

Sefa Park

Alternativvurdering

Dokument 4/4

Vedlegg til planforslag
Mars 2024

Storgata 5 | 1607 Fredrikstad | +47 69 11 32 10

PLUS ARKITEKTUR

Innholdsfortegnelse

S. 3 Sefatomten

S. 5 Stedets og byens karakter

S. 6 Planforutsetninger

S. 7 Konsept

S. 7 Utforming

S. 15 Visualisering

S. 15 Prosjekt

S. 21 Fjernvirkning

S. 23 Solanalyser

S. 29 Vindanalyse

S. 30 Støyanalyse

S. 31 Visualisering

S. 32 Tegninger alternativ 2

Sefatomten

I krysset mellom St. Nikolas-gate og Aarslands gate lå tidligere Sefa-bygget med treningssenteret Sefa og bowling og bar Førtilto. Et bygg som skapte liv i tilhørende park og rammet inn torget i front av togstasjonen.

I 2018 sto bygget i flammer, og brant dessverre ned. Siden den gang har tomten blitt omtalt som branntomten og stått tom med rester fra gjenværende bygning i sør.

I dag oppleves tomten som et tomrom med høy vegetasjon. Dette er det første møtet med Sarpsborg når man ankommer byen med tog.

Området er åpent og sentralt, med stort potensiale for en inviterende bygningskropp med høy grad av fortetting og fremtidsvisjoner.

I dette heftet foreslår vi hvordan vi kan gi området liv og helhet igjen, ved å hente inspirasjon fra omliggende bygninger samtidig som vi møter fremtidens planer og visjoner for byen.





Glengshølen

Glengshølen
park

Togstasjonen

250 m

500 m

750 m

Legevakt

Torget

Kollektiv

Gågata

Sarpsborg
bibliotek

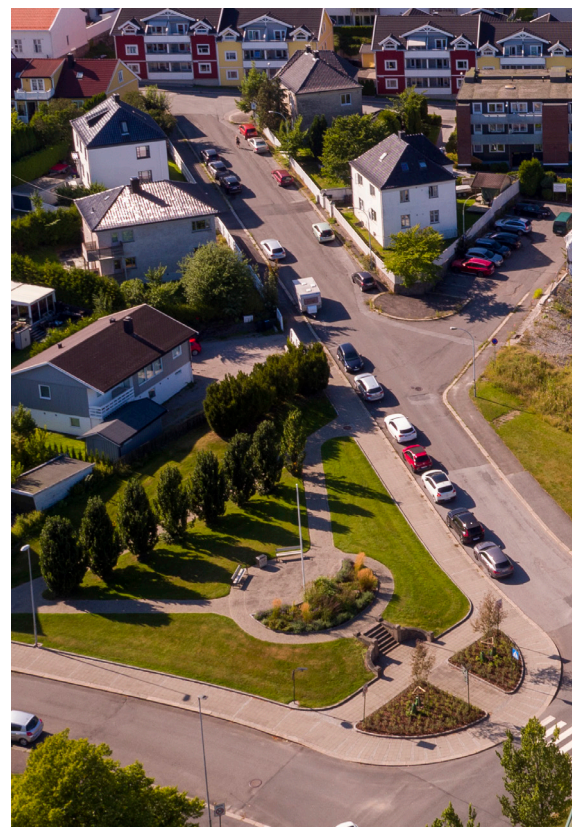
Sarpsborg
kirke

Kulåsparken

St. Olav
VGS

Glomm

PAULUS ARKITEKTUR



Stedets og byens karakter

Vi startet arbeidet med en runde i byen for å se på dagens arkitektur og byens og områdets karakteristiske trekk. Byen er rik på historisme, funksjonalisme og sveitserstil. Med overflater som tegl, puss og tre.

Med et ønske om et stedtilpasset bygg som står godt i både eksisterende og fremtidig situasjon, har vi tatt utgangspunkt i materialitet og utforming av omliggende bygninger.

Alternativ 2, vårt hovedforslag, består derfor av en fasade i rød tegl, med innslag av pussede elementer og tredetaljer. Buen har fått plass på gateplan, og detaljeringen er inspirert av klassisk arkitektur med en moderne vri.

Planforutsetninger

Kvartal 54

Kvartalet like utenfor grensa for byområdet og ligger hovedsaklig innenfor høydekategori Urban høy bebyggelse kategori C, unntatt bebyggelsen langs Glengsgata som ligger innenfor høydekategori Gamle Gleng. Langs Glengsgata skal imidlertid eksisterende bebyggelse videreføres uten endringer, og det vil derfor ikke legges vekt på denne delen av kvartalet i dette dokumentet.

Kvartalet er berørt av støy fra St. Nikolas gate og ligger innenfor avviksone for støy.

Forutsetninger for regulering:

Ved regulering av minst halvparten av et kvartal gjelder ytre gesims maks 15 meter og indre gesimshøyde maksimum 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. Det skal legges vekt på variasjon i høyde og boligstørrelse

Øvre etasjer trekkes inn minst 2,5 m fra fortau, men ved regulering kan det åpnes for andre løsninger for inntrukne etasjer, dersom hensyn til sol- og lysforhold på gateplan og forhold til annen bebyggelse er ivaretatt.

All ny bebyggelse skal ha vertikaloppdelte fasader for å betone rytmiikk. Ensartede fasader skal ikke ha lengde mer enn 15-20 meter.

Ny bebyggelse plassert mot gatekryss skal ha brutt hjørne, avskåret i 3 m lengde. Det brutte hjørnet skal fremheves sterkere enn bygningens øvrige fasader. Inngang plasseres fortrinnsvis på hjørnet. Alternative hjørneløsninger, som for eksempel buet hjørne, aksepteres der det gis gode begrunnelser for det, og der ikke annet er spesifisert for hensynssoner kulturmiljø. Det kan gjennom regulering vurderes andre hjørneløsninger der bebyggelse plasseres tilbake fra fortauslinje.

Det er krav om minimum 15 kvm uteoppholdsareal per boenhet. Kravet kan fravikes noe for prosjekter i umiddelbar nærhet til park/friområde. Ved mer enn 10 boenheter skal 30 % av uteoppholdsarealet ligge på bakken og være sammenhengende i størst mulig grad.

For boligbebyggelse med mer enn 10 boenheter skal det sikres minimum 100 kvm lekearelaer pr. 50 boenheter for målgruppe 0-12 år. Noe areal til lek og opphold for de minste aldersgruppene kan etableres på takterrasse. Lekearealer kan inngå som en del av MUA.

Det er krav om at parkering i større byggeprosjekter skal etableres i p-kjeller. Max 1 p-plass per boenhet.

Utenfor bykjernegrensen kan tjeneste- og handelsvirksomhet som betjener boligområdene innredes på gateplan. Bevertningssteder og uteservering utenfor bykjernen kan tillates så sant dette ikke er til urimelig sjananse for naboene.

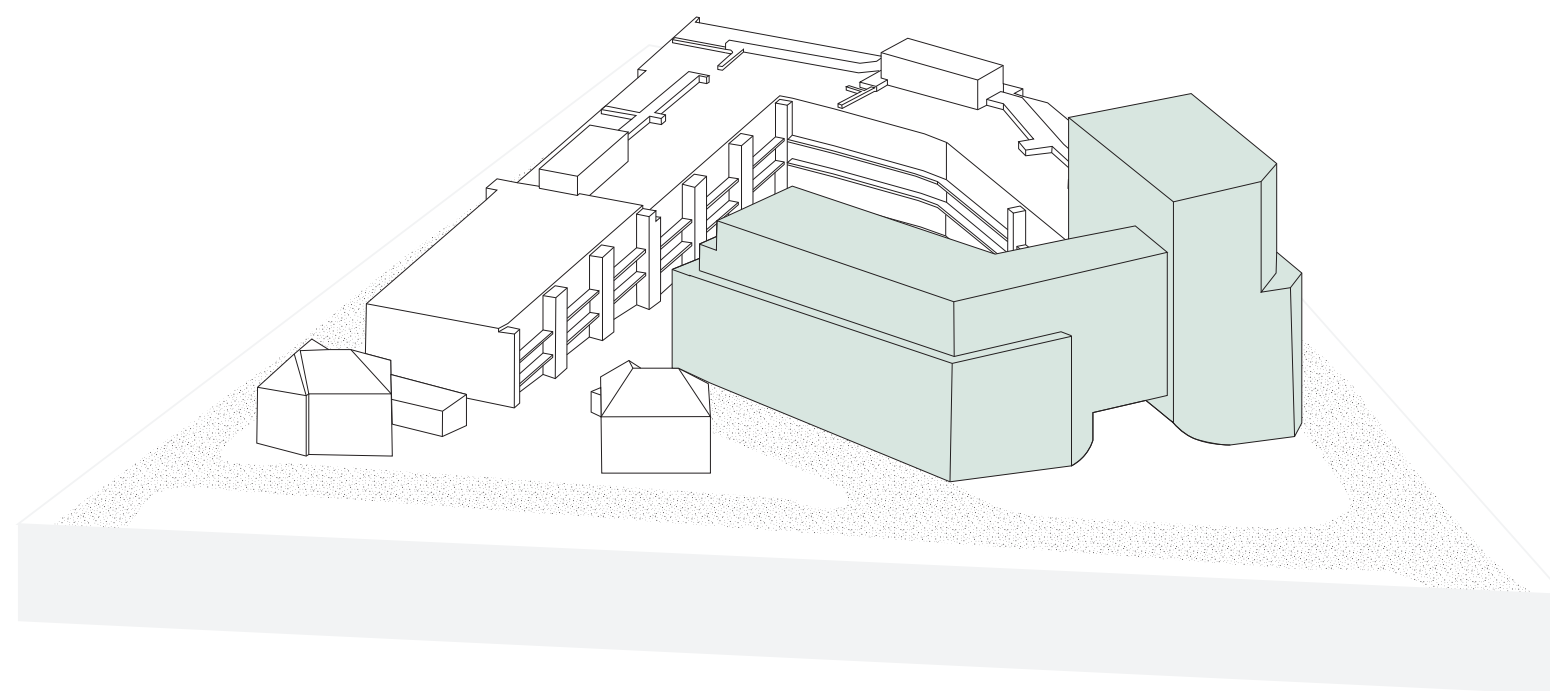
Innenfor avvikssonen vist på temakart Støy kan grenseverdiene jf. tabell 3 i T-1442/2016 fravikes. Avvik tillates kun hvor det kan dokumenteres at det ikke er mulig å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet, innenfor grenseverdiene i T-1442/2016. Følgende vilkår skal likevel være oppfylt:

- i. Halvparten av oppholdsrommene, og minst ett soverom, skal vende mot stille side.
- ii. Dersom soverom legges i rød støysone, må det gjennomføres tiltak for at støynivået utenfor soveromsvinduet/-ene ikke overskrider verdier tilsvarende gul støysone.
- iii. Det skal sikres bruksmessig egnede uteoppholdsareal med soner med støynivå som tilfredsstiller støygrensene i tabell 3 i T-1442/2016.

Forutsetning 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.
- e) Solforhold i byens gågate og i krysset St. Marie gate/Jernbanegata skal ivaretas.

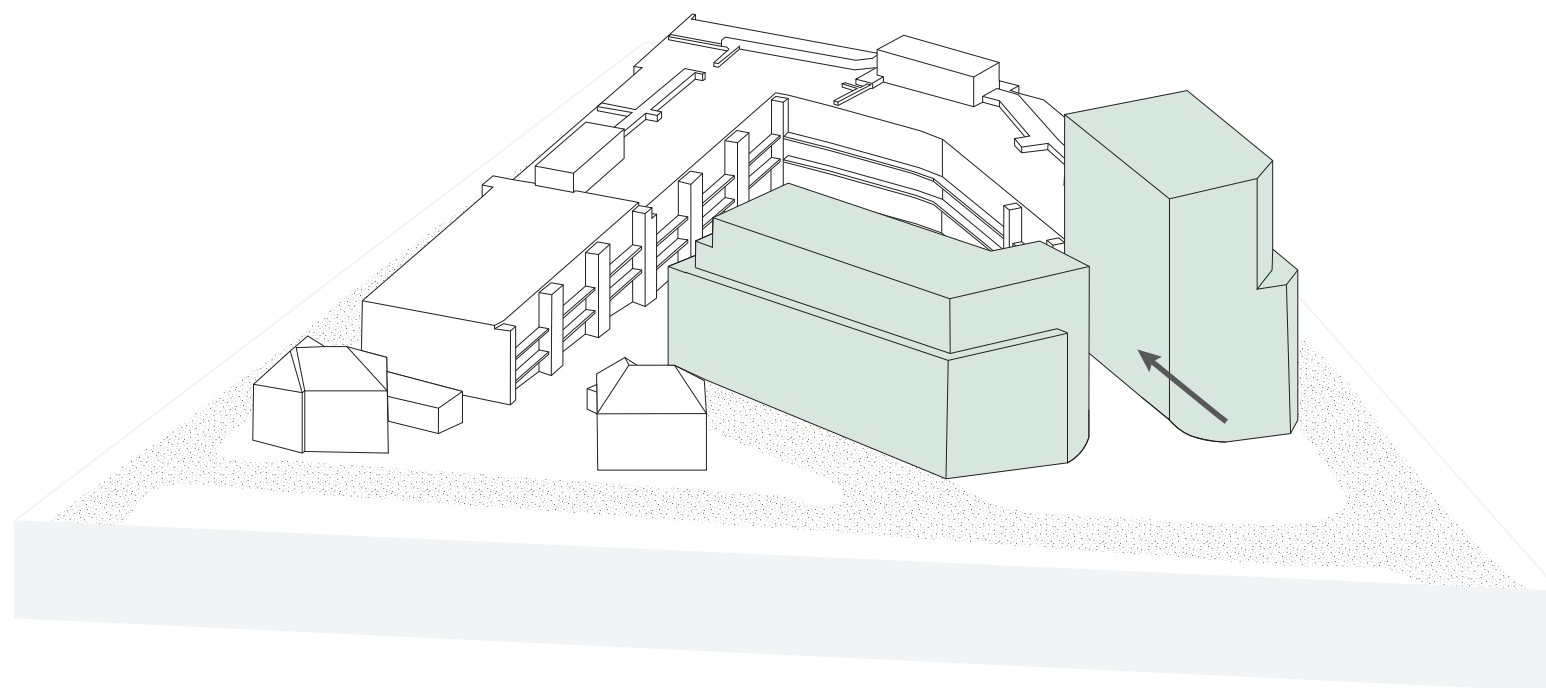
Ved nye tiltak i områder som grenser inn mot gul liste-bygninger (buffersone), vil kommunen kreve at det redegjøres for hvordan tiltaket tilpasser seg til områdets karakter og kulturmiljø, og hvordan verdiene i området ivaretas. Det kan kreves fasadeoppriss og/eller tilpasningsbeskrivelse som også viser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



Maksimalt bygningsvolum

Diagrammet viser alternativ 1, maksimal bebyggelse innenfor sentrumsplanen.

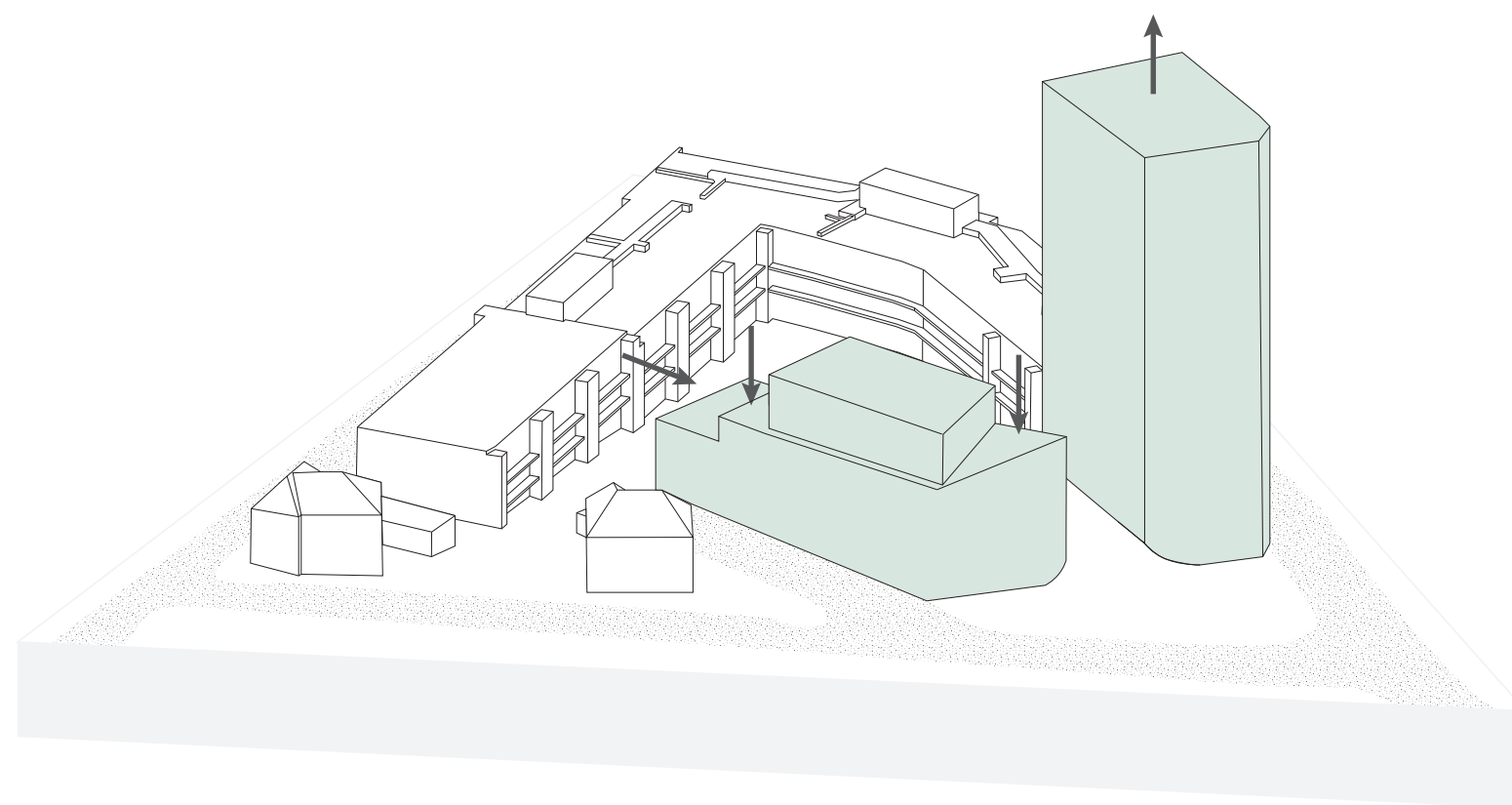
Bebyggelsen rammer inn eksisterende gårdsrom og skaper en skjerm mot det offentlige rom. Bygningsvolumet skjermer for sol og gir lite direkte sollys inn i gårdsrommet.



Åpne opp

Som et motsvar til et lukket og privatisert område, ønsker vi å åpne opp bygningskroppen for å slippe mer dagslys inn i gårdsrommet og å spille på lag med det offentlige byrommet.

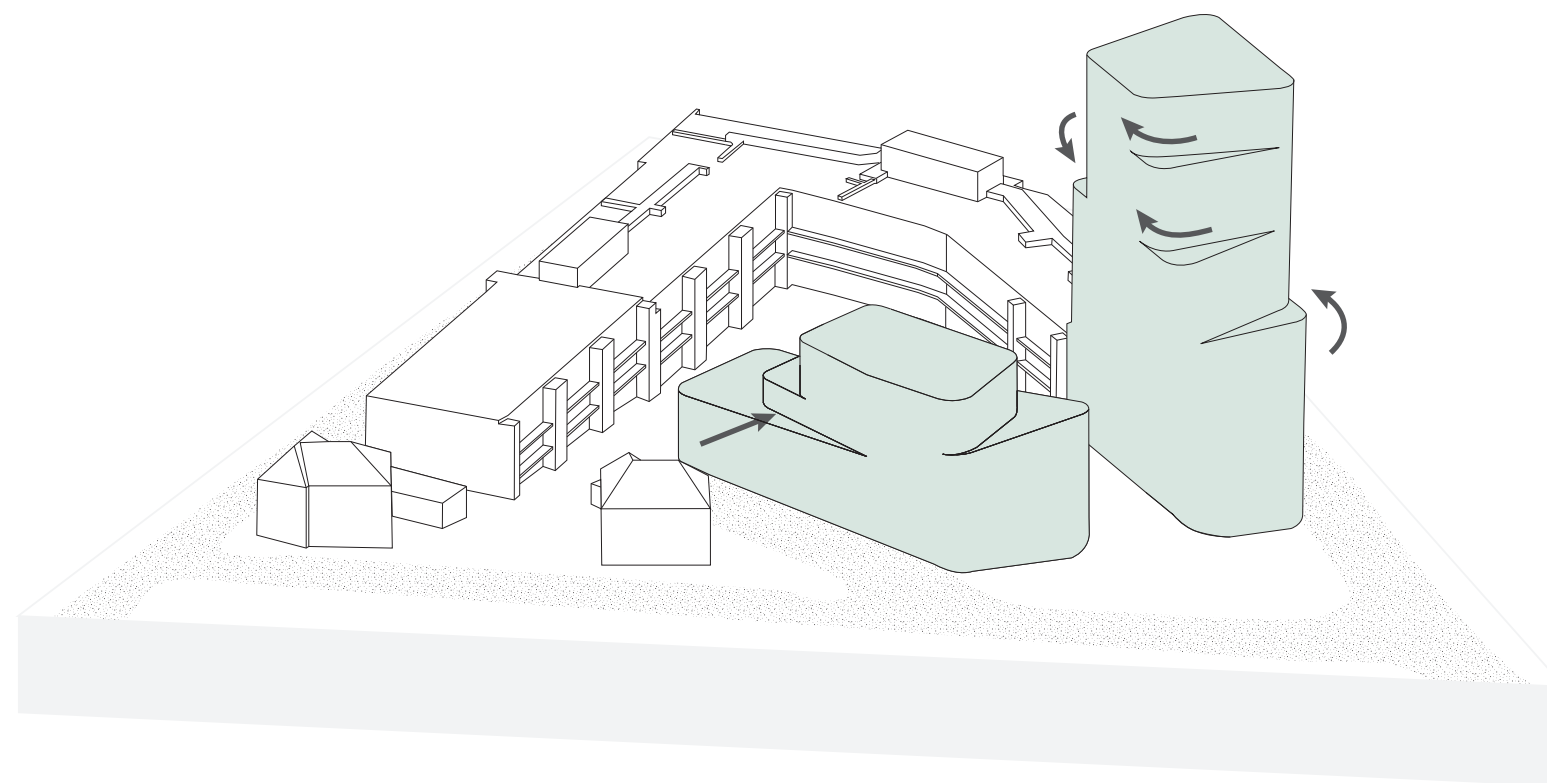
En åpen fasade inviterer til fellesskap og hygge, og forlenger beboerens uteareal i tilhørende park.



Høydejusteringer

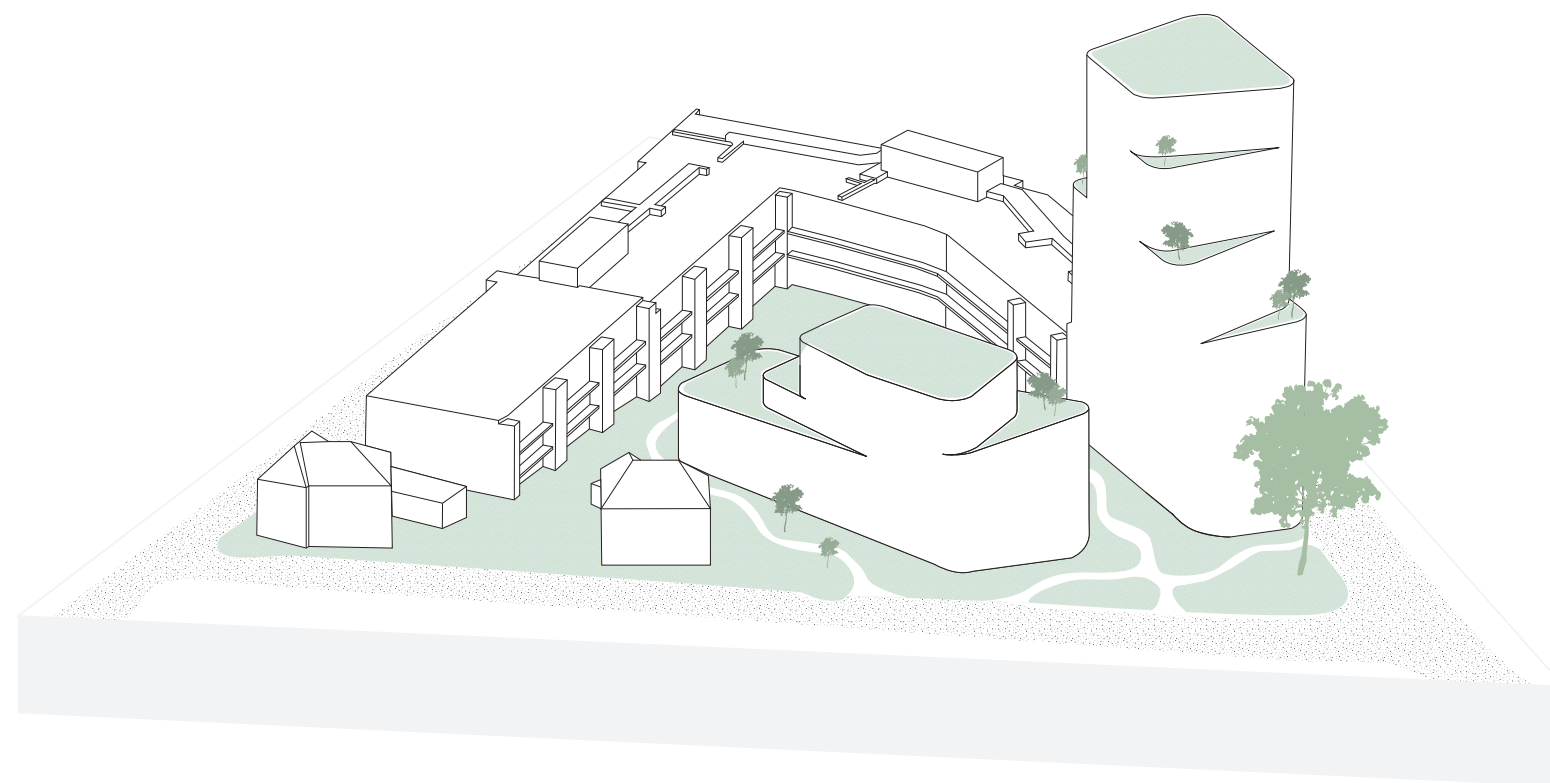
For å ytterligere øke grad av tilgjengelig dagslys i gårdsrommet, trekker vi bygningskroppen lenger vekk fra det eksisterende borettslaget (enn tidligere bygning) og reduserer antall etasjer mot vest.

For å kunne opprettholde en høy grad av tetthet i byen og , øker vi høyden på bygningskroppen i øst, mot toglinjene.



Vridninger og avrundede hjørner

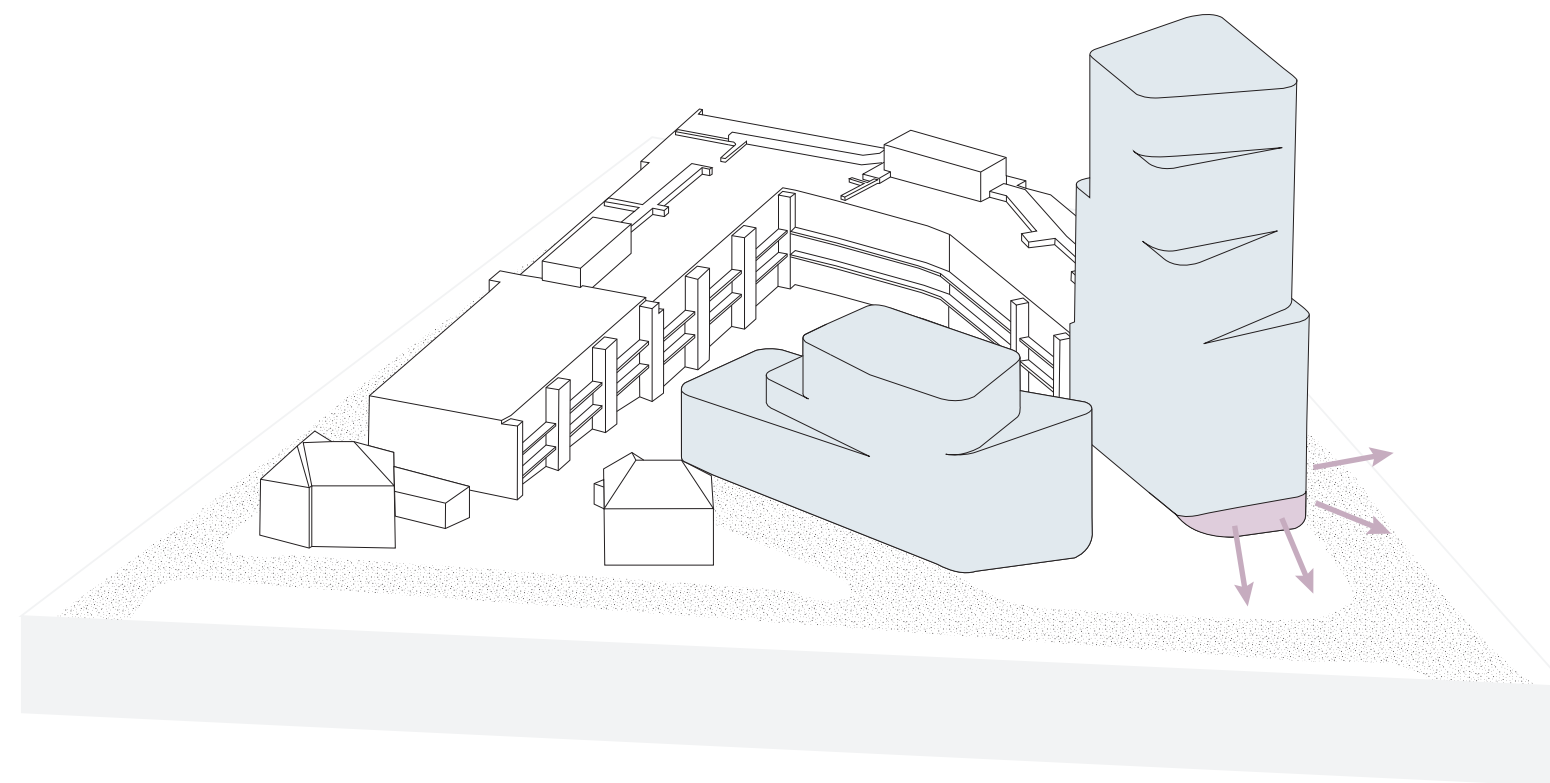
Bygningens hjørner avrundes og bygningskroppen slankes ned med vridninger. Dette for å ta opp estetiske virkemidler fra omkringliggende bebyggelse, skape et slankere uttrykk, øke sol- og dagslysforholdene, opprettholde tanken med avskårede hjørner og for å tilføre myke former til bybildet.



Grønne fasader og tak

Ved å åpne opp og fragmentere en ellers stram og tett bygningskropp, skaper dette en inviterende bygning som glir inn i – og forlenger – det eksisterende, grønne byrommet. For å forsterke dette, planlegges det grønne hyller, grønne tak og tilrettelegging for mye grønne planter i fasaden.

Eksisterende parkeringsplass omgjøres til gatetun og bypark.

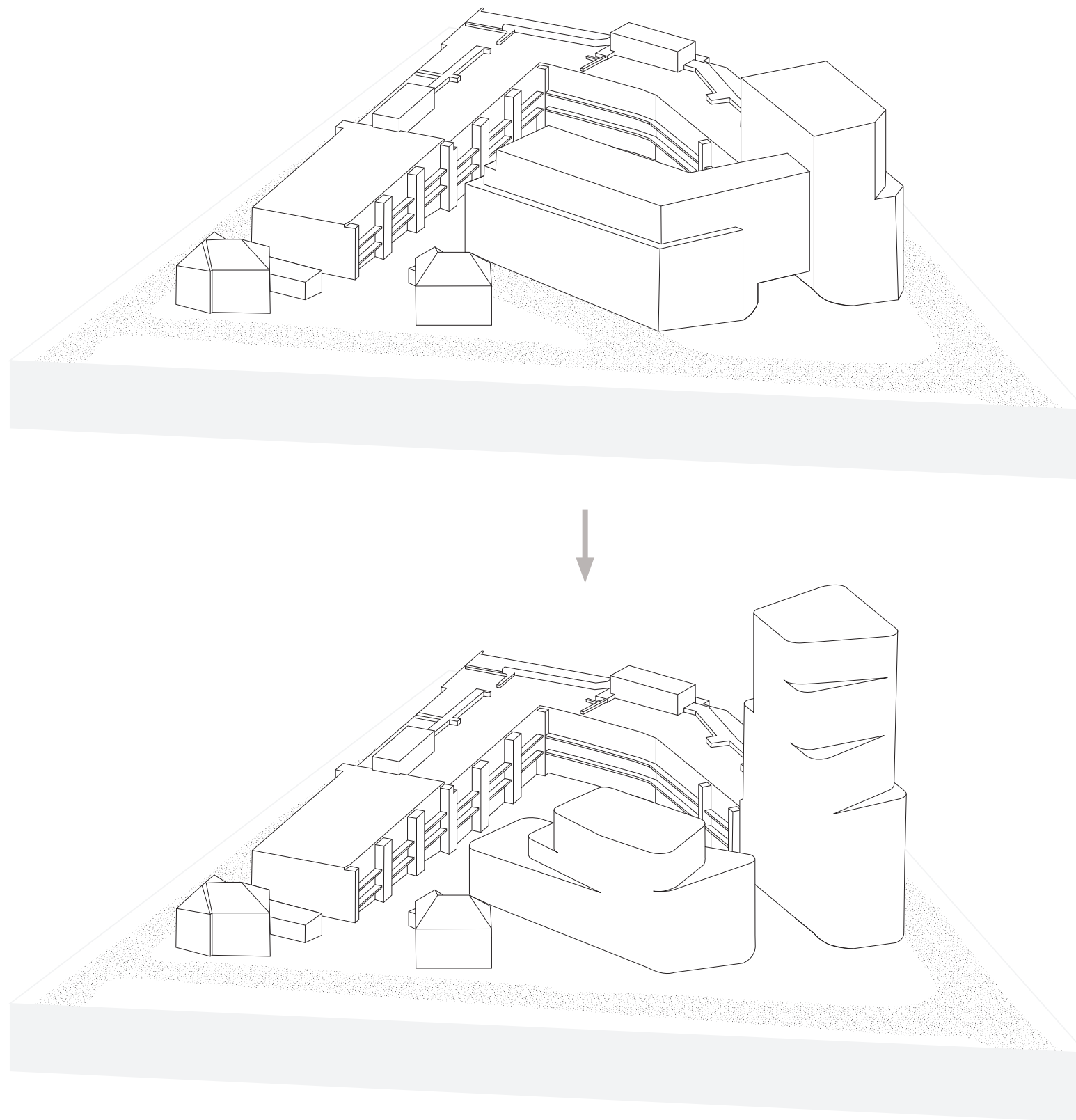


- Bolig
- Næring

Funksjoner

Underetasjen henvender seg til offentlig uterom og vil huse café og treningssenter. Parken på utsiden oppgraderes med fokus på offentlig fellesskap og et naturlig sted å vente på tog, buss eller møte venner.

Boligetasjene henvender seg til gårdsrommet, bolighagen samt byrommet på kveldstid, slik at kvartalet vil oppleves trygt og ivaretatt.

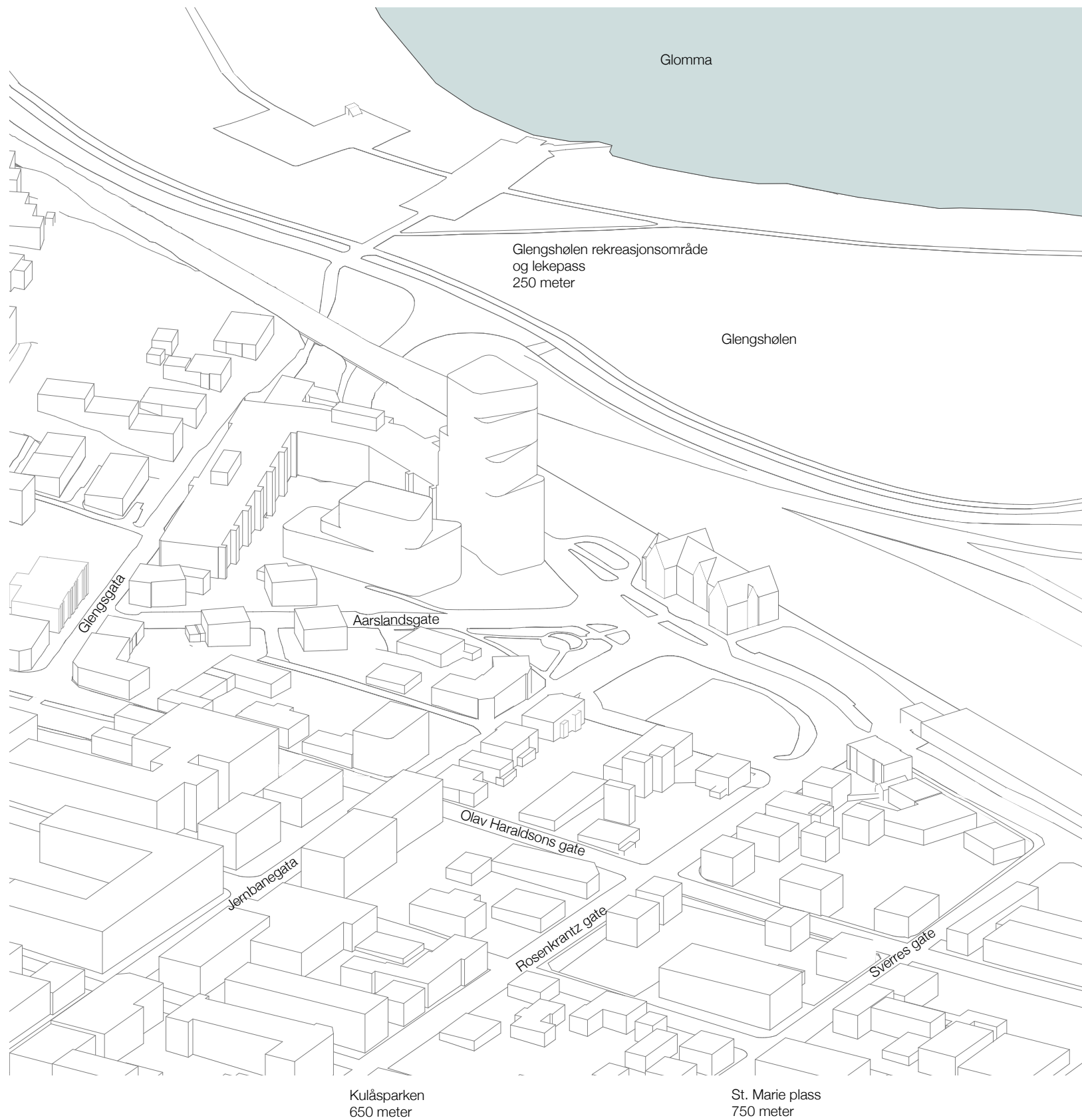


Alternativ 1 VS alternativ 2

Alternativ 1 skaper en lukket bebyggelse rundt gårdsrommet. Ved å åpne opp og å flytte høyde fra vest over til østsiden av bygningsvolumet, muliggjør dette bedre utnyttelse av solforhold, siktlinjer til eksisterende borettslag samt et inviterende møte til dagens og fremtidens bebyggelse og byrom, samtidig som grad av utnyttelse opprettholdes.

	Boligblokk	Punkthus
Ant. leil.	93 stk. små	95 stk. varierte
BTA leil.	7 150 m ²	7 455 m ²





Prosjektet i byen

Kvartal 54 står i direkte tilknytting til et område med store og spennende utviklingsplaner. Dette prosjektet vil være noe av det første man møter i Sarpsborg dersom man reiser med toget, og etter hvert med buss. Det er derfor viktig at dette prosjektet inviterer med en hyggelig atmosfære og åpenhet samtidig som at det gir et hint av byens fremtidsplaner.

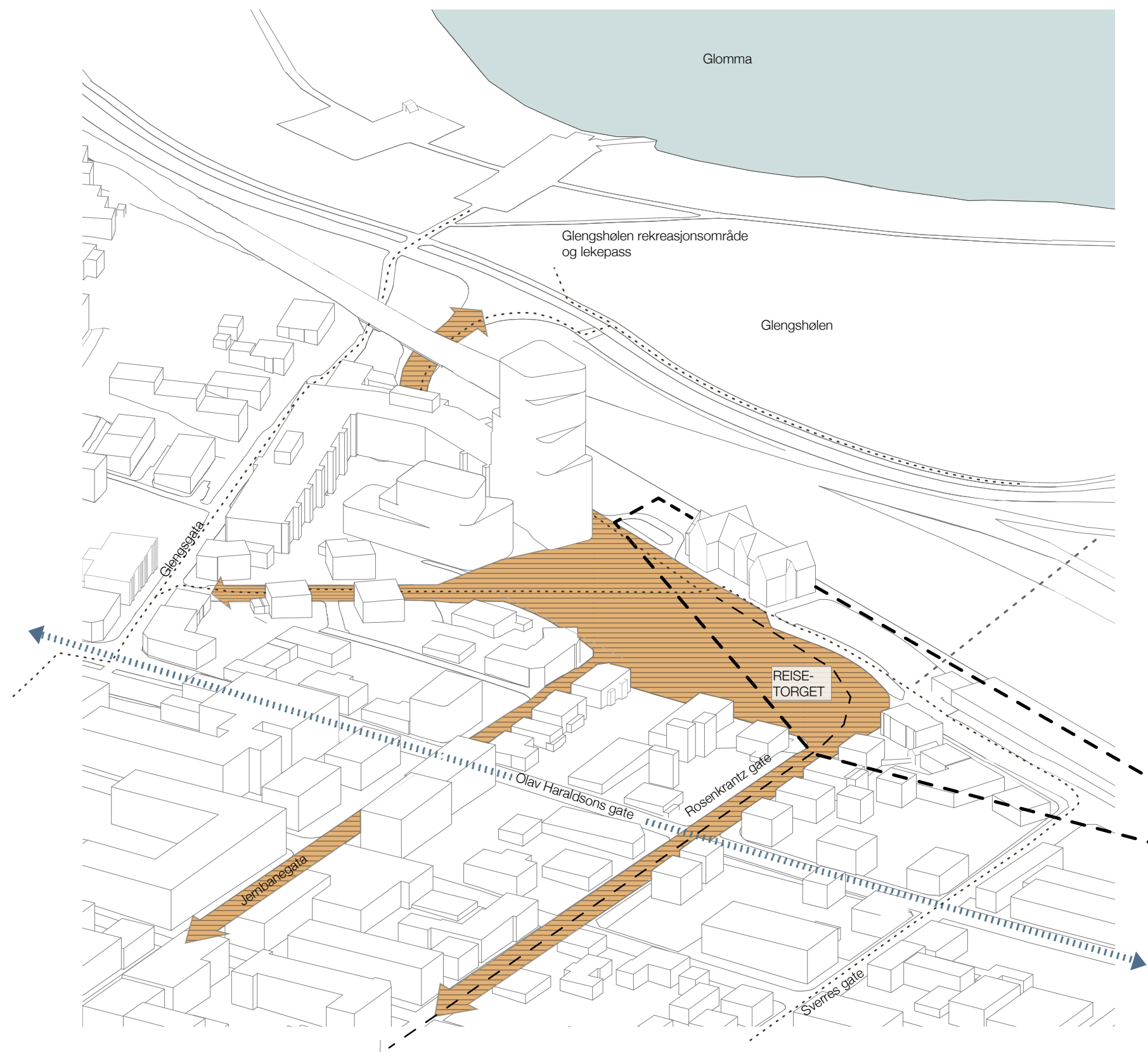


Grøntarealer

De omliggende grøntarealene videreføres inn i bolighagen og opp i fasaden, for et mer frodig og grønt byliv.

Prosjektets plassering gir umiddelbar nærhet til flotte rekreasjonsarealer i Glengshølen, samt en fantastisk utsikt for beboerne.

- 1 Grønt areal, aktiveres og transformeres
- 2 Nytt grønt gatetun, erstatter dagens parkering
- 3 Grønt gårdsrom, til glede for eksisterende og nye beboere

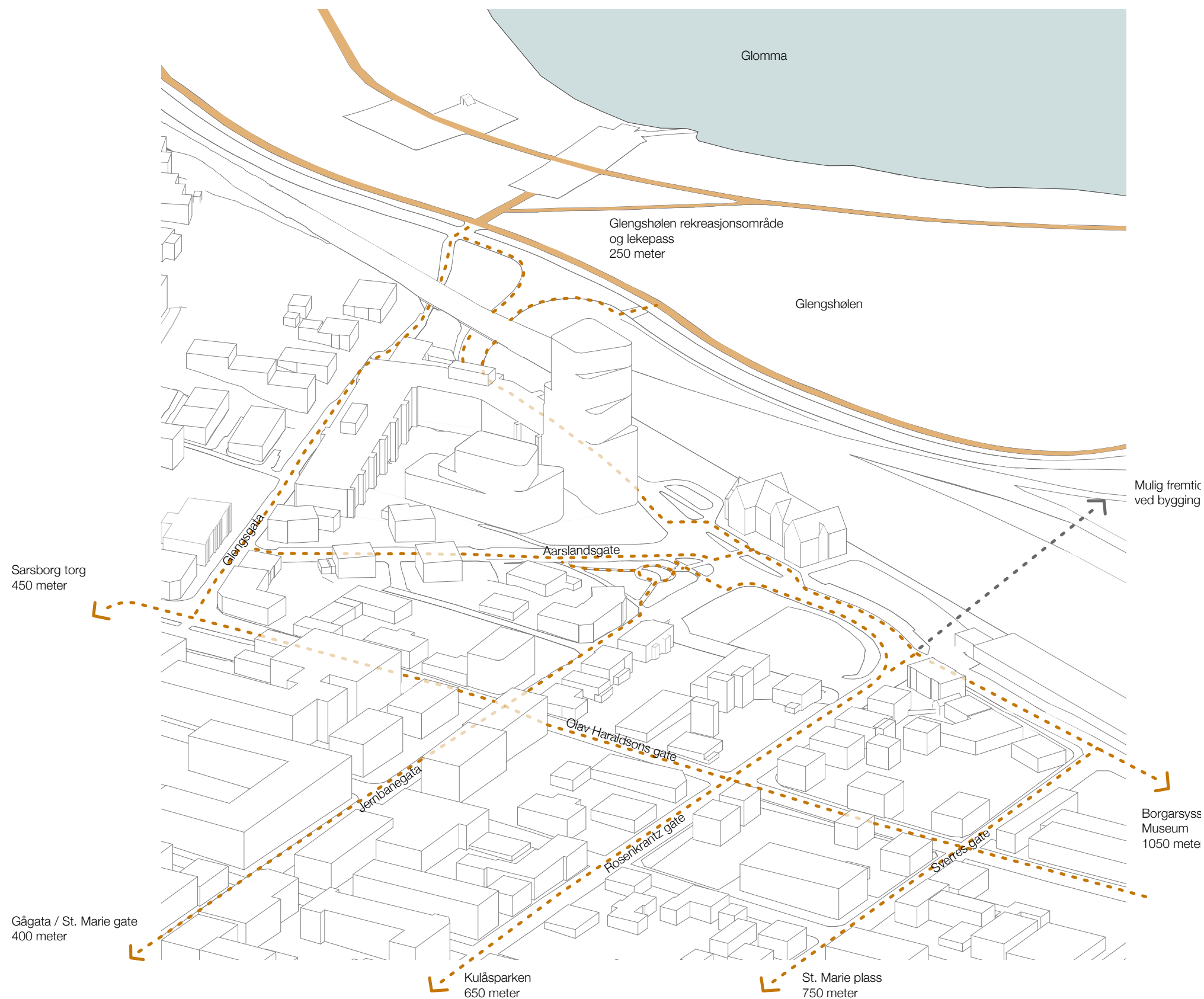


Reisetorget

Det planlegges et reisetorg og et utvidet kollektivtilbud i direkte tilknytning til kvartal 54. Reisetorget vil bli et viktig knutepunkt i Sarpsborg og Glengområdet.

Dette prosjektet vil derfor for mange være det første møtet med Sarpsborg. Vi har av den grunn lagt vekt på en nymoderne, spennende og inviterende bygningskropp som står like godt i dagens situasjon, som i fremtidens.

-  Kommunikasjons og forbindelser
-  Hovedgangakse
-  Fv. 118
-  Øvrig viktige forbindelser
-  Mulig ny forbindelse, kobler nytt reisetorg på bysiden og evt mindre reisetorg på parksiden

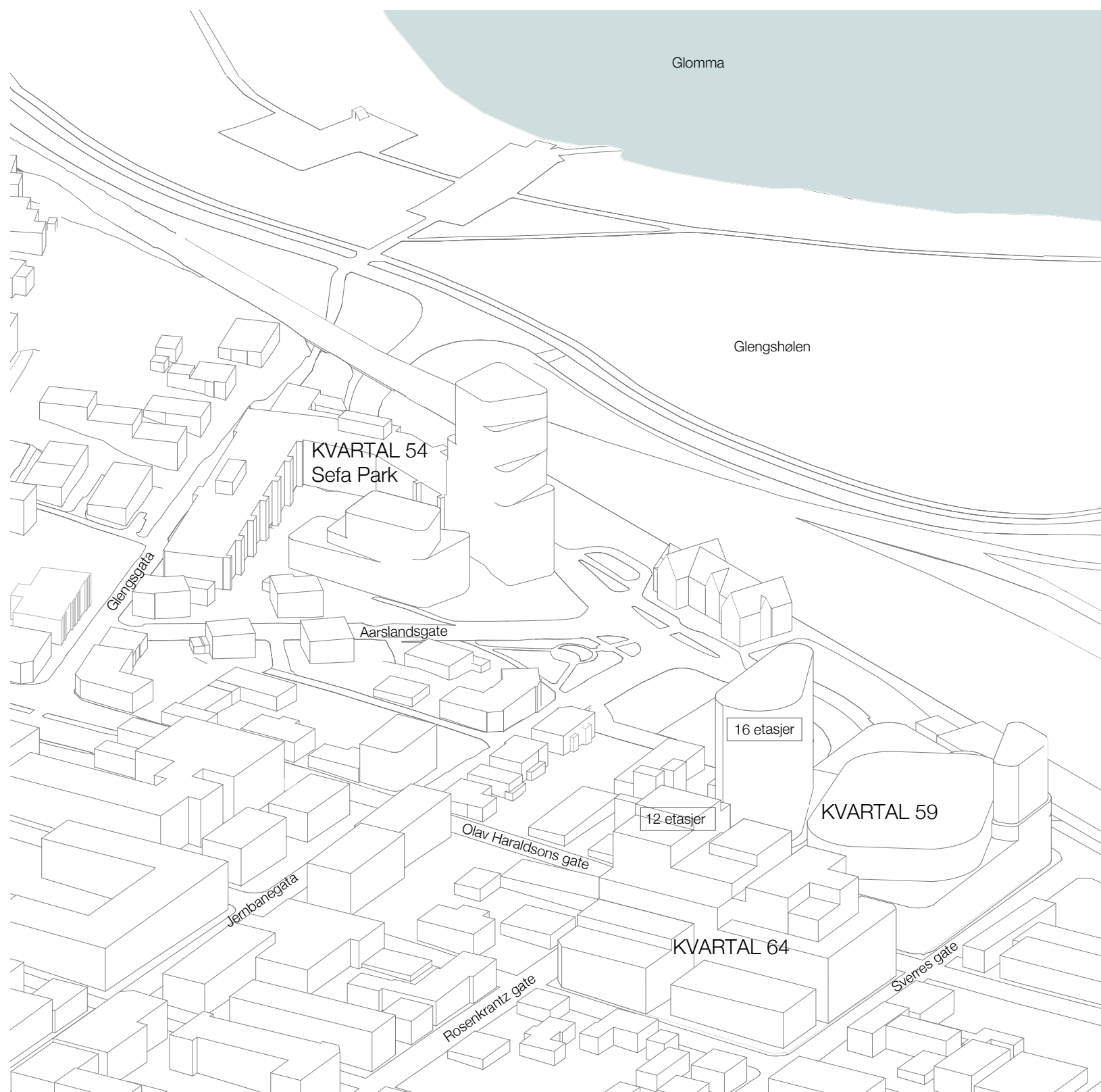


Bevegelsesmønster

Reisetorget vil bli et spesielt viktig samlingspunkt og generere mye trafikk i form av myke trafikanter. Spesielt viktig vil Aarslands gate bli, som går langs med kvartal 54, da dette regnes som korteste vei til Torget.

Kvartal 54 står også sentralt i kommunikasjonsveier mot rekreasjon og aktiviteter i Glengshølen park.

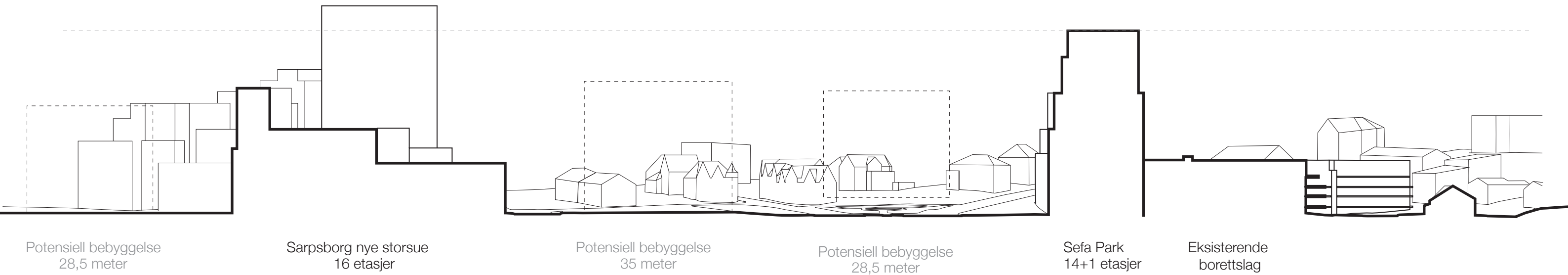
- Gangakser, og andre viktige forbindelser
- Mulig ny undergang, v utbygging av nytt stasjonsområde



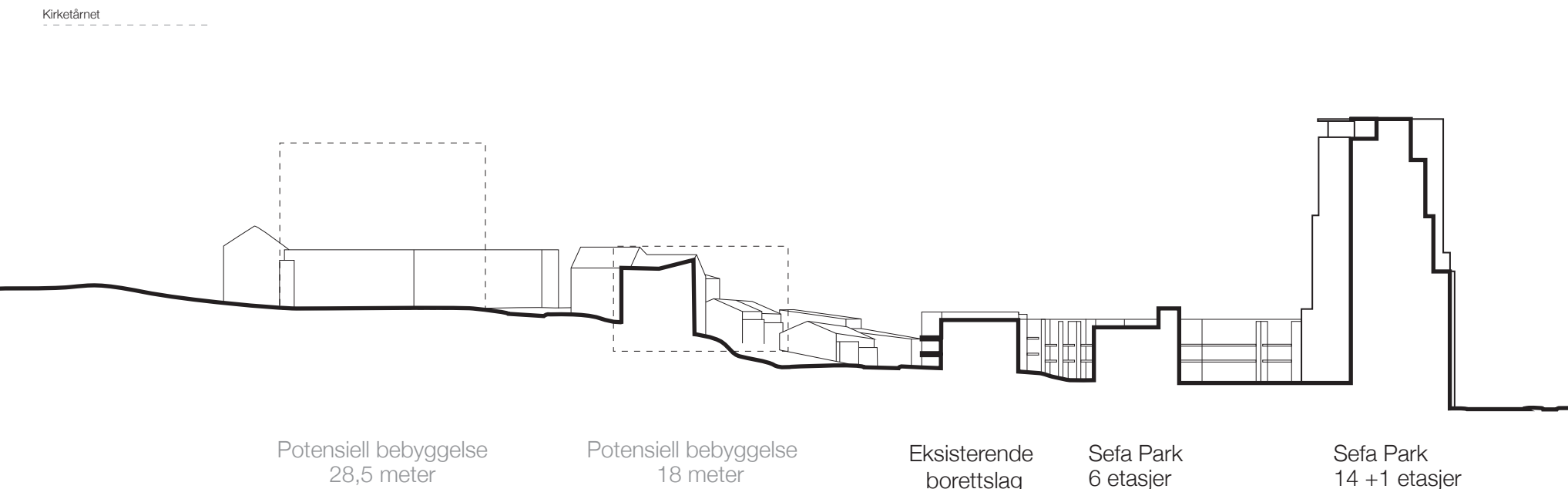
Planlagt nabobebyggelse

I dag er omliggende bebyggelse til kvartal 54 lav, men dette er et uttrykk som kommer til å endre seg mye i tiden framover, da sentrumsplanen legger opp til høy grad av fortetting.

Det er blant annet på kvartal 59 m.m. foreslått enorstue på 16 etasjer. Dette sammen med kvartal 54 og andre potensielle utviklingsplaner, vil være med på å gi hele området et skikkelig løft og generere mye aktivitet.



Snitt A, 1:1000



Snitt B, 1:1000



Planlagt nabobebyggelse

Kvartalets plassering og omliggende bebyggelse gir potensiale for en høy bygning. Øst for kvartalet er det åpent, med jernbanelinjer og park. En bygning på 14 etasjer (+ U1) i øst på eiendommen vil derfor kun kaste skygge på jernbanespor. Glengshølen påvirkes ikke om sommeren, men på vår- og høstjevndøgn vil det være en minimal påvirkning i øvre del.



