



SAKSBEHANDLER
Ingunn Beyer Hansen, Ingunn Holm

VÅR DATO
17.10.2024

postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

VÅR REF.
24/03202-2

DERES REF.

DERES DATO

Sarpsborg kommune
Postboks 237
1702 SARPSBORG

Kvartal 54 og 55A Sefa – Reguleringsplan – Sarpsborg kommune - innsigelse

Riksantikvaren viser til brev fra Østfold kommune, datert 13.9.2024, og forespørsel om utsatt frist datert 12.9.2024. Vi viser også til befaring 14.10.2024, med Østfold fylkeskommune og Sarpsborg kommune.

- **Riksantikvaren reiser innsigelse til detaljregulering for kvartal 54 og 55A (Sefa).**
- **Tiltaket vil svekke nasjonale interesser knyttet til Sarpsborg jernbanestasjon og opplevelsen av dens historiske rolle i Sarpsborg bysentrum.**
- **Riksantikvaren mener at det er viktig at nye bygg på den aktuelle tomte følger sentrumsplanens bestemmelser, både når det gjelder høyder og utforming, jf. illustrasjon under.**



Planlagt prosjekt, og prosjekt mer i tråd med sentrumsplanens høyder

Saksgang

Riksantikvaren har fått saken oversendt fra Østfold fylkeskommune for vurdering av innsigelse på selvstendig grunnlag, i henhold til underretningsplikten innen kulturmiljøforvaltningen, jf. § 7 i *Forskrift om fastsetting av myndighet mv. etter kulturminneloven*.

Østfold fylkeskommune fremmet i brev datert 20.8.2024 administrativ innsigelse til planforslaget. Innsigelsen var begrunnet med at bebyggelsens høyder er i strid med kommunedelplanen for Sarpsborg sentrum sett i lys av vernehensynene i området. Saken ble behandlet politisk i fylkesutvalgets møte 12.9.2024. Fylkesutvalget valgte å ikke gå til innsigelse. Saken ble derfor oversendt til Riksantikvaren.

Planforslaget

Saken gjelder detaljregulering for Kvartal 54 og 55A (Sefa) i Sarpsborg kommune. Kvartalet ligger vis-a-vis Sarpsborg stasjon. Sarpsborg kommune la i brev av 10.6.2024 planforslaget ut på offentlig ettersyn. Kommunedirektøren i Sarpsborg anbefalte at planforslaget ikke ble lagt ut til offentlig ettersyn med viste høyder.

Detaljreguleringsplanen for kvartal 54 og 55A i Sarpsborg sentrum, utarbeidet av Plus arkitektur AS på vegne av Sefa Park AS, har som mål å utvikle næring og boliger på en brannomt (Sefa) ved Sarpsborg stasjon. Det skal bygges et lavere og et høyt tårn (kote 89,7). Det er så vidt Riksantikvaren kan lese ut av sakspapirene ikke oppgitt hvor mange kvadratmeter nybygg som i alt er planlagt. Detaljreguleringen legger til rette for noe næring og nærmere 100 nye boliger, i et kvartal med i overkant av 100 eksisterende boliger tilhørende Glengshølen borettslag og Glengshølen sameie.

Gjeldende planstatus for området

Planområdet omfattes av sentrumsplanen for Sarpsborg, vedtatt 20.6.2019, og ligger innenfor et kvartal med kategori Urban-høy-C. Sentrumsplanen tillater i dette området en mønehøyde på 21,5 meter. Et høyere bygg med en makshøyde på 28,5 meter kan, ifølge sentrumsplanens bestemmelser vurderes. Mot gatene tillates det gesimshøyde på 15 meter. Samtidig ligger deler av kvartalet innenfor hensynssone Gamle Gleng, og grenser inn til Sarpsborg stasjonsområde.

Sentrumsplanen setter også opp noen 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.

Sentrumsplanen understreker også at ved regulering av områder som grenser mot hensynssone kulturmiljø må det legges særlig vekt på hvordan ny bebyggelse forholder seg til omgivelsene.

Kulturmiljø i området

Selve planområdet er ei branntomt. Det ligger kulturmiljøer i nærheten av planområdet, som blir påvirket av tiltaket.

Sarpsborg stasjon

Øst og sør for utbyggingsområdet ligger Sarpsborg stasjonsområde. Miljøet består blant annet av stasjonsbygningen oppført i 1878 og tegnet av arkitekt Peter A. Blix, og sidebygning til venstre for stasjonen, godshus og park. Hele området er kommunalt listeført.

Sarpsborg stasjon og godshus er vurdert som et kulturmiljø av nasjonal interesse. Denne vurderingen er gjort av Viken (nå Østfold) fylkeskommune og Bane NOR i samråd med Riksantikvaren i forbindelse med arbeidet med landsverneplan for jernbanen. Stasjonen og godshuset er under sektorinternt vern i forslaget til Jernbanens landsverneplan av 2024.

Jernbanen har hatt grunnleggende betydning for videreutviklingen av Sarpsborg som by på slutten av 1800-tallet. Tog var det viktigste kommunikasjonsmiddelet innad i Smaalenene/Østfold, og ut mot hovedstaden og Sverige. Smaalensbanen ble bygget i jernbanens ekspansjonsperiode, og var en mellomriksbane fra Christiania, over Kornsjø, og åpnet fram til Gøteborg i 1879.

Stasjonsbygningen i nygotisk stil er et av Sarpsborgs monumentale, historiske bygg, med stor opplevels- og identitetsskapende verdi. Hele stasjonsmiljøet er godt bevart, og har vært lite påvirket av moderne bebyggelse. Stasjonsbygningen er rammet inn av stasjonsparken og et symmetrisk gatenett, og oppleves som midtpunktet når en kommer fra bysentrum.

Stasjonsmiljøet er typisk for tiden med en stor stasjonsbygning, i tillegg til at det også inkluderer flere andre bygninger som viser utviklingen og viktigheten av stasjonsmiljøet i Sarpsborg opp til 1980-tallet. Godshuset med sine utvidelser er som enhet et eksempel på denne tidsdybden, og oppsummerer spranget mellom det velkomponerte anlegget fra 1870-årene med stasjonspark og forseggjorte bygninger, til mer nødvendige og økonomisk betingede tilføyinger fra 1950-tallet og oppover i tid.

Fylkeskommunens faglige råd

Kulturmiljøforvaltningen i Østfold fylkeskommune har vurdert at det ikke kan aksepteres byggehøyder på over 21,5 meter innenfor planområde for detaljregulering av kvartal 54 og 55A (Sefa) i Sarpsborg kommune. Kulturmiljøforvaltningen i Østfold fylkeskommune har anbefalt innsigelse til foreslåtte høyder for Bygg A og B i den aktuelle detaljreguleringsplanen. Kulturmiljøforvaltningen i Østfold fylkeskommune har sterkt anbefalt Sarpsborg kommune å videreføre hensynssone H570_01: Bykjernen og Gamle Gleng med bestemmelser i detaljregulering for kvartal 54 og 55A (Sefa). Videre har Kulturmiljøforvaltningen i Østfold fylkeskommune sterkt anbefalt Sarpsborg komme at det i planforslagets bestemmelser § 4.2, 4.3 og 4.5 legges til et punkt for tilpasning av arkitektur til omkringliggende omgivelser og bygningsmiljø.

Riksantikvarens vurdering

Reguleringsplanen er i strid med den overordnede planen for området, kommunedelplan for Sarpsborg sentrum. Sentrumsplanen er en godt gjennomarbeidet plan med gode formingsbestemmelser for utviklingen av Sarpsborg sentrum. Samtidig er den en ekspansiv plan som åpner for høyere byggehøyder enn hva som preger bebyggelsen i Sarpsborg i dag.

Riksantikvaren mener at det er svært uheldig at utbygger har sett helt bort fra sentrumsplanen i sin planlegging av bebyggelse på Sefa-tomta. Utbygger har planlagt et bygg som er nesten dobbelt så høyt som det høyeste bygget, som ifølge sentrumsplanen, kan bygges på tomta (28,5 m). Bygget følger også få av de relevante formingsbestemmelsene i sentrumsplanen. Det er blant annet ikke planlagt noen gesimslinje 15 m over bakken.

Den planlagte nye bebyggelsen følger heller ikke sentrumsplanens forutsetninger for utvikling av høyere bebyggelse. Planen viser ikke lavere bebyggelse mot gata og høyere i bakgrunnen. Det høye boligårnet er planlagt opp til kote 89,7 rett opp fra eksisterende fortau. Vi ser heller ikke at det er mulig å tilrettelegge for en offentlig tilgjengelig passasje gjennom kvartalet, i alle fall er ikke dette lesbart ut fra plankartet.

Sentrumsplanen understreker også at byens monumentale bygg som kirker, rådhus og lignende skal tas hensyn til. Som nevnt foran, mener Riksantikvaren at stasjonen må regnes som et av Sarpsborgs monumentalbygg. Etter vår vurdering tar forslaget til reguleringsplan ikke tilstrekkelig hensyn til stasjonen og dens plassering og rolle i bybildet i Sarpsborg.

Sarpsborg stasjon er av nasjonal interesse. Stasjonen er et helhetlig miljø med flere bygninger, som til sammen forteller om jernbanens betydning for Sarpsborg som by. Stasjonen spiller en vesentlig rolle i bybildet. Et så høyt bygg som reguleringsplanen

legger opp til, så tett på stasjonen, reduserer virkningen av stasjonen i bymiljøet vesentlig.

Deler av den vestre delen av kvartalet, med eksisterende bebyggelse, er omfattet av hensynssonen for Gamle Gleng i sentrumsplanen. Denne hensynssonen er ikke videreført i detaljreguleringen for Kvartal 54 og 55A (Sefa). Riksantikvaren mener at dette er svært uheldig. Det er, så vidt vi kan se, heller ikke tatt hensyn til at deler av planområdet er hensynssone i sentrumsplanen, i planleggingen av nybyggene, jf. sentrumsplanen som slår fast at det ved regulering av områder som grenser mot hensynssone kulturmiljø må legges særlig vekt på hvordan ny bebyggelse forholder seg til omgivelsene.

Riksantikvaren mener at sentrumsplanens høydeangivelser må følges i denne reguleringsplanen. Det er viktig at det bygges volumer på den aktuelle tomte som følger sentrumsplanens bestemmelser om både høyder og utforming, og som tar tilbørlig hensyn til kulturmiljøinteressene som er knyttet til Sarpsborg stasjon og dens historiske rolle i byveven i Sarpsborg. Riksantikvaren reiser **innsigelse** til detaljregulering for kvartal 54 og 55A (Sefa).

Konklusjon

Riksantikvaren reiser **innsigelse** til detaljregulering for Kvartal 54 og 55A (Sefa). Tiltaket følger ikke opp Sarpsborg kommunes sentrumsplan, og vil svekke et kulturmiljø av nasjonal interesse.

Vi ser fram til en videre dialog om saken.

Hilsen

Linda Veiby
avdelingsdirektør

Jarle Jarleson Vaage
seksjonssjef

Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift

Kopi til: Østfold fylkeskommune, Oscar Pedersens vei 39, 1721 SARPSBORG