydelig gesims som markerer overgang til topparti med sadeltak og takdekking. Fasaden ønsker å ta opp elementer fra trehusbebyggelsen i gaten uten at det blir direkte stilkopiering.

Teglhuset

I overgangen mot Torggata 6 «Bankgården» er fasaden smalere og oppleves mer vertikal enn sadeltakshuset. Rød teglspån er brukt på hele fasaden, og bygget har et lite innrykk for å markere sokkel i 1.etasje. Bygget har 5 etasjer, med nedtrapping til 4 i sør, og legger seg godt opp mot «Bankgården» og resten av kvartalets teglbebyggelse i form av volum og materialitet. Mot Torggata blir 5. etasje tydelig markert med gesims og topparti i form av sadeltak. For å bryte opp fasade inn mot bakgård brytes den opp med materialskifte i form av f.eks. en lysere teglspån, trekledning eller puss.

6.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Sentrumsområdet i Sarpsborg er opprinnelig i stor grad bygget i tre, hovedsakelig med kvartalsbebyggelse bestående av bygårder og eneboliger. Gamle Gleng er preget av endringer som følge av bybranner og sanering, og flere bygninger er revet i etterkrigstiden. Det fremkommer av historiske kart at det var i dette området byen vokste frem i sin tidlige moderne fase (E.S. Wergeland, Steds- og mulighetsstudie for Sarpsborg sentrum, 2016). I planområdets kontekst, som her blir begrenset til hensynssone Gamle Gleng, finner vi også flere teglbygninger fra ulike perioder av det forrige århundret.

Teglhusene i kvartalet, (Glengsgata 21 nyere del, Glengsgata 25 og Torggata 6) er bygget fra 1940-1980. De har et noe større volum enn trehusene, og en annen typologi i sentrumsplanen, og går over 3-7 etasjer. De viser et noe enklere formspråk, i rød tegl, med flat takform og en stringent fasaderytmikk uten ornamentikk.

Virkningene av planforslaget er å erstatte en åpen parkeringsplass med bebyggelse som er tilpasset omgivelsene og fyller «tomrommet» i kvartalet med boliger og aktivitet som kan gi positive effekter for kulturmiljøet og bylivet.

6.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

6.6.1 Beskrivelse

I henhold til lov om naturmangfold er formålet at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden. Torggata 2 ligger i et bysentrum som er sterkt utbygd, og i svært høy grad påvirket av mennesker. Realiseringen av tiltaket vil i liten grad berøre problemstillinger knyttet til naturmangfold. Plantiltaket med opparbeidelser av nye grøntarealer på bakke og tak vil potensielt gi mer biologisk mangfold enn i dagens situasjon.

6.6.2 Vurdering mht. Naturmangfoldloven §§ 8-12 (LOV 2009-06-19 nr 100)

Vurdering i forhold til Naturmangfoldloven (19.06.2009) §8 til § 12.

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og

økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

Vurdering:

Det er ikke registrert utvalgte naturtyper eller verneverdige arter som blir berørt av utbyggingen gitt åpne kilder som naturbase og Artsdatabanken og tilgjengelig informasjon som temakart grønnstruktur i Sentrumsplanen. Temakart for grønnstruktur viser Torggata som fremtidig grønn forbindelse. Planforslaget vil ikke påvirke utvalgte naturtyper eller verneverdige arter eller forhindre fremtidig etablering av Torggata som en grønn forbindelse

§ 9. (føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Vurdering:

Det foreligger lav risiko for alvorlige eller irreversibel skade på naturmangfoldet som følge av planforslaget. Planforslaget legger til rette for mer vegetasjon både på bakkenivå og på takflater.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Vurdering:

Planområdet er i dag stort sett en asfaltert flate i form av en parkeringsplass. Forslagsstiller vurderer planforslagets tilføyelse av mer vegetasjon i planområdet som positive tiltak som vil bidra til å øke det biologiske mangfoldet i området.

§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Vurdering:

Tilgjengelig informasjon tilsier at planforslaget ikke vil medføre negative konsekvenser for økosystemet.

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av

tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Vurdering:

Gjennomføringen av reguleringsplanen vil trolig gi tilsvarende eller bedre forutsetninger for et naturmangfold da det er stilt krav til beplantning med pollinerende vekster, varierte grønne elementer og jorddybder på terreng/lokk som sikrer gode vekstforhold for beplantning/trær. Planforslaget setter også krav om å hindre spredning av fremmede arter.

6.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Planområdet er i dag en parkeringsplass og et mindre lekeareal. Ved realisering av planforslaget vil det bli opparbeidet utearealer til bruk for lek og rekreasjon for nye beboere både på bakkeplan i gårdsrommet og på takterrasser.

Mulighet for å anlegge flate tak og takterrasser mot bakgården kan bidra til å tilrettelegge for attraktive, og mer private og solfylte rekreasjonsarealer, samt få til en god overvannshåndtering og tilretteleggelse for mer biodiversitet i tiltaket som helhet. Det legges opp en bred adkomst fra Torggata til bakgården mellom «bankbygget» og nytt bygg i Torggata 2.

En relativt tett bygningsmasse mot gatelivet kan være utfordrende med hensyn til sol i bakgården. Eksisterende og nye bygg vil skygge noe for solinnfall til gårdsrommet hvor hovedandelen av uteareal er plassert. Situasjonen er ikke spesiell for dette prosjektet, men gjelder generelt for denne typer kompakte sentrumskvartaler. Det planlegges derfor også for mulighet for terrasser på tak i bakgården. Lekeplass er plassert på den mest solrike plassen i gårdsrommet.

Virkingen av planforslaget på solforholdene på omkringliggende bebyggelse vurderes som akseptable i en sentrumskerne med ambisjon om å fortette og legge til rette for en økt befolkningsvekst på 40 % mot 2031.

Se vedlagte sol-skyggediagrammer for bebyggelsens påvirkning på omgivelsene.

6.8 Trafikkforhold

Endring av gateløp – etablering av sykkelfelt

Innsnevring av kjørebanebredden i Torggata med etablering av sykkelfelt og utvidelse av fortau langs sørsiden, vil gi bedre fremkommelighet for gående og syklende.

Etableringen av sykkelfelt og bredere fortau medfører at gateparkeringen forsvinner (ca. 6 plasser).

Varelevering/ henting av renovasjon

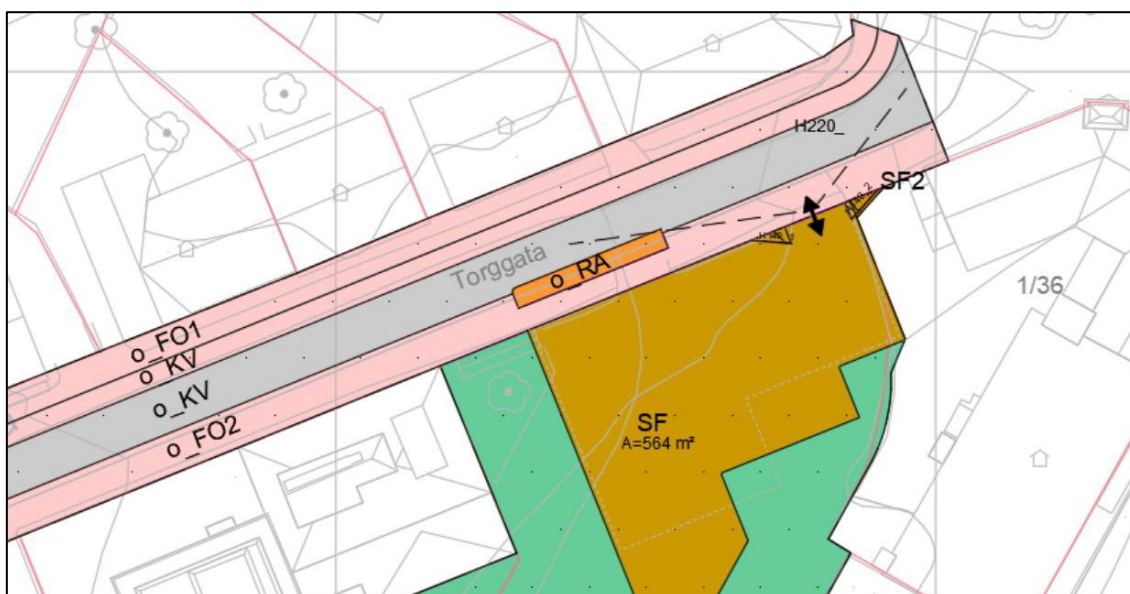
Varelevering foregår i dag fra lasteplass i gate utenfor Torggata 6. Avfallshenting skjer fra parkeringsplass i Torggata 2 evt. fra gaten. Kjørebanebredden er i dag (ca. 6.2 m) dvs. så bred at biler kan passere renovasjonsbiler og vareleveranser i Torggata.

Ved reduksjon til 4 meters kjørebane i Torggata kan ikke biler passere renovasjonsbil/varetransport så det kan oppstå situasjoner der biler må vente til avfallshenting/vareleveranse er utført.

Adkomster

Torggata 2 har i dag to adkomster, en til p-plassene på bakkenivå og en til p-kjelleren. Den førstnevnte har gode frisiktsforhold, mens avkjørselen fra p-kjelleren har dårlig frisikt da vegglinjene til nedkjøringsrampe avsluttes i kant med fortauet.

Planforslaget legger til rette for utbedring av frisikten fra parkeringskjeller ved at vegglivet avsluttes tidligere og erstattes med slanke søyler mot fortauet. Kommunens krav til frisikt på 1,5 m x 3,0 m tilfredsstilles i foreslått avkjørsel.



Renovasjonsløsning plassert i Torggaten medfører en mindre innsnevring av fortauet og gaten. Gatesnitt av fremtidig situasjon viser at det vil bli plass til fortau på begge sider av gaten, sykkelvei og gate for enveiskjøring.

6.9 Barns interesser

Kvartal 70 er ikke utformet av hensyn til barns interesser slik det fremstår i dag. Det er en mindre lekeplass i kvartalet i dag, mellom eksisterende bebyggelse og parkeringsplassen. Ved realisering av planforslaget vil det bli opparbeidet utearealer tilrettelagt med bl.a lekeplass for barn og unge. To felles takterasser vil også være tilgjengelig for uteopphold for beboere. I motsetning til i dag vil det bli vesentlig bedre tilrettelagt for lek og uteopphold.

Avkjørsel over fortau vil få sikret frisikt i henhold til kommunale krav, slik at trafikksikkerheten for brukere av fortau og gate blir tilfredsstillende.

6.10 Sosial infrastruktur

Kapasiteten på samtlige skoler og barnehager er tilfredsstillende og har god dekning med unntak av Kruseløkka ungdomsskoler som pr. dags dato har liten kapasitet.

6.11 Universell tilgjengelighet

Planforslaget tilgjengeliggjør gårdsrommet for allmenheten med universell tilgjengelig adkomst. Det følger av pbl./TEK17 at alle beboere sikres likeverdig adkomst. Heis i bygget sikrer at parkeringskjeller og takflater som benyttes til opphold blir tilgjengelig for alle beboere i Torggata 2. Krav til universell utforming ivaretas i henhold til gjeldende regelverk.

6.12 Energibehov – energiforbruk

Det er i dag plassert to nettstasjoner i planområdet, ut mot Torggata. Forslagsstiller har vært i kontakt med Elvia underveis i planprosessen i forhold til flytting av nettstasjonen og om det fortsatt er behov for to nettstasjoner. Ved realisering av prosjektet planlegges det å flytte nettstasjonen(e) inn i eget rom i bebyggelsen.

6.13 Teknisk infrastruktur

Prosjektet skal kobles til eksisterende VA infrastruktur. Den kommunale infrastrukturen har kapasitet.

Elvia vurderer om det er behov for en eller to nettstasjoner. Eksisterende nettstasjon må flyttes fra dagens plassering til inn i nytt bygg.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Planforslagets bestemmelser setter krav om at bygninger skal tilknyttes fjernvarme. Det tillates unntak fra tilknytningsplikten om det etableres løsninger som er miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarme.

6.14 Behov for grunnerverv

En mindre del av nedkjøringsrampe til parkeringskjeller og ny bebyggelse vil være avhengig av kjøp av ca. 3,5 m² eiendom fra gnr. 1 bnr. 36. Forslagstiller og eier av gnr. 1 bnr. 36. har avtale om overskjøting av aktuelt areal.

Renovasjonsanlegg skal plasseres på kommunal grunn. Foreløpig er det uavklart om arealet skal eies av kommunen eller av boligsameiet. Renovasjonsanlegg må avklares igjennom en utbyggingsavtale.

6.15 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget legger til rette for etablering av renovasjonsanlegg, utvidelse av fortau, nytt sykkelanlegg og beplantning i offentlig gate. Anlegget planlegges overtatt av kommunen når det er ferdig opparbeidet. Det skal inngås utbyggingsavtale for teknisk infrastruktur.

6.16 Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget tilrettelegger for næring/handel mot gateplan i Torggata. Det gir mulighet for mer handelsaktivitet i denne delen av sentrum.

Planforslaget foreslår at oppstillingsplass for vareleveranse opprettholdes omtrent der den er i dag. Siden dette på sikt skal bli en enveiskjørt gate kan det medføre at øvrig trafikk må vente mens varelevering pågår.

6.17 Interessemotsetninger

Fylkeskommunen v/kulturarv og Torggata 9 eiendom AS hadde merknad til tilpasningen og utformingen av bebyggelsen ved varsel om oppstart. I planprosessen har det blitt gjennomført møter med kommune og fylkeskommune som har medført at prosjektet har blitt bearbeidet i henhold til innspill i forhold til takform, materialer, farger og detaljer fra overnevnte myndigheter.

Planforslaget foreslår plassering av renovasjon i fortau/gate. Dette medfører behov for avvik fra veinormens krav til 4 meters bredde i enveiskjørt gater og avvik i forhold til fortausbredde. Ulike alternativer for å løse renovasjon for både Torggata 2 og Torggata 6/Pellygata 79 har blitt vurdert og plassering slik den er vist i planforslaget er etter vår vurdering den mest hensiktsmessige for å løse avfallssituasjonen for begge eiendommer.

Som følge av å regulere Torggata til enveiskjørt gate med sykkelvei og bredere fortau, vil mulighetene for gateparkering forsvinne. Etablering av sykkelvei er i tråd med hovedsykkelplanen.

6.18 ROS

KB Arkitekter AS har utarbeidet en risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplanen, se vedlegg for full analyse.

Registreringen av sannsynlige hendelser og en vurdering av konsekvens er gjengitt i den vedlagte ROS-analysen.

Løsmasseskred

Det konkluderes med følgende i rapporten:

- NVEs kvikkleirekart viser at det planlagte byggeområde ikke ligger i et skredutsatt område.
- Med grunnlag i analysen av områdets topografi og grunnforhold vurderes det til at det ikke er reell fare for områdeskred på tiltaksområdet. Det anses dermed at kravet i TEK17 §7-3 «Sikkerhet mot skred» er ivaretatt og tiltaket kan derfor utføres uten særskilte tiltak med tanke på områdestabilitet.
- Iht. NVE-kart ligger ikke planområdet innenfor et aktsomhetsområde for flom og skred

Klimaendring

For å håndtere flom foreslås det at det etableres et høybrekk ved inngangspartiet nærmest Torggata og et høybrekk nærmere Pellygata. Dette vil lede vannet til eksisterende flomveier i gata. Noe flomvann ledes ned i sluk i gårdsrommet og

transporteres ut av området med f.eks. flompumpe. Overvann håndteres etter tretrinnsstrategien for håndtering av nedbør.

I planforslaget er det satt krav til overvannshåndtering i bestemmelsene.

Radongass

NGU sitt aktsomhetskart viser «moderat til lav» aktsomhetsgrad i planområdet. Det foreslås ingen avbøtende tiltak i forbindelse med reguleringsplan. Tiltak mot radongass ivaretas av TEK i byggesak.

Nyere tids kulturminne/-miljø

Det har blitt utarbeidet tilpassningsbeskrivelse som følger planforslaget. Beskrivelsen omtaler bl.a. hvordan foreslått tiltak skal forholde seg til omgivelsene i Torggata

Bestemmelse §3.1 setter føringer i forhold til utforming og tilpasning til kulturmiljø.

Støy

Støyrapport viser at nordøstlige hjørne av Torggata 2 ligger i grenseland for gul støysone. Målingene viser at fasadenivåene vil være $L_{den} < 56$ dB med framskrevne trafikk tall. Målingene samsvarer med støysonekart fra Sarpsborg kommune. For evt. nytt bygg på tomten vil de fleste fasadepunkter ligge under grenseverdi for gul støysone ($L_{den}=55$ dB)

Tiltaket vil medføre normal byggestøy i anleggsfasen. Det er forventet at bygge- og anleggsperioden vil vare over flere måneder. Det er satt krav i bestemmelsene om at det skal lages en anleggsplan som sier noe om blant annet håndtering av byggestøy i anleggsperioden.

I planforslaget er det i bestemmelsene satt krav til at anbefalte støygrenser skal følges. Det stilles også krav om støymålinger for å dokumentere at gjeldende grenseverdier opprettholdes.

I forhold til bygge og anleggsstøy settes det krav om at støyen ikke skal overstige anbefalte støygrenser i tabell 4 i Miljøverndepartementets i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021

Ulykke i av-/påkjørsler og ulykke med gående/syklende

Adkomst til parkeringskjeller går over fortau. Det er god sikt fra utkjøringen av parkeringskjelleren og lav fart.

I planforslaget er det i bestemmelsene satt krav til fri sikt i avkjørsler. Frisikten fra adkomst til parkeringskjeller vil bli bedret i forhold til dagens situasjon.

6.19 Avveining av virkninger

Forslagsstiller mener tiltaket vil være med på å forskjønne og aktivisere bykjernen. Prosjektet bidrar til at området blir mer attraktivt og livlig med en blandet formålsmiks med boliger som hovedformål i tråd med overordnede føringer.

Eksisterende parkeringsplass erstattet med tilpasset sentrumsbebyggelse og et gårdsrom som tilbyr lek, rekreasjonsmuligheter og øker grøntandelen i kvartalet.

Transformasjon av Torggata med bredere fortau og sykkelvei, vil bedre fremkommeligheten for myke trafikanter/ syklister.

7 Rapporter og andre dokumenter

- Kontrollmåling av trafikkstøy i Torggata 2, 23.06.2022, Norconsult
- Illustrasjonsplan, 31.05.2023, rev 14.04.2024 Skytøya
- Tilpasningsbeskrivelse, 05.02.2024, KB arkitekter
- Perspektiver, 05.07.2023, KB arkitekter
- Solstudie, 21.06. 2023, KB arkitekter
- Illustrasjon fasader Nord og Vest, 21.06.2023, KB arkitekter
- Illustrasjon høyder og bredde, 21.06.2023, KB arkitekter
- Snitt A og B Torggata 2, 23.10.2023, KB arkitekter
- Oppsummering av merknader, dat. 05.07.2023
- Merknader samledokument
- Plankart, 15.02.2024, rev. 11.04.2024 KB arkitekter
- Planbestemmelser, 15.02.2024 rev. 11.04.2024
- Torggata 2 VAO-rapport til regulering, dat. 03.07.23, Envidan
- Områdestabilitetsvurdering iht. NVE 1-2019, dat. 26.09.2023, Geoteknikk1