



Sammendrag av innkomne innspill med forslagsstillers og kommunedirektørens kommentarer – Sefa

Innhold

Generelt.....	2
1 – NVE (24.07.2024).....	2
Forslagsstillers kommentarer.....	2
Kommunedirektørens kommentarer.....	2
2 - Mattilsynet (02.08.2024)	2
Forslagsstillers kommentarer.....	3
Kommunedirektørens kommentarer.....	3
3 - Elvia (08.08.2024)	3
Forslagsstillers kommentarer.....	3
Kommunedirektørens kommentarer.....	3
4 – Statsforvalteren (15.08.2024).....	3
Forslagsstillers kommentarer.....	5
Kommunedirektørens kommentarer.....	6
5 - Østfold fylkeskommune (20.08.2024).....	7
Forslagsstillers kommentarer.....	16
Kommunedirektørens kommentarer.....	21
6 – Østfold fylkeskommune (12.09.2024)	22
Forslagsstillers kommentarer.....	23
Kommunedirektørens kommentarer.....	23
7 - Riksantikvaren (17.10.2024)	23
Forslagsstillers kommentarer.....	26
Kommunedirektørens kommentarer.....	31

Generelt

Kommunedirektøren har gjennom utarbeidelsen av planforslaget hatt et nært samarbeid med forslagsstiller. Begrunnelsen for de valg som er gjort vil derfor i hovedsak være sammenfallende.

1 – NVE (24.07.2024)

Som planmyndighet har dere ansvar for å se til at NVE sine saksområder blir vurdert og ivaretatt i planforslaget. Vi har laget en Kartbasert veileder for reguleringsplan som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Hvis dere ikke allerede har gått gjennom veilederen anbefaler vi at dere gjør det, og vurderer om våre saksområder er ivaretatt i planen. Dere må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging.

Dere kan også bruke våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>. På NVEs internettsider finner dere koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på NVEs kartløsninger.

Kommunens ansvar

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken. Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Forslagsstillers kommentarer

Forslagsstiller tar NVEs generelle tilbakemelding til orientering.

Kommunedirektørens kommentarer

Tas til orientering.

2 - Mattilsynet (02.08.2024)

Formål

Hensikten med planen er fortetting i sentrum. Planforslaget legger til rette for etablering av et offentlig tilgjengelig byrom mot stasjonsområdet, med parkmessig beplanting, torg, gangforbindelser og lekearealer, samt felles uteoppholdsarealer i bakgården for beboere. Grønne flater skal brukes til håndtering av overvann.

Ny bebyggelse er foreslått fordelt på to boligblokker med henholdsvis 6 og 14-15 etasjer.

Vår vurdering

I VAO -Rammeplan kommer det frem at det ligger en kommunal vannledning under eksisterende borettslag med god kapasitet.

Vi minner igjen om viktigheten av å ta hensyn til drikkevannsledninger ved gravearbeider.

Vi har ingen ytterligere innspill til plansaken.

Forslagsstillers kommentarer

Forslagsstiller tar Mattilsynets tilbakemelding til orientering. Drikkevannsledninger vil bli ivaretatt ved gravearbeider.

Kommunedirektørens kommentarer

Tas til orientering.

3 - Elvia (08.08.2024)

Bemerkninger

Elvia viser til opplysninger gitt som uttalelse ved varsel om oppstart av planarbeidet. Nettselskapet kan ikke se at planforslaget ikke legger til rette på etablering av nye nettanlegg.

Elvia ser at det mest sannsynlig vil bli behov for å etablere en ny nettstasjon for å sikre strømforsyning til planområdet. Det er viktig planen enten setter av areal til ny nettstasjon eller at det legges inn i planbestemmelsene slik at det tilrettelegges for etableringen. Nettstasjonen ønskes plassert sentralt i planområdet for å sikre en optimal strømforsyning.

Basert på planforslaget ber Elvia om at følgende presiseres i planbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. I tilfeller hvor effektbehovet er over 1250 A (ampere), er det krav om at nettstasjonen må etableres som rom i bygg. Størrelsen på rommet må være minimum 16 kvm og ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Rommet må være i første etasje i bygget, og det stilles særskilte krav til direkte adkomst, utforming av rommet, ventilasjon m.v. Tilstøtende rom til nettstasjon i bygg kan ikke benyttes til oppholdsrom eller boligformål.

Elvia ber om at de merknadene som fremgår av denne uttalelsen ivaretas inn i den videre planprosessen. Vennligst ta kontakt dersom det skulle være spørsmål eller uklarheter.

Kontaktinformasjon: firmapost@elvia.no

Forslagsstillers kommentarer

Det er avsatt areal til ny nettstasjon, det er også gjennomført dialog med Elvia underveis i prosjektet for å finne beste mulige plassering for ny trafo. Forslagsstiller ser derfor ikke nødvendigheten av å legge inn presiseringer i bestemmelsene, da forholdet allerede er sikret i plandokumentene.

Kommunedirektørens kommentarer

Beskrivelse og bestemmelser for nettstasjon vil vurderes nærmere ved sluttbehandling.

4 – Statsforvalteren (15.08.2024)

Vurdering

Planforslaget legger til rette for ca. 95 boenheter og noe areal til næringsvirksomhet/tjenesteyting. Sentrumsplanen åpner for inntil 6-8 etasjer i dette området, mens planforslaget tillater 14-15 etasjer

(51,5 m) for ett av byggene. Vi mener det er positivt at det planlegges for høy arealutnyttelse nær togstasjonen, da dette samsvarer med nasjonale føringer om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Avviket fra kommunens overordnede plan er imidlertid utfordrende, og vi har forståelse for at kommunedirektøren ikke anbefalte planforslaget lagt ut til høring. Høydeavviket kommer ikke i konflikt med de nasjonale og regionale interesser vi skal ivareta og vi har sånn sett ingen ytterligere merknader til dette. En fortetting av bysentrum er også en viktig del av oppfølging av fremforhandlet byvekstavtale, med forbehold om endelig signering av avtalen. Vi ser det også som positivt at det planlegges for utadrettet virksomhet, et torg og offentlig park mot togstasjonen, som vil bidra til å øke områdets attraktivitet.

Når det gjelder annen type virksomhet i bygningene under sentrumsformålet kan vi ikke se at reguleringsbestemmelsene gir noen begrensninger for mengden av dette. Vi ser at det ikke tillates bolig i underetasjen i bygg B mot St. Nikolas gate, og at det her skal være aktive fasader. Dette er positivt, men det bør vurderes å settes en grense for hvor stor andel av bebyggelsen (ev. også vurdert for etasjer) som kan brukes til annet enn boligformål. Det er noe uklart om virkningene av en stor andel til omtalte virksomheter er tilstrekkelig vurdert i planforslaget. I teorien kan man også, med de foreslåtte reguleringsbestemmelsene, få en litt uoversiktlig blanding av boligformål og annen virksomhet i bygningene.

Avløp (innsigelse)

Vi viser til vårt brev til kommunene om forventninger til ivaretagelse av avløp i arealplanleggingen. Det er gjentakende avvik fra rensekraft ved Alvim avløpsrenseanlegg. Kommunen skal bygge nye rensetrinn for sekundærrensning og nitrogenrensning ved anlegget, som skal stå ferdig 31. desember 2026. I forbindelse med ombyggingsarbeidet ved Alvim avløpsrenseanlegg, planlegger kommunen full stans av avløpsrenseanlegget i en periode over 3 måneder i oktober til desember 2025. Da vil alt avløpsvann gå urensset ut til Glomma i ombyggingsperioden. Så lenge Alvim avløpsrenseanlegg ikke drives i tråd med tillatelse gitt i eller i medhold av lov, er nye tillatelser til påslipp, eller avtale om økte påslipp til avløpsrenseanlegget, private eller bedrifter, regnet som forsettlig brudd på tillatelsen. Kommunen har i et notat vist til vår innsigelse til foreslått detaljregulering for Lillemoveien, og proaktivt lagt inn et forslag til reguleringsbestemmelse om tematikken. I oversendte forslag er denne teksten innarbeidet under § 3.4 a) *Overvannshåndtering*: «Det tillates ikke nye tilknytninger, eller økt påslipp, til det kommunale avløpsanlegget før nytt renseanlegg er i drift.» Som vi nylig har signalisert i foreslått løsning av vår innsigelse til detaljregulering for Lillemoveien, er det ikke tilstrekkelig at bestemmelsen viser til krav om et nytt renseanlegg i drift. Det må også kunne dokumenteres at det er tilstrekkelig kapasitet og at renseanlegget drives i henhold til tillatelse og forurensningsregelverket. En noe tilsvarende løsning har kommunen foreslått for vår innsigelse til detaljregulering for Torggata 2, og denne er nå løst.

Vi stiller også spørsmål ved denne setningens plassering i foreslåtte reguleringsbestemmelser. Vi mener den hører hjemme blant rekkefølgebestemmelsene. Videre bør forslagsstiller og kommunen være bevisst på, av hensyn til utbygger-/beboerinteresser, om rekkefølgekravet bør knyttes til igangsettingstillatelse i stedet for brukstillatelse/ferdigattest. Det vil være uheldig å ende opp i en situasjon hvor et bygg er ferdig, men ikke kan tas i bruk på grunn av avløpssituasjonen.

Vi fremmer **innsigelse** til planforslaget fordi det medfører fare for utslipp og forurensning, men vil signalisere at det er forholdsvis små justeringer av bestemmelsene som skal til for å løse denne konflikten.

Støy og bokvalitet (innsigelse)

Det er positivt at det er planlagt for en variasjon i leilighetsstørrelser, men det er i bestemmelsene kun satt rammer for minimum 10 % over 80 m² og minimum 20 % på 50 m² eller mindre. Vi mener det også bør sikres at det ikke blir for mange små leiligheter, særlig i det støyutsatte bygget. Det er viktig å ha et langsiktig perspektiv på slike utbyggingsplaner, også til den tid bebyggelsen ikke lenger er ny.

En variert leilighetssammensetning vil gi grunnlag for en variert beboersammensetning. En variert beboersammensetning vil kunne påvirke kriminalitet og levekår i et område i positiv retning. Vi mener derfor det bør stilles ytterligere krav som sikrer en variert leilighetssammensetning.

Det er utarbeidet noen skisser til leilighetsinndeling, uten at de er juridisk bindende. Det er noe symptomatisk at de større leilighetene planlegges i de øverste etasjene, mens de mindre er plassert lavere. Det er ifølge støyutredningen noe høyere støynivåer på de lavere etasjene. Vi minner om at kommunen har et ansvar for å utjevne sosiale helseforskjeller og bidra til å beskytte mot uheldige helseforhold, jf. folkehelseloven § 4. Ved å endre noe på leilighetsstørrelsene ville noen av de mer lavere liggende leilighetene mot høyere støynivå kunne bli gjennomgående og få tilgang til stille side. Vi mener andelen leiligheter i prosjektet som foreslås tillatt uten stille side er for høyt, og vil anbefale at tallet settes lavere enn foreslått. Det er også uheldig at bestemmelsene åpner for inntil 10% boenheter i rød sone som er ensidig nordvendt. Vi er videre opptatt av at ulike løsninger for dempet fasade gir ulik grad av bokvalitet. Vi oppfatter at punkt 3 under 3.2 e) iii i bestemmelsene er et eksempel som bidrar til det, bortsett fra at det her bør stå *minimum* ett soverom for å ikke utelukke at flere rom kan få dempet fasade. Vi mener også det bør vurderes å kreve støyskjermede soverom (dempet fasade) for *alle* soverom. Uforstyrret søvn er svært viktig for helsen.

Vi er, som nevnt over, skeptiske til andelen leiligheter uten stille side og mener støyutsatte soverom bør beskyttes bedre enn foreslått. Et viktig poeng i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021 er å hindre etablering av ettroms leiligheter med kun dempet fasade. Vi mener dette må inn som et minimumskrav i reguleringsbestemmelsene, og fremmer **innsigelse** til planforslaget for å sikre dette. Vi vil videre **sterkt anbefale** at reguleringsbestemmelsene i enda større grad styrer leilighetsstørrelser og støyforhold, også for å sikre at det ikke blir verre løsninger enn det som allerede er skissert.

Av litt mer teknisk karakterer mener vi det bør vurderes å innlemme bokstav e) som en del av bokstav d). Vi oppfatter at e) er ment som unntak fra d), og da kan det kanskje være ryddigere at disse er samlet under samme bokstav.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Vi vil bemerke at vi anbefaler Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSBs) veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* ved utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyser til arealplaner. Det ser ut til å være benyttet en mer generell veileder om risiko- og sårbarhetsanalyser. Vi legger videre til grunn at det er en skrivefeil når det står at analysen er basert på forslag til reguleringsplan for Fosby med tilhørende vedlegg og illustrasjoner. Vi mener analysen kunne kommentert forholdet mellom høye bygninger og brann fremfor å angi det som «ikke relevant», for å opplyse saken. Vi ser det har vært gjort i plansaker i andre kommuner. Det er ikke alle kommuner som har mye erfaring med slike høye bygg.

Andre kommentarer

Vi stiller spørsmål ved hvorfor *Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning* ikke er nevnt i planbeskrivelsens opplisting av statlige retningslinjer og føringer.

Vi imøteser nærmere dialog om det videre arbeidet med reguleringsplanen.

Forslagsstillers kommentarer

Forslagsstiller tar Statsforvalterens merknad og innsigelse til etterretning.

Innsigelse avløp

Innsigelsen er trukket 29.04.2025.

Innsigelse støy og bokvalitet

Statsforvalter fremmer innsigelse for å sikre at man hindrer etablering av ettroms leiligheter med kun dempet fasade.

- Det er derfor lagt inn en setning under bestemmelse § 3.2 Støy, c), i. som gir at det ikke er tillatt å etablere ettroms leiligheter med dempet fasade som erstatning for naturlig stille side.

«Vi oppfatter at punkt 3 under 3.2 e) iii i bestemmelsene er et eksempel som bidrar til det, bortsett fra at det her bør stå minimum ett soverom for å ikke utelukke at flere rom kan få dempet fasade. Vi mener også det bør vurderes å kreve støyskjermede soverom (dempet fasade) for alle soverom. Uforstyrret søvn er svært viktig for helsen.»

- Bestemmelsen er revidert og punktet som omhandler nevnte krav er 3.2 c) iii. Ordlyd i den nevnte bestemmelsen er endret til «minimum ett soverom», slik at det ikke utelukkes at flere soverom kan ha dempet fasade. På denne måten kan man få inn dempet fasade for soverom der hvor det er praktisk gjennomførbart og hensiktsmessig.

«Vi mener andelen leiligheter i prosjektet som foreslås tillatt uten stille side er for høyt, og vil anbefale at tallet settes lavere enn foreslått. Det er også uheldig at bestemmelsene åpner for inntil 10% boenheter i rød sone som er ensidig nordvendt.»

- Andelen tillatte boenheter med dempet fasade innenfor formål SF ble justert ned fra 20 boenheter innenfor formål SF med fasade mot St. Nicolas gate, til 15% av boenheter innenfor formål SF. Dette utgjør 14 boenheter dersom man tar utgangspunkt i totalt 95 boenheter innenfor formål SF. Det ble også lagt til bestemmelse som hindrer etablering av boenheter som er ensidig og nordvendt mot rød støysone. Bestemmelsen om nordvendte leiligheter ble imidlertid etter dialogmøte med Statsforvalter fjernet i sin helhet, da planmyndigheten i kommunen krevde at den skulle fjernes fordi de mente bestemmelsen skapte unødvendig forvirring og at det er viktigere å vurdere antall soltimer på den mest støysutsatte fasaden. Den mest støyutsatte fasaden ligger mot St. Nikolas gate i øst og har ifølge forslagsstillers solstudier til sammen 4 timer sol 23. juni.

«Av litt mer teknisk karakterer mener vi det bør vurderes å innlemme bokstav e) som en del av bokstav d). Vi oppfatter at e) er ment som unntak fra d), og da kan det kanskje være ryddigere at disse er samlet under samme bokstav.»

- Bokstav e) innlemmes under bokstav d) (i reviderte bestemmelser er det bokstav c), da dette utgjør et mer ryddig oppsett for å forstå unntaket fra hovedregel.

Risiko og sårbarhetsanalyse:

Skrivefeil i analysen er rettet opp. Det er også lagt inn en vurdering vedrørende høye bygninger og brann.

Andre kommentarer:

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning er lagt inn i planbeskrivelsen.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren stiller seg bak de vurderinger forslagsstiller har gjort.

5 - Østfold fylkeskommune (20.08.2024)

Østfold fylkeskommune viser til offentlig ettersyn for kvartal 54 og 55A i Sarpsborg sentrum, datert 10.06.2024 med frist for innspill 20.08.2024. Planområdet er ca. 9,4 dekar og ligger nær Sarpsborg stasjon, begrenset av St. Nikolas gate, Aarslands gate og Glengsgata i vest.

Planen er utarbeidet av Plus Arkitektur AS på vegne av Sefa Park AS. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for byreparasjon på branntomt i kvartal 54, med næring og boliger. Delområdene BB og BBA består av eksisterende borettslag som ifølge beskrivelsen kun skal videreføres som dagens situasjon.

Kommunedelplanen for Sarpsborg sentrum har føringer for høyder, arealutnytting og krav til uteoppholdsarealer samtidig som ulike hensyn, blant annet til kulturmiljøer, skal ivaretas. Området er i sentrumsplanen i hovedsak disponert til sentrumsformål. Store deler av planområdet, mot jernbanen og stasjonsområdet, ligger innenfor bygningstypologi «urban høy kategori C», det vil si opp mot 6-8 etasjer. Reguleringsplanen/prosjektet viser opp mot 15 etasjer. Planområdet ligger utenfor avgrensningen til temakartlag bykjerne i sentrumsplanen for Sarpsborg.

Prosjekt og reguleringsplan

Sammen med reguleringsplanen foreligger et relativt detaljert prosjekt med 95 nye boenheter, og næringslokaler på ca. 310 m². Antall boenheter og areal til næring er ikke sikret i reguleringsplanens juridiske dokumenter og kan endres underveis. Det er reguleringsplanens maksimale potensiale/utnytting vi som regional myndighet gir uttalelse til, ikke prosjektet slik det er presentert. Utforming, skala med mer vil kunne endres i forbindelse med søknader om tiltak.

Fylkeskommunens rolle

Østfold fylkeskommune skal som regional planmyndighet veilede og bistå kommunene i deres planleggingsoppgaver. Ved utarbeidelse av kommuneplaner og reguleringsplaner skal fylkeskommunen ivareta interesser som berører kulturminne-, kulturmiljø- og landskapshensyn, friluftsliv, samordnet bolig- areal- og transportplanlegging, kjøpesenter, vannmiljø, regional plan eller planstrategi, barn og unges interesser, universell utforming og fylkesveier.

Etter folkehelseloven har fylkeskommunen også et ansvar for å ivareta folkehelse i planleggingen og samfunnsutvikling. FNs bærekraftsmål og klimaloven ligger til grunn for fylkeskommunens vurdering av plansaken.

Kommunedirektørens vurderinger

Kommunedirektøren anbefalte ikke i sitt saksfremlegg at detaljreguleringsplanen for kvartal 54 og 55 A ble lagt ut til offentlig ettersyn:

Kommunedirektøren ønsker at sentrum utvikles med effektiv arealutnyttelse, og mener at sentrumsplanen allerede gir et stort utbyggingspotensial når det kan etableres volumer opp til 21,5-28,5 meter. Bygningstypologi og høyder er bestemt i overordnet plan, basert på utredninger og bred medvirkning, og fordelingen av høyder i sentrum er et gjennomtenkt helhetlig grep. Et så omfattende avvik fra høydebestemmelsene som er foreslått i dette planforslaget bør ikke tas gjennom en detaljregulering, men kan vurderes når sentrumsplanen skal rulleres.

Kommunedirektøren anbefaler ikke at detaljreguleringsplan for kvartal 54 og 55A (Sefa) legges ut til offentlig ettersyn. Kommunedirektøren begrunner dette med at planforslaget ikke er i samsvar med høydebestemmelsene i sentrumsplanen, og ikke tar tilstrekkelig hensyn til nær- og fjernvirkning. Kommunedirektøren mener at høyder på blokk B må bearbeides i tråd med høydebestemmelser for bygningstypologi urban-høy-C. Kommunedirektøren vurderer at det er lagt opp til en for stor andel leiligheter som vil bli nordvendt og støyutsatt. Planforslaget ikke tar tilstrekkelig hensyn til bokvalitet og folkehelse, og må bearbeides.

Konsekvensutredning

Kommunen vurderer at avvikene fra sentrumsplanen i tilstrekkelig grad redegjøres for og dokumenteres i plandokumentene, og har ikke funnet grunnlag for å kreve konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning.

Fylkeskommunens rolle i planarbeidet for Sefa- Innsigelse til detaljreguleringsplan

Vi er enig i kommunens administrative vurderinger, både de positive sidene som kommunen trekker frem ved prosjektet og de negative. Av positive sider vil vi spesielt trekke fram at det er åpent mellom bygg A og B, siden det bidrar til mer attraktive uteplasser i tilknytning til stasjonen.

Offentlig ettersyn synliggjør enkelte viktige problemstillinger, som vi mener har regional interesse, og det er disse temaene vi vektlegger i vår uttalelse med innsigelse.

- Høyder, avvik fra sentrumsplanen. Maksimal høyde innenfor urban-høy C er 21,5-28,5 meter, med maksimal høyde for ytre gesims 15 meter.
 - Forslaget viser høyde ca. 51 meter, med ytre gesims ca. 25,5 meter.
 - Høyder må sees i sammenheng med vernehensyn for spesielt stasjonsområdet på motsatt side av høyhuset.

Østfold fylkeskommune mener i tillegg at kvartalets totale utnyttning kan være for høy, og at det ikke synliggjøres at så mange som 95 leiligheter får tilfredsstillende leke- og uteoppholdsarealer samt gode bo- og oppvekstvilkår for alle. Siden det ikke er gitt føringer for antall boliger, må antall boenheter eventuelt nedjusteres for å sikre tilstrekkelig uteareal for barn og unge i boligområder.

Østfold fylkeskommune skal blant annet vurdere om planforslaget ivaretar regionale og nasjonale hensyn, og om forslaget er i strid med overordnede planer. Vi mener at de viste høydene er i strid med både regionale kulturminnehensyn og det er vist et betydelig avvik fra kommunedelplanen for Sarpsborg sentrum, og dermed den enigheten som er oppnådd der gjennom en grundig prosess.

Vi gir derfor innsigelse til planforslaget på grunn av høyder på inntil 15 etasjer:

Østfold fylkeskommune gir innsigelse til planforslaget med forbehold om etterbehandling i Fylkesutvalget, tidligst 12. september. Innsigelsen gis til høyder i planforslaget, jf. vesentlige avvik fra sentrumsplanens bestemmelser om høyde og hensynssone kulturmiljøer i området.

Tidligere saksgang

Viken fylkeskommune ga innspill til planforslaget ved varsel om oppstart av planarbeid den 12.06.2023. Vi vektla spesielt høyder, hensyn til kulturminner og utearealer/bokvalitet. I oppsummeringen ved varsel om oppstart skrev vi blant annet at:

Viken fylkeskommune vil ved offentlig ettersyn vurdere om de regionale hensyn vi er satt til å forvalte er tilstrekkelige ivare tatt. Vi ser at spesielt høyder utover sentrumsplanen og krav til tilfredsstillende utearealer kan være tema vi vil vurdere innsigelse til.

Planforslaget ble drøftet i regionalt planforum den 31.10.2023. I tillegg hadde Østfold fylkeskommune ved samfunnsplan og kulturarv- nyere tid et møte med felles befarer 01.12.2023 sammen med kommunen og utbygger.

Detaljregulering

Vi kan ikke se at det er foretatt noen vesentlige endringer av rammene i prosessen, allerede ved varsel om oppstart av planarbeid forelå det et prosjekt. Vi har i hele prosessen vært tydelige på at bebyggelsen er for høy, og har etterspurt om planområdet er reguleringsmodent med de avvikene som var vist.

Høyder som avviker i stor grad fra kommunedelplanen, gir ikke bare synlige virkninger for området i den nordre delen av sentrum opp mot Glengshølen, men vil også kunne påvirke bokvalitet, klima, sol og skygge, sikkerhet og beredskap innenfor planområdet.

Detaljreguleringen gir rom for ny bebyggelse innenfor felt SF i form av en blokk, Bygg B med

høyde opp til kote 89,15, og Bygg A med høyde

inntil kote 64. For bygg B er det vist 15

etasjer ut

mot St. Nikolas gate. Dette er et avvik på 11 etasjer over normen for

sentrumsbebyggelsens

gateløp med tilbaketrukket etasjer over dette, 9

etasjer over gjeldende høyder, og fortsatt 7

etasjer over det vi anser som absolutt

maksimum høyde i denne delen av sentrum.

I tillegg til viste høyder, gir bestemmelsene rom for takoppbygg

og konstruksjoner på inntil 3,5 meter over takflate, inntrukket minimum 3 meter fra fasadene på maks

10% av underliggende etasjeplan. Det innebærer at oppgitte høyder vil bli inntil 3,5 meter, en etasje

høyere, enn vist makshøyde merket gult på 15 etasjer.

Illustrasjonen nedenfor viser riktige høyder for ytre gesims på 15 meter, maksimal tillatt høydespenn for bygningstypologi urban-høy-C på 21,5-28,5 meter (grønn markering), og den delen av planforslaget som er i strid med høydebestemmelser i sentrumsplanen (gul markering).



Figur 1: Høydeanalyse for bygg B, basert på fasadetegning med kotehøyder. Kilde: Plus arkitektur.

Kulturarv- nyere tid- innsigelse

Plan- og vernestatus

Planområdet er avsatt til nåværende sentrumsformål i kommunedelplan for sentrum 2019- 2031.

Vestre del av planområde ligger innenfor hensynssone Kulturmiljø H570_1 Bykjernen og Gamle Gleng. I dette kulturmiljøet, og like nord for planområdet, ligger det to eldre hus som er kommunalt listeført (gul liste), Glengsgata 1 og 4. Glengsgata 1 er Sarpsborg bys eldste bebodde bolig. Bygningen i empirestil fra 1839 er godt bevart, og et flott eksempel på byhus fra Østfold. Bygningen er regionalt viktig.

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

Jernbanen har hatt grunnleggende betydning for utviklingen av Sarpsborg som by på slutten av 1800-tallet. Det var det viktigste kommunikasjonsmiddelet innad i Smaalenene/Østfold, og ut mot hovedstaden og Sverige. Hele stasjonsmiljøet er intakt og godt bevart, og har vært lite påvirket av moderne bebyggelse.

Østfold fylkeskommune har spilt inn til landsverneplanen for jernbaner at hele stasjonsmiljøet bør listeføres som nasjonalt bevaringsverdig. Godsterminalen ble listeført som nasjonalt verneverdig allerede i 1993. Vi oppfatter derfor hele stasjonsmiljøet som av vesentlig regional kulturminneverdi. Det er svært viktig at ny bebyggelse i nærområdet blir godt tilpasset stasjonsmiljøet. I vår uttalelse til

varsel om oppstart av planarbeidet viste vi til Riksantikvarens bystrategi om bymiljø av nasjonal og vesentlig regional verdi:

«skal kulturmiljøene behandles som en helhet hvor nye tiltak bør innordne seg eksisterende bebyggelse. Nye tiltak skal videreføre områdets særpreg. Viktig i denne sammenhengen er byggehøyder og volum. God formgivning, materialvalg og farger er også svært viktig for å sikre samspill mellom gammelt og nytt.»

Kulturminner og kulturmiljøer er ikke-fornybare ressurser som gir steder særpreg og egenart. Godt ivarettatte kulturminner og kulturmiljøer har synergieffekt på andre samfunnsområder. I forslag til regional planstrategi for Viken, er et av målene å ta vare på kulturminner og kulturmiljøer slik at de kan styrke stedets særpreg og identitet i by- og stedsutviklingen.

Kulturminnefaglig vurdering

Høyder og volum for bebyggelse

I vår uttalelse til varsel om oppstart av planarbeidet var vi svært kritiske til volum og høyder for byggene i planen. Vi begrunnet dette med at utbyggingen ikke tar hensyn til de vesentlige regionale kulturminneverdiene i nærområdet.

I planforslaget som nå er ute til offentlig ettersyn reagerer vi spesielt på høyden til Bygg B, men også bygg A. Jf. sentrumsplanen ligger utbyggingsområdet innenfor bestemmelsesområder Urban-høy bebyggelse kategori C. I reguleringsbestemmelsene heter det:

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.

Det er altså tillatt med en mønehøyde på 21,5 meter innenfor utbyggingsområdet. Et høyere bygg med en makshøyde på 28,5 meter kan vurderes. Som fagmyndighet for kulturminnevern mener fylkeskommunen det ikke ligger til rette for å tillate et bygg med makshøyde på 28,5 meter i dette området. Som vi skriver over, ligger Bygg B helt inntil Sarpsborg stasjonsområdet med vesentlige regionale kulturminneinteresser, og like i nærheten av Glengsgt. 1 som også er et regionalt viktig bygg.

I Sentrumsplanen § 4.13 Generelle bestemmelser for kulturminner og kulturmiljøer, b. Kulturmiljøer og kulturminner av nyere tid (jf. pbl § 11-9 pkt.7) heter det:

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.

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.

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.

Om bestemmelsesområdene for bevaring av kulturmiljø heter det: c. Bestemmelsesområder bevaring av kulturmiljø (jf. pbl § 11-9 pkt. 7) (bestemmelser som gjelder for alle områder som sammenfaller med hensynssonene 570 bevaring av kulturmiljø)

ii. Ved nye tiltak innenfor bestemmelsesområdene, eller i områder som grenser inn mot bestemmelsesområdene (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.

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

I plankartet er Bygg B oppgitt med en høyde på kote +89,7. Dette tilsvarer en høyde på ca. 52 meter jf. oversendt politisk notat av 30.5.24 om høydeanalyse. Bygg A er i plankartet oppgitt med en høyde på kote +64. På illustrasjonen ser det ut til at installasjoner som heis, ventilasjonsanlegg mm vil komme i tillegg. Begge byggene er her foreslått regulert med en høyde på over 21,5 meter. For bygg B overskrider høyden med stor margin det som er tillatt i området. Tilsvarende ligger Ravneberget fort på kote +95 og høyeste punkt i Kulåsparken på kote +62. Bygningsmassen er ute av proporsjoner i forhold til alt omkringliggende bygningsmiljø og landskap. For det sårbare stasjonsmiljøet av vesentlig regional kulturminneverdi, og for bygningsmiljøet i hensynssonen for Bykjernen og Gamle Gleng, vil en slik utbygging være ødeleggende.

Vedlagt illustrasjon av byggets fjernvirkning viser bygningen sammen med høye bygninger lenger øst i byen som ikke er realisert. Dette gir et misvisende inntrykk av bygget og bymiljøet. Utbygger introduserer her en skala i høyder som langt overgår intensjonen i sentrumsplanen. Dersom det blir realisert vil det påvirke byens karakter i vesentlig grad. Det vil ikke bare forringe de lokale og regionale kulturminneverdiene innenfor og i umiddelbar nærhet av planområdet, men vil også påvirke det kulturhistoriske bygningsmiljøet og landskapet i hele Sarpsborg by med nærområder.

Østfold fylkeskommune gir innsigelse til foreslått byggehøyder for Bygg A og B, med alle høyder over 21,5 meter. Bakgrunnen er at planforslaget er strid med vesentlige regionale kulturminneverdier. Planforslaget er videre ikke i samsvar med sentrumsplanen, spesielt bestemmelsene i § 4.13 b. Kulturmiljøer og kulturminner av nyere tid bokstav i, iv og vi, og § 4.13 c. Bestemmelsesområder bevaring av kulturmiljø bokstav x.

Hensynssone for kulturmiljøet Bykjernen og Gamle Gleng

Selv om deler av planområdet ligger innenfor hensynssone H570_01: Bykjernen og Gamle Gleng er dette ikke gjengitt i plankartet. Hensynsonen inngår heller ikke i bestemmelsene. I bestemmelsene til sentrumsplanen står det:

«§ 3.5 Retningslinje til hensynssoner - bevaring kulturmiljø H570 (jf. pbl § 11-8 pkt. c) Hensynssone H570_01: Bykjernen og Gamle Gleng

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.»

Vi vil sterkt anbefale Sarpsborg kommune å videreføre hensynssonen for kulturmiljøet Bykjernen og Gamle Gleng med bestemmelser i foreslåtte detaljregulering for kvartal 54 og 55A.

Bestemmelser til bebyggelse og anlegg

I bestemmelsene 4.2 Blokkbebyggelse (BB), 4.3 Kombinert formål boligblokkbebyggelse og parkeringshus/-anlegg (BAA) og 4.5 Sentrumsformål (SF) vil vi sterkt anbefale Sarpsborg kommune at det legges til et punkt for tilpasning av arkitektur til omkringliggende omgivelser og bygningsmiljø. Forslag til bestemmelse:

Bebyggelsen skal tilpasses omkringliggende omgivelser og historisk bygningsmiljø ved plassering, i volum, høyder, arkitektonisk uttrykk, fasader, materialvalg og farger.

Konklusjon iht. kulturminnehensyn

Østfold fylkeskommune kan ikke akseptere byggehøyder på over 21,5 meter innenfor planområde for detaljregulering av kvartal 54 og 55A (Sefa) i Sarpsborg kommune. Vi gir dermed innsigelse til foreslåtte høyder for Bygg A og B i aktuelle plan som nå er på offentlig ettersyn. Vi vil sterkt anbefale Sarpsborg kommune å videreføre hensynssone H570_01: Bykjernen og Gamle Gleng med bestemmelser i detaljregulering for kvartal 54 og 55A (Sefa). Videre vil vi sterkt anbefale 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.

Hensynet til automatisk fredete kulturminner:

Kulturminneinteressene i planen er ivaretatt.

Høyder og avvik ut fra andre hensyn

Medvirkning og likebehandling

I formålsparagrafen til plan- og bygningsloven står det i 4. ledd at «*Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.*»

Avvik på høyder som dette, kan gi uante føringer for utbyggingen i Sarpsborg for øvrig. Ikke bare kan andre utbyggere påberope seg «presedens», slik at bebyggelsene i alle kvartaler vil ha tilsvarende avvik. Det kan også føre til at andre kan få redusert potensiale når konsekvensene for avviket her blir synliggjort. By- og stedsutvikling er prosesser, der en også skal lære av «feil». Spesielt høy utnyttning har gitt uheldige virkninger for sentrumsutviklingen, og opprøret mot høyhus i samfunnet kommer gjerne i etterkant av at bebyggelsen er oppført.

Vi spør også om så høye bygg bør behandles i reguleringsplaner for enkelte kvartaler, der kun berørte myndigheter og tilgrensende naboer anses som berørte og med det gis reel mulighet til å uttale seg. Vi mener at dersom slike høyder skal vurderes, må det foretas i en kommunedelplanprosess med bred medvirkning, der også byens borgere og andre grunneiere gis mulighet til uttalelse.

Bærekraftig utbygging, sosial boligpolitikk og identitet

Plan og bygningslovens § 1.1, formålsparagrafen, sier også at «*Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*»

Vi ber kommunen vurdere om så høye bygg vil bidra til en bærekraftig utvikling. Klimavennlige og kompakte byer må også være menneskevennlige. Det er viktig å bygge konsentrert med tanke på arealutnyttningen, men skal det bygges boliger, må det planlegges slik at både krav til utearealer og gode bo- og oppvekstvilkår vektlegges. Vi spør om prosjektet bidrar til sosial bærekraft og til å utligne forskjeller i bydelen når det planlegges for ulike leilighetstyper med store, flotte penthouseleiligheter på toppen, samtidig som det er vist mange mindre, nordvendte og støyutsatte boliger i de nederste etasjene av høyblokkene, uten mulighet til stille side. Vi ber kommunen som myndighetsaktør og samfunnsaktør vurdere om prosjektet vil tiltrekke seg de folka byen vil ha, og støtte opp under boligsosiale forhold.

Beskrivelsen sier at minimum 20% av boenhetene skal være 50 m² eller mindre, og 10% skal være 80 m² eller større. Vi ber om at det også sikres en minimumsstørrelse, for å sikre bokvalitet og gode bo- og oppvekstvilkår. I viste illustrasjoner i planbeskrivelsen, er det vist leiligheter fra 42,6 m² og større. Vi mener at bestemmelsene bør sikre at ingen boliger bør være mindre enn 35 m², og at andelen små

leiligheter bør sees i sammenheng med de mange andre prosjektene i sentrum med prosjekterte, små boliger. Små boliger er lite fleksible, og fører gjerne til større utskifting, noe som igjen kan være negativt for bomiljøet.

Byens særegenhet vil etter vår vurdering svekkes dersom det tillates bebyggelse med viste høyder, og det vil påvirke det åpne landskapet ved Glengshølen. Identitet er viktig for borgerne, og da mener vi at eksisterende bebyggelse, viktige monumenter som stasjonen og andre kulturminner, høyde og skala, uterom og gateløp må sees i sammenheng med alle nye prosjekter.

Prosjektet har en del kvaliteter, men kommunen må vurdere om reguleringsplanen gir tilstrekkelig med føringer til å sikre byens sjel, muligheter, omtale og omdømme. Høy bebyggelse kan endre identiteten og føre til mer upersonlige steder.

Transformasjon av området vil foregå over mange år. Dersom det gis tillatelse til avvik utover sentrumsplanen her, vil kvartalene i området også kanskje planlegge med like høy bebyggelse slik at sol og utsyn forsvinner. Det vil kunne føre til mer usikkerhet for hvordan nabolaget blir for beboere. Hensikten bør være at Sarpsborg blir et attraktivt sted å leve, bo og jobbe, og ikke bidra til større sosiale skiller.

Det er vist et alternativt volumstudie som i følge planfremmer er i tråd med sentrumsplanen. Vi ser minimalt med kvaliteter i dette alternative prosjektet, og mener det er uheldig å vise et dårlig alternativ for å fremme eget prosjekt. Prosjektet som de selv har vist, vil ikke inneha tilstrekkelig kvaliteter.

Trenden i kvartalsutbygginger er å bygge høyest mot nord, for å ikke gi dårlig bokvalitet for eget prosjekt. Høydene gir ulemper for eksisterende eller ny bebyggelsen i nord, da høyhus vil skygge for naboene. Kommunen bør derfor grundig vurdere om så store avvik fra sentrumsplanens høydebestemmelser, vil gi en vanskelig håndterbar praksis, som på sikt vil medføre mange høyhus i hele sentrum.

Barn og unge - leke- og uteoppholdsarealer

Bestemmelsene sikrer at det skal etableres minimum 15 m² uteoppholdsareal per boenhet etablert innenfor felt SF. Uteareal skal etableres på bakkeplan, på takterrasse og balkonger som ikke er overbygd, innenfor formål lekeareal, formål sentrumsformål, uteoppholdsareal og gatetun. Minimum 30% skal plasseres på bakken. Bestemmelsene sier at stille del skal være minimum 6 m².

Det skal i tillegg etableres minimum 100 m² lekeareal per 50 boenheter etablert innenfor SF, både på bakkeplan og takterrasser og innenfor LEK. For det nye prosjektet er det da, slik vi leser sentrumsplanen, krav om 200 m² felles lekearealer i tillegg til MUA, minste uteoppholdsarealer. Illustrasjonene viser at deler av leke- og uteoppholdsarealene mellom bygg A og bygg B kun har en time sol gjennom døgnet. Kommunen må da vurdere om disse leke- og uteoppholdsarealene har tilstrekkelig kvalitet som leke- og uteoppholdsarealer. Med foreslåtte 95 enheter, vil det være krav om totalt 1625 m² leke- og uteoppholdsareal for ny bebyggelse. Det er ikke redegjort for leke- og uteoppholdsareal på tak, men slik vi forstår, vil det være aktuelt på alle bygg unntatt tårnet. Oppgitt MUA på 976 m² i MUA- plan er inklusiv lekearealer på 206 m². Da må nærmere 650 m² løses på balkonger og takterrasser. Samtidig sier bestemmelsenes § 4.5 k) at *Balkonger tillates overdekt og innglasset*, noe som vi mener er uheldig ut fra kvalitet som uteareal. Dersom tilstrekkelig areal med 15 m² per boenhet og 200 m² lekeareal ved mer enn 50 boenheter ikke kan innfris, må antall enheter reduseres. Det samlede utearealet innenfor det nye prosjektet mener vi i sin helhet må beregnes på egen eiendom.

Innenfor område SF er det vist BYA 100%. Vi vil anbefale at lekearealene sikres i plankart, eller at det henvises til MUA- plan med dato.

I dag er det etablert lekearealer tilhørende Glengshølen borettslag (96 leiligheter) og Glengshølen sameie (8 leiligheter) på bestemmelsesområde SF#2. Innenfor borettslaget er det relativt store leiligheter, og flere har tosidige balkonger. Omkring 20 leiligheter i eksisterende bebyggelse har ensidige leiligheter mot nord, og kun en balkong. 1. etasje har i hovedtrekk ikke balkong.

Flere av kvalitetene i prosjektet avhenger at de tilgrensende naboarealene. Eksisterende boliger er ikke gitt et utbyggingspotensiale, men deres eksisterende leke- og uteoppholdsarealer er innlemmet i reguleringsplanen. Slik vi leser planen, skal borettslagenes opparbeidede utearealer kobles til det nye prosjektet dersom det er felles enighet om det. Samlet kan dette gi gode felles utearealer, men arealene på dagens borettslag er mest solrike, og vil kunne få dobbelt bruk med nærmere 100 nye boenheter.

Det er vist grønne områder ut mot jernbaneparken, utenfor dagens eiendom. Dette området kan bli et positivt uterom for byens befolkning dersom det opparbeides som vist. Vi mener at dette arealet ikke bør inngå ved beregning av utearealer, siden dette i dag er et offentlig tilgjengelig uteområde, jf. rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen pkt. 5 d.

Reguleringsplanens bestemmelser gir mulighet for balkonger som kan krages ut 2,5 mot gårdsrommet, bestemmelsesområde #1. Det kan se ut som om det på det minste er omkring 7,5-8 meter mellom bygg A og bygg B. Dette vil kunne redusere avstanden og ideen med åpent mellomrom vil kunne svekkes. Hvordan dette kan bli, kun med utgangspunkt i plankart og bestemmelser, er vanskelig å vurdere, siden tegningen ikke er målsatt, og balkonger ikke er entydig i illustrasjonene.

Soldiagram og illustrasjoner

Det er fortsatt illustrasjoner som ikke viser bebyggelsens fulle slagskygge, og dette gjør det vanskelig å se virkningen av bebyggelsens høyde i sammenheng med bebyggelse i området, kulturminner og utearealenes kvaliteter.

Vi etterspør om det er feil i illustrasjonen. Så lang vi kan se, ser det ut som om illustrasjonene fra Glengshølen er en etasje lavere enn oversendte snitt. Eksisterende bebyggelse (borettslaget) er vist i 4 etasjer i tillegg til en høy underetasje. Illustrasjonene viser både 10 og 11 etasjer over dette byggets 4. boligetasje. Vi har tatt utgangspunkt i at tårnet er 11 etasjer høyere enn eksisterende bebyggelse ut mot St. Nikolasgate, mens illustrasjonene fra Glengshølen viser så langt vi kan se, kun 10 etasjer over eksisterende boliger.

I illustrasjoner er det vist ny bebyggelse på andre kvartaler i nærheten, i kvartaler der planprosess ikke er igangsatt. Så langt vi kan se, er disse illustrert langt høyere enn rammene i sentrumsplanen. Det oppgis 16 etasjer på f.eks. arena, storstua i beskrivelsen, men illustrasjonene viser 19 synlige etasjer og med en massiv utbygging.

På denne måten fremstår prosjektet som mer «tilforlatelig». Det er ikke gitt at annen bebyggelse blir like høy og kompakt som vist. Sentrumsplanens føringer er maksimum utnyttning, ikke et minimum. Det er flere hensyn som skal vektlegges. Vi ber derfor kommunen vurdere om det er feil i illustrasjonene, og om de gir et feil bilde der annen bebyggelse er vist vesentlig høyere enn potensialet i gjeldende sentrumsplan, mens prosjektet selv er vist lavere, og dermed mer tilforlatelig. Vi mener dette ikke bidrar til god medvirkning!

Fortsatt viser soldiagram ikke skyggens avslutning, men det er supplert med «solanalyse stort utsnitt» som viser skygge ut mot Glengshølen. Modellene er et bedre verktøy for å vurdere høydens virkning, og det synliggjør skyggeeffekten for blant annet stasjonen.

Støy

Deler av planområdet er utsatt for støy fra både vei og fra jernbane, og spesielt flis- og tømmer tog som gir rystelser. Det er etter vår vurdering ikke tatt tilstrekkelig hensyn til bokvalitet opp mot Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442- 2021.) Vi mener det IKKE er heldig å gi unntaksbestemmelser (§ 3.2 c) der det tillates 10% boenheter i rød støysone som er ensidig og nordvendt. Samtidig er det bestemmelser som sier at maksimalt 20 boenheter innenfor formål SF tillates å ha dempet fasade som erstatning for naturlig stille side. 1-2 av leilighetene i hver etasje opp til ca. etasje 10 er vist uten stille side. Vi ser ikke om de ulike bestemmelsene for støy vil virke sammen slik at samlet antall støyutsatte boliger øker, eller om det er bestemmelser knyttet til støy som ikke er forenlig med andre bestemmelser. Det framgår at boligene skal ha tilgang til privat balkong, og ett soverom og ett oppholdsrom skal ha luftemulighet til balkong, det gir føringer for minimum størrelse på boligene. Skjermede, innglassede utearealer vil ikke være forenlig med bruk som utearealer.

Støy bidrar til mistrivsel og svekket helsetilstand. Støy forstyrrer blant annet nattesøvn og hindrer kommunikasjon, konsentrasjon og læring. Det er påvist at støy kan gi kortvarige fysiologiske forandringer som er typiske for psykisk stress. Helseplager grunnet støy er det miljøproblemet som rammer flest personer i Norge. Fravær av støy utgjør en viktig livs- og miljøkvalitet.

Andre planfaglige kommentarer

Vi vil bemerke at i bestemmelsenes § 4.5 står det at høyder måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Vi kan ikke se hensikten med denne bestemmelsen, siden alle høyder er oppgitt i koter, ikke høyde over terreng.

Det er positivt at arborist har vurdert almens verdi innenfor planområdet. Det synliggjøres at det er skade på treet som kan være tidlig almesyke eller med potensiale for å bli smittet innen 10 år. Vi ber kommunen vurdere om den bør bevares, siden vi leser redegjørelsen litt motstridende, det er ikke akutt fare for stammekollaps, moderat risiko og det er usikkert om den er smittet av almesyke. Samtidig konkluderes det med at den ikke er egnet til bevaring.

Vindanalyse viser kastevinder på hjørnet ved stasjonen ved nordøstlig vindretning, beskrevet som 25% av tiden gjennom året. Det er den delen av planområdet nærmest stasjonsområdet, som også er mest utsatt for støy. Det bør vurderes om vindreduserende tiltak bør integreres i bestemmelsene, spesielt på bakkeplan.

Vi ber om at det sikres tydeligere føringer for andel næring i planforslaget. Det bør ikke legges til rette for handel her, som vil virke negativt for spesielt St. Mariegate.

Som vi sa ved varsel om oppstart, vil vi påpeke at signalbygg ikke kun avviker på grunn av høyde, men på grunn av funksjon, utforming eller ved valg av materialer.

Vi påpekte ved varsel om oppstart at Sarpsborg brannvesen ikke disponerer høyderedskap til bebyggelse med høyde som foreslått, og evakuering kan gi store utfordringer. Høye bygninger kan føre til at kommunens beredskapsavdelinger vil måtte ta valg og prioritere bort boliger/beboere i sentrum. Dette er uheldig med tanke på at flere eldre, både med mindre bevegelighet og dårligere orienteringsevne må bo hjemme. Bruk av brannmannsheis bør foretas i samråd med brannvesenet.

Feil i vårt innspill ved varsel om oppstart

Planfremmer sier at fylkeskommunen har avslått muligheten til å sende revidert merknad på grunn av feil. Vi ba på mail til planfremmer om at det ble orientert om at vi var inneforstått med at det var referert og brukt feil antall boenheter i vårt innspill, og at det ikke hadde betydning for vårt innspill. I mail av 14.06.2023 skrev vi følgende:

Det viktigste er at arealet ved maksimum utbygging framgår ved offentlig ettersyn og at kriteriene for krav til KU svares ut. Antall boenheter er viktig ut fra krav til uteareal og lekeareal, der maksimum

tilgjengelig areal vil sette maksbegrensninger på antall boenheter. Derfor er synliggjøring av antall boenheter viktig, for å synliggjøre at det er mulig å bygge ut i tråd med reguleringsplanen.

Oppsummering

Østfold fylkeskommune ser mange kvaliteter ved prosjektet, spesielt at det er sikret åpen bebyggelse ut mot jernbaneparken.

Sentrumsplanen er resultat av en bred medvirkningsprosess, og et kompromiss mellom behov for høyere utnyttning, samt hensyn til kulturmiljøer, bo- og oppvekstkvalitet og urban utvikling. Etter vår vurdering er Urban Høy C et maksimum av hva kvartalet ved stasjonen og bydelen tåler.

Det er mange andre pågående regulerings- og byggeprosesser i Sarpsborg. Vi har ikke oversikt over alle planlagte prosesser, men planene må sees i sammenheng. Det er ikke varslet økte høyder bare innenfor sentrumsavgrensningen, men også på Pappen og ved Glengshølen på Kurland.

Østfold fylkeskommune gir innsigelse til planforslaget slik det foreligger, vedrørende høyder for bygg A og B, jf. tidligere vurderinger og henvisninger. Planforslaget er i minimal grad endret underveis i prosessen, og vi varslet allerede ved varsel om oppstart at vi ville vurdere innsigelse knyttet til høyder som avviker fra sentrumsplanen, jf. våre kulturminnefaglige vurderinger. Saken skal behandles i fylkesutvalget.

Vi vil sterkt anbefale Sarpsborg kommune å videreføre hensynssone H570_01: Bykjernen og Gamle Gleng med bestemmelser i detaljregulering for kvartal 54 og 55A (Sefa). Videre vil vi sterkt anbefale Sarpsborg kommune 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.

Vi mener at planforslaget i større grad må sikre lekearealer i plankart og bestemmelser, og at det ikke kan være unntaksbestemmelser for støyutsatte boliger.

Dersom det skal foretas så store avvik fra sentrumsplanen, mener vi det må foretas gjennom kommunedelfplanarbeid med sentrumsplan, og som minimum i en områderegulering der et større område sees i sammenheng.

Forslagsstillers kommentarer

Utdrag fra fylkeskommunens uttalelse i kursiv (sidetall i uttalelsen i rødt i parentes) og forslagsstillers kommentar i blått.

- “..at det ikke synliggjøres at så mange som 95 leiligheter får tilfredsstillende leke- og uteoppholdsarealer samt gode bo- og oppvekstvilkår for alle. (side 3)
 - Uteoppholdsareal: Se svar til neste hovedpunkt.
 - Gode oppvekst og bovilkår:
 - I utviklingen av prosjektet er det lagt vekt på en differensiering av leilighetsstørrelser for å kunne ha et tilbud til folk med ulik kjøpekraft og ulike behov. Dette er sikret gjennom reguleringsbestemmelsene § 4.5. p).
 - Leilighetene har gode dagslysforhold.
 - Det er sikret i reguleringsbestemmelsene § 4.4 at bebyggelsen skal oppføres i materialer av god kvalitet.
 - Det er sikret i bestemmelsene at det skal plantes trær og vekster som er til nytt for pollinerende insekter i park og gårdsrom og at overvann skal brukes som et opplevelseselement i utearealer. Det er sikret sittegrupper og varierte lekearealer samt aktivitetsskapende elementer for barn og voksne.
 - Alle leilighetene er sikret egen uteplass samt et stort felles uteareal og lekeplass, og det er i tillegg regulert inn en park som skal være tilgjengelig og vil komme både beboere og byens befolkning til gode. Tilgjengelige parker er

meget viktige elementer som et ledd i å skape en by for alle, uavhengig av sosioøkonomisk eller etnisk bakgrunn. I tillegg er det regulert inn sykkelfelt i Aarslands gate, samt sammenhengende tosidig fortau for å skape trygge gang- og sykkelforbindelser for alle som skal til og fra stasjonsområdet.

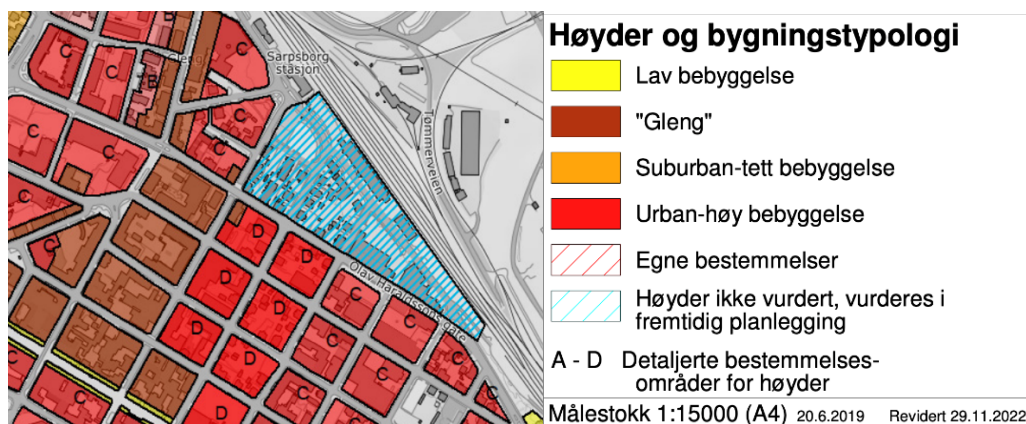
- *“I tillegg til viste høyder, gir bestemmelsene rom for takoppbygg og konstruksjoner på inntil 3,5 meter over takflate, inntrukket minimum 3 meter fra fasadene på maks 10% av underliggende etasjeplan. Det innebærer at oppgitte høyder vil bli inntil 3,5 meter, en etasje høyere, enn vist makshøyde markert i gult på 15 etasjer.” (side 4)*
- *“I planforslaget som nå er ute til offentlig ettersyn reagerer vi spesielt på høyden til bygg B, men også til bygg A. Jf. Sentrumsplanen ligger utbyggingsområdet innenfor bestemmelsesområdet urban-høy bebyggelse C...” (side 5)*
 - Det stemmer ikke at bygget kan bli en hel etasje høyere, men det kan komme et takoppbygg som er opp til 10% av arealet til underliggende etasjeplan siden sentrumsplanen åpner for dette. Sentrumsplanens bestemmelse § 5.5 d. tillater denne typen takoppbygg på gitte vilkår. Bygg A er ikke høyere enn 21,5 m, og er derfor tegnet i henhold til sentrumsplanens bestemmelser. “I tillegg til byggehøyden tillates det konstruksjoner/oppbygg som sikrer adkomst til eventuelle takterasse/takflater gjennom trapp/heis eller tekniske installasjoner, i områder avsatt til urban-høy 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.”
- *Vi spør om prosjektet bidrar til sosial bærekraft og til å utligne forskjeller i bydelen når det planlegges for ulike leilighetstyper med store, flotte penthouseleiligheter på toppen, samtidig som det er vist mange mindre, nordvendte og støyutsatte boliger i de nederste etasjene av høyblokka, uten mulighet til stille side. (side 6)*
 - Bildet er litt mer nyansert enn som så:
 - Det er ikke “mange” mindre nordvendte og støyutsatte leiligheter. Det er kun et fåtall av leilighetene i bygg B som er ensidig, og disse er ikke ensidig mot nord, men mot nord-øst. Det dreier seg om 3 leiligheter.
 - De fleste andre leiligheter har to fasader.
 - 12 av 14 etasjer har leiligheter på ca. 42 m² størrelse som er syd-vest vendt.
 - Gjennomsnittsstørrelsen på leiligheter ligger rundt 60 m².
- *Planforslaget er videre ikke i samsvar med sentrumsplanen, spesielt bestemmelsene i § 4.13 b. Kulturmiljøer og kulturminner av nyere tid bokstav i, iv, og vi, og § 4.13 c. Bestemmelsesområder bevaring av kulturmiljø bokstav x. (side 6)*
 - Sentrumsplanen § 4.13 b. i
 - omfatter “Oppføring av nye bygninger og anlegg innenfor verneverdige kulturmiljøer..” Det fremgår av sentrumsplanen at ny bebyggelse bygg A og bygg B ligger utenfor verneverdig kulturmiljø bestemt med hensynssone H570. Den eksisterende bebyggelsen vest på tomta ligger innenfor hensynssonen, men skal videreføres i sin opprinnelige form. Bestemmelsen kan slik sett ikke gjøres gjeldende for Bygg A og bygg B.
 - Sentrumsplanen § 4.13 b iv
 - “Områdets særpregede miljø og karakter skal videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter.” Det er nettopp dette som er gjort i

prosjektet ved å implementere elementer og trekk fra den historiske bebyggelsen (eksisterende kvaliteter) og videreføre disse i den nye bebyggelsen (videreutvikle), uten å stilkopiere stasjonsbygningen.

- Sentrumsplanen § 4.13 b. vi
 - Omfatter verneverdig bebyggelse som har brent ned og som skal gjenoppføres. Bebyggelsen som brant på Sefa var ikke verneverdig, og bestemmelsen kan slik sett ikke gjøres gjeldende for bebyggelse på denne tomte.
- Sentrumsplanen § 4.13. c.
 - Omfatter “Bestemmelser som gjelder for alle områder som sammenfaller med hensynssone 570 bevaring kulturmiljø.” Ny bebyggelse på Sefa eiendommen, bygg A og bygg B ligger utenfor hensynssone 570, og ligger slik sett ikke i et område som sammenfaller med hensynssone 570. Bestemmelsen kan slik sett ikke gjøres gjeldende for bygg A og bygg B.
- *Selv om deler av planområdet ligger innenfor hensynssone H570_01: Bykjernen og Gamle Gleng er dette ikke gjengitt i plankartet. Hensynssonen inngår heller ikke i bestemmelsene. (side7)*
 - Hensynssonen kan legges inn i plankartet dersom det er felles enighet om det.
- *Det skal i tillegg etableres minimum 100 m² lekeareal per 50 boenheter etablert innenfor SF, både på bakkeplan og takterrasser og innenfor LEK. For det nye prosjektet er det da, slik vi leser sentrumsplanen, krav om 200 m² felles lekearealer i tillegg til MUA, minste uteoppholdsarealer. Illustrasjonene viser at deler av leke- og uteoppholdsarealene mellom bygg A og bygg B kun har en time sol gjennom døgnet. Kommunen må da vurdere om disse leke- og uteoppholdsarealene har tilstrekkelig kvalitet som leke- og uteoppholdsarealer. Med foreslåtte 95 enheter, vil det være krav om totalt 1625 m² leke- og uteoppholdsareal for ny bebyggelse. Det er ikke redegjort for leke- og uteoppholdsareal på tak, men slik vi forstår, vil det være aktuelt på alle bygg unntatt tårnet. Oppgitt MUA på 976 m² i MUA- plan er inklusiv lekearealer på 206 m². Da må nærmere 650 m² løses på balkonger og takterrasser. Samtidig sier bestemmelsenes § 4.5 k) at Balkonger tillates overdekt og innglasset, noe som vi mener er uheldig ut fra kvalitet som uteareal. Dersom tilstrekkelig areal med 15 m² per boenhet og 200 m² lekeareal ved mer enn 50 boenheter ikke kan innfris, må antall enheter reduseres. Det samlede utearealet innenfor det nye prosjektet mener vi i sin helhet må beregnes på egen eiendom. (side 9)*
 - Tilstrekkelig uteoppholdsareal er dokumentert med en egen MUA-plan.
 - Reguleringsbestemmelsene gir at balkonger som ikke er overdekket kan regnes inn som en del av MUA, det betyr at balkonger som er overdekt, ikke er regnet med i MUA-regnestykket.
 - Det tillates at noe av uteoppholdsarealet eller lekearealet kan plasseres på tak, men plassering er ikke endelig avgjort. MUA på tak kan være aktuelt på bygg A jf. reguleringsbestemmelsene.
 - 100 m² av lekearealet er sikret i plankartet med eget formål i forbindelse med gatetunet. De resterende 100 m² vil plasseres inn på det best egnede arealet til dette formålet, når bygninger og utearealer skal prosjekteres til byggesaken. Plasseringen av det resterende lekearealet i gårdsrommet vist på utomhusplan er ikke endelig bestemt plassering, og kan flyttes hvor som helst innenfor det angitte bestemmelsesområdet

- Ifølge sentrumsplanens bestemmelse § 5.4 f) Kan lekearealer inngå som en del av MUA, “Lekearealer kan inngå som en del av MUA.”, og kommer derfor ikke i tillegg. Vi viser derfor til regnestykket som er oppgitt i MUA-planen med korrekte tall.
 - Det samlede utearealet er beregnet på egen eiendom og på eiendom hvor det er en pågående prosess med kommunen om å kjøpe arealet fra kommunen som er grunneier (gatetun). Parken skal være offentlig og er ikke regnet inn som en del av MUA.
 - Det er altså sikret 15 m² MUA per boenhet i reguleringsplanen, selv om sentrumsplanens § 5.4 c. åpner for at kravet til MUA kan reduseres, dersom planområdet ligger i direkte tilknytning til en park.
- *Dersom det gis tillatelse til avvik utover sentrumsplanen her, vil kvartalene i området også kanskje planlegge med like høy bebyggelse slik at sol og utsyn forsvinner. Det vil kunne føre til mer usikkerhet for hvordan nabolaget blir for beboere. Hensikten bør være at Sarpsborg blir et attraktivt sted å leve, bo og jobbe, og ikke bidra til større sosiale skiller. (side 9)*
- Tomta ligger på en unik plassering i byen hvor skyggevirkning av et høyt bygg blir minimal. Det er ikke mange steder i byen hvor man har denne kvaliteten, og det er dermed heller ikke gitt at man skal få lov til å bygge høyt på andre kvartaler, dersom de stedlige forutsetningene ikke legger til rette for det.
 - Statsforvalteren bekrefter i sin uttalelse til prosjektet følgende “Vi mener det er positivt at det planlegges for høy arealutnyttelse nær togstasjonen, da dette samsvarer med nasjonale føringer om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Avviket fra kommunens overordnede plan er imidlertid utfordrende, og vi har forståelse for at kommunedirektøren ikke anbefalte planforslaget lagt ut til høring. Høydeavviket kommer ikke i konflikt med de nasjonale og regionale interesser vi skal ivareta og vi har sånn sett ingen ytterligere merknader til dette. En fortetting av bysentrum er også en viktig del av oppfølging av fremforhandlet byvekstavtale, med forbehold om endelig signering av avtalen. Vi ser det også som positivt at det planlegges for utadrettet virksomhet, et torg og offentlig park mot togstasjonen, som vil bidra til å øke områdets attraktivitet.
 - Prosjektet har ambisjon om å bidra til å utjevne boligsosiale forskjeller og bidra til at stasjonsområdet og bydelen blir et attraktivt sted å leve, bo og jobbe. I denne bydelen er det i dag overvekt av eldre, slitt bygningsmasse hvor mange grunneiere/utviklere/utleiere leier ut boliger mens bygningsmassen forfaller i påvente av at utviklingen av området kommer i gang. Mange leietakere har av den grunn kritikkverdige bo- og leveforhold. Vi mener det er viktig å tenke helhetlig utvikling av området, og Sefa Park er ett av flere prosjekter i området hvor utbyggere samarbeider om å skape et bredt samlet tilbud i boligmarkedet, slik at vi kan få til mer mangfold, en mer levende by, og dermed et mer attraktivt sentrum å leve, bo og jobbe i. Vi ønsker å tilby boliger for de fleste segmenter, for eksempel for vanskeligstilte som er ufrivillig i leiemarkedet, førstegangsetablerere, eldre og til de som ønsker å kjøpe seg en tilpasset leilighet. I Sefa Park har vi derfor tett dialog med boligkontoret i Sarpsborg kommune, hvor vi blant annet har en intensjon om å finne løsninger for å ta i bruk Husbankens Start-låns ordning. Vi vurderer også å tilby boligkjøpsmodellene «leie til eie» og «deleie».
- *I illustrasjoner er det vist ny bebyggelse på andre kvartaler i nærheten, i kvartaler der planprosess ikke er igangsatt. Så langt vi kan se er disse illustrert langt høyere enn rammene i sentrumsplanen. (side 10)*

- Dersom det siktes til bebyggelsen som er illustrert i forbindelse med prosjektet “Arena Sarpsborg” så er dette et prosjekt som er under utvikling og viser visjonene for utviklingen av området. Prosjektet er plassert innenfor sonen “Høyder ikke vurdert – vurderes i fremtidig planlegging” i sentrumsplanens temakart “kvartalshøyder”. Avgrensningen av denne sonen er sammenfallende med hensynssone H810_01 – krav om felles planlegging. I retningslinjene til reguleringsbestemmelsene i arealplanen står det:
 - “Maksimalt høyder som ikke er satt i § 6 avklares gjennom regulering.”
 - “Høyreist signalbygg, som landemerke og orienteringspunkt, kan vurderes i videre planer i tilknytning til stasjonstorget.”
- Det er derfor ikke riktig at disse bygningene på andre kvartaler i nærheten er illustrert høyere enn rammene i sentrumsplanen.



- Vi etterspør om det er feil i illustrasjonene. Så langt vi kan se, ser det ut som om illustrasjonene fra Gleangshølen er en etasje lavere enn oversendte snitt. (side 10)
 - Vi har dobbeltsjekket illustrasjonene og funnet at det ikke er noe feil med høydene vist på bygningene.
- Det er fortsatt illustrasjoner som ikke viser bebyggelsens fulle slagskygge, og dette gjør det vanskelig å se virkningen av bebyggelsens høyde i sammenheng med bebyggelse i området, kulturminner og utearealenes kvaliteter. (side 10)
 - Det er laget omfattende solstudier i dette prosjektet, både som stillbilder og som videosnutter, slik at man kan følge solens gang time for time. Etter varsel om oppstart og regionalt planforum har solstudiene blitt supplert med større utsnitt for å imøtekomme fylkeskommunen. Vi etterspør om fylkeskommunen har sett igjennom alt av planmateriale før denne kommentaren ble skrevet.
- Flere av kvalitetene i prosjektet avhenger at de tilgrensende naboarealene. Eksisterende boliger er ikke gitt et utbyggingspotensiale, men deres eksisterende leke- og uteoppholdsarealer er innlemmet i reguleringsplanen. Slik vi leser planen, skal borettslagenes opparbeidede utearealer kobles til det nye prosjektet dersom det er felles enighet om det. Samlet kan dette gi gode felles utearealer, men arealene på dagens borettslag er de mest solrike, og vil kunne få doblett bruk med nærmere 100 boenheter. (side 10)
 - Ingen av kvalitetene i prosjektet avhenger av de tilgrensende naboarealene. Sefa har tilstrekkelig MUA, flott utsikt, utearealer av høy kvalitet og gode lekearealer. Borettslagets eksisterende utearealer er i plankart og bestemmelser regulert inn som borettslagets eget uteareal. Disse arealene er ikke regnet inn som en del av MUA for

Sefa. Dersom borettslaget ikke ønsker å skape en kobling mellom deres og Sefas utearealer, så er det helt opp til borettslaget å bestemme det. Borettslaget vil uansett få tilgang til den flotte offentlige parken mot stasjonsområdet, som prosjektet skal opparbeide. Prosjektet vil slik sett bidra med flere kvaliteter til området og til eksisterende borettslag.

- « Vi mener det IKKE er heldig å gi unntaksbestemmelse der det tillates 10% boenheter i rød støysone som er ensidig og nordvendt. Samtidig er det bestemmelser som sier at maksimalt 20 boenheter innenfor formål SF tillates å ha dempet fasade som erstatning for naturlig stille side. 1-2 av leilighetene i hver etasje opp til ca. Etasje 10 er vist uten stille side. Vi ser ikke om de ulike bestemmelsene for støy vil virke sammen slik at samlet antall støyutsatt boliger øker..» (side 11)
 - o Det medfører ikke riktighet at det tillates 10% boenheter i rød støysone i tillegg til 20 leiligheter med dempet fasade. 10% innenfor rød støysone inngår i disse 20 enhetene, ble kun tatt med som en forsikring dersom støyforholdene skulle endres i nær fremtid, før man har en vedtatt plan og kommer i gang med å bygge. Per dags dato er det ingen av leilighetene som ligger i rød støysone. Dette fremgår også av støyanalysen vedlagt planforslaget. Det ble lagt til bestemmelse som hindrer etablering av boenheter som er ensidig og nordvendt mot rød støysone. Bestemmelsen om nordvendte leiligheter ble imidlertid etter dialogmøte med Statsforvalter fjernet i sin helhet, da planmyndigheten i kommunen krevde at den skulle fjernes fordi de mente bestemmelsen skapte unødvendig forvirring og at det er viktigere å vurdere antall soltimer på den mest støyutsatte fasaden. Den mest støyutsatte fasaden ligger mot St. Nikolas gate i øst og har ifølge forslagsstillers solstudier til sammen 4 timer sol 23. juni.

Kommunedirektørens kommentarer

Stasjonsbygningen ligger på gul liste, men er ikke innenfor planområdet og blir ikke direkte berørt. Planforslaget vil ikke endre gatestrukturen, og togstasjonen vil fremdeles oppleves som et midtpunkt. Ny bebyggelse er foreslått tilbaketrukket, med etablering av park og torg mot stasjonen. Dette vurderes som positivt for å styrke den grønne strukturen i området. Bygg B vil likevel komme tett på stasjonen og innføre en annen høyde enn dagens situasjon i området, men St. Nikolas gate gjør at det fremdeles vil være noe luft og avstand til stasjonsbygningen. Planen kan dessuten bidra til å oppfylle viktige målsettinger om en kompakt by, nullvekst i biltrafikken, samt bidra positivt til byliv i stasjonsområdet.

Kommunedirektøren mener i utgangspunktet at høyder i sentrumsplanen skal følges i utviklingsprosjekter, men eventuelle avvik må vurderes konkret i hver enkelt sak. Sentrumsplanen legger opp til en høy utnyttelse i Rosenkrantz gate og området rundt stasjonen, og det skal tilrettelegges for et moderne reisetorg. Kommunedirektøren påpeker at selv om en del av planforslaget avviker fra høyder i overordnet plan, har prosjektet mange gode kvaliteter, med arkitektur av høy kvalitet, attraktive grønne utearealer, og bedre tilrettelegging for gående og syklende.

Kommunedirektøren har lagt vekt på behovet for å sikre høy utnyttelse i sentrum og en utvikling og oppgradering av dette området. Bebyggelsens plassering med fremheving av hjørnet mot gata følger historisk struktur i kvartalet. Avstanden til stasjonen (ca. 27 meter) og opparbeidelse av park kan bidra til å dempe tiltakets virkning på omgivelsene.

Hensynsone for kulturmiljø «Gamle Gleng» er ikke videreført fra sentrumsplanen til planforslaget. Den delen av planområdet omfatter et eksisterende borettslag, der planforslaget ikke legger opp til

fortetting. Bestemmelser for denne delen av planområdet er basert på eksisterende situasjon og bestemmelser i sentrumsplanen.

For øvrige merknader stiller kommunedirektøren seg bak de vurderinger forslagstiller har gjort.

Planforslaget tas til behandling med innsigelse fra Riksantikvaren (merknad nr.7, side 23). KDD vil avgjøre saken.

6 – Østfold fylkeskommune (12.09.2024)

Saken om reguleringsplan for kvartal 54 og 55a har vært oppe til votering i fylkesutvalget i Østfold fylkeskommune. Flertallet gikk ikke inn for foreslått innsigelse.

Fylkesutvalgets vedtak:

- 1. Østfold fylkeskommune viser til at sentrumsplanen for Sarpsborg allerede har bestemmelser som åpner for en utvikling med høyere bygg i planområdet, blant annet basert på et ønske om å legge til rette for signalbygg gitt høydeforskjellen mellom dette området og sentrumskjernen.*
- 2. En slik utvikling er i tråd med nasjonale føringer og forventninger til fortetting rundt kollektivknutepunkt.*
- 3. Kommunen bør i forkant av fremtidige prosjekter vurdere en lettere revidering av høydebestemmelsene i sentrumsplanen for å tydeliggjøre ønsket utvikling gjennom adgang til unntak fra de generelle bestemmelsene.*
- 4. Prosjektet vil bidra til et ønsket positivt løft for dette området. Basert på en helhetlig vurdering av nasjonale, regionale og lokale interesser, og gitt en revidering av høydebestemmelsene i sentrumsplanen for fremtidige prosjekter, mener Østfold fylkeskommune at kommunen kan avvike fra høydebestemmelsene i dette tilfellet.*
- 5. Østfold fylkeskommunen fremmer ikke innsigelse til planforslaget.*
- 6. Østfold fylkeskommune vil sterkt anbefale Sarpsborg kommune å videreføre hensynssonen for kulturmiljøet Bykjernen og Gamle Gleng med bestemmelser i foreslåtte detaljregulering for kvartal 54 og 55A. Østfold fylkeskommune vil også sterkt anbefale at det legges til et punkt for tilpasning av arkitektur til omkringliggende omgivelser og bygningsmiljø*

Dersom fylkeskommunen fatter et vedtak som er i strid med faglige tilrådinger i saker som berører kulturmiljø av nasjonal eller vesentlig regional verdi, SKAL Riksantikvaren underrettes, jf. forskrift om fastsetting av myndighet mv. etter kulturminneloven (ansvarsforskriften), fastsatt 15. februar 2019 og tredd i kraft 1. januar 2020. Underretning gis på bakgrunn av at interne faglige tilrådinger er sett bort fra i fylkeskommunens politiske vedtak, jf. forskriftens §7. Riksantikvaren skal dermed gis mulighet til å overta fylkeskommunens myndighet etter forskriftens §§ 3 og 4. Saken oversendes derfor Riksantikvaren så fort protokoll foreligger.

Det er viktig at Riksantikvaren får en frist ut over 12. september. De opplyser om at de pleier å beregne ca fire uker fra de får inn saken, og med høstferie og en del reisevirksomhet ber Riksantikvaren om frist til 17. oktober.

Forslagsstillers kommentarer

Forslagsstiller tar dette til orientering.

Kommunedirektørens kommentarer

Vedtak fra fylkesutvalget tas til orientering. Ny frist for Riksantikvarens uttalelse ble utsatt til 17.10.2024.

7 - Riksantikvaren (17.10.2024)

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**

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 branntomt (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, trerekker 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 opplevelses- 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

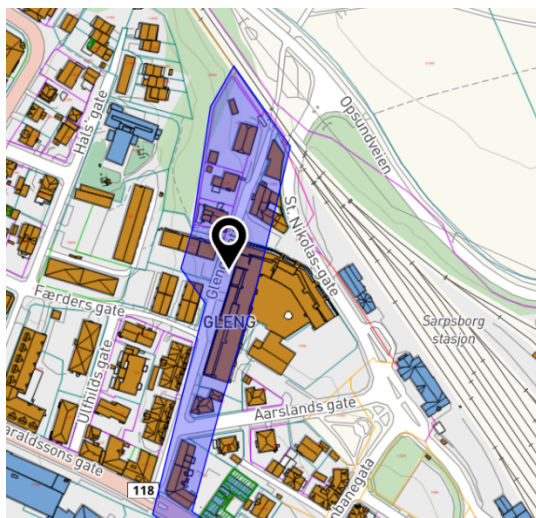
Riksantikvaren reiser **innsigelse** til detaljregulering for Kvartal 54 og 55A (Sefa). Tiltaket følger ikke opp Sarpsborg kommunes sentrumsplan, og vil svekke et kulturmiljø av nasjonal interesse.

Forslagsstillers kommentarer

Om gjeldende planstatus for området

Vi omtaler her de punktene som vi oppfatter som relevante med hensyn til vurdering av planens påvirkning på kulturminner.

Vestre del av planområdet er i Sentrumsplanen avsatt som hensynssone - bevaring kulturmiljø H570_1 «Bykjernen og Gamle Gleng».



III. Utsnitt fra «Temakart kulturmiljø» i Sarpsborg kommunes «Sentrumsplan 2019-2031». Blållilla markering viser utstrekning av hensynssonen i planområdet.

Planforslaget K54 K55A innebærer ingen endringer i den delen av planområdet som er omfattet av hensynssonen i Sentrumsplanen. Alle nye tiltak er i andre deler av kvartalene.

Sentrumsplanen § 4.13 *Generelle bestemmelser for kulturminner og kulturmiljøer c. Bestemmelsesområder bevaring av kulturmiljø (jf. pbl § 11-9 pkt. 7) (bestemmelser som gjelder for alle områder som sammenfaller med hensynssonene 570 bevaring av kulturmiljø) omtaler i ii og x. områder som grenser inn til kulturminner og kulturmiljøer:*

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 tiliggende bebyggelse.

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

Det er en stor svakhet eller feil ved Sentrumsplanen at «buffersonene» som omtales i bestemmelsene ikke er kartfestet. Til tross for dette ser vi at planområdet grenser mot hensynssone kulturmiljø, og at det skal redegjøres for hvordan tilpasning skjer og hvordan verdiene ivaretas.

I planforslaget er ny bebyggelse trukket vekk fra bebyggelsen som er omfattet av hensynssonen langs Glengsgata. Det er ved det etablert avstand/en buffer mellom hensynssonen og ny bebyggelse.

I Sentrumsplanen § 6.4 ...(...).b. Rammer for regulering.

vi. Forutsetninger for utvikling av høyere bebyggelse står bla. at:

“d) Byens monumentale bygg, som kirker, rådhus og lignende skal hensyntas.”

Planområdet ligger i avstand fra kirka. I planarbeidet har likevel oppmerksomhet vært rettet mot at høyeste kote i prosjektet ikke skal overstige kirketårnet, byggene er med andre ord ikke høyere enn kirketårnet. Det er også utarbeidet tilpasningsanalyse og fjernvirkningsanalyse, som underbygger og argumenterer for grepene tatt i prosjektet i relasjon til stasjonsbygningen.

De øvrige punktene a) til c) som Riksantikvaren kommenterer, har ikke betydning for vurdering av hvordan planforslaget påvirker hensynssonen langs Glengsgata eller Sarpsborg stasjon, og kommenteres derfor ikke.

Om kulturmiljø i området – anerkjente verneverdier og formelt vern

Både Østfold fylkeskommune og Riksantikvaren gjengir opplysninger om status for kulturminner i området feil og vi refererer derfor status her.

Langs Glengsgata ligger bebyggelse som er omfattet av hensynssone bevaring i Sentrumsplanen jf. omtalt under planstatus over.

Formålet med hensynssonen, er å ivareta det historiske gateløpet samt de gullistede bygningene. Dette kunne ha vært sikret ved å etablere en hensynssone som omfattet kun gateløpet og de gullistede bygningene. Hensynssonen omfatter i dag hele bygningsmassen innenfor kvartal 54 på østsiden av gateløpet, selv om denne er bygd i nyere tid (80-tallet) og ikke har kulturhistorisk verdi. På den måten er det i avgrensning av hensynssonen etablert en bufferzone innenfor hensynssonen.

Stasjonsbygningen ved Sarpsborg stasjon er kommunalt listeført. Øvrige deler av stasjonen er ikke det jf temakart Gul liste vist under, som er vedlegg til Sentrumsplanen.



I www.kulturminnesok.no heter kulturmiljøet «Sarpsborg stasjon, Annen tekn-ind. Lokalitet» (kulturminneid 317173). I overskriften er det kategorisert som «Bebyggelse – Infrastruktur», og vernestatus oppgis til «Kommunalt listeført». Som nevnt ovenfor er det bare stasjonsbygningen som er kommunalt listeført. Dette framgår av beskrivelsen av lokaliteten og enkeltminnet (kulturminneid 317173-0): «Stasjonsbygning med godshus og grøntområder. Stasjonsbygning fra 1879. Delvis i Gul liste.» Vernedato for enkeltminnet er oppgitt til «2024-03-05».

Etter at innsigelsen ble fremmet har Østfold fylkeskommune lagt inn et nytt område i www.kulturminnesok.no «Sarpsborg stasjon Annet tekn-ind. minne (325078-1) som defineres å være regionalt verneverdig. Dette området samsvarer ikke med det overstående.

I «Temakart kulturmiljø» i Sarpsborg kommunes sentrumsplan ligger ingen deler av stasjonsområdet i hensynsone kulturmiljø.

I kommunens kulturminneplan fra 2022 er Sarpsborg stasjon omtalt. «Viktige kulturminner fra gjenopprettelsen og framveksten av det nye Sarpsborg er:
(...)

- Sarpsborg jernbanestasjon med stasjonspark og akse med bebyggelse (Jernbanegata)»

I vedlegg 4 til kulturminneplanen er stasjonen listet opp blant kulturminner fra nyere tid som vurderes å ha betydning/interesse i et regionalt perspektiv.

Jernbaneverket har som andre sektorer utarbeidet landsverneplaner. Disse er ikke allment tilgjengelige. Plan fra 2009 ligger på Nasjonalbiblioteket med begrenset innsyn. En liste beregnet for internt bruk i Jernbaneverket fra 2015 er tilgjengelig på nett. I denne er det kun godshuset på stasjonen som er omfattet av administrativt vern, dvs. som er oppgitt å skulle forvaltes med hensyntaken til anbefalinger i interne kulturhistorisk evalueringsrapporter (<https://docplayer.me/17355953-Liste-over-fredete-vernede-og-verneverdige-baner-miljoer-og-objekter-i-jernbanen.html> lest 13.11.2024.).

Riksantikvaren skriver i sin innsigelse at «...Sarpsborg stasjon og godshus er vurdert som et kulturmiljø med 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...». Vi etterlyser dokumentasjon av at slik vurdering er gjort og opplyst hvilke skjønnsfakta som er lagt til grunn. Offentlig forvaltning skal være transparent med hensyn til faktagrunnlag.

Om Riksantikvarens vurdering

Riksantikvaren skriver «...at utbygger har sett helt bort fra sentrumsplanen i sin planlegging av bebyggelse på tomte».

Dette er feil fakta da sentrumsplanen er hensyntatt. Dette er redegjort for i planforslaget inkludert i planbeskrivelsen, og deler av dette trekkes fram her. I planforslaget er bebyggelse som er innlemmet i eksisterende hensynssone langs Glengsgata ikke endret. Det er lagt inn en buffersone mellom hensynssonen og ny bebyggelse.

I planområdets nordøstre del planlegges et åpent areal som en buffer og park mot stasjonen som ligger på andre siden av gata og med andre ord, i avstand fra planområdet. Ny bebyggelsen er søkt tilpasset. I planbeskrivelsen redegjøres det for tiltaket. Det står blant annet på side 14:

«Ved nye tiltak i områder som grenser mot gul liste-bygninger krever kommunen at det redegjøres for hvordan tiltaket tilpasser seg til områdets karakter og kulturmiljø.»
En slik redegjørelse er vedlagt dette planforslaget under tittelen «Tilpasningsanalyse», og legges også ved dette brevet.

Vi har forståelse for at det er ulike måter å tilpasse på og at antikvariske myndigheter har synspunkter i den sammenheng. Vi påpeker at planforslaget er tilpasset ved at det er lagt i avstand fra kulturminnene og ved at materialbruk og volumoppbygging er vurdert for god tilpasning.

Riksantikvaren skriver at planforslaget ikke tar hensyn til Sentrumsplanens høydebegrensninger for gesims og bygning. De skriver videre at planforslaget ikke tilrettelegger for en offentlig tilgjengelig passasje gjennom kvartalet.

Siste setning om passasje har ikke relevans for vurdering av om planforslaget påvirker kulturminneverdier i området. For øvrig tilrettelegges det for en passasje gjennom planområdet. Dette er sikret ved at det er satt byggegrenser i plankartet
Det er riktig at planforslaget innebærer høyere bygninger enn Sentrumsplanens bestemmelser åpner for.

Det vesentlige for kulturminner i nærområdet er ikke at Sentrumsplanen følges, men om tiltaket har stor negativ konsekvens, slik at formålet med vernet ikke kan ivaretas.

Ved tilpasning av ny bebyggelse i planområdet er plassering på tomten og volumoppbygging gjort med tanke på å ta hensyn til en rekke kvaliteter og verdier, se nærmere under.

“.... Et så høyt bygg som reguleringsplanen legger opp til, så tett på stasjonen, reduserer virkningen av stasjonen i bymiljøet vesentlig.”

Deler av utforming av bebyggelse i planforslaget er inspirert av materialer, farger og detaljer i stasjonsområdet. Kvaliteter i godshuset som tegl, fargebruk og buer videreføres i planlagt ny bebyggelse.

Sarpsborg stasjon vil fortsatt være et kollektivt knutepunkt som vil være en destinasjon for Sarpsborgs befolkning og besøkende til byen. Stasjonsbygningen får fortsatt stå som midtpunktet i gatenettet og visuelt sett er det ingen nye bygg som blokkerer sikten og evnen til å navigere seg til stasjonen i dette forslaget.

Kommentar til de to hovedpunktene i Riksantikvarens innsigelse

Riksantikvaren skriver:

“Tiltaket vil svekke nasjonale interesser knyttet til Sarpsborgs jernbanestasjon og opplevelsen av dens historiske rolle i Sarpsborg Bysentrum”

“Riksantikvaren mener at det er viktig at nye bygg på den aktuelle tomten følger sentrumsplanens bestemmelser, både når det gjelder høyder og utforming, jf. Illustrasjon under.”

Om verdivurderingen:

Ved faglig skjønn kan Riksantikvaren vurdere at et kulturminne har nasjonal verdi eller interesse. I brevet er det imidlertid ikke begrunnet hvorfor Riksantikvaren har oppgradert Sarpsborg stasjon fra regional verdi til nasjonal verdi jf gjennomgang av vern over. Hvilke fakta ligger til grunn og som eventuelt er annerledes enn ved tidligere vurderinger fra antikvariske myndigheter, må framkomme. Det er heller ikke redegjort for vurderinger knyttet til at større deler av stasjonen er innlemmet som del av kulturmiljøet i Kulturminnesøk. Det er tidligere ikke redegjort for at stasjonen har nasjonal interesse annet enn at dette ble innført i Kulturminnesøk 2024-03-05

også der uten begrunnelse. Før kommunen kan vurdere videre saksgang, bør Riksantikvaren begrunne sin vurdering om at Sarpsborg stasjon nå vurderes å ha nasjonal interesse, mener vi.

Om påvirkning:

Riksantikvaren skriver at planforslaget vil svekke nasjonale interesser. Riksantikvaren har ikke redegjort for på hvilken måte nasjonale interesser svekkes. Riksantikvaren skriver bla. at stasjonsbygningen 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.»

I foreslått reguleringsplan K54 K55A vil stasjonen fortsatt stå som et midtpunkt i enden av både Aarslands gate og Jernbanegata. Planforslaget medfører ikke at ny bebyggelse kommer i veien for denne siktsonen og vil ikke dekke til den visuelle kontakten fra stasjonsområdet eller fra gatene mot stasjonen. Fjernvirkningsanalyser og tilpasningsanalyser viser at det er få områder der prosjektet oppleves på lang avstand, og spesielt ikke i forbindelse med stasjonen. Fjernvirkningen oppleves for det meste i områdene i nord og i øst, for eksempel fra Glengshølen park, er stasjonen stort sett tildekket av vegetasjon og lite synlig på grunn av områdets topografi.

Stasjonen ligger lavt i terrenget sammenlignet med sentrum, og det er få punkter i byen der stasjonen dominerer eller er synlig. Disse områdene er i gatenettet via Jernbanegata og Aarslandsgate, som tilpasningsanalysen dekker.

Det kan vurderes at planforslaget bidrar til å styrke stasjonens plassering og gi den mer oppmerksomhet i bybildet da det nye kvartalet kan fungere som en veileder til stasjonen for nye besøkende. Flere besøkende og beboere og felles arealer i området nær stasjonen og Gamle Gleng kan medføre at flere oppfatter de historiske bygningsmiljøene og opplever tidsdybde i området.

Vi kan ikke se at Riksantikvaren har forklart på hvilke måter kulturminneverdiene påvirkes eller begrunnet hvordan kulturminneverdiene svekkes i så stor grad at de ikke kan ivaretas i tilstrekkelig grad. Nybyggene vil endre opplevelsen av stedet, men det gjøres ikke inngrep i verken siktsoner, historiske gateløp, stasjonsbygningen, godshuset eller stasjonsparken. Muligheten for å fortsatt oppleve og forstå at Sarpsborg stasjon er en eldre og viktig stasjon og bygning i byen, endres ikke. At stasjonen er av historisk og identitetsskapende verdi, forstår vi godt, og det vil den fortsatt være siden den består uendret og kan oppleves langs siktlinjene som før.

Det er utarbeidet tilpasningsanalyse og fjernvirkningsanalyse som underbygger og argumenterer for grepene tatt i prosjektet, i relasjon til stasjonsbygningen.

Det høyeste volumet er plassert etter nøye analyser med tanke på omgivelsene, både bolig, vern og næring, terrengprofil, solretning og nær- og fjernvirkning. Planforslaget søker å ivareta flere samfunnshensyn, og samtidig ivareta kulturminneverdiene i tilstrekkelig grad, slik at disse ikke blir vesentlig påvirket.

Kommunedirektørens kommentarer

Stasjonsbygningen ligger på gul liste, men er ikke innenfor planområdet og blir ikke direkte berørt. Planforslaget vil ikke endre gatestrukturen, og togstasjonen vil fremdeles oppleves som et midtpunkt. Ny bebyggelse er foreslått tilbaketrukket, med etablering av park og torg mot stasjonen. Dette vurderes som positivt for å styrke den grønne strukturen i området. Bygg B vil likevel komme tett på stasjonen og innføre en annen høyde enn dagens situasjon i området, men St. Nikolas gate gjør at det fremdeles vil være noe luft og avstand til stasjonsbygningen. Planen kan dessuten bidra til å oppfylle viktige målsettinger om en kompakt by, nullvekst i biltrafikken, samt bidra positivt til byliv i stasjonsområdet.

Kommunedirektøren mener i utgangspunktet at høyder i sentrumsplanen skal følges i utviklingsprosjekter, men eventuelle avvik må vurderes konkret i hver enkelt sak. Sentrumsplanen legger opp til en høy utnyttelse i Rosenkrantz gate og området rundt stasjonen, og det skal tilrettelegges for et moderne reisetorg. Kommunedirektøren påpeker at selv om en del av planforslaget avviker fra høyder i overordnet plan, har prosjektet mange gode kvaliteter, med arkitektur av høy kvalitet, attraktive grønne utearealer, og bedre tilrettelegging for gående og syklende.

Kommunedirektøren har lagt vekt på behovet for å sikre høy utnyttelse i sentrum og en utvikling og oppgradering av dette området. Bebyggelsens plassering med fremheving av hjørnet mot gata følger historisk struktur i kvartalet. Avstanden til stasjonen (ca. 27 meter) og opparbeidelse av park kan bidra til å dempe tiltakets virkning på omgivelsene.

Hensynsone for kulturmiljø «Gamle Gleng» er ikke videreført fra sentrumsplanen til planforslaget. Den delen av planområdet omfatter et eksisterende borettslag, der planforslaget ikke legger opp til fortetting. Bestemmelser for denne delen av planområdet er basert på eksisterende situasjon og bestemmelser i sentrumsplanen.

Planforslaget tas til behandling med innsigelse. KDD vil avgjøre saken.