



Sentrumspanen

Kommunedelplan Sarpsborg sentrum
2019 - 2031

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Bystyret 20. juni 2019

Versjon 5: xx.xx.2026



Endringslogg

| <u>Dato</u> | <u>Versjon</u> |
|-------------------|--|
| <u>20.06.2019</u> | <u>Versjon 1: Vedtatt av bystyret (sak 14/06830)</u> |
| <u>14.04.2021</u> | <u>Versjon 2: Mindre endring vedtatt av bystyret (sak 21/21)</u> <u>§ 4.1 b. Unntak fra plankrav, punkt v): Endret til å inkludere området ved</u> <u>Stjernebygget avsatt til nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål og</u> <u>BYA</u> |
| <u>17.11.2022</u> | <u>Versjon 3: Mindre endring vedtatt av bystyret (sak 73/22)</u> <u>1. Endret avgrensning for S1 (Søsterboligene)</u> <u>2. Endret avgrensning fro sentrumsformål i kvartal 62A</u> <u>3. Endret avgrensning for bykjernen i kvartal 62A</u> <u>4. Oppdatert hensynssone kulturmiljø etter revisjon av NB! Registeret</u> <u>5. Tydeliggjort/supplert bestemmelse § 4.1 b. Unntak fra plankrav, punkt ii) og</u> <u>iv)</u> <u>6. Tydeliggjort/supplert retningslinje til bestemmelse § 4.1 b unntak fra plankrav,</u> <u>punkt ii)</u> <u>7. Tydeliggjort/endret bestemmelse § 4.6 Støy, punkt d.</u> <u>8. Endret bestemmelse § 4.6 Støy, punkt c.</u> <u>9. Supplert bestemmelse § 4.6 Støy, punkt g.</u> <u>10. Supplert retningslinje til bestemmelse § 4.7 Luftkvalitet og § 4.9</u> <u>Grunnforurensning</u> <u>11. Tydeliggjort/endret retningslinje til bestemmelse §4.16 Bevaringsverdig</u> <u>bebyggelse</u> <u>12. Endret bestemmelse og retningslinje til §5.4 Minste uteoppholdsareal, punkt c.</u> <u>13. Supplert retningslinje til bestemmelse §5.4 Minste uteoppholdsareal</u> <u>14. Endret begrepet byggelinje (utgått)</u> |
| <u>xx.xx.2026</u> | <u>Versjon 4: Mindre endring vedtatt av bystyret (sak XX/XX)</u> <u>1. Endret bestemmelser og retningslinjer om solforhold; § 5.9 b, § 6.3 a., og § 6.4</u> <u>b. vi) e), og retningslinjer til § 6.2, § 6.4 og § 7.</u> <u>2. Lagt til bestemmelse § 4.1 b. ix) og § 5.9 b. i) c) om midlertidige</u> <u>bruksendringer</u> <u>3. Supplert bestemmelse § 4.16 a. iii) for bevaringsverdig bebyggelse</u> <u>4. Endret bestemmelse § 5.10 Avfallshåndtering med tilhørende retningslinje</u> <u>5. Supplert bestemmelse § 5.6 b. for bebyggelsens plassering</u> <u>6. Endret arealformål ved Bryggeriveien 5, 7 og 9 til fremtidig sentrumsformål</u> <u>(S3) og eksisterende teknisk infrastruktur. Lagt til bestemmelse § 6.5 c. om S3.</u> <u>7. Endret faresone for høyspentanlegg (H370_1-4 til H740_1-4) med tilhørende</u> <u>bestemmelse § 4.5.</u> <u>8. Endret hensynssone H910_01-10 til bestemmelsesområder #1, og § 2 og § 3.9</u> <u>om reguleringsplaner som går foran sentrumsplanen ved motstrid.</u> <u>9. Endret avgrensning mellom sentrumsformål og vegformål langs fv. 118 Olav</u> <u>Haraldssons gate (nr. 69, 73, 75 og 34).</u> <u>10. Endret avgrensning mellom tjenesteyting og vegformål langs Arne Meidells</u> <u>vei (krysset ved Kulåsstien).</u> |
| <u>xx.xx.2026</u> | <u>Versjon 5: Mindre endring håndtert administrativt</u> <u>1. Endret bestemmelse § 5.1 om fjernvarme til retningslinje</u> <u>2. Fjernet bestemmelse § 5.3 a. v) om krav til ladeinfrastruktur</u> <u>3. Supplert bestemmelse § 6.2 ii) om suburban-tett bebyggelse med retningslinje</u> <u>4. Supplert retningslinje til § 4.1b om unntak fra plankrav</u> <u>5. Tydeliggjort bestemmelse § 4.17 b om fremtidige grønne forbindelser og</u> |

supplert med retningslinje

6. Endret mindre skrivefeil og feil henvisninger
7. Fjernet utgått båndleggingssone H710_01 for InterCity med tilhørende bestemmelse § 3.6
8. Slått sammen og oppdatert bestemmelse § 3.2 og § 4.8 om grunnforhold, samt oppdatert temakart for grunnforhold og faresone for rad og skred.
9. Fjernet krav til områderegulering ved Sarpsborg stasjon, og endret H810_01 med tilhørende bestemmelse § 3.8 a til bestemmelsesområde #2-1 med tilhørende bestemmelse § 4.18. Oppdatert bestemmelse med retningslinje i tråd med vedtak om detaljreguleringsplan for Rosenkrantz gate og nytt reisetorg.
10. Oppdatering fra registrene NB! og KULA til «Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse» (§ 4.13 c. v, retningslinjene til § 4.15 g., h. og § 4.14, vedlegg 01 Gul liste
11. Endret avgrensning mellom boligformål og vegformål langs Borghilds gate ved kvartal 294.

Bestemmelser og retningslinjer til kommunedelplan Sarpsborg sentrum 2019-2031, datert 20.06.2019, redigert xx.xx.xxxx

Innhold

| | |
|---|----|
| § 1 FORMÅLET MED PLANEN (jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 11-5)..... | 7 |
| § 2 PLANENS RETTSVIRKNING (jf. pbl § 11-6) | 7 |
| § 3 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER (jf. pbl § 11-8) | 8 |
| § 3.1 Bestemmelse til sikringssone - byggeforbud rundt bane H130 (jf. pbl § 11-8 pkt. a) | 8 |
| § 3.2 Bestemmelse til faresone - brann- og eksplosjonsfare H350 (jf. pbl § 11-8 pkt. a)..... | 8 |
| § 3.3 Retningslinje til hensynssone – hensyn landskap H550 (jf. pbl § 11-8 pkt. c) | 9 |
| § 3.4 Retningslinje til hensynssoner - bevaring kulturmiljø H570 (jf. pbl § 11-8 pkt. c) | 9 |
| § 3.5 Bestemmelse til båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner H730 (jf. pbl § 11-8 pkt. d) | 10 |
| § 3.6 Bestemmelse til hensynssone - krav om felles planlegging H810 (jf. pbl § 11-8 pkt. e)..... | 10 |
| § 3.7 Bestemmelse til detaljeringssone - reguleringsplan fortsatt skal gjelde H910 (jf. PBL § 11-8 pkt. f) | 12 |
| § 4 GENERELLE BESTEMMELSER UAVHENGIG AV AREALFORMÅL (jf. PBL § 11-9)..... | 12 |
| § 4.1 Plankrav | 12 |
| § 4.2 Utbyggingsavtaler (jf. pbl 11-9 pkt. 2)..... | 14 |
| § 4.3 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak (jf. pbl 11-9 pkt. 6 og 8)..... | 14 |
| § 4.4 Utbyggingsrekkefølge (jf. pbl § 11-9 pkt. 4 og 8)..... | 15 |
| § 4.5 Høyspenningsanlegg (jf. pbl § 11-9 pkt. 5)..... | 15 |
| § 4.6 Støy (jf. pbl § 11-9 pkt. 6) | 15 |
| § 4.7 Luftkvalitet (jf. pbl 11-9 nr. 6) | 17 |
| § 4.8 Grunnforhold (jf. pbl 11-9 pkt. 6) | 17 |
| § 4.9 Grunnforurensing (jf. pbl 11-9 pkt. 6)..... | 18 |
| § 4.10 Flomfare (jf. pbl § 11-9 pkt. 6)..... | 18 |
| § 4.11 Belysning (jf. pbl § 11-9 pkt. 6) | 19 |
| § 4.12 Midlertidig parkering (jf. pbl 11-9 pkt 6)..... | 19 |
| § 4.13 Generelle bestemmelser for kulturminner og kulturmiljøer (jf. pbl § 11-9 pkt.7) | 19 |
| § 4.14 Bestemmelsesområde landskap (jf. pbl § 11-9 pkt. 6) | 22 |
| § 4.15 Bestemmelsesområder kulturmiljøer (jf. pbl § 11-9 pkt. 7)..... | 22 |
| § 4.16 Bestemmelser for bevaringsverdig bebyggelse (jf. pbl § 11-9 pkt. 7) | 26 |
| §4.17 Grønnstruktur (jf. pbl § 11-9 pkt. 6)..... | 27 |

| | |
|--|----|
| § 4.18 Bestemmelsesområde for Rosenkrantz gate og stasjonsområde #2-1 (jf. pbl § 11-9 pkt. 8) | 27 |
| § 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG Fellesbestemmelser | 28 |
| § 5.1 Fjernvarme (jf. pbl. § 11-9 pkt. 3) | 28 |
| § 5.2 Rivning (jf. PBL § 11-9 pkt. 5) | 29 |
| § 5.3 Parkering (jf. PBL § 11-9 pkt. 5) | 29 |
| § 5.4 Minste uteoppholdsareal (MUA) inklusive lekeareal (jf. PBL § 11-9 pkt. 5) | 31 |
| § 5.5 Høyder, generelle bestemmelser (jf. PBL § 11-9 pkt. 5) | 33 |
| § 5.6 Bebyggelsens plassering, generell bestemmelse (jf. PBL § 11-9 pkt. 5) | 34 |
| § 5.7 Skilt og reklame (jf. PBL § 11-9 pkt. 5) | 34 |
| § 5.8 Kvartalsstruktur (jf. PBL § 11-9 pkt. 6) | 35 |
| § 5.9 Estetikk og utforming (jf. PBL § 11-9 pkt. 6) | 35 |
| § 5.10 Avfallshåndtering (jf. PBL § 11-9 pkt. 6) | 38 |
| § 5.11 Vann- og vegetasjonstiltak og overvannshåndtering (jf. PBL § 11-9 pkt. 3, 5 og 6) | 38 |
| § 5.12 Miljøoppfølging og overvåking (jf. pbl § 11-9 pkt. 8) | 39 |
| § 6 BESTEMMELSER KNYTTET TIL AREALFORMÅL (jf. PBL §§ 11-10 og 11-11) | 39 |
| § 6.1 Bestemmelser til områder avsatt til nåværende boligbebyggelse eller nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområde «lav bebyggelse» (jf. pbl § 11-9 pkt. 5) | 39 |
| § 6.2 Bestemmelser til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «Suburban- tett bebyggelse» (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6) | 39 |
| § 6.3 Bestemmelser til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «Gamle Gleng» (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6) | 40 |
| § 6.4 Bestemmelser til nåværende sentrumsformål - bestemmelsesområder «Urban-høy bebyggelse» (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6) | 41 |
| § 6.5 Bestemmelser til framtidig sentrumsformål (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6) | 43 |
| § 6.6 Bestemmelser til områder avsatt til formål offentlig eller privat tjenesteyting (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6) | 44 |
| § 6.7 Bestemmelser til områder avsatt til formål nåværende næringsbebyggelse (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6) | 44 |
| § 6.8 Bestemmelser til områder avsatt til formål kjøpesenter (jf. pbl § 11-7 pkt. 1) | 44 |
| § 6.9 Bestemmelser til områder avsatt til grønnstruktur (jf. pbl § 11-7 pkt. 1) | 44 |
| § 6.10 Områder med kombinert bebyggelse og anleggsformål (jf. pbl § 11-7 pkt. 1) | 44 |
| § 6.11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. pbl § 11-7 pkt. 1) | 45 |
| § 6.12 Bruk og vern av sjø og vassdrag (jf. PBL § 11-11 pkt. 6) | 46 |
| § 7 GENERELLE RETNINGSLINJER | 46 |
| VEDLEGG 01 GUL LISTE, jf. § 4.16: | 47 |

Bestemmelser og kart, inkludert temakart, er juridisk bindende. Retningslinjene er skrevet i *kursiv*, og er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen.

Retningslinjene gir utdypende forklaring for å gi bedre forståelse og praktisering av bestemmelsene.

Alt areal skal, der annet ikke er spesifisert gjennom bestemmelser, beregnes i henhold til teknisk forskrift (TEK) og Norsk Standard NS-3940 Areal og volumberegninger av bygninger.

§ 1 FORMÅLET MED PLANEN (jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 11-5)

- a. Kommunedelplan sentrum skal sikre at Sarpsborg kommune utvikler seg til en bærekraftig og transporteffektiv kommune med et levende sentrum.
- b. Kommunedelplanen skal sikre og videreutvikle areal for ønsket vekst for bolig- og næringsutvikling og sosial- og teknisk infrastruktur, samt kulturmiljø, natur- og friluftsområder.
- c. Hensynet til bokvalitet, uterommenes kvalitet, folkehelse, kulturminner og kulturmiljøer, barns oppvekstvilkår og kriminalitetsforebygging, skal ivaretas i plan- og byggesaker.

§ 2 PLANENS RETTSVIRKNING (jf. pbl § 11-6)

- a. Kommunedelplan sentrum fastsetter arealbruken i sentrum. Planen gir også rammer for nye områdeplaner og reguleringsplaner, og er bindende for alle nye tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6.
- b. Kommunedelplan sentrum går ved eventuell motstrid foran eldre reguleringsplan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt, jf. pkt. c. Dersom det ikke er motstrid vil reguleringsplanen, som er en mer detaljert plan enn kommunedelplanen gjelde.
- c. Følgende reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser gjelder foran kommunedelplan sentrum (vedtaksår i parentes):
 - **H910_01:** 11073 Kvartal 69 (1996)
 - **H910_02:** 11074 Kvartal 115 og del av kvartal 510 (1996)
 - **H910_03:** 12039 Detaljreguleringsplan for barneskole i sentrum, Sandesundsveien (2013)
 - **H910_04:** 22056 Fv. 109, Alvim-Torsbekkdalen (2014)
 - **H910_05:** 12040 Sentrumsbarnehage, Hjalmar Wessels vei (2015)
 - **H910_06:** 12042 Haftor Jonssons gate 36 og 38 (2017)
 - **H910_07:** 12041 Storgata terrasse (2016)
 - **H910_08:** 12045 Detaljreguleringsplan for Kulås terrasse (2016)
 - **H910_09:** 12037 St. Marie bru (2016)
 - **H910_10:** 11095 Kvartal 261(2017)

§ 3 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER (jf. pbl § 11-8)

§ 3.1 Bestemmelse til sikringssone - byggeforbud rundt bane H130 (jf. pbl § 11-8 pkt. a)

Etter jernbanelovens § 10 er det forbudt uten avtale med sporanleggets eier å oppføre bygning eller annen konstruksjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje, dersom ikke annet følger av reguleringsplan. Dette gjelder ikke når sporanlegget er en del av offentlig eller privat vei.

~~§ 3.2 Bestemmelse til faresone – ras og skredfare H310 (jf. pbl § 11-8 pkt. a)~~

~~Faresone for skred og ras H310 vist på plankartet omfatter alle områder hvor det er mulighet for marin leire. Temakart Grunnforhold viser en inndeling mellom to ulike typer områder:~~

~~a) De røde områdene er faresoner, hvor det er påvist kvikkleire. Tiltak skal ikke godkjennes før det foreligger fagkyndig geoteknisk rapport med ROS-analyse/farevurdering som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas.~~

~~b) De blå områdene er aktsomhetssoner, hvor det er mulighet for marin leire. Der er det mulighet for kvikkleire i grunnen. Bestemmelse § 4-8 gjelder~~

§ 3.3-2 Bestemmelse til faresone - brann- og eksplosjonsfare H350 (jf. pbl § 11-8 pkt. a)

- a. Ved regulering av tiltak innenfor faresone H350, vist på temakart Hensynssoner storulykkerisiko, skal en ROS-analyse/fareutredning følge med planforslaget når den legges ut til offentlig ettersyn. ROS-analysen/fareutredningen må dokumentere at sikkerhetskrav oppfylles.
- b. Innenfor faresoneområdet gjelder følgende:
 - i) **Faresone brann- og eksplosjonsfare (H350_01) Indre hensynssone**

Dette er i utgangspunktet virksomhetens eget område. Ved tiltak i denne sonen skal det gjennomføres ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at sikkerhetskrav kan oppfylles innenfor realistiske rammer. Tiltak som øker fare og utvider risikokonturene tillates ikke.
 - ii) **Faresone brann- og eksplosjonsfare (H350_02) Midtre hensynssone**
 - a. Det skal ikke etableres nye boenheter, butikker, overnattingssteder, offentlig ferdsel, skoler, barnehager, sykehjem, sykehus og lignende institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller store publikumsarenaer innenfor denne sonen. Unntak gjelder for eiendommene gnr 1/bnr 1983 og gnr 1/bnr 1982 hvor det tillates én boenhet på hver eiendom.
 - b. Tiltak i eksisterende bebyggelse: Eksisterende boenheter tillates ikke oppdelt i flere boenheter. Det tillates ikke utvidelse av eksisterende tiltak listet i punkt a. dersom utvidelsen medfører økt besøkstall/antall brukere.

- c. Gjenoppføring etter brann og rivning er tillatt. Ved gjenoppføring tillates ikke etablering av flere boenheter eller utvidelse av bruksareal for tiltak som er forbudt etter pkt.

Retningslinje til § 3.3-2 b. ii)

Faste arbeidsplasser innen industri- og kontorvirksomhet, offentlig vei, jernbane, kai og lignende tillates i midtre sone, så lenge dette er i samsvar med arealformål og andre bestemmelser.

iii) **Faresone brann- og eksplosjonsfare (H350_03) Ytre hensynssone**

- a. Det skal ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem, sykehus og lignende institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller store publikumsarenaer innenfor denne sonen.
- b. Tiltak i eksisterende bebyggelse: Det tillates ikke utvidelse av eksisterende tiltak listet i punkt a. dersom utvidelsen medfører økt besøkstall/antall brukere.
- c. Gjenoppføring etter brann og rivning er tillatt. For tiltak som ikke er nevnt i pkt. a, tillates kun gjenoppføring med de arealer som er opprinnelig godkjent.

Retningslinje til § 3.3-2 b. iii)

Bolig, butikker, mindre overnattingssteder, faste arbeidsplasser innen industri- og kontorvirksomhet, offentlig vei, jernbane, kai og lignende tillates i ytre sone, så lenge dette er i samsvar med arealformål og andre bestemmelser.

§ 3.4-3 Retningslinje til hensynssone – hensyn landskap H550 (jf. pbl § 11-8 pkt. c)

Hensynssone H550_01 (hensyn landskap): Sarpsfossen og Borregaard industrilandskap. Se § 4.14 som gir bestemmelser for utvikling innenfor hensynssoneområdet.

§ 3.5-4 Retningslinje til hensynssoner - bevaring kulturmiljø H570 (jf. pbl § 11-8 pkt. c)

Hensynssone H 570_01: Bykjernen og Gamle Gleng

Hensynssone H 570_02: Sandesund/Melløs

Hensynssone H 570_03: Sandesunsveien og Kulås

Hensynssone H 570_04: Kulås øst

Hensynssone H 570_05: Grotterød

Hensynssone H 570_06: Dronningens gate og deler av Storgata

Hensynssone H 570_07: Fritznerbakken

Hensynssone H570_08: Borgarsyssel museum med nærområde

Hensynssone H570_09: Aksene i bysentrum

Hensynssone H570_10: Krematoriet og gravlunden

Hensynssone H570_11: Veiestetikk i Storgata og Hans Nielsen Hauges gate

- i. Hensynssoner H570_01-10 omfatter viktige lokale kulturmiljøer. Alle tiltak innenfor sonene skal vurderes opp mot hensynet til bevaringsverdiene slik at disse ikke forringes.

- ii. *Hensynssone H570_11 omfatter viktig veiestetikk. Alle tiltak innenfor sonen skal sikre at gatestruktur og trerekker skal beholdes.*

Se § 4.15 som gir bestemmelser for utvikling innenfor disse hensynssoneområdene.

§ 3.6 Bestemmelse til båndleggingszone—båndlegging i påvente av vedtak etter pbl H710 (jf. pbl § 11-8 pkt. d)

Båndleggingszone H710_01 Intercity

- a. ~~Området er båndlagt i påvente av vedtatt kommunedelplan med KU for dobbeltspor Fredrikstad-Sarpsborg, rv. 110 Simo-St. Croix og fv. 118 Ny Sarpsbru med eventuell omlegging av rv. 111 øst for Hafslund.~~
- b. ~~Innenfor båndleggingssonen skal det ikke settes i gang søknadspliktige tiltak som er i strid med, eller kan hindre/vanskeliggjøre utbygging av jernbane og veianlegg.~~
- c. ~~Følgende, søknadspliktige tiltak skal alltid forelegges Bane NOR og Statens vegvesen for godkjenning:~~
- ~~• Oppføring, tilbygging, underbygging, plassering eller vesentlig endring av bygning, konstruksjon eller anlegg~~
 - ~~• Oppføring eller endring av bygningstekniske installasjoner~~
 - ~~• Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg~~
 - ~~• Vesentlig terrenginngrep~~
 - ~~• Etablering av brønner~~
- d. ~~Båndleggingssonen oppheves og fjernes fra plankartet når kommunedelplanen for InterCity Fredrikstad-Sarpsborg er vedtatt.~~

Retningslinje til § 3.6

Tiltak som ikke er nevnt ovenfor, og tiltak som er unntatt fra søknadsplikt etter pbl § 20-5, trenger ikke forelegges Bane NOR og Statens vegvesen for uttalelse, med mindre tiltak faller inn under pkt. b.

§ 3.57 Bestemmelse til båndleggingszone – båndlegging etter lov om kulturminner H730 (jf. pbl § 11-8 pkt. d)

Områdene H730_01-26 består av automatisk fredete kulturminner, og er ~~er~~ båndlagt etter lov om kulturminner. Se bestemmelse § 4.13 pkt. a.

§ 3.86 Bestemmelse til hensynssone - krav om felles planlegging H810 (jf. pbl § 11-8 pkt. e)

- a. ~~Nytt stasjonsområde H810_0~~

~~b. Område H810_01 skal områdereguleres før ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse kan tillates. Dette gjelder ikke for regulering og utbygging av jernbanetiltaket.~~

~~e.a. Områdereguleringsplanen skal avklare utforming av nytt stasjonsområde med nytt stasjonstorg og Rosenkrantz gate som ny hovedadkomst fra gågata. Områdeplanen skal sikre at stasjonsområdet utvikles til et moderne knutepunkt med høy arealeffektivitet. Det skal sikres gode løsninger for buss, sykkelparkeringer, taxiholdeplass, «kiss and ride» og sømløse overganger for gange, sykkel og kollektiv. Det skal være tverrforbindelse over til Glengshølen via en over- eller undergang i forlengelsen av Rosenkrantz gate.~~

d.b. Borregaardsjordet H810_0201: Området skal detaljreguleres under ett før utbygging kan starte. Se også bestemmelse § 6.10.

e.c. Kvartal 270 H810_0302: Området skal detaljreguleres under ett før utbygging kan starte. I kvartalet tillates det tilrettelagt for offentlig parkering, i tillegg til sentrumsformål.

f.d. Torsbekkdalen H810_0403: Området skal detaljreguleres under ett før ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse kan tillates. Det skal avsettes areal til gang- og sykkelvei i reguleringsplanen.

g.e. Kvartal 400, Peterson H810_0504: Området er avsatt til sentrumsformål og skal detaljreguleres under ett før utbygging kan starte. Eksisterende bedrift kan likevel utvikle seg innenfor formålet.

Retningslinjer til § 3.68

Maksimale høyder som ikke er satt i § 6 avklares gjennom regulering.

~~i. Nytt stasjonsområde H810-01:~~

~~a) Rosenkrantz gate etableres som hovedadkomst fra St. Marie gate til nytt stasjonsområde. Langs gaten anbefales høyere arealutnyttelse enn i sidegatene og ny bebyggelsesstruktur. Bebyggelsen kan trekkes tilbake fra fortauslinje, fortrinnsvis i gatekryss, for å gi areal til plasser og til å utvikle en grønn og unik karakter for å markere gatens rolle som hovedadkomst. Gaten bør tilrettelegges for gående og syklende, ikke som ren gågate. Gategulvet bør vies særskilt oppmerksomhet. Det bør utarbeides en felles plan for området/gatearealer som avklarer blant annet plassering av signalbygg og felles løsninger for overvannshåndtering.~~

~~b) Ved ny stasjon skal det utvikles et stasjonstorg som skal ligge i direkte tilknytning til nytt stasjonsområde, Rosenkrantz gate og tverrforbindelse til Glengshølen (over- eller undergang). Bygninger i tilknytning til torget bør ha publikumsrettet virksomhet i første etasje og hovedinngang som henvender seg mot torget. Høyreist signalbygg, som landemerke og orienteringspunkt, kan vurderes i videre planer i tilknytning til stasjonstorget. Det bør legges vekt på trygge passasjer og visuelle forbindelser på tvers av kvartaler. Det er viktig med gode gang- og sykkelforbindelser over/under banen med hensikt å dempe barrierewirkning.~~

~~e) Sarpsborg kommune og Bane NOR bør samarbeide om reguleringen.~~

§ 3.79 Bestemmelse til detaljeringszone - reguleringsplan fortsatt skal gjelde H910 (jf. PBL § 11-8 pkt. f)

Innenfor områdene vist som hensynssone H910, gjelder reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser foran kommunedelplan for sentrum. Se også § 2.

§ 4 GENERELLE BESTEMMELSER UAVHENGIG AV AREALFORMÅL (jf. PBL § 11-9)

§ 4.1 Plankrav

a. Plankrav (jf. pbl § 11-9 pkt. 1)

- i) I områder for bebyggelse og anlegg med tilhørende underformål, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a¹, b, d, k og l ikke finne sted før området inngår i ny reguleringsplan.
- ii) Bestemmelse §4.1 pkt. b. under gir unntak fra plankravet. Følgende kan imidlertid ikke unntas fra plankravet:
 - Byggeprosjekter som får vesentlig innvirkning på bygninger på gul liste eller viktige kulturmiljøer, jf. § 3.5.
 - Tiltak som innebærer større konsekvenser for miljø og/eller samfunn, eller som må vurderes i en større sammenheng.
 - Etablering av bebyggelse til støyfølsom bruk i rød støysone skal reguleres.

Retningslinje til § 4.1 pkt. a.

- i. *Med «vesentlig innvirkning på bygninger på gul liste eller viktige kulturmiljøer» menes det for eksempel at bebyggelsen er i strid med bestemmelsene om estetikk og utforming, eller at plassering av høy bebyggelse enten i kvartalet eller på andre siden av kvartalet, gir vesentlig innvirkning på bygninger på gul liste eller viktige kulturmiljøer.*
- ii. *Med «større konsekvenser for miljø og/eller samfunn» og «konsekvenser som må vurderes i en større sammenheng» menes det blant annet:*
 - a) *Ny bebyggelse som ikke er i tråd med bestemmelsene om estetikk og utforming.*
 - b) *Etablering av virksomhet som gir støypåvirkning eller lys-, luft- eller grunnforurensing.*
 - c) *Tiltak som kan generere mye trafikk og gi dårlig trafiksikkerhet.*

b. Unntak fra plankrav (jf. pbl § 11-10 pkt. 1)

¹A: Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg. B: Vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under a. D: Bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i bokstav a. K: Vesentlige terrenginngrep. L: anlegg av vei, parkeringsplass.

Temakart Høyder og bygningstypologi viser ulike høydekategorier for utvikling. Det gis ulike unntak fra plankrav i ulike høydekategorier. Se også bestemmelse § 6 som gir forutsetninger for utvikling utenom regulering i de ulike høydekategoriene.

Plankravet gjelder ikke for tiltak nevnt i pkt i)-viii) under. Det gjelder heller ikke for andre tiltak der kommunen anser det som åpenbart urimelig.

i) **Områder avsatt til formål boligbebyggelse eller nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «lav bebyggelse»**

Utvikling av eksisterende bolig/bruksendring og/eller nybygg opp til og med 2 boenheter totalt.

ii) **Områder avsatt til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «suburban- tett bebyggelse»**

a) Utvikling av eksisterende bolig/bruksendring og/eller nybygg opp til og med 6 boenheter totalt.

b) Inntil 300 m² bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til næringsbygg eller endring av bestående.

c) Utvikling av adkomst og parkering knyttet til etablert bebyggelse, eller ny bebyggelse som i henhold til bestemmelsen er unntatt plankrav.

iii) **Områder avsatt til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområde «Gamle Gleng»**

a) Utvikling av eksisterende bolig/bruksendring og/eller nybygg med opp til og med 20 boenheter totalt, dersom det ikke er i konflikt med bestemmelsene §§ 4.13 og 4.15 pkt. a.

b) Utvikling av inntil 800 m² bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til næringsbygg eller endring av bestående, dersom det ikke er i konflikt med bestemmelsene §§ 4.13 og 4.15 pkt. a.

c) Utvikling av adkomst og parkering på bakkenivå.

iv) **Områder avsatt til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «urban-høy bebyggelse»**

a) Innenfor bestemmelsesområde «Urban-høy bebyggelse» kategori A: Utvikling av eksisterende bolig/bruksendring og/eller nybygg med opp til og med 6 boenheter totalt.

b) Innenfor bestemmelsesområde «Urban-høy bebyggelse» kategori B og C: Utvikling av eksisterende bolig/bruksendring og/eller nybygg med opp til og med 20 boenheter totalt og inntil 800 m² bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til næringsbygg eller endring av bestående.

c) Utvikling av adkomst og parkering knyttet til etablert bebyggelse, eller ny bebyggelse som i henhold til bestemmelsen er unntatt plankrav.

v) **Områder avsatt til nåværende offentlig eller privat tjenesteyting, nåværende næringsbebyggelse, nåværende kjøpesenter og området med Stjernebygget avsatt til nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål.**

Inntil 800 m² bruksareal (BRA) eller 800 m² bebygd areal (BYA) nybygg/tilbygg/påbygg.

vi) **Områder avsatt til nåværende idrettsanlegg**

Bebyggelse under 200 m² og installasjoner som er nødvendig for å utføre idrettsaktiviteten(e), såfremt det er i samsvar med formålet.

vii) **Områder avsatt til grønnstruktur**

Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, lekeplass, møteplass, park, torg og mindre utescener.

viii) **Områder avsatt til nåværende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Etablering av bobilparkering på Strandgata 4 - Byens Brygge 1/2481, med inntil 10 plasser.

Retningslinje til pkt b.

Som eksempel på tiltak der kommunen anser reguleringsplankravet som urimelig er:

- *Mindre fasadeendringer, mindre utvidelser av eksisterende bygg, eller oppføring av mindre sekundære byggverk på allerede bebygde eiendommer.*
- *Vann-, avløps-, fjernvarme-, nettanlegg, eller lignende dersom overdekning tilbakeføres til opprinnelig stand eller oppgraderes.*
- *Oppgradering av eksisterende veganlegg innenfor samferdselsformål.*
- *Terrengendringer som følge av sikkerhetshensyn knyttet til flom og skred.*

§ 4.2 Utbyggingsavtaler (jf. pbl 11-9 pkt. 2)

For plangjennomføring tilbyr kommunen å inngå utbyggingsavtaler i forbindelse med regulering. Avtalene skal fastsette konkrete løsninger for de planlagte tiltakene. Evt. forhandlinger om utbyggingsavtaler varsles og gjennomføres fortrinnsvis parallelt med utarbeidelse av reguleringsplan. Jf. bystyresak 99/12.

Retningslinje til §4.2 Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler kan tas i bruk for å fordele kostnader på en hensiktsmessig måte mellom kommunen og andre aktører, eksempelvis for å bygge teknisk infrastruktur eller etablere offentlig park/lekeareal. Utbyggingsavtaler bør tas i bruk for å oppnå boligpolitiske mål, for eksempel for å sikre kommunen forkjøpsrett eller tildelingsrett for en begrenset andel av boligene.

§ 4.3 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak (jf. pbl 11-9 pkt. 6 og 8)

- a. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021 eller nyere versjoner) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen. Anbefalte støygrenser i tabell 4 og 5 i T-1442/2021 skal ikke overstiges.
- b. Ved større eller langvarige bygge- og anleggstiltak kan kommunen kreve at det utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene, og at denne planen skal foreligge før det søkes om igangsettingstillatelse ~~igangsettingstillatelse~~ gis. Planen skal redegjøre for bl.a. trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikkikkerhet for gående og syklende, kriminalitetsforebyggende tiltak, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping, samt nabovarsling. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- c. For større eller langvarige bygge- og anleggstiltak skal luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles gjennom hele anleggsfasen. Det kan kreves at effekten av støvdempende tiltak dokumenteres ved målinger bekostet av tiltakshaver.

- d. Kommunen kan kreve at effekten av støydempende tiltak dokumenteres ved målinger bekostet av tiltakshaver.

§ 4.4 Utbyggingsrekkefølge (jf. pbl § 11-9 pkt. 4 og 8)

- a. På jordbruksarealer avsatt til bebyggelse og anlegg skal jordlovens §§ 9 og 12 fortsatt gjelde fram til arealene faktisk tas i bruk til byggeformål, jf. Jordlovens § 2 annet ledd. Driveplikten i jordlovens § 8 følges opp så lenge arealene klassifiseres som fulldyrket jord, overflatedyrket jord eller innmarksbeite.
- b. Anlegg for håndtering av overflatevann, vegetasjon og utearealer, skal være opparbeidet eller sikret gjennomført før brukstillatelse gis. Dersom bebyggelse fullføres på vinteren skal opparbeidelsen skje førstkommende vår. Unntatt fra bestemmelsen er tilbygg/uthus/garasje til eksisterende bolig. Det kan settes rekkefølgebestemmelser for utbygging av teknisk infrastruktur i reguleringsplan.

§ 4.5 Høyspenningsanlegg (jf. pbl § 11-9 pkt. 5)

Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.

- a. Ved nyetablering av bolig, institusjoner, skole eller barnehage, eller ved etablering av høyspentanlegg, skal det dokumenteres at det i de berørte bygg ikke blir magnetfelt over 0,4 µT (mikrotesla). Magnetfeltnivået skal angis ut fra beregninger basert på fakta om anlegget og dets forventede gjennomsnittlige strømbelastning over året.
- b. Ved tiltak etter plan og bygningslovens § 20-1 a) og k), som kommer i berøring med byggeforbudssonene i plankart «Byggegrense mot høyspentanlegg», skal det tas kontakt med netteier for avklaring om eventuelle restriksjoner.
- c. Det er generelle byggeforbud innenfor 5 m fra nettstasjon og 6 m fra kraftlinje.

§ 4.6 Støy (jf. pbl § 11-9 pkt. 6)

- a. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021 eller nyere versjoner) legges til grunn for planlegging og byggesaksbehandling i kommunen. Anbefalte støygrenser i tabell 2 i T-1442/2021 skal ikke overstiges.
- b. For ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i støyutsatte områder eller utvidelse av eksisterende bebyggelse, skal det ved regulering utarbeides en støyfaglig utredning. Støyutredningen skal avklare avbøtende tiltak på berørte bygninger og utearealer som vil være nødvendig slik at støykravene kan oppfylles (jf. tabell 2 i T-1442/2021).
- c. For ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål, eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse, skal oppdatert støyutredning foreligge før søknad om rammetillatelse eller ved ett-trinns søknad-. Dette gjelder ikke ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse til støyfølsomt

bruksformål utenfor rød eller gul sone, med mindre det aktuelle området er utsatt for støykilder utover vei og jernbane som gir grunn til å tro at grenseverdiene for gul sone overskrides.

- d. Innenfor bestemmelsesområdet «Avvikssone støy», vist på temakart Støy, kan grenseverdiene jf. tabell 2 i T-1442/2021 fravikes. Avvik tillates kun hvor det kan dokumenteres at det ikke er mulig å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet, innenfor grenseverdiene i T-1442/2021. Følgende vilkår skal likevel være oppfylt:
- i) Halvparten av oppholdsrommene, og minst ett soverom, skal vende mot stille side. Ved regulering av flere tomter kan dempet fasade tillates som erstatning for stille side for enkelte boenheter dersom det dokumenteres at det ikke er mulig å oppnå stille side. Dempet fasade må utformes med høy opplevd kvalitet, og det må gjøres kompenserende tiltak for å veie opp for tap av stille side.
 - ii) Dersom soverom legges i rød støysone, må det gjennomføres tiltak for at støynivået utenfor soveromsvinduet/-ene ikke overskrider verdier tilsvarende gul støysone.
 - iii) Det skal sikres bruksmessig egnede uteoppholdsareal med soner med støynivå som tilfredsstillende støygrensene i tabell 2 i T-1442/2021.
- e. Grunnskoler og barnehager skal ha minst en fasade mot stille side og bruksmessig egnede uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, i henhold til tabell 2 i T-1442/2021. Det tillates ikke nye grunnskoler og barnehager i rød sone.
- f. Dersom et område i gul eller rød støysone i tillegg er utsatt for luftforurensning i gul eller rød sone, jf. temakart Luftforurensning, skal det stilles ekstra store krav til avbøtende tiltak.
- g. Stille områder (områder med særlig hensyn til friluftsliv i lite støypåvirkede omgivelser), angitt på temakart Grønnstruktur: Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanleggingen, skal søkes lokalisert og utformet slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes. Kollektiv-, gang- og sykkel- eller trafikkikkerhetstiltak som ikke endrer støyforholdene vesentlig i stille soner vil kunne gjennomføres uten samtidig utbedring av støyforholdene. Ved skjøtsel av eksisterende stille områder og ved etablering av nye parker og byrom skal stillhet vektlegges som en kvalitet man tar hensyn til ved utformingen.

Se også § 4.3 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak.

Retningslinje til § 4.6 Støy

- i. Følgende faller inn under begrepet "støyfølsomt bruksformål": boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager.*
- ii. Syv områder i sentrum er definert som stille områder: Kulåsparken, Kirkeparken, St.Olavs gravlund, Glengshølen, Kvartal 88 ved Oskars gate 29, Borgarsyssel, samt Bystranda/området omkring Tarris.*

§ 4.7 Luftkvalitet (jf. pbl 11-9 nr. 6)

- a. Før ny forurensende virksomhet tillates skal det redegjøres for hvordan hensynet til luftkvalitet er vurdert opp mot andre hensyn. Det skal foreligge spredningsberegninger for den nye/økta luftforurensningen.
- b. Tiltak skal følge de til enhver tid gjeldende normer fra statlige regler og retningslinjer for luftkvalitet.
- c. Det må gjøres nærmere utredning på luftforurensing med tilhørende avbøtende tiltak ved etablering av ny bebyggelse som er følsom for luftforurensing eller ved vesentlig endring av eksisterende bebyggelse som er følsom for luftforurensing innenfor hele sentrumsområdet med hensyn til SO₂, og med hensyn til svevestøv i områder nær påfølgende veier:
 - Ytterkant E6, 65 meter ut
 - Ytterkant fv. 109, 15 meter ut
 - Ytterkant fv. 118, 10 meter ut
- d. Dersom et område i gul sone, jf. temakart Luftforurensning, i tillegg er utsatt for støy i gul eller rød sone skal det stilles ekstra store krav til avbøtende tiltak.

Retningslinje til § 4.7

- i. *I rød sone på temakart Luftforurensning bør det ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning, som blant annet helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser, rekreasjonsområder og utendørs idrettsanlegg. Unntak kan bare skje i sentrale byområder og andre viktige fortettingsområder, etter en helsefaglig vurdering.*
- ii. *Gul sone på temakart Luftforurensning er en vurderingssone hvor det skal vises varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning (helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grønnstruktur). I gul sone skal det legges vekt på at uteoppholdsarealer får minimal eksponering og at det sikres godt innklima. Dersom området også er utsatt for støy skal den totale belastningen vurderes.*
- iii. *Ved søknad om tillatelse bør den innledende vurdering legges søknad om rammetillatelse eller ved ett-trinns søknad.*

§ 4.8 Grunnforhold (jf. pbl 11-9 pkt. 6)

Det må ved utarbeiding av reguleringsplan og i søknad om tiltak etter pbl. § 20-1 dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred. Faren for skred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot kvikkleireskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019 (eller nyere versjoner).

~~Ved etablering av nye tiltak av et visst omfang eller ved vesentlig endring av eksisterende tiltak, herunder etablering av ny teknisk infrastruktur, skal det gjøres en nærmere vurdering av grunnforholdene (områdestabilitet). Nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres og foreligge i tiltaket. Vurderingene skal følge NVEs veileder 7/2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».~~

~~a. Se også § 3-2.~~

Retningslinje til § 4.8

NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred (2024) er vist som «faresone for ras og skred, H310» på plankartet, og i temakart grunnforhold.

Med “tiltak av et visst omfang” menes bebyggelse med størrelse/omfang fra en enebolig og større. Dette kan variere med tomtas beskaffenhet, skjæringer, fyllinger, lokalkunnskap osv.

§ 4.9 Grunnforurensing (jf. pbl 11-9 pkt. 6)

- a. Alle tiltak skal planlegges slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade, eller fare for spredning av helse- og miljøfarlige stoffer.
- b. Ved tiltak som innebærer terrenginngrep eller gravearbeider er det krav om minimum en vurdering av tiltaksområdet. Dette gjelder selv om tiltaket ikke er omfattet av plan- og bygningsloven. Dersom innledende vurdering viser at det er grunn til å tro at grunnen er forurenset, utløses krav om undersøkelser, jf. forureningsforskriften § 2-4 andre ledd.
- c. I forkant av tiltak som medfører vesentlig terrenginngrep i forbindelse med nyetablering eller utvidelse av barnehager, barneskoler/SFO eller lekeplasser, skal det alltid gjennomføres undersøkelser av grunnen.

Retningslinje til § 4.9

- i. *Innenfor sentrumsplanområdet er det generelt mistanke om forurenset grunn. Innledende vurdering, jf. pkt b over, består av en skrivebordsstudie og en befaring av lokaliteten. Formålet er at det undersøkes om det kan ha vært eller er mulige kilder til forurensning på eiendommen, hvilken type forurensning det kan være snakk om, spredningsveier (på og ved lokaliteten), tidspunkt for den mulige forurensningen, og andre forhold ved lokaliteten, slik som hydrogeologi. Informasjonen skal være tilstrekkelig til å vurdere behovet for og omfanget av videre undersøkelser. Det skal innhentes informasjon om historisk, nåværende og fremtidig arealbruk for mulige forurensede områder samt tilgrensede områder.*
- ii. *For undersøkelser av grunnen i barnehager, barneskoler/ SFO og lekeplasser, jf. pkt. c. over, skal kommunens til enhver tid gjeldende retningslinjer legges til grunn.*
- iii. *Temakart Grunnforurensning viser områder der kommunen kjenner til utfordringer med grunnforurensing.*
- iv. *Ved søknad om tillatelse bør den innledende vurdering legges søknad om rammetillatelse eller ved ett-trinns søknad.*

§ 4.10 Flomfare (jf. pbl § 11-9 pkt. 6)

- a. I hensynssone H320 flomfare tillates ikke etablering av ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse lavere enn nivå for en 200-års flom, satt til kotehøyde 3 meter nedstrøms Sarpsfossen og 31 meter oppstrøms Sarpsfossen, med mindre det utføres nærmere vurdering av flomfaren og dokumenteres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom slik at det oppfyller kravene i enhver tid gjeldende byggeteknisk forskrift.

- b. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes og plasseres slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Temakart Flom og NVE's rapport nr. 7 2006 skal legges til grunn ved vurdering av ny bebyggelse.
- c. Dersom reguleringsplaner eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 berører områder med fare for flom, eller vil skape nye flomveier som følge av planlagt utbygging, skal konsekvenser kartlegges. Plassering av bygninger og anlegg skal sikre at flomveier ivaretas og at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.
- d. Vurdering av konsekvenser og behov for risikoreduserende tiltak utredes etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer for flom i arealplaner.

Retningslinje til § 4.10

- i. Kotehøyden måles på overkant av laveste gulv.*
- ii. Flomutsatte områder er avsatt som hensynssone H320 på plankartet.*

§ 4.11 Belysning (jf. pbl § 11-9 pkt. 6)

- a. All belysning skal utføres i tråd med belysningsplan, delutredning til kommunedelplan sentrum 2013-2023.
- b. Kun offentlige bygninger med utadvendte funksjoner (for eksempel bibliotek, skole, hotell, kirke, kulturhus eller kino) skal gis særskilt fasadebelysning. Dette gjelder ikke vanlige utelys.
- c. Diskret belysning av historiske trekk eller bygningsdetaljer kan tillates i særlige tilfeller på boligbebyggelse i bykjernen.
- d. Ved byggesøknad skal fasadebelysning framgå der dette ønskes. Visualisering av bygningen med både dag- og nattsituasjon skal legges ved søknaden.

§ 4.12 Midlertidig parkering (jf. pbl 11-9 pkt 6)

Midlertidige parkeringsanlegg i hht. pbl. § 30-5 er ikke tillatt.

§ 4.13 Generelle bestemmelser for kulturminner og kulturmiljøer (jf. pbl § 11-9 pkt.7)

a. Automatisk fredete kulturminner

- i) For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredede kulturminner, må det søkes kulturmyndighetene om tillatelse etter Lov om kulturminner av 9. juli 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.
- ii) Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og regional kulturminneforvaltning varsles, jf. Kulturminneloven § 8.

- iii) Båndleggingssone H730_26 Middelalderbyen: Middelalderbyen Sarpsborg er et automatisk fredet kulturminne, og båndlagt etter kulturminneloven. For alle tiltak som nevnt i kulturminnelovens § 3 og som kan berøre Middelalderbyen Sarpsborg skal det søkes dispensasjon fra lovens bestemmelser. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne innenfor området skal sendes regional kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

Retningslinje til § 4.13 pkt. a., avsnitt iii.

Området ligger nord og vest for Sarpsfossen. På et nes ovenfor fossen bygde Olav Haraldsson en borg og inne i borgen ble etablert en kongsgård og en Mariakirke. Mesteparten av byen, inkludert kongsgården forsvant i det store leirraset i 1702 og bare rester av vollen er synlig i dag. Utenfor vollen lå bl.a. St. Nikolas kirke fra 1100-tallet og ruinen er synlig i dag. Middelalderbyen er det eneste gjenværende område som vitner om byen Olav Haraldsson grunnla.

Se også bestemmelse § 4.15 pkt. g. for hensyn til kulturmiljøet.

b. Kulturmiljøer og kulturminner av nyere tid

- i) Ved planlegging og utbygging skal det legges vekt på å ivareta verneverdige kulturminner og kulturmiljø. Oppføring av nye bygninger og anlegg innenfor verneverdige kulturmiljøer må tilpasses de bygde og naturgitte omgivelser og strukturer.
- ii) For kulturminner som i seg selv eller som del av et kulturmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen verneverdi kan kommunen avslå søknad om rivning.
- iii) Ved endring av eksisterende byggverk kan kommunen kreve at det tas hensyn til verneverdier, slik at historiske, arkitektoniske og andre kulturhistoriske verdier som knytter seg til byggverket og kulturmiljøet ikke går tapt, men blir bevart. Dette gjelder hovedkonstruksjon, originale bygningsdeler og verdifulle historiske tilføyelser.
- iv) Ny bebyggelse, tilbygg og påbygg skal utformes slik at den er tilpasset og ikke blir dominerende eller skjemmende i forhold til bevaringsverdige eller fredete bygninger og kulturmiljøer. Alle byggetiltak skal vurderes spesielt med hensyn til kulturhistorisk og arkitektonisk verdi. Områdets særpregede miljø og karakter skal videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter.
- v) Tilbakeføring av bygninger og anlegg og/eller bygningsdeler til tidligere periode, skal skje på et historisk dokumentert grunnlag. Tilbakeføring kan kun skje etter tilrådning fra kommunens kulturminnefaglig sakkyndig og/eller regional kulturminneforvaltning. Om dokumentasjon ikke foreligger i sin helhet, kan det vurderes om enkelte bygningsdeler kan tilbakeføres til stilhistorisk riktig utforming og materialbruk ut fra eksempler på tilsvarende bygninger.

vi) Dersom bebyggelse og/eller anlegg ved brann eller annen uopprettelig skade må erstattes helt eller delvis av nybygg, skal bygning/anlegg med høy verneverdi gjenoppføres med samme konstruksjon, dimensjoner, volum, høyde, ytre form og materialbruk. Øvrige bygninger/anlegg oppføres med stedsegnete kvaliteter som er tilpasset kulturmiljøets bebyggelsesstruktur, skala, volum, materialbruk og formuttrykk.

vii) Ekstern uttalelse

Alle saker av regional og nasjonal betydning som dreier seg om rivespørsmål av verneverdige kulturminner, vesentlige om- eller påbygginger og/eller dispensasjoner skal oversendes Regional kulturminneforvaltning. Alle vesentlige endringer på kulturminner oppført før 1850 oversendes regional kulturminnemyndighet, jf. kulturminneloven § 25. Utover dette er det opp til kommunes kulturminnefaglige sakkyndige å avgjøre hvilke saker som skal forelegges regional kulturminneforvaltning og lokale interesseorganisasjoner. Saker av prinsipiell betydning bør som hovedregel forelegges regional kulturminneforvaltning.

c. Bestemmelsesområder bevaring av kulturmiljø

(Bestemmelser som gjelder for alle områder som sammenfaller med hensynssonene 570 bevaring av kulturmiljø)

i) Verneverdige kulturminner og kulturmiljøet innenfor bestemmelsesområdene skal bevares og tillates ikke revet.

ii) Ved nye tiltak innenfor bestemmelsesområdene, eller i områder som grenser inn mot bestemmelsesområdene (bufferzone), vil kommunen kreve at det redegjøres for hvordan tiltaket tilpasser seg til områdets karakter og kulturmiljø, og hvordan verdiene i området ivaretas. Det kan kreves fasadeoppriss og/eller tilpasningsbeskrivelse som også viser tilliggende bebyggelse.

iii) Det er eiers ansvar å sikre og istandsette verneverdige kulturminner slik at de ikke går tapt.

iv) Søknader om riving, nybygg, tilbakeføring, vesentlig om- eller påbygning innenfor bestemmelsesområder for kulturmiljø skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse før tillatelse eventuelt gis.

v) Områder som inngår i Riksantikvarens [oversikt «Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse»](#)~~NB!-register~~, som vist på temakart Kulturmiljø, ~~er kulturmiljøer av nasjonal interesse og~~ skal vies spesiell oppmerksomhet. Dette innebærer at alle tiltak innenfor disse områdene skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

vi) Tilbygg/påbygg skal gis et formspråk som tar hensyn til den verneverdige bebyggelsen ved å tilpasse nye tiltak til bygningens karakteristiske særtrekk, utforming og materialbruk.

vii) Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner, herunder alle typer gatelys, parabolantenner, varmepumper, ventilasjon, markiser o.l. skal ikke dominere bebyggelsen og/eller kulturmiljøet. Plassering skal ikke være til hinder for ferdselen eller drift av byrom. Kommunen kan kreve fellesløsninger i områder for sentrumsformål og i tette boligkater med små eiendommer og bygninger med flere boenheter.

viii) Skilt

Skilt tillates kun i form av virksomhets- og informasjonsskilt. Skilt skal ivareta vernehensyn til bygningen og omgivelsene. De skal ta hensyn til og underordne seg området karakter og byrommets/bygningens/anleggets dimensjoner og egenart med hensyn til fasadedetaljering, materialbruk- og fargebruk. Der det er tilstrekkelig plass kan det tillates både et veiskilt og et uthengsskilt, ved mindre plass kun en av disse skilttypene.

ix) Etablering av parkeringsanlegg under bakken og vesentlige terrenginngrep må reguleres.

x) Tiltak inntil bestemmelsesområdene (buffersone) skal tilpasses til den eksisterende verneverdige bebyggelsen.

Retningslinje til bestemmelse § 4.13 pkt. c.

Verneverdige bygg er de bygg som er listet opp i vedlegg 01 og vist på temakart Gul liste, samt eventuelle bevaringsverdige bygg som tidligere ikke er vurdert. Bygninger som er vurdert er vist på temakart Bygninger vurdert for gul liste.

§ 4.14 Bestemmelsesområde landskap (jf. pbl § 11-9 pkt. 6)

Bestemmelser til bestemmelsesområde H550 Sarpsfossen og industrilandskapet

Alle tiltak innenfor bestemmelsesområdet skal vurderes opp mot hensynet til at landskapskarakteren ikke skal forringes.

Det stilles krav til god arkitektur ved oppføring av nye store og dominerende næringsbygg. Ved riving og vesentlig om- eller påbygning av store og dominerende næringsbygg innenfor området skal tiltaket forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

Retningslinje til § 4.14

Området inngår i Riksantikvarens oversikt «Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse»(2015) Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse i Østfold. Landskapet er preget av aktiv industri i stor skala og med mangfoldig bygningsmasse og virksomheten gir landskapet omkring Sarpsfossen en tydelig karakter. Kraftstasjon, funksjonalistisk industriarkitektur, arbeiderboliger, herregården og fossen er alle viktige landskapselementer med verdier knyttet til historie, identitet, estetikk og opplevelse.

§ 4.15 Bestemmelsesområder kulturmiljøer (jf. pbl § 11-9 pkt. 7)

Bestemmelser for de enkelte delområdene:

a. Bestemmelse til bestemmelsesområde H570_1 Bykjernen og Gamle Gleng

- i) Ny bebyggelse skal plasseres i fortauslinje der det er den historiske bebyggelsesstrukturen. Tilbygg som ligger avvendt fra gate, frittstående boder og garasjer kan plasseres tilbaketrukket fra eiendomsgrense mot gate eller fortauslinje.
- ii) Bygninger som har blitt svekket med fasadeendringer i nyere tid kan tilbakeføres til det opprinnelige/historisk utforming på et dokumentert grunnlag.
- iii) Ved ny bebyggelse, tilbygg/påbygg og endringer av eksisterende bygning skal tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, materialbruk, farger, høyder, volum og utforming.
- iv) Takform skal følge opprinnelig/historisk utforming i området. Det skal være saltak mot gågata.
- v) Bygninger i kvartal 260 kan ikke rives før det foreligger igangsettingstillatelse for utvikling av hele kvartalet.

Retningslinje til pkt. a.

Området skal videreutvikles som historisk handelsområde med urbane og moderne tilpasninger. Som et sentralt handelsområde og attraktivt boligområde skal det tilrettelegges for vern gjennom bruk. Forbindelser til bakgårdsbebyggelse bør videreutvikles. For gågata er videreføring av gatas stramme linje og fasadeutforming som viderefører historiske elementer spesielt viktige for kulturmiljøet.

b. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570_2 Sandesund/Melløs

- i) Eksisterende opparbeidede plasser og trekker skal ikke fjernes, men videreutvikles med grønn karakter.
- ii) Fremtidig utvikling av havneområdet skal sikre offentlig tilgang til elva, og siktlinjer skal opprettholdes.
- iii) Ved endring av bygningene skal utformingen tilpasses det bevaringsverdige kulturmiljøet. Dette gjelder størrelse, takform, utforming av fasader, farger o.l.
- iv) Med unntak for eksisterende murbygninger skal det nyttes treverk til utvendig kledning.
- v) Bebyggelse tillates plassert i nabogrense, og ut mot fortauslinje.

Retningslinje til pkt. b.

Generelt skal ombygginger og moderniseringer innenfor området tilstrebe et historisk uttrykk, tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Gater, plasser og bymøblering skal utvikles med historisk karakter, for eksempel med brosten. Fremtidig utvikling av Byens brygge må hensynta siktlinjer, bakenforliggende eldre bebyggelse og offentlighetens tilgang til elva. Sandesund med fergestedet, Tollboden og gamle Kongevei er for øvrig et ferdselsrelatert kulturminne. Området skal utvikles som historisk område, som ett av de få gjenværende hele områdene med tydelig byidentitet.

c. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570_3 Sandesundsveien og Kulåsparken

- i) Kulåsparken skal bevares som naturpark. Tilrettelegging for rekreasjon, lek og turstier tillates innenfor tålegrensen for kulturmiljø.
- ii) Ved ny bebyggelse, tilbygg/påbygg og endringer av eksisterende skal tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, materialbruk, farger, høyder, volum, utforming o.l.

- iii) Det tillates ikke fortetting som bryter med villabebyggelse med store hager langs østsiden av Sandesundsveien, fra og med gnr 1/bnr 645 og nordover.
- iv) Bebyggelsen på 1/1246 ("Ninive") skal opprettholde sin arkitektoniske stil. Dersom mindre tiltak skal utføres skal det sees på løsninger for området i sin helhet.
- v) I søndre deler av Sandesundveien, der områdekarakteren er bygårder ut mot fortau, tillates ny bebyggelse, tilbygg/påbygg plassert i nabogrense.
- vi) Det tillates ikke fortetting i boligområdene i Kulåsparken.

Retningslinje til pkt. c.

Området inngår i Riksantikvarens oversikt «Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse».

Området preges av boliger i form av hagebybebyggelse og Kulåsparkens grønne kvaliteter. Bebyggelsen er mangfoldig, men har likevel sammenheng på grunn av en enhetlig struktur. Den arkitektoniske kvaliteten er jevnt over høy, med unike eksempler på sveitser- og jugendstil. Bebyggelse og fremtidig utvikling av gateløpet skal bidra til å styrke Sandesundsveien som historisk identitetsmarkør. Søndre del av Sandesundsveien er preget av bygårder og stram kvartalsstruktur med bebyggelse ut i fortauslinje. Området skal videreutvikles med lik struktur og hovedform, det vil si hagebybebyggelse i Kulås og inntil østlige side av Sandesundsveien i nord, og tradisjonell bygårdsbebyggelse ut mot fortauslinje i sør, og på vestsiden av Sandesundsveien.

Gnr 1/ bnr 3734 faller ikke inn under pkt. iii.

d. Bestemmelse til bestemmelsesområde H570_4 Kulås øst

- i) Ombygginger skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet, med hensyn til bebyggelsesstruktur, materialbruk, farger, høyder, volum, utforming o.l.
- ii) Eiendommene skal ikke fradeles eller fortettes.
- iii) Boligstrøkene skal opprettholde sin arkitektoniske stil. Dersom mindre tiltak skal utføres skal det sees på løsninger for områdene i sin helhet.

Retningslinje til pkt. d.

Området består av helhetlige bygningsmiljøer med homogen eneboligbebyggelse. Området har boligbebyggelse "Frankrike" vest for Oskar Pedersens vei og "England" øst for Oskar Pedersens vei. Bygningene har høy arkitektonisk verdi, med viktige bokvaliteter som store hager.

e. Bestemmelse til bestemmelsesområde H570_5 Grotterød og H570_6 Dronningens gate og deler av Storgata

Ved ny bebyggelse, tilbygg/påbygg og endringer av eksisterende skal tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, materialbruk, farger, høyder, volum, utforming o.l.

Retningslinje til pkt. e.

Områdene har en helhetlig bebyggelsesstruktur. Kvalitetene og fellestrekkene i disse områdene er frittstående bebyggelse med hager, hovedform med saltak og/eller stram tilbaketrukket plassering fra fortauslinje. Områdene skal videreutvikles som villaområde. Området inneholder mange enkeltstående bygninger av betydelig kvalitet.

f. Bestemmelse til bestemmelsesområde H570_7 Fritznerbakken

- i) Ny bebyggelse skal tilpasse seg strukturen med bebyggelse i kvartalenes ytterkant, og hovedform med for eksempel saltak.
- ii) Bebyggelse skal plasseres i tomtegrense mot fortau. For anlegg av forhage kan inntil 6 m tilbaketrekking fra tomtegrensen mot fortau tillates.
- iii) Bebyggelsen tillates plassert i nabogrense.
- iv) Ved nybygg skal bygningens hovedform tilpasses hovedform på omliggende bebyggelse og materialbruk.

Retningslinje til pkt. f.

Området representerer et sammensatt kulturhistorisk miljø, med flere enkeltstående eksempler fra 1900-talls trehusbebyggelse. Samtidig er området regulert for gradvis byfornyelse, med mål om utvikling av rekkehusbebyggelse og åpne bakgårder i kvartalene. Utviklingen av nytt og gammelt som utvikler seg over tid skal fortsette. Forhager og utvikling av grønne kvaliteter er ønskelig i området.

g. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570_8 Borgarsyssel museum med nærområde

Ved ny bebyggelse, tilbygg/påbygg og endringer av eksisterende skal tiltaket harmonere med eksisterende bebyggelsesstruktur, materialbruk, farger, høyder og hovedform. Alle tiltak over bakken må ta hensyn til den fredete middelaldergrunnen, jf. §4.13 pkt a avsnitt iii.

Retningslinje til pkt. g.

Området inngår i Riksantikvarens oversikt «Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse» ~~NB!-register «Nasjonale kulturhistoriske byer og tettsteder i Norge»~~. Området omfatter blant annet eksisterende museumsbebyggelse på Borgarsyssel og et tilliggende bygningsmiljø ved museets hovedport. Fredete bygninger på museumsområdet forvaltes etter kulturminneloven, jf. § 4.13.

h. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570_9 Aksene i bysentrum

Aksene skal bevares og ikke brytes eller overbygges. Tiltak må plasseres og utformes slik at kulturminneverdiene ivaretas.

Retningslinje til pkt. h.

Området inngår i Riksantikvarens oversikt «Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse» ~~NB!-Register «Nasjonale kulturhistoriske byer og tettsteder i Norge»~~. Dette store byplangrepet, to hovedaksene med torget i kryssningspunktet, ble vedtatt da byen ble gjenreist i 1839.

i. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570_10 Krematoriet og St. Olavs gravlund

Områdets karakter og helhetlige plan skal opprettholdes. Utviklingen i området skal ta spesielt hensyn til samspill mellom gravlundene og Hans Nielsen Hauges gates enhetlige bebyggelseskarakter.

Retningslinje til pkt. i.

Området består av krematoriet, den formale delen av St. Olavs gravlund og husrekke langs Hans Nielsens Hauges gate vis-à-vis gravlundene. Området er preget av grønne elementer i form av gravlundene og trerekka i gata. Ved utvikling bør man sikre lav bebyggelse langs Hans Nielsen Hauges gate. Ny bebyggelse bør følge eksisterende plassering tilbaketrukket fra fortauslinje.

j. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570_11 Veiestetikk Storgata og Hans Nielsens Hauges gate

Gatestrukturen og trerekken skal bevares og replantes ved behov.

Retningslinje til pkt. j.

Gatene har en enhetlig estetikk med grønne elementer som gir kvaliteter til gaterommet.

§ 4.16 Bestemmelser for bevaringsverdig bebyggelse (jf. pbl § 11-9 pkt. 7)

a. Bevaring av enkeltobjekter – bygninger på GUL LISTE + reguleringsplaner i § 2

For bevaringsverdig bebyggelse på Gul liste, listet opp i vedlegg 01 og vist på temakart Gul liste, og bevaringsverdig bebyggelse som omfattes av reguleringsplaner listet opp i § 2 pkt. c, gjelder følgende:

- i) Rivning tillates ikke.
- ii) Bygningene kan ikke endre sin hovedform.
- iii) Ved vedlikehold og istandsetting av bygninger skal de opprinnelige/historisk, verdifulle bygningsdeler repareres og ikke byttes. Historiske verneverdige bygningsdeler, materialer, konstruksjoner, overflatebehandlinger og farger skal bevares.
- iv) Tilbygg/påbygg og tilbakeføring skal gjøres med grunnlag i opprinnelig/historisk arkitektoniske kvaliteter. Tilbakeføring skal kun skje på dokumentert grunnlag.
- v) Tiltak på enkeltbygg på Gul liste skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.
- vi) Ved nye tiltak i områder som grenser inn mot gul liste-bygninger (buffersone), vil kommunen kreve at det redegjøres for hvordan tiltaket tilpasser seg til områdets karakter og kulturmiljø, og hvordan verdiene i området ivaretas. Det kan kreves fasadeoppriss og/eller tilpasningsbeskrivelse som også viser tilliggende bebyggelse.

Retningslinje til §4.16 pkt. a.

Flytting av bygninger på gul liste er tillatt.

b. Bestemmelser for SEFRAK-registrerte bygninger

Tiltak ved SEFRAK-registrerte bygninger, jf. temakart SEFRAK-registrerte bygninger, skal vurderes å oversendes til regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

For meldepliktige bygninger (bygninger eldre enn 1850), er det lovfestet i Kulturminneloven § 25 at kommunen er pliktig til å oversende tiltaket til regional kulturminneforvaltning for uttalelse før endring eller rivning kan bli godkjent. Kommunalt vedtak skal umiddelbart oversendes regional kulturminneforvaltning i etterkant.

Retningslinje til §4.16 pkt. b. SEFRAK-registrerte bygninger

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner, siden SEFRAK er et aldersregister der det ikke er foretatt noen verneverdivurdering. Registreringen fungerer mer som et varsko om at det skal foretas en redegjørelse av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninger.

§4.17 Grønnstruktur (jf. pbl § 11-9 pkt. 6)

- a. Trærne og trekkene vist i temakart Grønnstruktur skal bevares. Skadde eller syke trær kan fjernes, men må umiddelbart erstattes av nye trær.
- b. Framtidige grønne forbindelser vist på temakart Grønnstruktur må skal ivaretas opparbeides.
- c. I områder avsatt til byggeformål og vist på temakart Grønnstruktur som grønnstruktur med høy verdi eller grønnstruktur med potensial for framtidig utvikling, skal det legges spesielt vekt på videreføring av blågrønne elementer i videre utvikling.

Retningslinje til §4.17 b.

Omfanget av grønnstruktur som skal opparbeides vil avhenge av størrelsen på tiltaket og andre krav til tekniske løsninger som stilles i samme gate. Mindre tiltak uten påvirkning på gaten kan unntas fra dette kravet. Kravet slår inn når det søkes om tiltak innenfor/langs en framtidig grønn akse. For reguleringsplaner vurderes omfanget i planarbeidet.

§ 4.18 Bestemmelsesområde for Rosenkrantz gate og stasjonsområde #2-1 (jf. pbl § 11-9 pkt. 8)

OmråderReguleringsplanen for Rosenkrantz gate og nytt reisetorg skal avklare utforming av nytt stasjonsområde med nytt stasjonstorgreisetorget og Rosenkrantz gate som ny hovedadkomst fra gågata. OmrådeReguleringsplanen skal sikre at stasjonsområdet utvikles til et moderne knutepunkt med høy arealeffektivitet. Det skal sikres et moderne knutepunkt med gode løsninger for buss, sykkelparkeringer, taxiholdeplass, «kiss-and-ride» og sømløse overganger for gange, sykkel og kollektiv. Det skal være tverrforbindelse over til Glengshølen via en over eller undergang i forlengelsen av Rosenkrantz gate.

Retningslinje til §4.18

i. Nytt stasjonsområde H810-01:

ii. Rosenkrantz gate etableres som hovedadkomst fra St. Marie gate til nytt stasjonsområdet. Langs gaten anbefales høyere arealutnyttelse enn i sidegatene og ny bebyggelsesstruktur. Bebyggelsen kan trekkes tilbake fra fortauslinje, fortrinnsvis i gatekryss, for å gi areal til plasser og til å utvikle en grønn og unik karakter for å markere gatens rolle som hovedadkomst. Gaten bør tilrettelegges for gående og syklende, ikke som ren gågate. Gategulvet bør vies særskilt oppmerksomhet. Det bør utarbeides en felles plan for området/gatearealer som avklarer blant annet plassering av signalbygg og felles løsninger for overvannshåndtering.

iii. Ved ny stasjon skal det utvikles et stasjonstorg som Nytt reisetorg skal ligge i direkte tilknytning til nytt stasjonsområdet, og Rosenkrantz gate. Det bør etableres en og tverrforbindelse til

Glengshølen (over- eller undergang) i forlengelse av Rosenkrantz gate. Bygninger i tilknytning til torget bør ha publikumsrettet virksomhet i første etasje og hovedinngang som henvender seg mot torget. Høyreist signalbygg, som landemerke og orienteringspunkt, kan vurderes i videre planer i tilknytning til stasjonstorget. Det bør legges vekt på trygge passasjer og visuelle forbindelser på tvers av kvartaler. Det er viktig med gode gang- og sykkelforbindelser over/under banen med hensikt å dempe barrierevirkning.

iv. Sarpsborg kommune og Bane NOR bør samarbeide om reguleringen.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG Fellesbestemmelser

§ 5.1 Fjernvarme (jf. pbl. § 11-9 pkt. 3)

~~Følgende må tilknyttes fjernvarmeanlegget, dersom de ligger innenfor det til enhver tids gjeldende konsesjonsområde:~~

~~Nybygg over 500 m²~~

~~Til- og påbygg over 500 m²~~

~~Bygninger over 500 m² som foretar hovedombygging~~

~~Kommunen kan i spesielle tilfeller, etter å ha innhentet uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier, gi unntak fra tilknytningsplikten dersom:~~

~~Bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme.~~

~~Det foretas hovedombygging og en tilknytning til fjernvarmeanlegget vil medføre uforholdsmessig store inngrep i bygningen.~~

~~Det av andre grunner vil være urimelig og uhensiktsmessig å kreve tilknytting, eller~~

~~Det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen.~~

Retningslinjer til § 5.1

i. Følgende må bør tilknyttes fjernvarmeanlegget, dersom de ligger innenfor det til enhver tids gjeldende konsesjonsområde:

- Nybygg over 500 m² BRA

- Til- og påbygg over 500 m² BRA

- Bygninger over 500 m² BRA som foretar hovedombygging

Tilknytningskravet Dette gjelder også vedfor prosjekter med flere bygg som til sammen utgjør minst 500 m² BRA.

Konsesjonsområdet omfatter de områder som til enhver tid er undergitt konsesjon i medhold av energiloven.

i. Tilknytningskravet gjelder også ved prosjekter med flere bygg som til sammen utgjør minst 500 m².

ii. Det bør i reguleringsplaner stilles krav om at tiltak som faller inn under punkt i. tilknyttes fjernvarmeanlegget. Unntak kan gis Kommunen kan i spesielle tilfeller, etter å ha innhentet uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier, gi unntak fra tilknytningsplikten dersom:

- Bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme.

— Det foretas hovedombygging og en tilknytning til fjernvarmeanlegget vil medføre uforholdsmessig store inngrep i bygningen.

- Det av andre grunner vil være urimelig og uhensiktsmessig å kreve tilknytning, eller

- Det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen.

- Det av andre grunner vil være urimelig og uhensiktsmessig å kreve tilknytning.

Fjernvarmeanleggets eier skal høres før unntak kan vurderes.

§ 5.2 Rivning (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)

- Rivning av eksisterende bebyggelse tillates ikke før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse foreligger, med mindre det dokumenteres fare for helse og sikkerhet.
- Må bebyggelsen rives på grunn av fare for helse og sikkerhet skal det uten ubegrunnet opphold etableres midlertidig allment tilgjengelig lekeplass eller park inntil igangsetting av ny bebyggelse. Plan for drift og vedlikehold skal vedlegges søknaden om anlegg av lekeplass eller park.

§ 5.3 Parkering (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)

Med mindre det kan dokumenteres et annet behov, skal det for nye utbyggingsprosjekter avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til pkt a. og b. under. Parkeringsdekning for andre formål enn det som er nevnt i tabellene løses gjennom reguleringsplan.

a. Bilplasser

| FORMÅL | Min./boenhet | Maks/boenhet |
|------------------------|---------------|-------------------------|
| Leiligheter | - | 1 |
| Småhus/rekkehus | - | 1 |
| Eneboliger | - | 2 |
| Omsorgsboliger | 0,2 | 0,5 |
| Hotell | - | 0,25 |
| | Min./100 kvm | Maks/100 kvm |
| Forretning | - | 2 |
| Kjøpesenter | - | 1 |
| Kontor/ administrasjon | - | 2 |
| Tjenesteyting | - | 1 |
| | Min. | |
| Barnehage | - 0,1/barn | 0,2/ansatt 0,25/barn |
| Grunnskole | - | 0,2/ansatt |
| VGS | - | 0,2/ansatt 0,2/elev |

Beregnet antall bilplasser avrundes til nærmeste hele antall (1,50 plasser = 2 plasser, 1,49 plasser = 1 plass)

- i) Parkering skal ved større byggeprosjekter etableres i parkeringskjeller. Ved påstand om dårlige grunnforhold, må søker legge fram uttalelse fra kvalifisert foretak.
- ii) Parkering med nødvendig manøvreringsareal skal løses på egen tomt eller gjennom felles løsninger for flere eiendommer.
- iii) Offentlig tilgjengelig flateparkering og private utendørs fellesanlegg skal ha kriminalitetsforebyggende utforming og gis et grønt preg med f.eks. trær, lav beplantning eller armert gress. Tette, høye hekker rundt områdene skal unngås.
- iv) Minimum 10 % av parkeringsplassene skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne, minimum en plass.

~~v) Krav til ladeinfrastruktur for ladbare biler (jfr. PBL § 11-9 nr. 3 og 4):~~

- ~~i. I boligbygg med felles parkeringsanlegg skal minst 50 % av alle p-plassen i hvert parkeringsanlegg ha fremlagt strøm for lading.~~
- ~~ii. I andre bygg og anlegg med felles eller offentlig parkering skal minst 30 % av parkeringsplassene ha fremlagt strøm for lading, der minst 10 % skal ha ladepunkt for det gis brukstillatelse.~~

~~vi)v)~~ Der parkering etableres under bakken, kan maksimumsnorm fravikes. Om det bygges ut parkeringskjeller og krav til boder, avfallsløsning, sykkelparkering, lek og MUA er ivaretatt, kan ekstra gjesteparkering tillates utover maksimalt antall parkering per boenhet, dersom det er plass til dette i kjeller.

~~vii)vi)~~ Midlertidig parkeringsplass på rivningstomter eller andre ubenyttede tomter tillates ikke.

b. Sykkelplasser

| FORMÅL | Min./boenhet | Min. antall sykkelparkeringsplasser /pr. biloppstillingsplass |
|------------------------|-----------------------|---|
| Leiligheter < 50 kvm | 1 | |
| Leiligheter >50 kvm | 2 | |
| Småhus/rekkehus | 2 | |
| Eneboliger | 2 | |
| Omsorgsboliger | 0,5 | |
| | Min./100kvm | |
| Forretning | - | 1 |
| Kjøpesenter | 4 | |
| Kontor/ administrasjon | 5 | |
| Tjenesteyting | 3 | |
| | Min./ansatt | |
| Barnehage | 1/ansatt | |
| Grunnskole | 1/ansatt 0,25/elev | |
| VGS | 1/ansatt 0,25/elev | |

- i) Minst 25 % av sykkelplassene skal ha overbygg. Ved sykkelparkeringsplass i tilknytning til offentlige bygg skal det være mulighet for lading av elektriske sykler.
- ii) Videregående skoler skal avsette areal for moped/scooter, men arealer til sykkelparkering skal prioriteres, og fordeling skal vurderes i den enkelte sak.

Retningslinjer til § 5.3

- i. Hensikten med maksimumsnorm for bilparkering er å stimulere til at flere reiser med kollektiv, sykkel og gange framfor bilen, spesielt for arbeidsreiser. Avvik tillates kun hvis hensikten med bestemmelsen ikke settes vesentlig til side. Det tillates ikke mer enn 15 % ekstra parkeringsplasser etter pkt. *fv.*
- ii. Plasseringen og fordelingen mellom parkeringsplasser for bil og sykkel skal vises som del av utomhusplan eller situasjonsplan. Dersom parkeringskravet fravikes, skal det i en parkeringsplan gjøres rede for konsekvensene for omgivelsene og hvilke avbøtende tiltak som gjennomføres. Det må ikke redusere bevegelsehemmedes tilgang på parkeringsplasser.
- iii. Sykkelparkering kan anlegges i parkeringsskjeller, på terreng eller i fellesbod. Publikumsrettede virksomheter skal ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangsparti. Ved utforming av parkeringsanlegg bør retningslinjene i Statens vegvesens Sykkelhåndbok følges.
- iv. ~~Standarden på ladepunktene skal være i samsvar med kravspesifikasjonen i kommunens strategi for ladeinfrastruktur.~~

§ 5.4 Minste uteoppholdsareal (MUA) inklusive lekeareal (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)

Uteoppholdsareal er de deler av tomten som er egnet til formålet og som ikke er avsatt til kjøring og parkering. Følgende areal regnes som uteoppholdsareal: Gangveier/kjørbare gangveier, felles oppholdsplasser, private hager, ikke overdekte balkonger/terrasser, ikke overdekte takterrasser og

lekearealer. Areal som ikke regnes er: Atkomst- og samleveier med fortau, parkeringsplasser for bil og sykkel.

- a. Uteoppholdsarealene skal utformes og plasseres slik at de etter kommunens skjønn er attraktive å oppholde seg i.
- b. For nye boenheter innenfor bestemmelsesområder «lav eneboligbebyggelse» og «suburban- tett bebyggelse» vist i temakart Høyder og bygningstypologi, skal det settes av minimum 50 kvadratmeter uteoppholdsareal per boenheter.
- c. For nye boenheter innenfor bestemmelsesområder «urban-høy bebyggelse» og «Gamle Gleng» vist i temakart Høyder og bygningstypologi, skal det settes av minimum 15 kvadratmeter uteoppholdsareal per boenhet. Kravet kan fravikes noe for prosjekter som:
 - Ligger i umiddelbar nærhet til park/friområde/torg, og/eller
 - Inneholder andre elementer som bidrar til å øke utearealenes kvalitet utover minstekravene.
- d. For nye prosjekter innenfor bestemmelsesområder «Høyder ikke vurdert», skal det settes av uteoppholdsarealer i tråd med bygningstypologien som blir valgt gjennom reguleringen.
- e. For prosjekter med mer enn 10 boenheter skal minimum 30 % av uteoppholdsarealet ligge på bakken og være sammenhengende i størst mulig grad. I områder hvor kravet til felles, sammenhengende uteoppholdsareal på bakken vanskelig lar seg gjennomføre, for eksempel ved bruksendringer, kan kravet fravikes, såfremt tilgjengelig areal på eiendommen er forbeholdt utearealer fremfor biloppstillingsplasser. Ved regulering av hele kvartaler i St. Marie gate fra torget til Sverres gate og i Rosenkrantz gate fra St. Marie til St. Nikolas gate kan krav om uteareal på bakken fravikes.
- f. I nye reguleringsplaner og ved oppføring av nye boenheter skal det gjøres rede for plassering av lekearealer i henhold til underliggende tabell. Lekearealer kan inngå som en del av MUA:

| Ant. boenheter | Min. størrelse | Målgruppe |
|--|---|-----------|
| For boligbebyggelse mer enn 10 enheter | Min. 100 kvm pr 50. boenheter | 0-12 år |
| Innhold | Flatt dekke stort nok til å manøvrere sykkel/rullestol/barnevogn, aktivitetsskapende elementer og møblering for opphold. Arealer skal være skjernet mot trafikkfare, støy og forurensning, vegetasjon skal benyttes aktivt mtp. solskjerming, luftforurensning og støyskjerming. Området skal gi mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. | |
| Takterrasse | Noe areal til lek og opphold for de minste aldersgruppene kan etableres på takterrasse. | |

- i) Ved regulering av hele kvartaler i St. Marie gate fra torget til Sverres gate og i Rosenkrantz gate fra St. Marie til St. Nikolas gate kan krav om utforming i pkt. f. fravikes.

- ii) Ved transformasjonsprosjekter av verneverdig bebyggelse kan kravet til MUA og lekeareal fravikes, såfremt tilgjengelig areal på eiendommen er forbeholdt utearealer fremfor biloppstillingsplasser.
- iii) Ved boligprosjekter tilpasset spesielle brukergrupper kan kravet til lekearealer fravikes, men kravet til MUA må overholdes
- g. Disponering av uteoppholdsarealene skal vises på utomhusplan som legges ved byggesaken. Før det kan gis brukstillatelse for boliger skal utearealet være opparbeidet i samsvar med utomhusplan godkjent av kommunen.

Retningslinje til §5.4

- i. *Det bør legges vekt på blågrønne elementer i utforming av uteoppholdsarealer. Ved valg av plantearter bør allergivennlige planter benyttes. Verdifull vegetasjon bør i størst mulig grad bevares.*
- ii. *Arealer brattere enn 1:3 regnes ikke som uteoppholdsarealet eller lekeplass.*
- iii. *Krav til MUA gjelder også ved fradeling av tomt.*
- iv. *Tiltakshaver skal redegjøre for hvordan attraktiviteten til uteoppholdsarealene er ivaretatt i søknaden eller reguleringsplanen.*
- v. *Med «kravet kan fravikes noe for prosjekter i umiddelbar nærhet til park/friområde/torg» menes det de kvartalene/arealene som grenser til park/friområde/torg.*
- vi. *Med «andre elementer som bidrar til å øke utearealenes kvalitet utover minstekravene» menes kvaliteter som overdekte balkonger, takterrasser og andre lekearealer, blågrønne elementer utenom minstekrav, drivhus, vinterhage, o.l.*
- vii. *Krav til MUA kan vurderes nærmere ved regulering av hele kvartaler.*

§ 5.5 Høyder, generelle bestemmelser (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)

Sentrumsplanområdet er inndelt i ulike soner for byggehøyder/bygningstypologi (bestemmelsesområder på plankartet), jf. §§ 6.1-6.4 som beskriver høydebestemmelser knyttet til arealformål og temakart Høyder og bygningstypologi. Det gis ulike høydebestemmelser for byggesaker, og for detaljregulering for kvartaler / større områder. Generelle bestemmelser er:

- a. Gesims-/mønehøyder fastsettes for hver vertikaloppdelte fasade innenfor hvert angitte kvartal, jf. § 5.9 Estetikk og utforming.
- b. Ved fallende terreng langs gate skal bebyggelsen avtrappes etter terrengfallet.
- c. Ved krav om inntrukket øvre etasjer skal etasjen trekkes inn min. 2,5 m fra fortau. Ved krav om inntrukket etasje brukes benevnelsen «indre gesimshøyde». Ved regulering kan det åpnes for andre løsninger for inntrukne etasjer, dersom hensyn til sol- og lysforhold på gateplan og forhold til annen bebyggelse er ivaretatt.
- d. I tillegg til byggehøyden tillates det konstruksjoner/oppbygg som sikrer adkomst til eventuelle takterrasse/takflater gjennom trapp/heis eller tekniske installasjoner, i områder avsatt til urbanhøy bebyggelse. Takoppbygg skal ikke være høyere enn 3,5 meter over takflate og skal være

trukket minst 3 meter inn fra alle fasader. Arealene skal ikke overstige 10 % av underliggende etasjeplan.

- e. Ved takterrasse eller lignende skal rekkverk være minimum 1 meter høyt og trekkes inn minimum 1 meter fra alle fasader. Maksimal høyde på lette konstruksjoner som rekkverk på tak er 1,3 m.
- f. Innenfor bestemmelsesområdet ”bykjernen”, vist på temakart Bykjerne, strøkgater og kvartalsnummer, skal 1. etasje i bygg som vender mot offentlig gate, fortau eller plass, ha høyde som tilfredsstillende til enhver tids gjeldende minimumskrav for næringsarealer.
- g. Ved regulering til næring eller handel i 2. etasje eller oppover, kan høyden økes for å tilfredsstillende de høydenormer per etasje disse funksjoner har, men ikke med det formål å øke antall etasjer.

§ 5.6 Bebyggelsens plassering, generell bestemmelse (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)

- a. Bebyggelse herunder garasje og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter. Nærmere plassering enn 4 meter kan godkjennes av kommunen under forutsetning at det foretas nødvendige sikringstiltak.
- b. Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere kommunal vei enn 3 m fra kantsteinslinje eller kjørebane kant (der det ikke er fortau). Dette gjelder ikke der annet er fastsatt i reguleringsplan, der det er krav om plassering av bebyggelse i fortauslinje jf. § 4.15, § 6.2, § 6.3 eller § 6.4, eller der annet er praksis.

Retningslinje til § 5.6

Målereglene for regulerte byggegrenser gjelder. Det vil si for eksempel at takutspring skal ligge innenfor byggegrensa.

§ 5.7 Skilt og reklame (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)

Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunn og omgivelsene. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret. Reklame på bygninger skal ikke virke dominerende. Kommunen kan kreve utarbeidet detaljert skilt- og reklameplaner for enkelteiendommer. I reguleringsplaner skal det i nødvendig grad stilles bestemmelser om skilt og reklame.

Retningslinjer til § 5.7

- i. *Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:*
 - *Blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger.*
 - *Reklame på markiser, med unntak av virksomhetens firmanavn/logo.*
 - *Løsfotoreklame som er til hinder for allmenn ferdsel eller til visuell sjenanse i bybildet.*
Løsfotoreklame er tillatt innenfor møbleringssonen i gågata.

- Skilt/reklame som dekker mer enn $\frac{1}{4}$ av bygningens horisontale fasadelengde eller en rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer. Reklame/skilt som er mer enn 4 meter bred er ikke tillatt.
- ii. Det tillates bruk av skilt i form av lyskasser eller lysende bokstaver såfremt disse ikke virker dominerende.
- iii. Det tillates ikke skilt plassert på møne, takflate, takutstikk eller gesims. Kommunen kan gjøre unntak for åpne skilt laget av frittstående bokstaver eller lignende som plasseres på gesims. På fredede eller bevaringsverdige bygninger gis ikke noe unntak.
- iv. I boligstrøk bør det ikke føres opp reklame. Mindre reklame uten lys på forretninger, kiosker o.l. kan føres opp i den grad det ikke sjenerer boligene.
- v. Uthengsskilt/-reklame bør ikke ha større fremspring ut fra vegg enn 1 meter eller være større enn 0,6 kvm. Uthengsskilt/-reklame skal ha en fri høyde over fortau eller gate på minst 2,50 meter, og fremspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0,5 meter fri horisontal avstand til fortauskant.
- vi. Flagg og vimpler med reklameinnslag skal ikke dominere eller sjenerer bebyggelse og miljø. Plasseringen skal ikke være til hinder for ferdselen.

§ 5.8 Kvartalsstruktur (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)

Kvartalsstrukturen og sentrale torg skal ivaretas. Hovedaksene St. Marie gate og Sandesundsveien skal ikke brytes eller overbygges. Gater i kvartalsstrukturen skal ikke brytes eller overbygges. Der gater eller siktlinjer ender opp i viktige fondmotiv skal disse gis en utforming som ivaretar og understreker fondmotivet.

§ 5.9 Estetikk og utforming (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)

a. Generelle bestemmelser

- i) Ethvert tiltak skal planlegges, prosjekteres og utformes på en slik måte at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.
- ii) Bygninger som danner fondmotiv i gater, hjørner eller annet fokus, skal vies spesiell oppmerksomhet.
- iii) All ny bebyggelse skal ha vertikaloppdelte fasader for å betone rytmikk. Ensartede fasader skal ikke ha lengde mer enn 15-20 meter.
- iv) Ny bebyggelse plassert mot gatekryss skal ha brutt hjørne, avskåret i 3 m lengde. Det brutte hjørnet skal fremheves sterkere enn bygningens øvrige fasader. Inngang plasseres fortrinnsvis på hjørnet. Alternative hjørneløsninger, som for eksempel buet hjørne, aksepteres der det gis gode begrunnelser for det, og der ikke annet er spesifisert for hensynssoner kulturmiljø. Det kan gjennom regulering vurderes andre hjørneløsninger der bebyggelse plasseres tilbake fra fortauslinje.

- v) Materialbruk skal fortrinnsvis baseres på tradisjonelle materialer som tre, tegl og puss og være utført med høy kvalitet. Både for ny og gammel bebyggelse gjelder det at detaljer skal være solide og av god håndverksmessig kvalitet. Materialbruk som bryter med gode tradisjoner i typisk bybebyggelse krever god estetisk begrunnelse.
- vi) Høye, tette eller ensartede sokler tillates ikke. Sokler over 1 meter høyde skal utformes med brudd eller materialeskift.
- vii) Ubebygde areal skal holdes ryddig og i ordentlig stand. Kommunen kan forby lagring eller annen bruk av slikt areal, når det etter kommunens skjønn vil virke sterkt skjæmmende eller være til vesentlig ulempe for andre.
- viii) Dersom ubebygget areal mellom bygninger skal lukkes, skal dette gjøres med stedsforankret utforming av porter eller gjerder. Det oppfordres til å utvikle passasjer gjennom kvartaler og visuelle forbindelser mellom private og offentlige byrom.
- ix) Nye virksomheter eller butikker som kun har bruk for ett inngangsparti skal legge dette ut mot gate. Boliger skal i størst mulig grad legge inngangspartier ut mot gaten.
- x) Det skal gjøres en helhetlig estetisk vurdering av alle byggetiltak. I vurderingen skal nær- og fjernvirkning, tilpasning kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger. Forhold til omgivelsene skal belyses og valgene som er gjort skal begrunnes.

b. Bestemmelser innenfor bestemmelsesområdet "bykjernen"

- i) Aktive fasader
 - a) Temakart Bykjerne, strøkgater og kvartalsnummer, viser byens viktigste forretningsgater, også kalt «strøkgater». I disse gatene skal 80 % av gatefasade i 1. etasje være aktiv. Dette gjelder også for gater vist som «fremtidig potensielt viktige strøkgater og plasser». Kravet gjelder ikke for verneverdige bygg eller eldre bebyggelse med en tydelig definert arkitekturhistorisk stil. Det tillates ikke bolig i 1. etasje som henvender seg til strøkgate, men bolig kan henvende seg til bakgård og/eller ikke-strøks gate og kan maksimalt utgjøre 50 % av bruksarealet i 1. etasje.
 - b) I øvrige områder innenfor bykjernen, hvor annet formål enn bolig etableres i 1. etasje, stilles krav om at minimum 60 % av gatefasaden er aktiv. Boliger kan etableres i 1. etasje.
- ii) Gågata
 - a) Bygningene langs gågata skal ha saltak mot gaten tilsvarende dagens bebyggelse (takvinkel mellom 31 og 38 grader).
 - b) Ved regulering av kvartaler langs gågata skal gode solforhold i gaten og i krysset St. Marie gate/Jernbanegata vektlegges.
 - c) Forretninger med fasade mot gågata skal ha inngang fra gata.
- iii) Møblering i offentlige byrom

- a) Det gis anledning til å møblere i gågata, på torget og på deler av fortau der det ikke hindrer fremkommelighet. Kommunens retningslinjer for ledelinjer skal imøtekommes. Møbleringssoner skal respekteres.
- b) Fremtidige prosjekter i offentlige rom skal innarbeide møbleringssoner der kommunen vurderer dette til å være et behov. Kommunens retningslinjer for ledelinjer skal imøtekommes.
- c) Permanente innhegninger tillates ikke (jfr. Retningslinjer til §3-25.9). Innhegninger som ikke er i tråd med retningslinjen skal omsøkes. Se også § 6.11 pkt. b. Belegningssten

iv) Markiser, baldakiner, screens og parasoller

- a) Nye permanente baldakiner skal ikke bygges. Eksisterende baldakiner bør fjernes og erstattes med markiser for hvert vindu.
- b) Markiser skal følge vindusrytmen og skal være av lerret.
- c) Markiser eller parasoller bør ikke ha annen reklame enn egen logo/navn. De bør også være ensfargede, slik at de ikke tar for mye oppmerksomhet fra annen utsmykning, bygg etc.
- d) Laveste tillatte høyde under parasoller og markiser er 2.30 meter. Hensikten er å sikre fri sikt i gaterom og plasser.
- e) Parasoller og markiser skal ikke strekke seg utover etablerte ”møbleringssoner”, som for eksempel i gågata.
- f) Screens er ikke tillatt på den aktive delen av fasaden.

c. Bestemmelser utenfor bestemmelsesområdet ”bykjernen”

Utenfor bykjernegrensen kan tjeneste- og handelsvirksomhet som betjener boligområdene innredes på gateplan. Bevertningssteder og uteservering utenfor bykjernen kan tillates så sant dette ikke er til urimelig sjenanse for naboene. Uteservering kan tillates for et mindre antall gjester, og med maksimal åpningstid til kl. 22:00, dersom alle overordnede krav til fremkommelighet, opphold og kulturhistoriske forhold er ivarettatt.

Retningslinjer til § 5.9

- i. *Ved regulering av større områder innenfor bykjernen bør det, der det ikke er gitt andre bestemmelser for strøkgater, etableres utadrettet virksomhet i hjørnebyggene.*
- ii. *Aktive fasader: Med «aktive fasader» menes fasader som tillater innsyn.*
- iii. *Stedstilpasning. Byggverk bør planlegges ut fra tomtens topografi og beskaffenhet. Sprengning og store fyllinger/skjæringer bør unngås.*
- iv. *Butikkvinduer på gateplan i gågata skal være åpne og aktive med lys og mulighet for innsyn fra gata. Det er positivt om vinduene er opplyste også utenom åpningstid. Det er ikke ønskelig med laminerte eller tildekkede vinduer i gågata, eller i nærliggende sidegater. Screens, farget eller speilende glass skal ikke benyttes.*
- v. *Møblering: Gågata har markering i gaten for møbleringssone. Det betyr at alle møbler og alle skilt skal stå på innsiden av denne linjen. Dette er for å sikre fremkommelighet både for gående og utrykningskjøretøy. Det bidrar også til at gågata fremstår ryddig og attraktiv. En slik tydelig sone bidrar til å skape likhet for alle aktørene i gågata. Innenfor denne sonen, begrenset til bredden av egen butikk/restaurant kan det settes ut møbler/skilt uten at det må søkes om*

tillatelse. I kryssene er det ikke markert noen møbleringssone. Her skal det være fri ferdsel i to meters bredde.

Alle utendørsmøbler bør være fleksible og lette, slik at de kan flyttes og ikke opptar unødvendig plass. Overflater som ikke er blanke eller reflekterende anbefales. Møblering i offentlige rom skal holde høy estetisk kvalitet.

Uteserveringer føyer seg best inn i bymiljøet når bord og stoler er plassert rett på bakken uten gjerde eller annen avgrensning. Likevel kreves det avgrensning av uteserveringer hvor det serveres alkohol. For å ivareta et åpent uttrykk slik at området blir en del av byrommet skal ikke tette, fastmonterte gjerder benyttes. Avgrensningen skal derfor utformes med flyttbare gjerder. Gjerdene skal ikke være permanente eller festes til grunnen. Gjerdet skal plasseres maksimum 3 meter ut i gate fra fasade, der ikke annet er vist som møbleringssone, eller krav til fremkommelighet hindrer dette.

§ 5.10 Avfallshåndtering (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)

- a. Ved nybygg, hovedombygging og bruksendring skal det etableres avfallsrom eller nedgravde løsninger. Separat utendørs avfallsrom skal gis en diskret utforming og plassering skal vises på situasjonsplan / utomhusplan. Unntatt fra bestemmelsen er frittliggende boliger med mindre enn fire boenheter og andre mindre tiltak.
- b. Ved regulering skal det utarbeides en renovasjonsteknisk plan for det området planforslaget omfatter. Planen skal godkjennes av Sarpsborg kommune før tillatelse til igangsettelse gis.

§ 5.11 Vann- og vegetasjonstiltak og overvannshåndtering (jf. PBL § 11-9 pkt. 3, 5 og 6)

- a. Kommunens veileder for håndtering av overvann skal legges til grunn ved planlegging av ny bebyggelse.
- b. Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, dvs. gjennom infiltrasjon og fordroyning i grunnen og åpne dammer og vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes. Påslipp av vann/overvann fra tak og tette flater fra private eiendommer til kommunalt avløpsnett/overvannsnett tillates ikke.
- c. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier sikres og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Temakart Flomveier kan benyttes som grunnlag for å vurdere naturlige flomveier.
- d. Ved regulering skal det sikres tilstrekkelig areal for lokal åpen overvannshåndtering, infiltrasjon til grunnen og vegetasjon. Løsninger for håndtering av overvann skal vises i en overvannsplan.

Retningslinjer til § 5.11

- i. *Overvannshåndtering bør planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer. Gårdsplasser eller lignende tillates ikke steinlagt eller asfaltert dersom dette fører til at overvann ledes ut i veien eller naboeiendommer. Arealer benyttet til lokal åpen overvannshåndtering, infiltrasjon til grunnen og vegetasjon kan også benyttes til andre formål som ikke er i konflikt med formålet (for eksempel leke- og oppholdsareal).*
- ii. *Grunnen i Sarpsborg sentrum er mindre egnet til infiltrasjon og som alternativ til dette bør eksempelvis grønne tak vurderes som alternativ magasineringsmetode.*
- iii. *Temakart Flomveier indikerer flomveier, og det vil kreves ekstra fokus på overvannshåndtering i områder som fungerer som flomveier.*

§ 5.12 Miljøoppfølging og overvåking (jf. pbl § 11-9 pkt. 8)

Ved regulering av utbyggingsprosjekter med mer enn 15 000 m² BRA skal det utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø og energi for godkjenning av Sarpsborg kommune.

Retningslinje for § 5.12

Kvalitetsprogrammet bør redegjøre for prosjektets miljøprofil med hensyn på transport, energibruk, utslipp, støy, luft, avfall, arealbruk, materialvalg og massehåndtering, samt oppfølging gjennom alle ledd frem til gjennomføring.

§ 6 BESTEMMELSER KNYTTET TIL AREALFORMÅL (jf. PBL §§ 11-10 og 11-11)

Bestemmelse §6 gir ulike krav for bestemmelsesområder «lav bebyggelse», «suburban-tett bebyggelse», «Gamle Gleng» og «urban-høy bebyggelse». Disse områdene er vist på plankartet og på temakart Høyder og bygningstypologi.

§ 6.1 Bestemmelser til områder avsatt til nåværende boligbebyggelse eller nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområde «lav bebyggelse» (jf. pbl § 11-9 pkt. 5)

Det tillates bebyggelse med maksimal gesimshøyde 7,5 meter og mønehøyde 11,5 meter eller maksimal ytre gesimshøyde 7,5 meter og indre gesims 11,5 meter (inntrukket 3. etasje), dersom ikke annet er bestemt om takform i §§ 4.15 eller 5.9.

§ 6.2 Bestemmelser til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «Suburban- tett bebyggelse» (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

a. Forutsetninger for utvikling utenom regulering

- i) Bebyggelse som ikke reguleres skal ha maksimal gesimshøyde 7,5 meter og mønehøyde 11,5 meter eller maksimal ytre gesimshøyde 7,5 meter og indre gesims 11,5 meter.
- ii) Utenom regulering skal det fortettes med frittstående bebyggelse dersom ikke annet er fastsatt innenfor bestemmelsesområder kulturmiljø, jf. § 4.15.
- iii) Bebyggelse som er unntatt regulering skal plasseres i fortauslinje der dette er praksis. Der eksisterende bebyggelse i hele kvartal er plassert tilbaketrasket fra fortauslinje, eller der annet er fastsatt innenfor bestemmelsesområder for kulturmiljø, skal dette følges. Tilbygg

som ligger avvendt fra gate, frittstående boder og garasjer kan plasseres tilbaketrukket fra eiendomsgrense mot gate eller fortauslinje.

b. Rammer for regulering

- i) Ved regulering av flere eiendommer kan det utvikles sammenhengende rekkehusbebyggelse, eller bebyggelsen kan trekkes tilbake fra fortauslinje og forhager etableres.
- ii) Ved regulering av flere eiendommer tillates maksimal gesimshøyde 11,5 meter og mønehøyde 15 meter eller ytre gesimshøyde 11,5 meter og indre gesimshøyde 15 meter. Det skal være variasjon i høyder. Ved plassering av høyere bebyggelse må sol- og lysforhold for omkringliggende bebyggelse vektlegges.
- iii) Ved regulering skal det legges vekt på variasjon i boligstørrelse.
- iv) Hensyn fastsatt innenfor bestemmelsesområder kulturmiljø, jf. § 4.15, skal ivaretas ved regulering. Ved regulering av områder som grenser mot hensynssone kulturmiljø må det legges særlig vekt på hvordan ny bebyggelse forholder seg til omgivelsene.

Retningslinje til § 6.2

- i. Begrepet «indre gesimshøyde» betyr at etasjen skal være inntrukket, jf. også § 5.5.*
- ii. Ved regulering til maksimale høyder stiller bestemmelsen krav om at det skal være variasjon i høyder, deler av bygningsmassen skal være inntrukket og kun deler av kvartalet kan ha maksimale høyder. Endelig potensial for høyder og antall boenheter må avklares gjennom regulering der krav som MUA, bebyggelsens plassering og evt. krav innenfor hensynssoner tilfredsstilles.*
- iii. Ved boligprosjekter med mer enn 10 enheter skal solforhold dokumenteres med soldiagram.*
- iv. Begrepet «frittstående bebyggelse» betyr enebolig til firemannsbolig.*

§ 6.3 Bestemmelser til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «Gamle Gleng» (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

- a. Bebyggelsen skal følge prinsippet om lav bebyggelse mot gata og høyere i bakgrunn. Ved plassering av punktvis høyere bebyggelse må sol- og lysforhold for omkringliggende bebyggelse og gater vektlegges. Solforhold i byens gågate og i krysset St. Marie gate/Jernbanegata skal ivaretas.
- b. Byens monumentale bygg, som kirker, rådhus og liknende skal hensynstas.
- c. Bebyggelse skal ha maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 18 meter.
- d. Bebyggelsen kan plasseres i nabogrense. Adkomst og brannvern forutsettes ivaretatt i henhold til gjeldende byggeforskrifter.
- e. Balkonger mot offentlig gate / byrom er kun tillatt fra og med tredje etasje og oppover, og skal ikke krage mer ut enn 1 meter fra vegglivet. Balkonger og påbygg kan plasseres tilbaketrukket fra eiendomsgrense mot gate eller fortauslinje.
- f. Ved regulering skal det legges vekt på variasjon i boligstørrelse.

- g. Hensyn fastsatt innenfor generelle bestemmelser for kulturminner og kulturmiljø § 4.13 og bestemmelsesområde § 4.15 skal ivaretas ved regulering.

§ 6.4 Bestemmelser til nåværende sentrumsformål - bestemmelsesområder «Urban-høy bebyggelse» (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

a. Forutsetninger for utvikling utenom regulering

- i) Innenfor bestemmelsesområde «Urban-høy bebyggelse» kategori A tillates følgende utenom regulering: Tiltak med maksimal gesimshøyde 11,5 meter og mønehøyde 15 meter eller ytre gesimshøyde 11,5 meter og indre gesims 15 meter, dersom ikke annet er bestemt om takform innenfor bestemmelsesområde kulturmiljø § 4.15.
- ii) Innenfor bestemmelsesområde «Urban-høy bebyggelse» kategori B og C tillates følgende utenom regulering: Tiltak med maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 18,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesims 18,5 meter dersom ikke annet er bestemt om takform innenfor bestemmelsesområde kulturmiljø § 4.15. Unntak er indre del av kvartal 69, 70 og 257 som har gesimshøyde 28,5 meter (Tårnbygget, DNB-bygget og Sagahuset).
- iii) Bebyggelse som er unntatt regulering skal som hovedregel plasseres i fortauslinje der dette er praksis. Der eksisterende bebyggelse i hele kvartal er plassert tilbaketrukket fra fortauslinje, eller der annet er fastsatt innenfor hensynssone kulturmiljø, skal dette følges. Tilbygg som ligger avvendt fra gate, frittstående boder og garasjer kan plasseres tilbaketrukket fra eiendomsgrense mot gate eller fortauslinje.
- iv) Bebyggelsen kan plasseres i nabogrense. I kvartalenes indre kan tillates bebyggelse, også mot nabogrense dersom denne ved sin dimensjonering og plassering tar tilfredsstillende hensyn til lysforhold på egen- og nabotomt, til utearealer for boliger og til bevaring av eksisterende trær. Adkomst og brannvern forutsettes ivaretatt i henhold til gjeldende byggeforskrifter.
- v) Balkonger mot offentlig gate / byrom er kun tillatt fra og med tredje etasje og oppover, og skal ikke krage mer ut enn 1 meter fra vegglivet. Balkonger og påbygg kan plasseres tilbaketrukket fra eiendomsgrense mot gate eller fortauslinje.

b. Rammer for regulering

- i) Ved regulering av hele kvartaler/større områder kan bebyggelsen trekkes tilbake fra fortauslinje, og forhager etableres.
- ii) Innenfor bestemmelsesområder Urban-høy bebyggelse kategori A:
Ved regulering av større områder tillates det bebyggelse med maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 18,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 18,5 meter.
- iii) Innenfor bestemmelsesområder Urban-høy bebyggelse kategori B:

- a) Ved regulering av hele kvartaler/større områder: Det skal være variasjon i byggehøyder. Det tillates bebyggelse med maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 18,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 18,5 meter. Det kan vurderes innslag av punktvis høyere bebyggelse med gesims opp til 21,5 meter. Grunnflaten for punktvis høyere bebyggelse skal ikke overstige 30 % av kvartalets areal. Løsninger for inntrukne etasjer avklares gjennom regulering.
 - b) Ved regulering av mindre deler av et kvartal: Maksimale høyder som for tiltak unntatt plankrav, jf. §6.4 pkt. a.
- iv) Innenfor bestemmelsesområder Urban-høy bebyggelse kategori C:
- a) Ved regulering av hele kvartaler/større områder: Det skal være variasjon i byggehøyder. Det tillates bebyggelse med maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 21,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 21,5 meter. Det kan vurderes innslag av punktvis høyere bebyggelse med gesims opp til 28,5 meter. Grunnflaten for punktvis bebyggelse skal ikke overstige 30 % av kvartalets areal. Løsninger for inntrukne etasjer avklares gjennom regulering. For kvartal 302 gjelder maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 21,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 21,5 meter, uten mulighet for punktvis høyere bebyggelse opp til 28,5 meter.
 - b) Ved regulering av mindre deler av et kvartal: Maksimale høyder som for tiltak unntatt plankrav, jf. §6.4 pkt. a.
- v) Innenfor bestemmelsesområde Urban-høy bebyggelse kategori D (for kvartalene 63, 64, 66, 67, 72, 73 og 79):
 Ved regulering må hele kvartal(er) inngå i reguleringen. Det skal være variasjon i byggehøyder. Minimum høyde gesimshøyde 11,5 meter og mønehøyde 15 meter eller ytre gesimshøyde 11,5 meter og indre gesimshøyde 15 meter. Maks. gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 21,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 21,5 meter. Det kan vurderes innslag av punktvis høyere bebyggelse med gesims opp til 35 meter. Grunnflaten for punktvis bebyggelse skal ikke overstige 30 % av kvartalets areal. Det kan vurderes ett signalbygg innenfor området dersom hele området avsatt til urban-høy bebyggelse kategori D reguleres over ett. Løsninger for inntrukne etasjer avklares gjennom regulering. Regulering av kvartalene må sees i sammenheng med at Rosenkrantz gate er ny hovedadkomst til nytt stasjonsområde, jf. § 3.6 a. Det skal etableres offentlig tilgjengelig torg/plass i direkte tilknytning til St. Marie gate/Rosenkrantz gate og hovedinngang som henvender seg til torget.
- vi) Forutsetninger for utvikling av høyere bebyggelse:
- a) Bebyggelsen skal følge prinsippet om lav bebyggelse mot gata og høyere i bakgrunn. Ved plassering av høyere bebyggelse må sol- og lysforhold for omkringliggende bebyggelse og gater/utearealer vektlegges.
 - b) Bebyggelse kan trekkes vekk fra gatelivet for å gi plass til utvidet gate, offentlige byrom, trekker eller grønne forarealer.

- c) Det skal tilrettelegges for visuelle forbindelser og offentlig tilgjengelige passasjer gjennom kvartalet.
- d) Byens monumentale bygg, som kirker, rådhus og liknende skal hensynstas.
- e) Solforhold i byens gågate og i krysset St. Marie gate/Jernbanegata skal ivaretas.

vii) Ved regulering skal det legges vekt på variasjon i boligstørrelse

viii) Hensyn fastsatt innenfor bestemmelsesområde kulturmiljø, § 4.15, skal ivaretas ved regulering. Ved regulering av områder som grenser mot hensynssone kulturmiljø må det legges særlig vekt på hvordan ny bebyggelse forholder seg til omgivelsene.

Retningslinje til § 6.4

- i. *Begrepet indre gesimshøyde betyr at etasjen skal være inntrukket, jf. også § 5.5.*
- ii. *Ved regulering til maksimumshøyder stiller bestemmelsen krav om at det skal være variasjon i høyder, deler av bygningsmassen skal være inntrukket og kun deler av kvartalet kan ha maksimale høyder. Endelig potensial for høyder og antall boenheter må avklares gjennom regulering der krav som MUA, bebyggelsens plassering og evt. krav innenfor hensynssoner tilfredsstilles.*
- iii. *Soldiagram: Ved boligprosjekter med mer enn 10 enheter skal solforhold dokumenteres med soldiagram.*
- iv. *Bestemmelsene om bebyggelses plassering tolkes slik at plassering i nabogrense innenfor kategori «urban-høy bebyggelse» er i samsvar med planen og ikke avhengig av særskilt nabosamtykke såfremt fasade i grense utformes i vedlikeholdsfrie materialer og uten innsyn på naboeiendommen.*
- v. *Vindstudier: Ved større tiltak, som høyhus og etablering av offentlig tilgjengelige parker og plasser kan det stilles krav om vindstudier med fokus på nedfallsvind og korridoreffekt.*
- vi. *Retningslinje til pkt. b. avsnitt ii.-iv.: Med «større områder» menes regulering som omfatter minst halvparten av et kvartal, eller tilsvarende areal der kvartalsstrukturen ikke er tydelig.*
- vii. *Ved regulering av et område som faller inn under flere høydekategorier relaterer den prosentvise andelen punkthus seg til den andelen av kvartalet som er innenfor den aktuelle høydesonen. Eksempelvis: Er kun halve kvartalet innenfor høydesonen Urban-høy kategori C er det kun 30% av denne halvdelene som kan ha punktvis høyere bebyggelse.*

Se også § 5.5 Høyder, generelle bestemmelser

§ 6.5 Bestemmelser til framtidig sentrumsformål (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

- a. **Område S1 (Søsterboligene):** Området skal reguleres før ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse tillates. Rammer for utvikling i områder satt av til Urban-høy bebyggelse kategori C gitt i §6.4 pkt. b. gjelder.
- b. **Område S2 (Øst for Sarpsborg scene):**
 - i) Kvartal 281 og 102 skal utvikles til parkeringshus med mulighet for kombinasjon med bolig. Eksisterende antall boenheter tillates videreført. Det tillates ikke flere boenheter.
 - ii) Det tillates ikke ny bebyggelse med forretning, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting eller bevertning, utover mindre tilbygg/påbygg og mindre bod/garasje.

- iii) Området må reguleres før ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse tillates. Mindre tilbygg/påbygg, mindre bod/garasje og bruksendring av eksisterende bebyggelse er unntatt reguleringskravet.
- iv) Det kan åpnes for overflateparkering i en overgangsfase inntil parkeringshus er bygd.
- v) Kvartalene må utvikles med høy estetisk kvalitet og et grønt preg.
St. Marie gate 28 tillates ikke revet før det foreligger igangsettingstillatelse for utbygging av parkeringshus.

Retningslinje til §6.5

Vedrørende pkt a. og b.: Eksisterende bebyggelse kan brukes til formålene som inngår i begrepet «sentrumsformål», såfremt det er i tråd med restriksjonene knyttet til storulykkerisiko gitt i § 3.2~~1~~. Ved ny bebyggelse slår reguleringskravet inn. Se også rammer for regulering i §6.4.

§ 6.6 Bestemmelser til områder avsatt til formål offentlig eller privat tjenesteyting (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

- a. Bestemmelse §§6.2 og 6.4 gjelder også for områder avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting som faller henholdsvis under høydekategori “suburban-tett bebyggelse” og «urban-høy bebyggelse».
- b. For kvartal 509 (den delen av kvartalet som omfatter St. Olav videregående skole og Sarpsborghallen, vist på temakart Høyder og bygningstypologi) tillates maksimal gesimshøyde 18,5 m. Det kan vurderes innslag av punktvis høyere bebyggelse med gesims opp til 21,5 meter.

§ 6.7 Bestemmelser til områder avsatt til formål nåværende næringsbebyggelse (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

Borregaard industriområde, nåværende: Bebyggelse med alminnelige funksjoner som ikke krever særskilt tilpasning f.eks. kontor, skal ikke overstige gesims-/mønehøyde 17,5 m.

Industribebyggelse som krever særlig tilpasning til funksjon, skal ikke være høyere enn det som er nødvendig for å romme og drifte dette.

§ 6.8 Bestemmelser til områder avsatt til formål kjøpesenter (jf. pbl § 11-7 pkt. 1)

Kjøpesenter over 3000 m² tillates etablert innenfor bykjernen.

§ 6.9 Bestemmelser til områder avsatt til grønnstruktur (jf. pbl § 11-7 pkt. 1)

Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, lekeplass, møteplass, park, torg og mindre utescener er tillatt.

§ 6.10 Områder med kombinert bebyggelse og anleggsformål (jf. pbl § 11-7 pkt. 1)

- a. **Sarpsborg stadion:** Nåværende kombinert formål åpner for idrettsformål og sentrumsformål. Det skal fortrinnsvis etableres kontor og servicefunksjoner. Stor konsentrasjon av handel tillates ikke, men det kan åpnes for noe idrettsrelatert handel.

- b. **Stjernebygget:** Nåværende kombinert formål åpner for næringsbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke barnehage, undervisning, institusjon, kirke/annen religionsutøvelse, forsamlingslokale. Det tillates maksimale høyder i tråd med Urban-høy bebyggelse C (se §6.4).
- c. **Borregaardsjordene KB1:** Framtidig kombinert formål åpner for næringsbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting. Området skal ikke benyttes til lager, avfallsanlegg, konferansesenter, messehall, hotell/overnatting, bensinstasjon/veiserviceanlegg, barnehage, undervisning, institusjon, kirke/annen religionsutøvelse, forsamlingslokale. Alléen, med ubebygde arealer langs denne, må sikres ved ny reguleringsplan.

§ 6.11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. pbl § 11-7 pkt. 1)

a. Generelle bestemmelser - vei

- i) Områder avsatt til vei er offentlige trafikkområder. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det nærmere defineres hvilke funksjoner veiformålet skal inneholde, herunder kjørevei, parkeringsplasser, kollektivfelt, sykkelfelt, gangareal, vegetasjon og sideareal.
- ii) Ved utforming av veianlegg skal gående, syklende og kollektiv prioriteres. Det skal legges vekt på bymessig opparbeidelse, med universell utforming, forgjengerkryssing i plan, høy materialkvalitet, helhetlig design og bruk av vegetasjon.
- iii) Klipping av hekker, trær, busker og annen vegetasjon må gjøres for at gang- og sykkelveiene skal kunne brukes i full bredde og av hensyn til sikt og trafiksikkerhet. Private grunneiere har et ansvar i tillegg til veieier.
- iv) Etablering av bobilparkering på Strandgata 4 - Byens Brygge 1/2481: Området skal ikke privatiseres. Tiltaket skal ikke medføre forurensing. Plassen skal forskjønnnes med tiltalende og robust dekke, vegetasjon og utemøbler. Det må ved søknad om tiltak/ brukstillatelse legges frem en plan for etablering av tømmestasjon i tilknytning til bobilplassen.

Retningslinje til §6.11 a. ii)

Retningslinjen gjelder ikke for prosjekter med vedtatt reguleringsplan eller byggeplan.

b. Belegningsstein (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)

Hovedprinsippet for belegningsstein på fortau og gangsoner skal være betong- eller naturheller med oppdelinger, utfyllinger og kantavslutninger av granitt (brostein). Hovedprinsippene for belegningsstein i byrommene skal være enhetlig, men kan gis forskjellig utstyrsklasse etter betydning i bybildet.

c. Ramper (jf. PBL§ 11-9 pkt. 6)

Ramper og anlegg som må etableres for å oppnå universell utforming skal fremstå som helhetlige løsninger og er søknadspliktig. Solide løsninger og materialer skal benyttes. Det skal etterstrebes løsninger langsetter fasadene.

d. Avkjørsler

- i) Avkjørsler skal ikke plasseres nærmere enn 12 m fra kantsteinslinje i kryssende vei.

- ii) Veimyndighet for fylkesveier skal uttale seg i saker som innebærer endret bruk av eksisterende avkjørsler til fylkesveier. Veimyndighet for fylkesveier har avgjørelsesmyndighet for godkjenning av eventuelle nye avkjørsler til fylkesvei.

§ 6.12 Bruk og vern av sjø og vassdrag (jf. PBL § 11-11 pkt. 6)

Fortøyningsbrygge tilgjengelig for allmenheten er tillatt.

§ 7 GENERELLE RETNINGSLINJER

Forhåndskonferanse: Det skal avholdes forhåndskonferanse eller uformelt møte før søknad innsendes for alle større tiltak, samt for andre tiltak hvor kommunen eller tiltakshaver krever dette.

Krav til søknad

For alle tiltak som omfattes av loven skal det ved søknad vedlegges følgende dokumentasjon der det er nødvendig, i tillegg til de generelle kravene i byggesaksforskriften:

- **Arkitektfaglig kompetanse:** Det må dokumenteres nødvendig arkitektfaglig kompetanse ved planlegging og utforming av større tiltak i sentrumsplanområdet.
- **Trafikkfaglig kompetanse:** Det må dokumenteres nødvendig trafikkfaglig kompetanse ved planlegging og utforming av tiltak som kan ha trafikale konsekvenser som bør vurderes i en helhetlig sammenheng.
- **Stedstilpassing:** Stedstilpassing skal vises med tegninger eller 3D modell i forhold til nabobebyggelse, terreng, grønnstruktur m.v.
- **Modell:** For større tiltak skal det benyttes kommunens 3D-bymodell som verktøy. Dette gjelder også reguleringsplaner.
- **Soldiagram:** Ved boligprosjekter med mer enn 10 enheter skal solforhold dokumenteres med soldiagram.
- **Vindstudier:** Ved større tiltak, som høyhus og etablering av offentlig tilgjengelige parker og plasser kan det stilles krav om vindstudier med fokus på nedfallsvind og korridoreffekt.
- **Situasjonsplan / utomhusplan:** Situasjonsplan skal vise hele tiltaket nøyaktig inntegnet med utvendige mål og avstander. Målestokk tilpasses det enkelte prosjektets størrelse og detaljeringsgrad. Kommunen kan kreve utomhusplan i forbindelse med søknad om byggetillatelse og bruksendring eller i reguleringsplan. Utomhusplan kreves alltid når et halvt kvartal eller mer skal bebygges under ett. Utomhusplanen skal vise samspill mellom bygninger og tilhørende uterom samt utforming og bruk av uterommet og skal ha målestokk 1:500 som minste detaljeringsgrad.

VEDLEGG 01 GUL LISTE, jf. § 4.16:

| Gnr/ Bnr | Adresse |
|--------------------------------|--|
| ENKELTHUS UTENFOR HENSYNSSONER | |
| 1/1607 | St. Nikolas-gate 31 (Stasjonsbygningen) |
| 1/3574 | St. Nikolas-gate 3 (Grinastua) |
| 1/1850 | Roald Amundsens gate 59 (Vingulmork, tidl. gamle hjem) |
| 1/1044 | Olav Haraldssons gate 10 (Hjørnebygg Vadtvedt mekaniske) |
| 1/1462, 1/1459, 1/1460 | Hagegata 2, 4, 6 |
| 1/1461 | Thranes gate 29 |
| 1/854 | Kirkegata 18 (tidl. skole, gymsal, transformatorstasjon) |
| 1/1875 Trafostasjon | Kryss mellom St. Nikolas-gate og Oskarsgate |
| 1/3878 utvalgte bygninger | Kraftstasjon (Inngår også i hensynsone H550_ Kula landskapet) |
| 1/3878 | Borregaardsmonumentet (Inngår også i hensynsone H550_ Kula landskapet) |
| 1/802 | St. Marie gate 38 (Sarpsborg scene) |
| 1/803 | St. Marie gate 30 |
| 1/298 | St. Marie gate 37 |
| 1/186 | Glengsgata 33 (Sarpsborg kirke) |
| 1/867 | Jonas Lies gate 3 |

| Gnr/ Bnr | Adresse |
|---|--|
| ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_ 8 NB! REGISTERET MIDDELALDERBYEN BORGARSYSSEL MUSEUM MED NÆROMRÅDE (KULTURMILJØ OG LANDSKAP AV NASJONAL INTERESSE). | |
| Inngår også i hensynsone H550_ Kula landskapet | |
| 1/3763 | St. Mariegate 5A-5T (Tarris) |
| 1/3000 utvalgte bygninger | Cellulosefabrikken |
| 1/3878 utvalgte bygninger | Kraftstasjon |
| Borgarsyssel | Inngår også i hensynsone H550_ Kula landskapet |
| 1/1254 | Gamlebygata 10 |
| 1/1092 | Gamlebygata 8 |
| 1/304 | Vollgata 7 |
| 1/303 | Vollgata 5 |
| 1/1092 (alle byggene) | Vollgata 10 C |
| 1/1092 (alle byggene) | Vollgata 12 A |
| 1/1092 | Vollgata 12 B |
| 1/340 (alle byggene) | Bispegata 7 |
| 1/1092 (alle byggene) | Borregaardsveien 7 |
| 1/3466 (alle byggene) | Borregaardsveien 9 |
| 1/3836 (alle byggene) | Oscar Pedersens vei 45 |

| Gnr/ Bnr | Adresse |
|---|---|
| ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_ 1 BYKJERNEN/ GAMLE GLENG | |
| 1/27 | Sigvat Skalds gate 1 (tidl. rådhus og brannstasjon) |
| 1/403 | Oskars gate 70 |
| 1/130 | Oskars gate 72 |
| 1/379 | Olav Haraldssons gate 34 |
| 1/1857 | Olav Haraldssons gate 39 A og B |
| 1/2476 | Olav Haraldssons gate 41 |
| 1/3 | Glengsgata 1 |
| 1/204 | Glengsgata 4 |

| Gnr/ Bnr | Adresse |
|--|--|
| ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_1 BYKJERNEN/ GAMLE GLENG | |
| 1/1887 | Glengsgata 20 A, B og C |
| 1/36 | Glengsgata 21 |
| 1/32 | Glengsgata 22 |
| 1/43 | Glengsgata 24 |
| 1/116 | Glengsgata 27 |
| 1/105 | Glengsgata 29 |
| 1/144 | Glengsgata 30 |
| 1/1860 | Glengsgata 31 |
| 1/233 | Glengsgata 32, A og B |
| 1/761 | Pellygata 62 A og B |
| 1/374 | Pellygata 64 |
| 1/422 | Pellygata 70 |
| 1/1456 | Pellygata 78 A-G |
| 1/38/0/1 og 2 | Pellygata 80 |
| 1/168 | St. Marie gate 89 |
| 1/30 | St. Marie gate 94 (kun del i nyrenessansse-stil) |
| 1/137 | St. Marie gate 95, inkludert sidebygningen |
| 1/107 | St. Marie gate 97 |
| 1/44 | St. Marie gate 105 |
| 1/1859 | St. Marie gate 107 |
| 1/104 | St. Marie gate 109 |
| 1/16 | St. Marie gate 115 A og B |
| 1/161 | Kirkegata 69 |
| 1/5 | Torget 5 |
| 1/1151 | Karl Johans gate 10 (hjørnebygningen) |
| 1/114 | Torggata 3 |
| 1/113 | Torggata 7 |
| 1/290 | Torggata 8 |
| 1/1944 | Torggata 9 |
| 1/8 | Torggata 10 |
| 1/31 | Torggata 13 |
| 1/8 | Torggata 12 |

| Gnr/ Bnr | Adresse |
|--|------------------------------------|
| ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_2 SANDESUND/MELLØS | |
| 1/77 | Strandgata 3 |
| 1/63 | Strandgata 5 A |
| 1/679 | Sandesund terrasse 7 A og B, 9, 11 |
| 1/100 | Sandesund terrasse 5 |
| 1/163 | Sandesund terrasse 13 |
| 1/123 | Sandesund terrasse 1 |
| 1/398 | Sandesund terrasse 26 |
| 1/478 | Elvegata 14 |
| 1/80 | Elvegata 7 |
| 1/79 | Elvegata 9A |
| 1/660 | Bakkegata 3 |

| Gnr/ Bnr | Adresse |
|---|--|
| ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H-570_3 SANDEUNDSVEIEN OG KULÅSPARKEN (<u>KULTURMILJØ OG LANDSKAP AV NASJONAL INTERESSE</u>) & NB! REGISTERET KULÅSPARKEN | |
| Inngår også i hensynsone H550 Kula landskapet | |
| 1/3097 | Hjalmar Wessels vei 32 |
| 1/143 | Sandesundsveien 83 |
| 1/302 og 84 | Sandesundsveien 56 og 58 |
| 1/637 | Sandesundsveien 10 A og B |
| 1/638 | Sandesundsveien 12 |
| 1/644 | Sandesundsveien 34 |
| 1/111 | Sandesundsveien 45 |
| 1/762 | Sandesundsveien 24 |
| 1/1080 | Sandesundsveien 20 |
| 1/641 | Sandesundsveien 22 |
| 1/222 | Sandesundsveien 21 |
| 1/539 | Sandesundsveien 2 (Festiviteten) |
| 1/197 | Sandesundsveien 13 (biblioteket) |
| 1/680 | Sandesundsveien 8 |
| 1/636 | Sandesundsveien 6 |
| 1/266 | Sandesundsveien 19 |
| 1/786 | Sandesundsveien 26 |
| 1/645 | Sandesundsveien 40A |
| 1/682 | Sandesundsveien 16 |
| 1/640 | Sandesundsveien 18 |
| 1/3819 | Arne Meidells vei 14 |
| 1/3825 | Arne Meidells vei 6 |
| 1/3823 | Arne Meidells vei 10 |
| 1/3822 | Arne Meidells vei 12 |
| 1/3824 | Arne Meidells vei 11 |
| 1/3831 | Arne Meidells vei 8 |
| 1/3820 | Nils Pedersens vei 12 |
| 1/3821 | Nils Pedersens vei 14 |
| 1/3833 | Nils Pedersens vei 10 |
| 1/3827 | Nils Pedersens vei 8 |
| 1/3000 | Nils Pedersens vei 3 |
| 1/3826 | Nils Pedersens vei 6 |
| 1/3098 | Nils Pedersens vei 4 |
| 1/3793 og 3794 | Nils Pedersens vei 5 og 7 |
| 1/3795 og 3796 | Nils Pedersens vei 9 og 11 |
| 1/3797 | Kulåsstien 3 |
| 1/1246 | Oscar Pedersens vei 51 A- H (Ninive) |
| 1/3836 | Oscar Pedersens vei 45 (Borregaard Hovedgård, hovedhuset, låven, teglsteinsbygning og stabbur) |
| 1/780 | Dronningens gate 34 (Glenghuset) |
| 1/643 | Sandesundsveien 30 |
| 1/822 | Sandesundsveien 32 |
| 1/3860 | Arne Meidells vei 9 |
| 1/3867 | Arne Meidells vei 7 |

| Gnr/ Bnr | Adresse |
|--|---|
| ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_4 KULÅS ØST | |
| 1/3775, 1/3774, 1/3773 | Sverdrups gate 23, 27, 30 |
| 1/3769,1/3770,1/3771,1/3772 | Oscar Pedersens vei 20, 22 og 24 og Borghilds gate 32 |
| 1/3743, 1/3744, 1/3745, 1/3746 | Borghilds gate 22, 24, 26 og 28 |
| 1/3747- 1/3758 | Håkons gate 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39 og 41. |
| 1/3451-1/3457, 1/3443, 1/3444, 1/3441, 1/3442, 1/3439, 1/3440, 1/3437, 1/3438 | Håkons gate 20 A og B, 22, 24 A og B, 26 Grimkells gate 13 Borggata 17, 19 A og B, 21 A og B Borghilds gate 18 |
| 1/3458,1/3459, 1/3460, 1/3461, 1/3759, 1/3760, 1/3761, 1/3449, 1/3450, 1/3447, 1/3448, 1/3445 | Håkons gate 28, 30 A og B, 32, 34 Grimkells gate 14 Borggata 25, 27 A og B, 29 A og B, 31 |
| 1/3021, 1/3022, 1/3434, 1/3435,1/3409, 1/3432, 1/3433, 1/3436 | Borghilds gate 34 og 36 Nansens gate 18 og 20 Oscar Pedersens vei 17, 19, 21 og 22 (Frankrike) |
| 1/1243, 1/1244, 1/1245 | Borghilds gate 33A-D, 35A-B, 37A-D, 39A-D, 41A-B, 43A-D, 45A-D, 47A-D |

| Gnr/ Bnr | Adresse |
|---|---|
| ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_5 GROTTERØD | |
| 1/1171 | Jonas Lies gate 15 (tidl. Grotterød gård) |
| 1/1143 | Korsgata 24 |
| 1/1105 | Storgata 4 |
| 1/1172 | Hans Nielsen Hauges gate 52 |
| 1/1526 | Hans Nielsen Hauges gate 48 |

| Gnr/ Bnr | Adresse |
|--|-----------------------|
| ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE DRONNINGENSGATE H570_6 + deler av STORGATA | |
| 1/1280 | Dronningens gate 81 |
| 1/1108 | Dronningens gate 94 |
| 1/1255 | Dronningens gate 97 |
| 1/1648 | Storgata 18, 20 og 22 |
| 1/1552 | Storgata 24A |
| 1/1553 | Storgata 24B |
| 1/1554 | Storgata 26A |
| 1/1555 | Storgata 26B |
| 1/1555 | Storgata 26C |
| 1/1556 | Storgata 28A |
| 1/1557 | Storgata 28B |
| 1/1558 | Storgata 30A |
| 1/1559 | Storgata 30B |
| 1/1599 | Storgata 32A |
| 1/1599 | Storgata 32B |
| 1/1647 | Storgata 33, 35 og 37 |
| 1/1564 | Storgata 39A |
| 1/1565 | Storgata 39B |
| 1/1664 | Storgata 41A |

| | |
|--|-----------------------------|
| 1/1616 | Storgata 41B |
| 1/1566 | Storgata 43A |
| 1/1567 | Storgata 43B |
| 1/1596 | Storgata 45A |
| 1/1597 | Storgata 45B |
| 1/1600 | Storgata 47A |
| 1/1601 | Storgata 47B |
| 1/1279 | Dronningens gate 83 |
| Gnr/ Bnr | Adresse |
| ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_7 FRITZNERBAKKEN | |
| 1/1037 | Lindesnes' gate 33 |
| 1/1038 | Alfheims gate 12 A-B |
| 1/944 | Nordkapps gate 24 A-F |
| 1/999 | Lindesnes' gate 22 |
| 1/730 | Vikens gate 10 |
| 1/713 | Olav Haraldssons gate 73 |
| 1/765 | Olav Haraldssons gate 75 |
| 1/739 | Færders gate 40 |
| 1/709 | Færders gate 41 |
| 1/702 | Olav Haraldssons gate 61A-E |

| | |
|--|---|
| Gnr/ Bnr | Adresse |
| ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_10 KREMATORIET OG GRAVLUNDEN | |
| 1/1267 | Hans Nielsens Haugesgate 32 (Krematoriet) |