



Planbeskrivelse til detaljreguleringsplan for Del av kvartal 345, Dovregata



Datert: 03.07.2024

Revidert: 15.05.2025

Planforslaget er utarbeidet av

PLUS ARKITEKTUR

ARKITEKTUR / PLAN / INTERIØR

1. SAMMENDRAG	4
2. BAKGRUNN FOR REGULERINGSSAKEN	4
2.1 Hensikten med planen.....	4
2.2 Forslagstiller og konsulent.....	4
2.3 Beliggenhet	4
2.4 Tidligere vedtak i saken.....	5
2.5 Utbyggingsavtaler.....	5
2.6 Krav om konsekvensutredning?.....	5
3. PLANPROSESSEN	6
3.1 Oppstartsvarsel	6
3.2 Innkomne innspill.....	6
3.3 Medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge	6
3.4 Innsigelse	7
4. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	7
4.1 Fylkeskommunale planer.....	7
4.2 Kommunedelplan for sentrum.....	7
4.3 Gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet	10
4.4 Tilgrensende planer.....	10
4.5 Temaplaner/andre planer av betydning for planarbeidet.....	11
4.6 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	12
5. BESKRIVELSE OG ANALYSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	13
5.1 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	13
5.2 Stedets karakter	14
5.3 Eiendomsforhold	15
5.4 Landskap og fjernvirkning.....	15
5.5 Kulturminner og kulturmiljø	16
5.6 Naturverdier.....	17
5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder.....	17
5.8 Landbruk	17
5.9 Trafikkforhold.....	17
5.10 Barns interesser	22
5.11 Sosial infrastruktur.....	23
5.12 Universell tilgjengelighet.....	23
5.13 Teknisk infrastruktur	23
5.14 Grunnforhold	24
5.15 Støyforhold	26
5.16 Luftforurensing	27
5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	29
5.18 Næring	29
6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	29
6.1 Planlagt arealbruk	29
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål.....	30
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming	31

6.3.1	Bebyggelsens høyde	33
6.3.2	Grad av utnytting	34
6.3.3	Antall boliger, leilighetsfordeling	34
6.4	Boligmiljø/ bokvalitet	34
6.5	Parkering	38
6.6	Tilknytning til infrastruktur	40
6.7	Trafikkløsning	41
6.7.1	Kjøreatkomst	41
6.7.2	Utforming av veier	42
6.7.3	Krav til samtidig opparbeidelse	42
6.7.4	Tilgjengelighet for gående og syklende	42
6.8	Universell utforming	42
6.9	Uteoppholdsareal	43
6.10	Kollektivtilbud	43
6.11	Plan for avfallshenting	44
6.12	Støy	44
6.13	Geoteknikk	47
6.14	Brann	47
6.15	Rekkefølgebestemmelser	49
7.	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	49
7.1	Overordnede planer	49
7.2	Landskap	49
7.3	Stedets karakter	49
7.4	Byform og estetikk	49
7.5	Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi	50
7.6	Forholdet til kravene i kap. 2 i Naturmangfoldloven	50
7.6.1	Beskrivelse	50
7.6.2	Vurdering etter Naturmangfoldloven §§ 8-12	50
7.7	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk	51
7.8	Trafikkforhold	52
7.9	Barns interesser	52
7.10	Sosial infrastruktur	52
7.11	Universell tilgjengelighet	52
7.12	Energibehov – energiforbruk	52
7.13	ROS	52
7.14	Jordressurser/landbruk	55
7.15	Teknisk infrastruktur	55
7.16	Behov for grunnnerv	55
7.17	Økonomiske konsekvenser for kommunen	55
7.18	Interesse motsetninger	55
7.19	Avveining av virkninger	55
8.	RAPPORTER OG ANDRE DOKUMENTER	56

1. Sammendrag

Planforslaget legger opp til en fortetting innenfor planområdet. Tre eksisterende småhus skal rives, og erstattes med en lavblokk i 3-4 etasjer. Prosjektet vil muliggjøre etablering av ca 15 leiligheter med felles parkeringskjeller. Bebyggelsen plasseres mot Storgata og Dovregata, og legger dermed til rette for etablering av et større sammenhengende utomhusareal mot sydvest. Byggehøydene trappes ned mot Storgata og tilstøtende enebolig.

Planforslaget inneholder ROS-analyse, samt fagrapporter for temaene; geoteknikk, grunnforurensing, trafikk, støy, VAO og brann.

2. Bakgrunn for reguleringssaken

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for blokkbebyggelse innenfor de rammene som ligger i Sentrumsplanen. Det planlegges for en bygningskropp med inntil 4 etasjer mot Storgata/Dovregata. Parkering legges i kjeller og det skal etableres utomhusarealer av høy kvalitet med svært gode solforhold. Bebyggelsen planlegges med en arkitektur som tar opp i seg klassiske elementer og takformer som tilpasser seg omkringliggende bebyggelse.

2.2 Forslagstiller og konsulent

Forslagstiller er Edge Property, og planforslaget er utarbeidet av Plus Arkitektur AS.

2.3 Beliggenhet

Planområdet ligger langs Storgata i Sarpsborg sentrum, med gangavstand til handel, service, kultur og sosial infrastruktur.



Figur 1: planområdets plassering i Sarpsborg

2.4 Tidligere vedtak i saken

Det foreligger ikke tidligere vedtak i saken.

2.5 Utbyggingsavtaler

Det ble samtidig med varsel om oppstart av detaljreguleringsplan varslet forhandlinger om utbyggingsavtale for prosjektet. Det kan være aktuelt å forhandle utbyggingsavtale om reetablering av trerekke i Storgata, samt om VA.

2.6 Krav om konsekvensutredning?

Forslagsstiller vurderer at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven § 4-2 annet ledd, jf. Forskrift om konsekvensutredninger.

3. Planprosessen

3.1 Oppstartsvarsel

Oppstart av planarbeidet ble annonsert 30.09.2023 i Sarpsborg Arbeiderblad og på Sarpsborg kommunes nettside www.sarpsborg.com.

Det ble sendt varsel om oppstart i form av brev til fagmyndigheter, grunneiere og naboer.

3.2 Innkomne innspill

Det kom inn syv innspill til planarbeidet. Det er laget et kort sammendrag av disse. Under hvert innspill er det beskrevet hvordan dette er lagt til grunn i planarbeidet. Dette sammendraget er et eget vedlegg til saken ved planbehandling.

Følgende leverte innspill ved varsel av oppstart:

- Viken Fylkeskommune
- Statsforvalteren i Oslo og Viken
- Statens vegvesen
- NVE
- Mattilsynet
- Elvia
- Grethe og Dag Skotten

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

Det ble i 2017 gjennomført barnetråkk i hele sentrum i forbindelse med utarbeidelse av sentrumsplanen. Barnetråkkregistreringene viser Storgata som en viktig skolevei, samt viktige lekeområder rundt St. Olav vgs. Det er ikke avholdt egne medvirkningsprosesser rettet mot barn og unge i planprosessen. Årsaken til dette er at planområdet består av et eksisterende næringsbygg og to private boliger, og at det ikke har vært tilrettelagt for lek og aktivitet. Det nye prosjektet vil imidlertid tilrettelegges for barn med attraktive private uteoppholdsarealer med lekeapparater for barn. Det er også sikret i plankart og bestemmelser en videreføring av sykkelfelt i Storgata, samt mer oversiktlige forhold for myke trafikanter som følge av sanering av private avkjørsler.

VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING OG UTBYGGINGSAVTALE

Plus Arkitektur AS starter arbeid med privat forslag til detaljregulering for Del av kvartal 345, Dovregata i Sarpsborg kommune jf. plan- og bygningsloven § 12-8. Forslagsstiller er Edge Property. Det varsles samtidig oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale, etter pbl § 17-4.

Planområdets foreløpige avgrensning fremgår av kartet under. Planområdet ligger i Sarpsborg sentrum, og omfatter eiendommene gbnr: 1/1282, 1/1819 og 1/1297.



Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for blokkbebyggelse innenfor de rammene som ligger i Sentrumsplanen. Det planlegges for en bygningskropp med inntil 4 etasjer mot Storgata/Dovregata. Parkering legges i kjeller og det skal sikres tilliggende utomhusarealer. Planarbeidet utløser ikke krav til konsekvensutredning.

Planinitiativet og referat fra oppstartsmøtet er tilgjengelig på kommunens nettside, www.sarpsborg.com/kunngjoringer.

Spørsmål og innspill til planarbeidet kan rettes til Plus arkitektur AS v/Alexander Mysen.

Postadresse: Storgata 5, 1607 Fredrikstad
Epost: post@plusarkitektur.no innen **01.11.2023**.

3.4 Innsigelse

I sin uttalelse til planforslaget 24.11.2024, fremmet Statsforvalteren innsigelse til reguleringsplanen, på grunn av fare for økning i ulovlig forurensning gjennom avløp og renseanlegg. Statsforvalter la ned krav om at det måtte legges inn rekkefølgebestemmelse som hindret påkobling av nye boenheter til avløpsystemet, før det nye renseanlegget er ferdigstilt og drives etter regelverk og gitt tillatelse, 29.04.2025 trakk imidlertid Statsforvalteren sin innsigelse og planen kan egengodkjennes av Sarpsborg kommune, uten et slikt rekkefølgekrav.

4. Planstatus og rammebetingelser

4.1 Fylkeskommunale planer

I fylkesplan for Østfold «Østfold mot 2050» er planområdet avsatt som nåværende tettbebyggelse.



Figur 2: utsnitt fra gjeldende fylkesplan

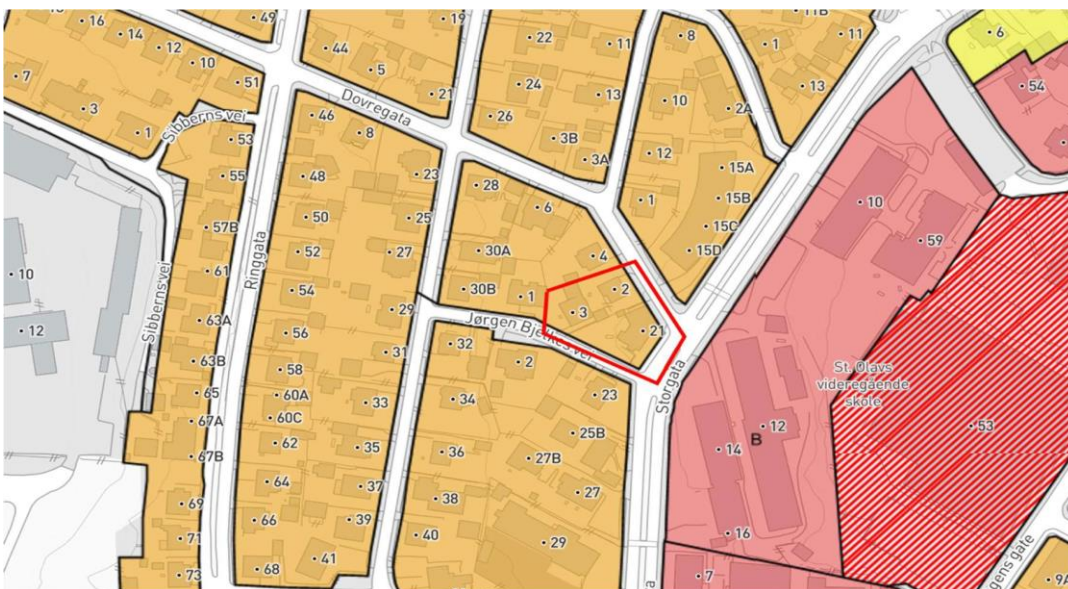
4.2 Kommunedelplan for sentrum

I gjeldende sentrumsplan «Kommunedelplan for sentrum 2019-2031» er planområdet avsatt til nåværende sentrumsformål og veiformål. Planområdet ligger innenfor et område med ras- og skredfare; faresone 2828 Korsgata-Storgata.



Figur 3: utsnitt fra gjeldende sentrumsplan viser planområdet med rød avgrensning som grenser til Storgata/Jørgen Bjelkes vei/Dovregata.

Planområdet er definert som et område for «suburban-tett bebyggelse», og det tillates byggehøyder med maksimal gesimshøyde 11,5 m og mønehøyde 15 m. Ved regulering av flere eiendommer kan det utvikles sammenhengende rekkehusbebyggelse, eller bebyggelsen kan trekkes tilbake fra fortauslinje og forhager etableres. Ved regulering skal det legges vekt på variasjon i boligstørrelse. Ved regulering av områder som grenser mot hensynssone kulturmiljø må det legges særlig vekt på hvordan ny bebyggelse forholder seg til omgivelsene.

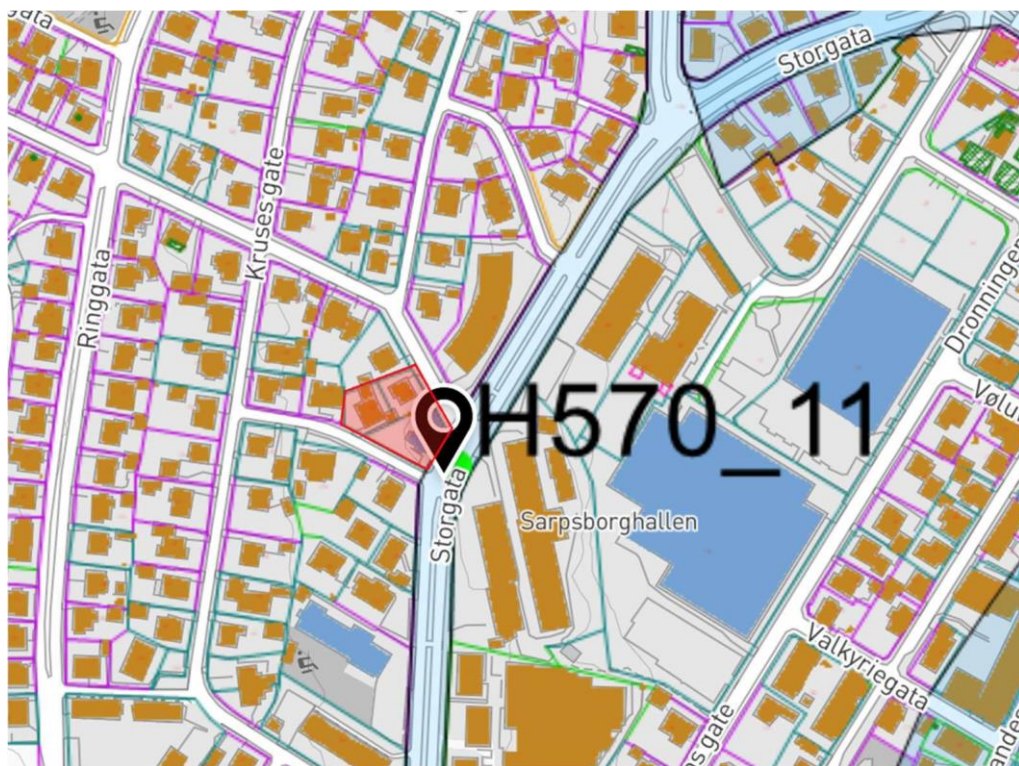


Figur 4: utsnitt fra temakart "kvartalshøyder"



Figur 5 Temakart "grønnstruktur"

Storgata inngår i temakart grønnstruktur, Gatestrukturen og trerekken skal bevares og replantes ved behov.



Figur 6 Temakart "Hensynssone kulturmiljø"

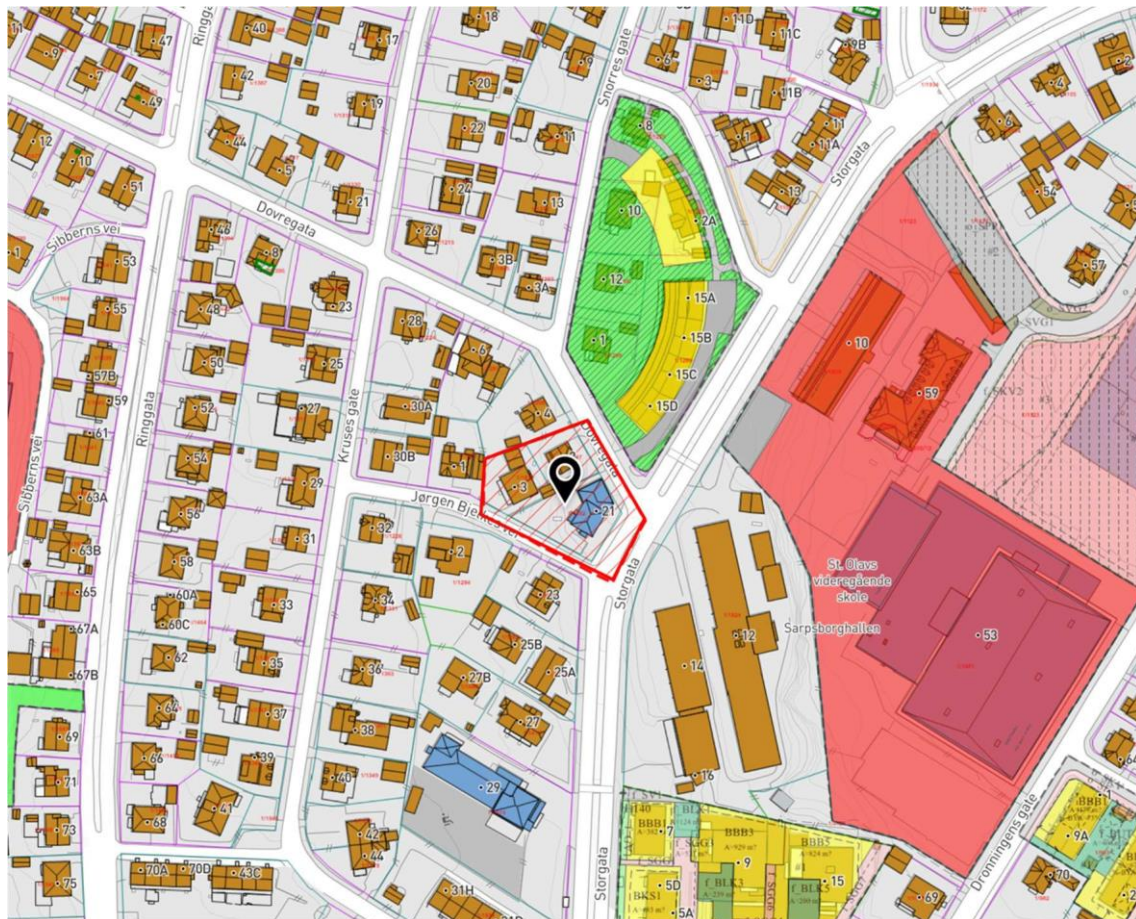
Storgata inngår i hensynssone kulturmiljø H570_11, «Veiestetikk i Storgata og Hans Nielsen Hauges gate.» Hensynssonen omfatter viktig veiestetikk. Alle tiltak innenfor sonen skal sikre at gatestruktur og trerekker skal beholdes.

4.3 Gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet

Planområdet er uregulert.

4.4 Tilgrensende planer

Nord for planområdet ligger reguleringsplan for kvartal 352, Grotterødløkka (12018), vedtatt 18.09.1973. I øst ligger reguleringsplan for Vingulmork (12017), vedtatt 03.02.1976. I syd ligger reguleringsplan for Storgata terrasse (12041), vedtatt 29.10.2020.



Figur 7: Tilgrensende reguleringsplaner

4.5 Temaplaner/andre planer av betydning for planarbeidet

Veilysnorm for Sarpsborg kommune

Veilysnormen for Sarpsborg kommune (2015) skal bidra til god trafikkssikkerhet, redusert risiko for ulykker, god trafikkavvikling og gjøre uønsket atferd og kriminalitet mindre attraktivt. Normen angir at veibelysningen skal være miljøtilpasset og medvirke til økt trivsel og trygghetsfølelse.

Kommunal veinorm

Kommunal veinorm for Sarpsborg kommune (vedtatt 11.03.2020) gir generelle rammer for utforming og standard på det kommunale veinettet og gir utfyllende bestemmelser for planlegging og prosjektering av veier og gater. Sarpsborg ønsker et veinett som sikrer fremkommelighet, trafikkssikkerhet og miljø på en forsvarlig måte. Statens vegvesen sine håndbøker benyttes som standarder i Sarpsborg kommune.

Klima- og energiplan

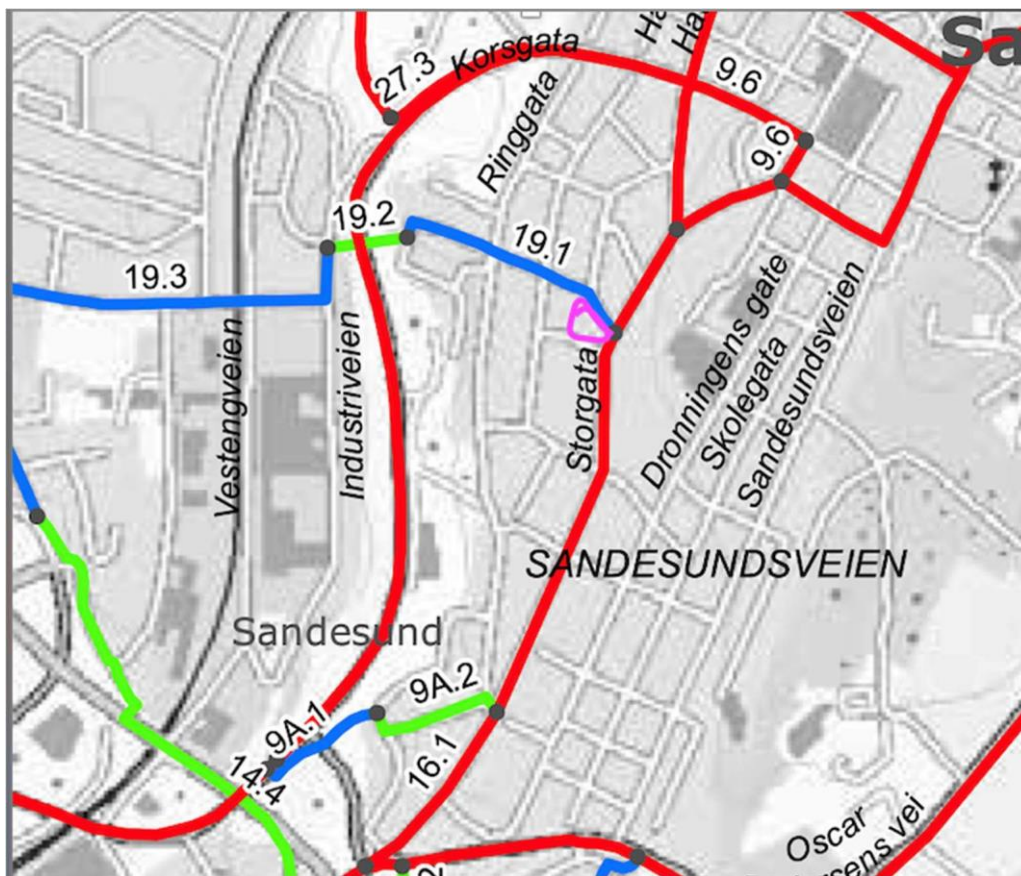
Sarpsborg kommunes kommunedelplan klima- og energi 2021 - 2030 er utformet som en kommunedelplan. Kommunedelplanen for klima og energi omhandler temaene klima og energi og beskriver en overordnet plan med mål om å lykkes i å begrense omfanget av klimagassendringene og skape et samfunn med minimale utslipp av klimagasser. Kommuneplanen beskriver mål og strategier for areal og transport, energiforbruk i bygninger, forbruksmønster og avfall, tilpasninger til klimaendringer, samt kunnskapsbygging og holdningsskapende arbeid. Blant strategiene er blant annet å lokalisere nye bolig- og næringsområder i nærheten av et effektivt, trygt og miljøvennlig transportsystem, samt å lokalisere attraktive boligområder i nærheten av skole.

Kommunedelplan for naturmangfold

I kommunedelplan for naturmangfold beskrives det at man i reguleringsplaner skal ivareta og tilrettelegge for naturmangfold i reguleringsplaner for områder med vesentlig og moderat fortetting, samt at man skal ivareta store, gamle trær.

Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad

Kartutsnittet under viser trasé for hovedsykkelveier. Det er hovedsykkelvei rute nr. 16.1 som går forbi planområdet i Storgata. Den røde linjen betyr at det er etablert eget anlegg for syklende på denne strekningen. I Dovregata ligger rute 19.1. Blå linje betyr et det er blandet trafikk for bil og sykkel.



Figur 8: utsnitt fra kartblad 20 (Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad, 2017). Planområdet vist med fiolett trekant.

4.6 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)

Retningslinjene skal sikre Norges oppfyllelse av forpliktelsene i FNs barnekonvensjon og skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Kommunene skal avsette tilstrekkelige, store nok og egnede arealer til barnehager. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Sentrumsplanen stiller krav om at det skal etableres uteoppholdsareal og lekeplasser når det utvikles nye boenheter.

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet. (2025)

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal fremme et lavutslippssamfunn gjennom utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive byer og tettsteder. Arealbruken skal tilrettelegge for gode mobilitetsløsninger og redusert transportbehov. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig

boligbygging og næringsutvikling, med vekt på gode regionale løsninger. Kommunene skal ha handlingsrom til å kunne bestemme hvor nye boliger skal bygges ut fra lokale forutsetninger.

Med planområdets sentrale beliggenhet vil det være enkelt å etablere boliger i tråd med målsettingene i de statlige retningslinjene i dette området.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2024)
Formålet med retningslinjene er å sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen etter [plan- og bygningsloven](#) og øvrig myndighetsutøvelse og [virksomhet](#) i staten, kommunene og fylkeskommunene. Klima omfatter både reduksjon av klimagassutslipp, karbonopptak og -lagring og tilpasning til forventede klimaendringer. Retningslinjene tydeliggjør statens forventninger til hvordan dette skal gjøres, og statens bidrag til kunnskapsgrunnlag og veiledning.

5. Beskrivelse og analyse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

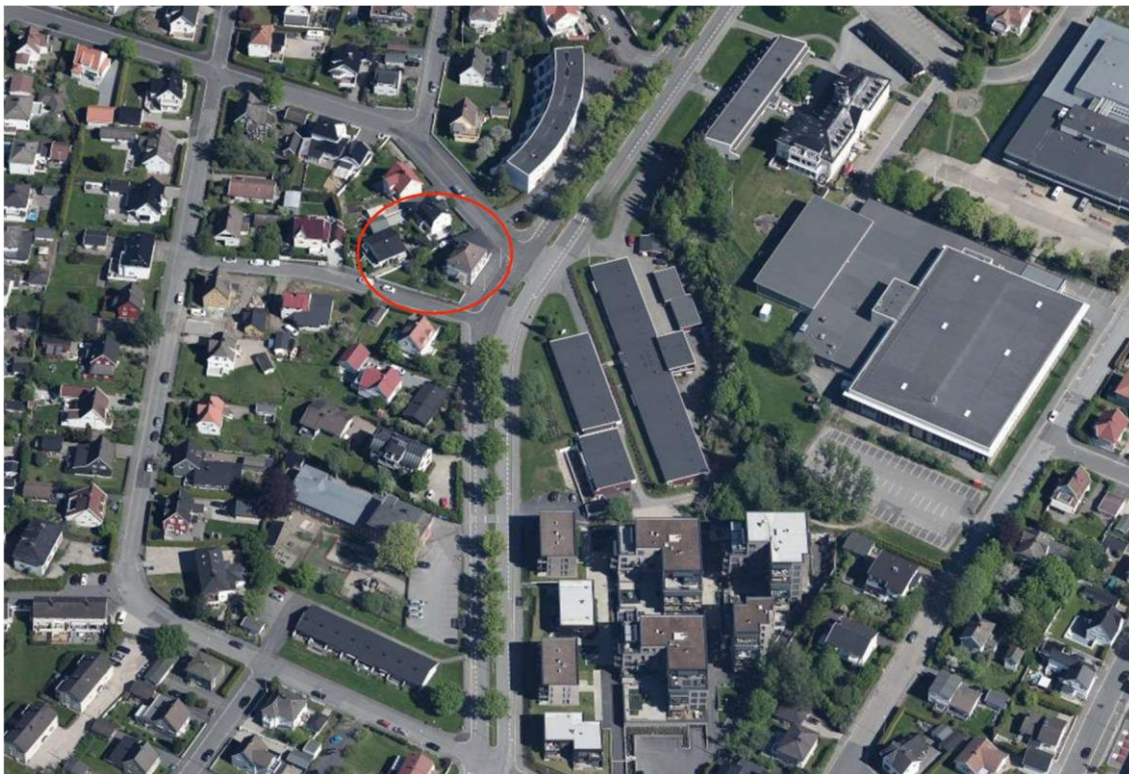
Planområdet består av tre eiendommer, med gbnr. 1/1282, 1/1819 og 1/1297. På to av eiendommene er det i dag [eneboliger](#) med tilhørende garasjer. På den tredje eiendommen står det et næringsbygg på folkemunne kalt «Sangerhuset».



Arealtype/Dagens arealbruk	Ca areal (m ²)
Boligbebyggelse	860
Næringsbebyggelse	700
Vei og fortau	660

5.2 Stedets karakter

Planområdet ligger langs Storgata i søndre del av Sarpsborg sentrum. Kvartalet, i likhet med flere tiliggende kvartaler bærer preg av å være et eneboligområde med småhus og grønne hager. Rett nord for planområdet ligger en større terrassert boligblokk. På østsiden av Storgata finner man større bygningsvolumer, med St. Olav vgs, Vingulmork, blokkbebyggelse og rekkehusbebyggelse. Området har en langt mer varierende kvartalsstruktur enn det man finner i sentrumskjernen. Området har et grønt preg, som forsterkes av trerekken i Storgata. Terrenget ligger i en svak helning, som faller fra Sarpsborg sentrum mot Sandesund.



Figur 9: flyfoto som viser stedets karakter

5.3 Eiendomsforhold

Oversikt over hvilke eiendommer/deler av eiendommer planområdet består av, slik det framkommer i kommunens eiendomsregister pr. 11.06.2024

Gnr/Bnr	Eier/Adresse
1/1282	Edge Property AS
1/1297	Espen Henriksen og Vibeke Dahl Henriksen (inngått avtale om salg med Edge Property)
1/1819	Edge Property AS
1/1934	Sarpsborg kommune

5.4 Landskap og fjernvirkning

Planområdet har et fallende terreng fra øst mot vest. I krysset Dovregata/Storgata ligger eksisterende terreng på kote +31,0 og faller ned til kote +26,0 i vestre del av Jørgen Bjelkes vei. Øst for planområdet stiger terrenget gradvis opp mot Kulåsparken, mens det mot vest faller mot Torsbekkdalen. Planområdet er lite synlig i bybildet, og oppleves først og fremst av de som beveger seg i Storgata. Men prosjektet vil også være synlig fra nedenforliggende boligområde.



Figur 10: Sangerhuset sett fra Storgata, mot nord.



Figur 11: Sangerhuset sett fra Storgata mot sør.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i området. Det er heller ingen SEFRAK-registrerte bygninger eller bygninger på gul liste innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet.

I gjeldende sentrumsplan er Storgata angitt med hensynssone – bevaring kulturmiljø. Hensynssone H570_11 «Veiestetikk Storgata og Hans Nielsens Hauges gate» sikrer at gatestruktur og trerekke beholdes. Drøyt 100 meter nordøst for planområdet ligger Vingulmork som er angitt som et enkeltminne, og står på gul liste.



Figur 12: utsnitt fra kartlag "kulturminner" (Sarpsborg.com)

En av bygningene innenfor planområdet er Sangerhuset. Bygget er fra 1920-tallet. Før det ble Sangerhus, var det butikk i første etasje og bolig i andre etasje. Bygget har vært en viktig institusjon i Sarpsborg i over 50 år, særlig for det frivillige kulturlivet. På 60-tallet ble huset påbygd med en betongkonstruksjon langs byggets nordfasade.

Bygningens fasadematerialer, tak og vinduer er byttet ut i løpet av årene, og bygget vurderes i liten grad å representere 1920-tallet. Sangerhuset står ikke på gul liste, og ble heller ikke vurdert for gul liste ved rulling av sentrumsplanen i 2019.



Figur 13: Sangerhuset, slik det fremstår i dag (Google maps)

5.6 Naturverdier

Det er ikke registrert naturverdier av spesiell verdi innenfor planområdet.

Miljødirektoratets naturbase <https://kart.naturbase.no> og <https://artskart.artsdatabanken.no> er benyttet som kilde, i tillegg til kommunens kartklient. Trerekken i Storgata fremgår av sentrumsplanens temakart «grøntstruktur».

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet er i dag privatisert, og er for andre enn huseierne, ikke tilrettelagt for rekreasjon. Eiendommene har et grønt preg med plen og buskvegetasjon.

5.8 Landbruk

Planområdet inneholder ikke dyrket eller dyrkbar mark.

5.9 Trafikkforhold

Kjøreadkomst: De tre eiendommene innenfor planområdet har i dag hver sin adkomst. Storgata 21 og Dovregata 2 har adkomst fra Dovregata, mens Jørgen Bjelkes vei 3 har adkomst fra Jørgen Bjelkes vei. I dagens situasjon må man i stor grad manøvrere på kommunal vei.



Figur 14: adkomst i dagens situasjon

Veisystem:

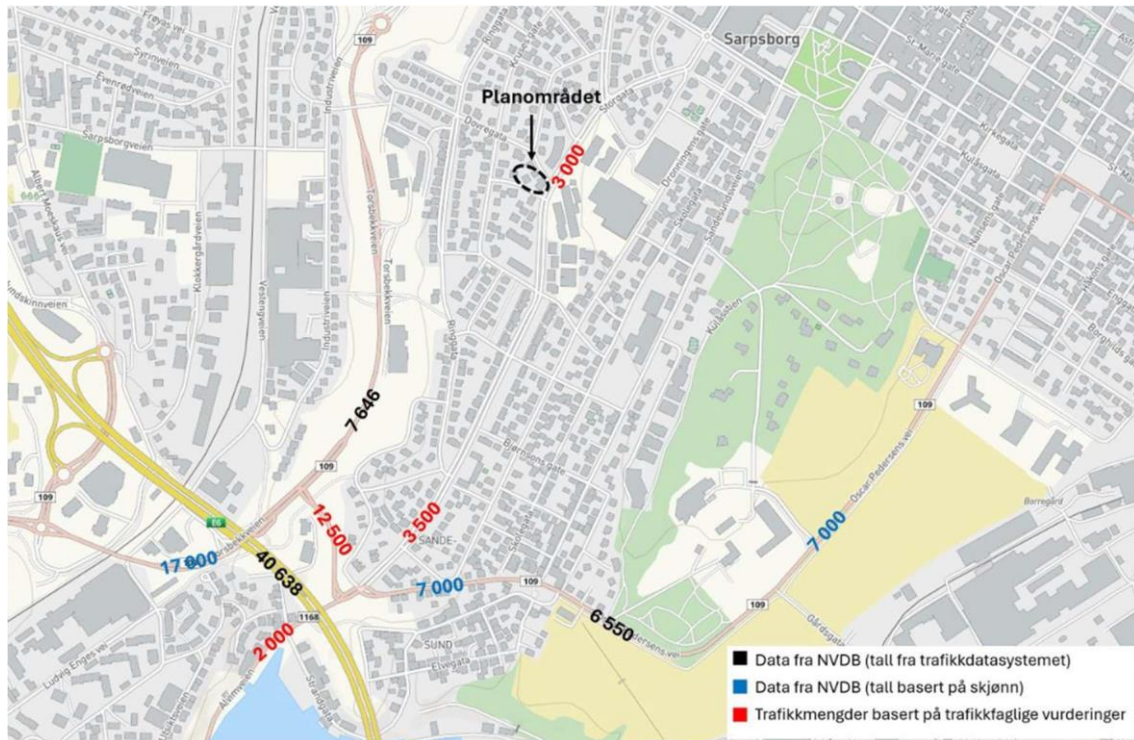
Planområdet ligger inntil Storgata, som anses som en hovedtrasé for både bil, kollektiv og sykkel gjennom Sarpsborg, i nord-sørlig retning. Veien består av to kjørefelt for bil separert av en grønn midtrabatt med trerekke, i tillegg til sykkelfelt i begge retninger.

Det er også anlagt fortau på begge sider av veien. Veien har fartsgrense 50 km/t. Nordover leder veien mot Sarpsborg sentrum, og sørover leder veien mot påkjøring på E6 eller til fv. 109 mot Greåker og Fredrikstad. Dovregata og Jørgen Bjelkes vei er på strekningen forbi planområdet anlagt med kjørefelt i hver retning med tosidig fortau. Veiene har fartsgrense 30 km/t. Det er ulik bredde på fortauene rundt kvartalet. Fortau langs Jørgen Bjelkes er 1,8 meter bredt, langs Storgata, 2,9 meter bredt og langs Dovregata 2,9 meter bredt.

Trafikkmengde:

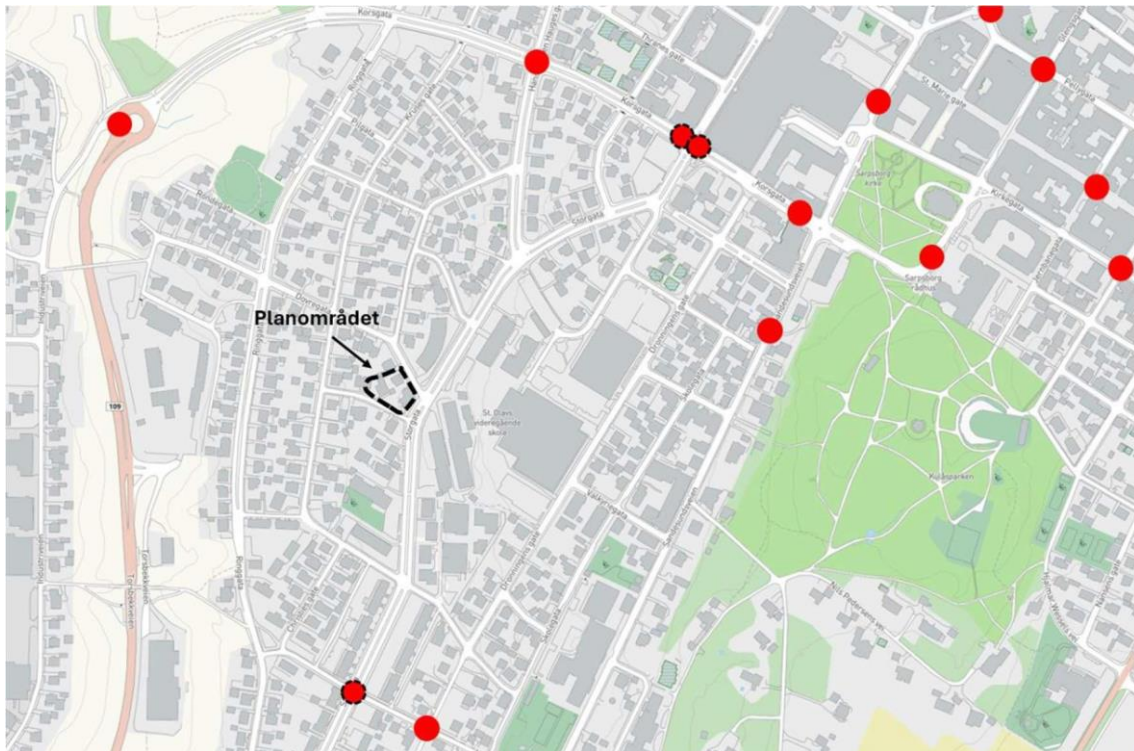
I NVDB (Norsk vegdatabank) er det ikke registrert trafikkmengder for veiene i direkte tilknytning til planområdet. Nærmeste registrerte trafikkmengder er i Torsbeekveien vest for planområdet, med en ÅDT på 7 646, og i Oscar Pedersens vei øst for planområdet, med ÅDT på 6 550. For resterende gater har det vært nødvendig å gjøre trafikkfaglige vurderinger for å anslå trafikkmengder. Rambøll har utarbeidet en trafikkanalyse.

For å anslå trafikken i Storgata har de vurdert trafikkstrømmer mellom tidligere tellepunkter. Det er antatt en ÅDT forbi planområde på ca. 3 000. For detaljer rundt anslaget vises det til vedlagt trafikkanalyse.



Ulykkessituasjon:

De siste ti årene er det ikke registrert noen ulykker i direkte tilknytning til planområdet, men det er registrert ulykker både nord og sør for planområdet der Storgata krysser andre veier (data om trafikkulykker er hentet fra vegkart.no). Nærmeste registrerte ulykke fant sted i krysset Storgata x Holbergsgate, ca. 300 meter sør for planområdet. Denne var mellom trafikantgruppene fotgjenger og personbil. I tillegg har to ulykker funnet sted i krysset Storgata x Korsgata, ca. 400 meter nord for planområdet. Her var kun motoriserte kjøretøy involvert. Skadegrad er ikke oppgitt i noen av ulykkene.



Figur 16: registrerte trafikkulykker i nærområdet de siste 10 årene (omtalte ulykker med sort stipling)

Forhold for gående og syklende:

Området er godt tilrettelagt for gående og syklende. Storgata er anlagt med både fortau og sykkelfelt i begge retninger, mellom Korsgata i nord og Strandgata i sør. Ellers er planområdet en del av et større boligområde, med innslag av noe industri og annen næring sentralt i Sarpsborg, og mange av de nærliggende bolig gatene er anlagt med tosidig fortau pluss ett kjørefelt for bil.

Sentrale målpunkter for gående og syklende kan være Sandesundsveien barneskole, St. Olav videregående skole, Sarpsborg svømmehall, Sarpsborg bussterminal og kjøpesenter, torget, Sarpsborg jernbanestasjon og Kulåsparken og området rundt Borregaard Hovedgård. Til både barneskolen, videregående skole og park beveger man seg langs Storgata og mindre nabolagsveier. Det er fotgjengeroverganger i Storgata både like nord og like sør for planområdet. I Storgata er det både gang- og sykkeløsning, mens det i de mindre nabolagsveiene er anlagt fortau. Her må syklende benytte enten fortau eller veibanen. Men dette er stort sett gater med lav trafikkmengde, og der sykling i blandet trafikk er vanlig. Bussterminalen/kjøpesenteret befinner seg rett nord for Storgata, og det er kun behov for å bevege seg langs denne, i tillegg til å krysse rundkjøringen Storgata x Korsgata for å komme hit. Skal man til torget og videre til jernbanestasjonen blir man ledet inn Grotterødgate til torget med sykkelruteskiltingen i Sarpsborg. Her kan syklister ferdes i mindre trafikkerte veier gjennom torget og videre mot jernbanen.



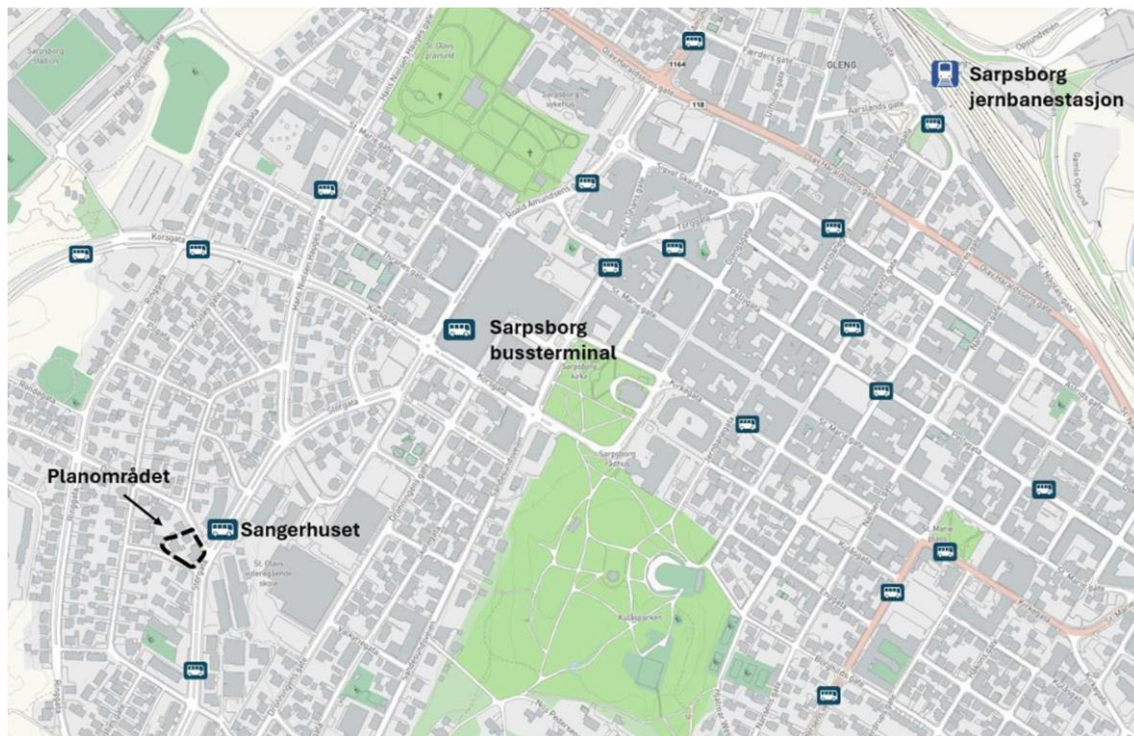
Figur 17: tilrettelegging for gående og syklende

Kollektivtilbud:

Nærmeste kollektivholdeplass til planområdet er «Sangerhuset» bussholdeplass. Denne ligger i Storgata, ca. 40 meter nord for planområdet. Herfra går buss nr. 136 Sarpsborg – Alvimhaugen, med avgang én gang i timen i morgen- og ettermiddagsrush alle hverdager, ellers avgang annenhver time.

Ca. 500 meter nord for planområdet ligger Sarpsborg bussterminal. Herfra går både hovedbusslinjer, lokalbusslinjer og ekspressbusslinjer. I tillegg går buss nr. 600 til Oslo, og skolebusser til Kurland skole, Greåker vgs., Sandbakken skole, Borg vgs. og til Fredrikstadskolene.

I tillegg til buss finner vi Sarpsborg jernbanestasjon ca. 1,3 km nordøst for planområdet. Herfra går toglinje RE20 Oslo S – Halden – Gøteborg. Mellom Halden og Oslo S har dette toget avgang hver halvtime i rushretningen, ellers avgang én gang i timen. Hver andre time fortsetter dette toget til Gøteborg.



Figur 18: kart som viser kollektivtilbudet i nærheten

5.10 Barns interesser

Planområdet er i dag helt avstengt for barn og unge. Området har et grønt preg med private hager.

Storgata fungerer som skolevei for elever ved Sandesundveien skole og St. Olav vgs. Dovregata er også relativt hyppig benyttet som skolevei.

Områdene vest for Storgata er viktige lekeområder for barn og unge på sommer og vinterstid.



Figur 19: utsnitt fra temakart "barnetråkk"

5.11 Sosial infrastruktur

Det ligger flere barnehager i Sarpsborg sentrum, og kapasiteten er god. Barnehager som ligger i nærheten til planområdet er; Grotterødløkka, Askeladden Ferders gate, Fritznerbakken, Kulås, Snarveien og St.Olav.

Sandesundveien barneskole ligger i kort gangavstand fra planområdet, og kapasiteten er god. Nærmeste ungdomsskole er Kruseløkka ungdomsskole, og her er det i dag ikke ledig kapasitet til flere elever.

5.12 Universell tilgjengelighet

Området ligger tilgjengelig fra offentlig vei og fortau på tre sider. Området faller en del fra nordøst mot sydvest, men eksisterende bebyggelse ligger på tilnærmet samme nivå som omkringliggende infrastruktur, og universell tilgjengelighet er godt ivaretatt.

5.13 Teknisk infrastruktur

Vann

Beskrivelse av vannforsyningsnett og kapasitet

Det er offentlige vannledninger i Storgata i øst og Dovregata i nord, men ikke i Jørgen Bjelkes vei i sør. Ledningene som grenser til planområdet, er gamle. I Storgata ligger en 250 mm grå støpejernsledning fra 1922. I Dovregata ligger en 150 mm grå støpejernsledning fra 1923. Ledningene er del av et større ringnett i Sarpsborg sentrum. I nordvest er en del av ledningsnettet fornyet med PVC-vannledninger i perioden 2008-2019 med en hovedledning 280 mm PVC i Korsgata. Ellers er det resterende 160 mm PVC vannledninger.

Eksisterende vann- og brannkummer

Ved planområdet ligger det i dag 2 brannkummer. Den første kummen (17656) ligger i krysset Storgata / Dovregata. Kummen er fra 1923 med nyere brannventil og sluseventil mot Dovregata og har en kapasitet på >75 l/s. I krysset Dovregata/Snorres gate ligger kum 17671. Kummen er fra 1923 og har en nyere brannventil. Kapasiteten på kummen er >50 l/s. Kapasitet er oppgitt av Avdeling Drift og Forvaltning VA på e-post 21.6.2024 og gjelder ved minimum to samtidige uttak.

Vanntrykket til begge kummene er på ca. 7 bar (Oppgitt trykkehøyde i området er 100 moh.).

Spillvann

Beskrivelse av spillvannsnett og kapasitet

Mye av avløpsnettet i Sarpsborg sentrum er fellesavløp. Det ligger tre AF-ledninger rundt planområdet. I krysset Snorres gate/Dovregata til Kruses gate/Dovregata ligger det i dag en 280 mm AF-ledning. I sistnevnte kryss er også det eneste nærliggende separerte avløpssystem. I sørgående retning fra krysset Kruses gate/Dovregata ligger det en 370 mm AF- ledning og i Storgata, øst for planområdet ligger en 230 mm AF-ledning.

Overvannsnett

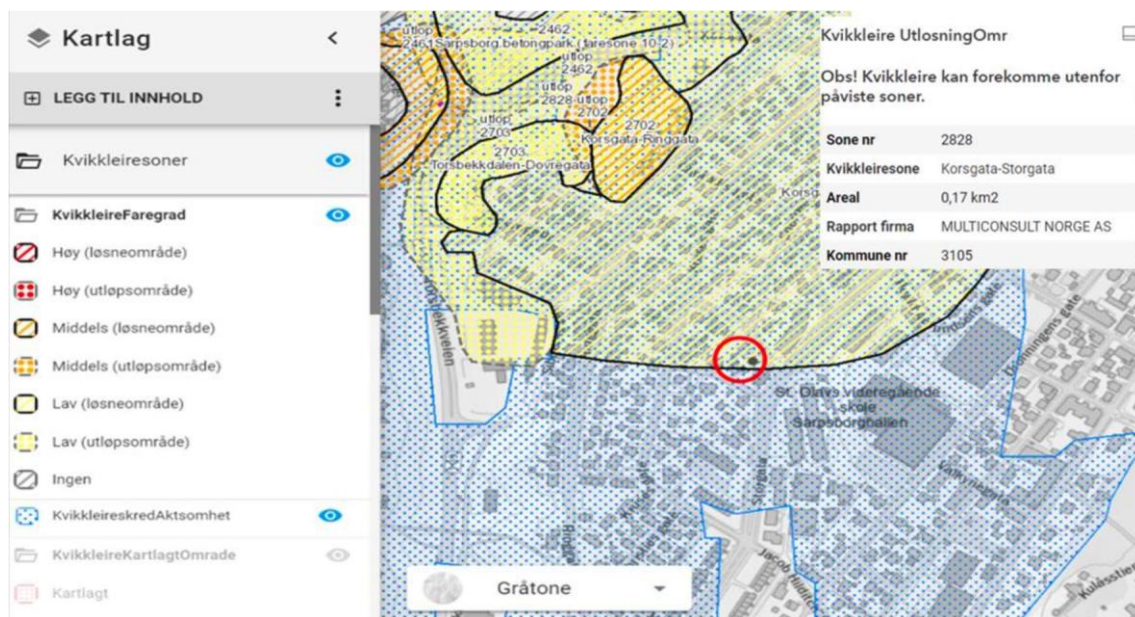
Beskrivelse av overvannsnett og kapasitet:

I dag finnes det ikke et separat overvannsnett som grenser direkte til planområdet. Dette betyr at AF-ledningene i praksis er de fungerende overvannsledningene.

5.14 Grunnforhold

Grunnforhold

Geoteknikk AS har utført grunnundersøkelser i forbindelse med planprosessen og uavhengig kontroll er utført av VSO Consulting.



Figur 20: Skredfarekart

Planområdet ligger delvis innenfor en tidligere kartlagt faresone for kvikkleire «2828 Korsgata- Storgata», som er angitt som et løseområde med lav faregrad og risikoklasse 4. Senere, under feltundersøkelser, ble det funnet kvikkleire utenfor det tidligere kartlagte løseområdet, og fjell ble påvist innenfor faresonen. Geoteknikk AS har derfor oppdatert grensene for løseområdet. Faresone er justert i henhold til gjennomførte boringer og konklusjon i geoteknisk rapport, og er lagt inn i plankart.

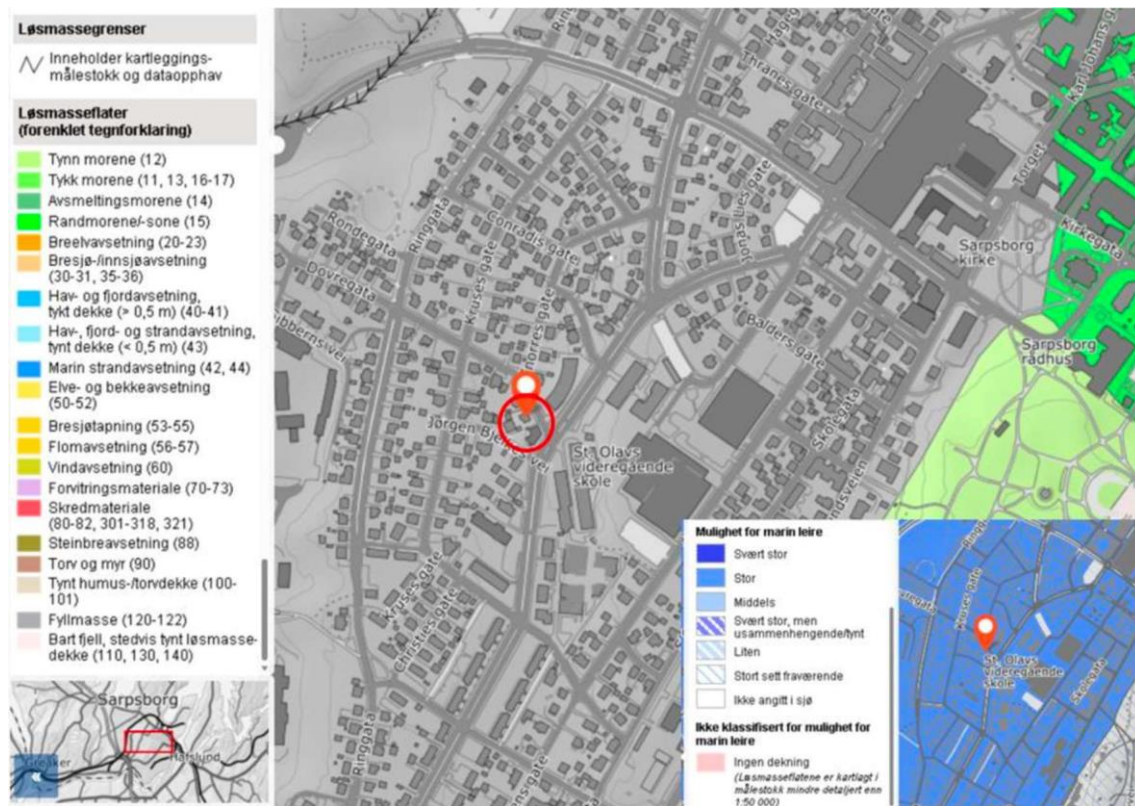
Iht. utførte områdestabilitetsvurderinger med stabilitetsberegninger ved utvalgt profil på skråningen som faller mot sørvest, er områdestabiliteten ivarettatt etter NVE veileder 1/2019. Etter vurderingen er det ikke noe terreng ved området som kan skape skredfare kartlagt område planlagte prosjektet.

Med grunnlag i analysen av områdets topografi, grunnforhold og det planlagte tiltaket, vurderes det i denne rapport til at det ikke er reell fare for områdestabilitet/skred på planområdet. Det anses dermed at kravet i TEK17 §7-3 «Sikkerhet mot skred» er ivarettatt for planområdet.

Lokal stabilitet ved eventuelle utgravinger må ivaretas i senere faser i forbindelse med detaljprosjektering.

NGUs kvartærgeologiske kart indikerer at tiltaksstedet hovedsakelig består av fyllmasser. Dette er løsmasser som i hovedsak er transportert og avsatt av mennesker.

Løsmassetypen finnes ofte i områder med nyere bygningsmasse og ved store veganlegg.



Figur 21: Løsmassekart

I kort avstand øst og nordøst for eiendommen, er det kartlagt tynn morene og randmorene. Disse massene kan påregnes under eksisterende fyllmasser i området. Tiltaksstedet ligger under marin grense som i dette området er kartlagt til å ligge omtrent 190 moh. og området ligger i et område med stor mulighet for marin leire.

Iht. utførte totalsonderinger på området, er det generelt liten variasjon i grunnforhold på området. Stedvis antas løsmassene å bestå hovedsakelig av ca. 0,5 til 1m med fyllmasser/sandige masser, etterfulgt av bløt til middels fast siltig leirmasser til forskjellige dybder mellom 1,5 og 5 m under terreng. Sonderingene ble utført på varierende dybder mellom 1,38 og 5,15 m under terreng til antatt fjell. Dybden til fjell er størst sørvest i tiltaksområdet.

Basert på utførte undersøkelser på området, er grunnvannet antatt å ligge ca. 0 til 1 m under terreng.

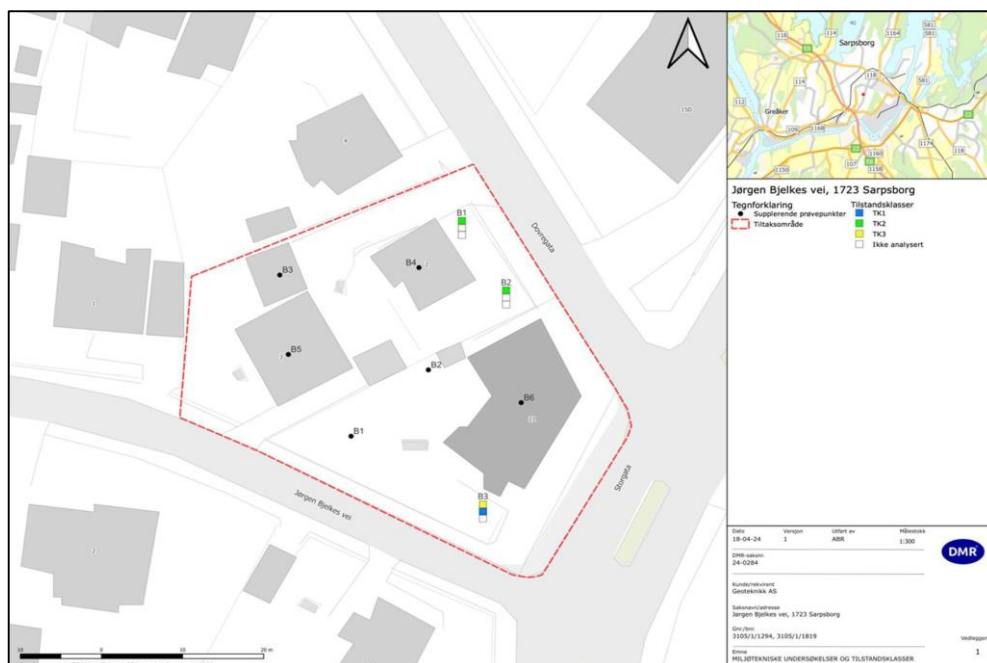
Grunnforurensing:

Det er utarbeidet en miljøteknisk grunnundersøkelse i forbindelse med planarbeidet. Det ble den 8. april 2024 utført tre grunnboringer. Det var kun mulig å utføre tre grunnboringer i tiltaksområdet grunnet begrenset fremkommelighet mellom boligene på tomtene. Det må derfor utføres supplerende prøvetaking i seks prøvepunkter når rivearbeidet er utført.

Tiltaksområdet er ikke registrert som forurenset i Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase. Det er imidlertid registrert forurenset grunn i et boligområde ca. 200 m vest for tiltaksområdet.

I henhold til analyseresultatene ble det påvist forurensete masser tilsvarende tilstandsklasse 3 i en prøve, tilstandsklasse 2 i to prøver og tilstandsklasse 1 (rene masser) i en prøve.

Det er sikret i reguleringsbestemmelser at det skal utføres supplerende prøvetaking i minimum seks prøvepunkter rundt og under bygningene ved Jørgen Bjelkes vei 3, Dovregata 2 og Storgata 21 når rivearbeidet er utført. Påvist forurensning består av benso(a)pyren, PAH og tungmetaller.



5.15 Støyforhold

I kommunens støysonekart er deler av planområdet angitt med gul støysone. Gul støysone er en sone hvor støybelastningen er fra 55 til 65 desibel. I gul støysone kan det tillates oppført støyfølsom bebyggelse dersom det gjennomføres avbøtende tiltak som gir tilfredsstillende støyforhold i tråd med «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2021).

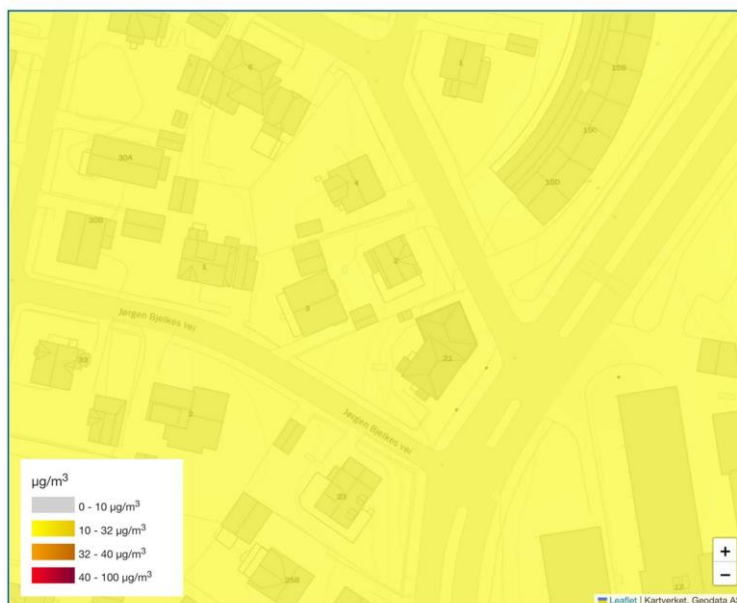


Figur 23: utsnitt fra kommunens støysonkart

5.16 Luftforurensing

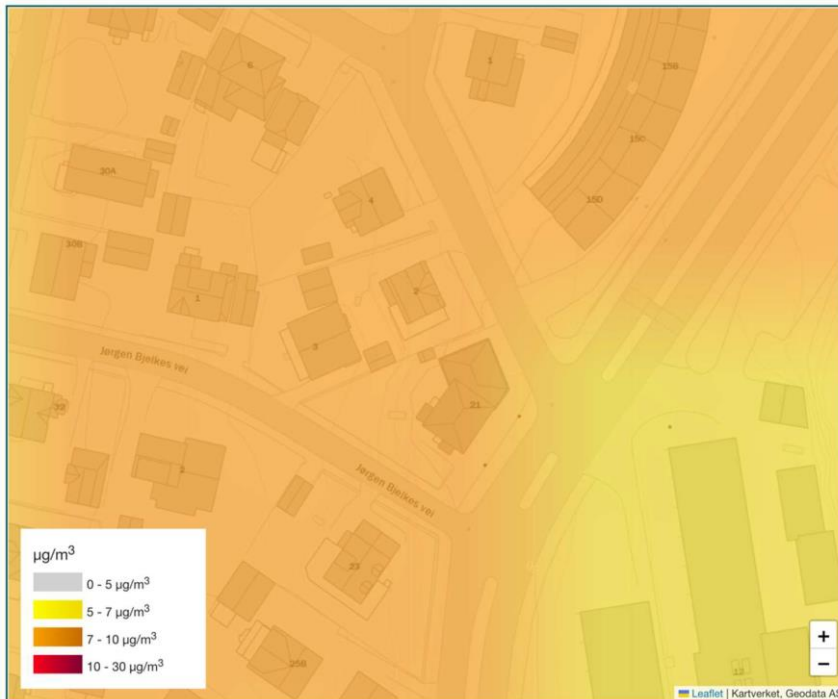
Luftforurensning i Sarpsborg sentrum består hovedsakelig av CO₂-utslipp fra veitransport, industri og forbrenning. Forekomsten av NO_x fra veitrafikk og SO₂ fra industri er høy sammen med svevestøv (PM₁₀) fra forbrenning/vedfyring. Virksomheter med utslipp ligger langs Glomma med blant annet industriområdet Borregaard tett opp mot sentrum. E6 med tilhørende utslipp fra veitransport ligger sør for sentrum. I temakart luftforurensning i sentrumsplanen er planområdet beskrevet som en gul sone hvor det bør vises varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning.

Avbøtende tiltak for bebyggelsen kan blant annet være å plassere luftinntak på bygningen i motsatt retning av forurensningskilden.



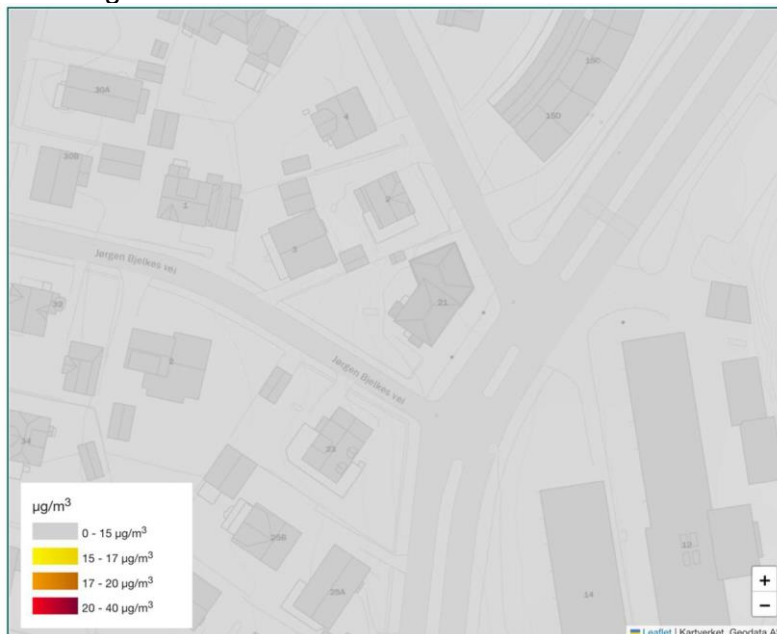
Figur 24 Årsmiddelkonsentrasjon No2

I fagbrukertjenesten for luftkvalitet på miljødirektoratets sider er det oppgitt at planområdet ligger innenfor gul sone for årsmiddelkonsentrasjon (2018-2022) for No2. Gul farge angir konsentrasjoner over luftkvalitetskriteriet (per 2023).



Figur 25 Årsmiddelkonsentrasjon PM 2,5

Planområdet ligger også innenfor oransje sone for årsmiddelkonsentrasjon (2018-2022) for PM 2,5 (fint svevestøv). Oransje sone angir konsentrasjoner over øvre vurderingsterskel.



Figur 26 Årsmiddelkonsentrasjon PM10

Planområdet ligger innenfor grå sone for årsmiddelkonsentrasjon (2018-2022) for PM10. Grå sone angir konsentrasjoner under luftkvalitetskriteriet.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

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

- Grunnforurensing
- Geoteknikk
- Støy og støv fra trafikk
- Trafikkulykker

5.18 Næring

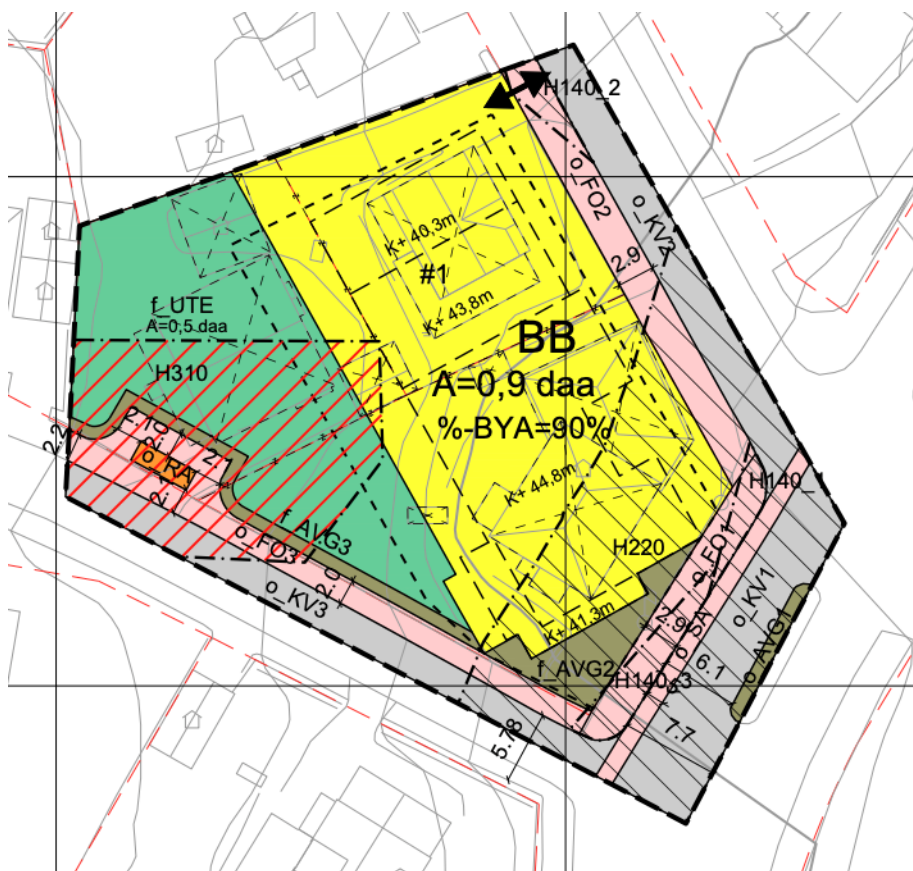
Storgata 21 er registrert som næringsbebyggelse og har inntil nylig vært brukt som forsamlingshus (sangerhuset). Denne bruken er opphevet, og det foregår ikke lenger næringsaktivitet i bygget. Tidligere har bygget også vært nytt til butikk.

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Sosi-kode	Formål	Areal (daa)
	Bebyggelse og anlegg	
1113	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	0,94
1600	Uteoppholdsareal	0,47
1550	Renovasjonsanlegg	0,01
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2011	Kjørevei	0,39
2012	Fortau	0,30
2017	Sykkelanlegg	0,04
2019	Annen vegggrunn-grøntareal	0,11
Sum		2, 26

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål



Figur 27: utsnitt fra plankartet

Blokkbebyggelse:

Innenfor formålet blokkbebyggelse tillates oppføring av boligblokk i inntil 4 etasjer. Plassering, høyder og utnyttelsesgrad er angitt på plankart og i reguleringsbestemmelsene. Innenfor formålet tillates også etablering av parkeringskjeller under terreng, samt uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal:

Innenfor formålet uteoppholdsareal skal det etableres felles uteoppholdsareal på terreng. Uteoppholdsarealet skal tilrettelegges for lek, opphold og aktivitet. Området skal ha et grønt preg, som sikrer infiltrasjon av overflatevann.

Kjørevei:

Formålet kjørevei er benyttet på eksisterende veiareal i Storgata, Dovregata og Jørgen Bjelkes vei. Planforslaget legger ikke opp til en endring av veisystemet, med unntak av at det tilrettelegges for etablering av sykkelfelt i Storgata (dette mangler forbi planområdet i dagens situasjon), ved å regulere dette inn som eget formål sykkelanlegg.

Sykkelanlegg

Det er sikret i rekkefølgebestemmelser at sykkelfelt i Storgata skal merkes opp som en fortsettelse av eksisterende sykkelforbindelse i Storgata.

Fortau:

Formålet fortau er benyttet på eksisterende fortau langs Storgata, Dovregata og Jørgen Bjelkes vei. Fortausbredder for Dovregata og Storgata videreføres med bredder på 2,9

meter, mens fortau i Jørgen Bjelkes vei oppgraderes fra 1,8 til 2 meter.

Annen veggrunn-grøntareal:

Formålet er benyttet på eksisterende grøntrabatt/trafikkøy i Storgata, hvor det er planlagt fremtidig trerekke. Formålet er også brukt på forhage/grøntareal på hjørnet i krysset mellom Storgata og Jørgen Bjelkes vei. Langs Jørgen Bjelkes vei er det regulert inn 1 meter annen veggrunn, hvor det skal etableres skjermende beplantning.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen er plassert i et sammenhengende bygningsvolum mot nordøst for å skape leiligheter med gode solforhold, og et større sammenhengende uteoppholdsareal mot sydvest. På denne måten fungerer bygget også effektivt som en støyskjerm for veitrafikk fra Storgata. Terrengforholdene på tomten er benyttet for å etablere en felles parkeringskjeller under bygget, og uteoppholdsarealene er terrassert for å redusere sokkelen, og skape et universelt utformet uteoppholdsareal.

Bebyggelsen er i all hovedsak utformet i henhold til høydebestemmelsene i gjeldende sentrumsplan, og byggehøydene er trappet ned mot Storgata og tilstøtende bolig i Dovregata. Det tillates takopplett som kan avvike fra ytre gesimshøyde. Takopplett er en av flere detaljer som gir den nye bebyggelsen et stedstilpasset uttrykk. Ved å inkludere slike detaljer flettes bygningen inn i eksisterende situasjon i byveven og blir en del av det helhetlige arkitektoniske miljøet. I tillegg til maksimal kotehøyde for bebyggelsen, tillates det tekniske føringer på tak i henhold til reguleringsbestemmelsene, inntil 1 meter høyde og minimum 3 meter inntrukket fra alle fasader. Dette er et avvik fra sentrumsplanens bestemmelser for høydekategorien som planområdet ligger i. Avviket gir rom for at mindre tekniske føringer og oppstikk kan plasseres på tak, på de minst synlige stedene, dersom det blir behov for det etter videre prosjektering av bygget.

Bebyggelsen er utformet med et klassisk uttrykk, men moderne formspråk. Det har vært et mål om å skape et prosjekt som spiller videre på en del av de klassiske bygningene man finner i området for øvrig. Dette gjenspeiles i bruken av takvinkler og fasader med stukkatur/detaljer. Detaljering av fasade, samt forskyvninger i bygningsvolum, materialitet og bruk av farger er sikret gjennom reguleringsbestemmelsene.

For å ivareta det fallende terrenget i Dovregata er bebyggelsen utformet med to trapp-/heishus, hvor gulvnivået er senket med 1 meter i den nordre delen av bygget.



Figur 28: prosjektet sett fra nord i Storgata



Figur 29: prosjektet sett fra Jørgen Bjelkes vei

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsen varierer fra 3-4 etasjer. Bebyggelsen er lavest mot tilstøtende enebolig i nord, og mot Storgata i sør. Byggehøydene er angitt med maksimal tillatt kotehøyde på plankartet.

Planområdet er i sentrumsplanen avsatt som bestemmelsesområde «Suburban- tett bebyggelse». Ved regulering tillates maksimal gesimshøyde 11,5 meter og mønehøyde 15 meter. Takopplett tillates å avvike fra ytre gesimshøyde. I tillegg til maksimal kotehøyde tillates det tekniske føringer på tak i henhold til reguleringsbestemmelsene.



Figur 30: planlagt bebyggelse opp mot sentrumsplanens byggehøyder



Figur 31: fasade mot sør og øst



Figur 32: fasade mot nord og vest

6.3.2 Grad av utnyttning

Tillat arealutnyttelse er angitt med maks %BYA på plankart og i bestemmelser. Utnyttelsen er beregnet utfra fotavtrykkene til byggene i skisseprosjektet, og rundet opp til nærmeste 5 %.

6.3.3 Antall boliger, leilighetsfordeling

Planløsninger er ikke ferdigstilt, men foreløpig skisseprosjekt viser et potensial for ca. 15 leiligheter. Leilighetsstørrelsene varierer fra ca. 50 m² til 150 m². Majoriteten av leilighetene ligger på ca. 70 m². Antall leiligheter og leilighetsstørrelser kan bli endret for å tilpasse seg markedet på tidspunkt. Det er likevel lagt inn en reguleringsbestemmelse som sikrer variasjon i boligstørrelser.



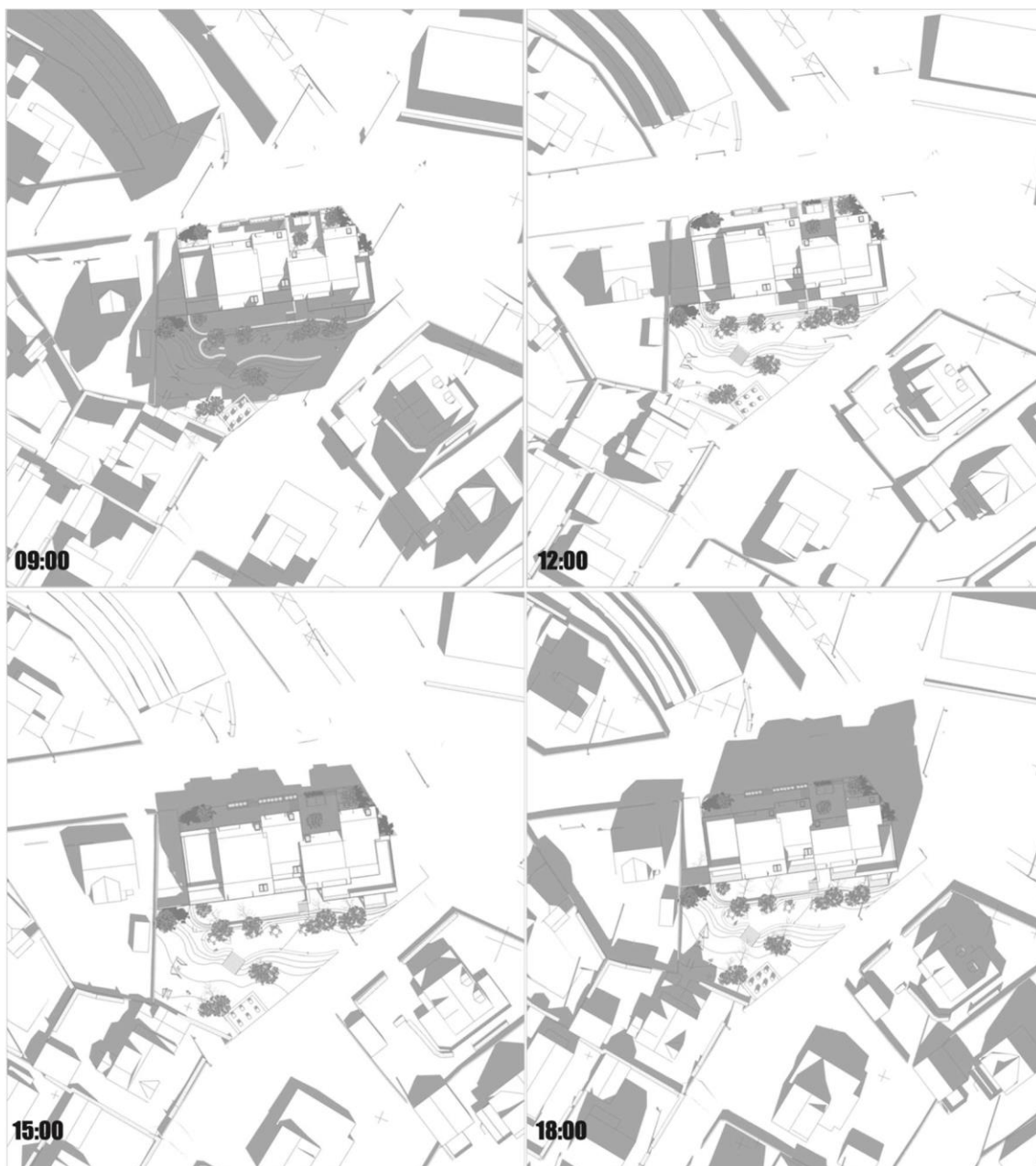
Figur 33: utkast til planløsning 1.etg

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

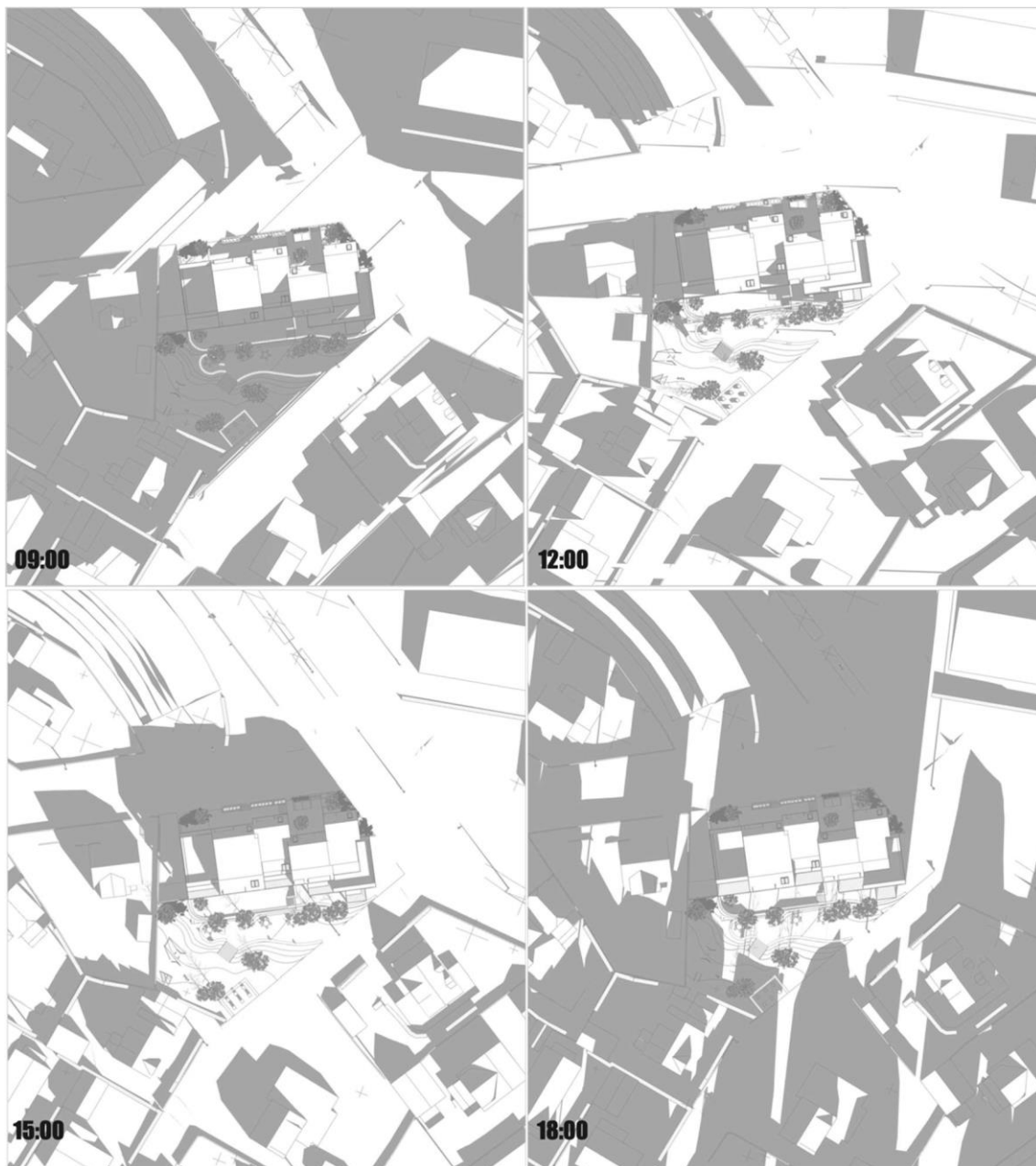
Prosjektet er utviklet for å skape gode leiligheter med funksjonelle planløsninger, godt med lys og luft, og skjermede kvalitative uteoppholdsarealer. Leilighetene er i all hovedsak gjennomgående, med oppholdssoner og balkonger mot sydvest. Alle leilighetene er utstyrt med romslige balkonger, verandaer eller terrasser, plassert på en slik måte at innsynsproblematikken reduseres.

Felles uteoppholdsarealer på terreng er plassert mot sydvest, og bygget fungerer som en støyskjerm mot Storgata. Det ligger dermed til rette for å skape et solrikt og lunt uteoppholdsareal med gode støyforhold for prosjektets beboere.

Ettersom ny bebyggelse er plassert nordøst på tomten vil ikke bebyggelsen kaste skygge på tilstøtende boligtomter.

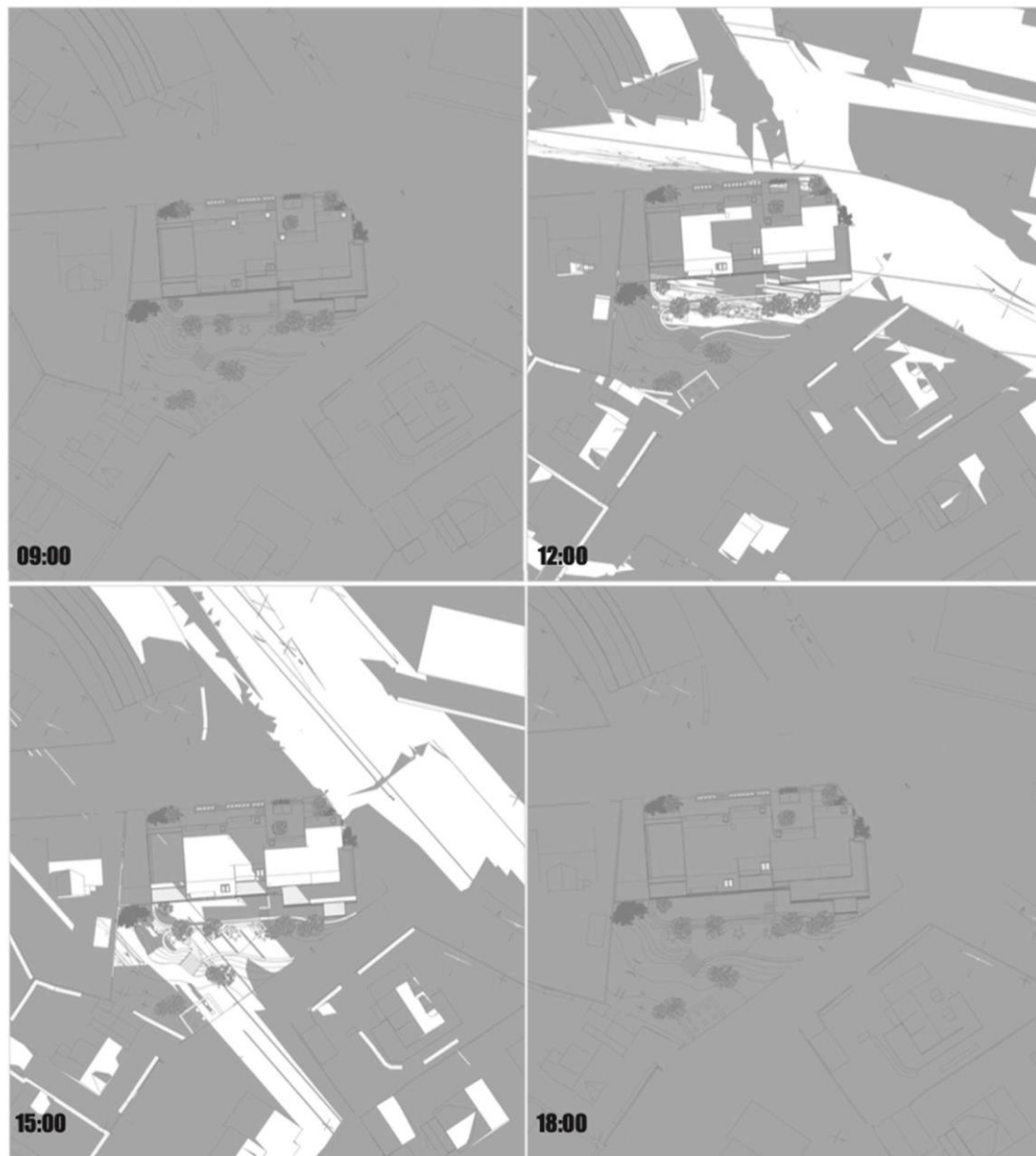


Figur 34: solstudie 23. juni



Figur 35: solstudie 23. september

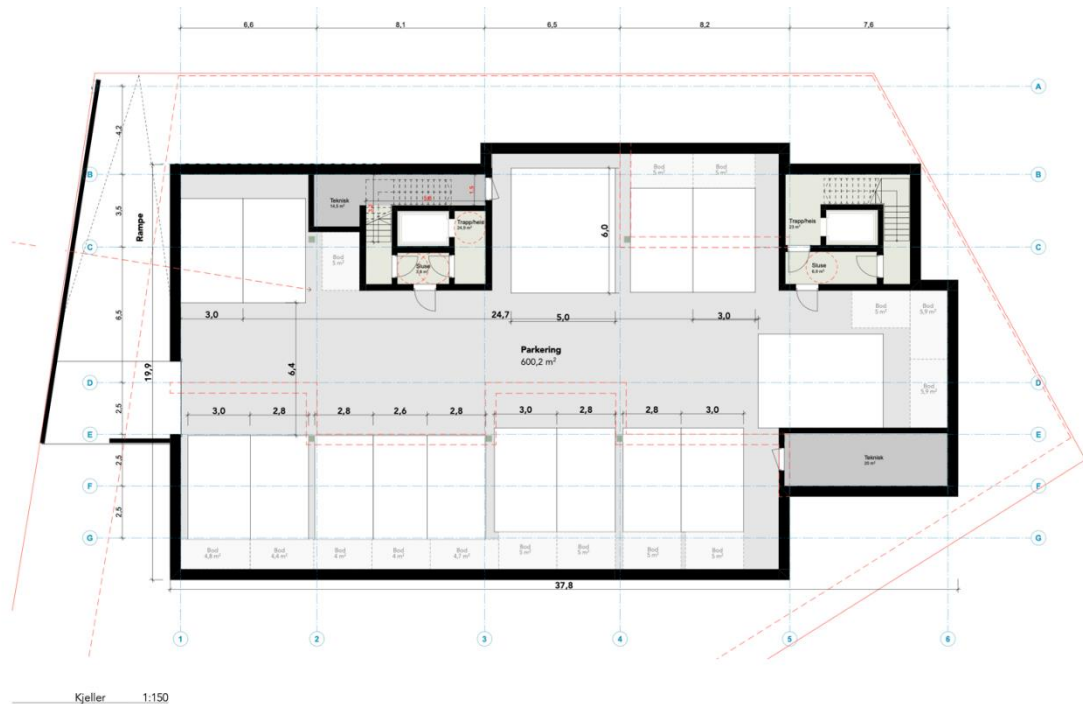
Solstudie 23.desember



Figur 36 Solstudie 23. desember

6.5 Parkering

Planforslaget sikrer en parkeringskjeller, hvor det tillates maks. 1 parkeringsplass pr. boenhet. Innkjøringen til p-kjelleren er lagt i Dovregata, markert med adkomstpil i plankartet. I tråd med Sentrumsplanen er det satt et maksimumskrav som gjenspeiler kommunens ønske om å tilrettelegge mer for myke trafikanter i by, som bidrag for å oppnå nullvekstmålet. Parkeringskjelleren gir rom for 15 biloppstillingsplasser, med krav om at 10 % skal være HC-plasser.



Figur 37: foreløpig utforming av p-kjeller (skal justeres mtp hc-parkering).

Som i Sentrumsplanen avsettes det 1 sykkelparkeringsplass for leiligheter mindre enn 50 m², og 2 sykkelparkeringsplasser for leiligheter større enn 50 m². Sykkelparkering planlegges løst i parkeringskjeller, med eventuelle supplerende plasser ute på terreng.

Adkomst til p-kjeller etableres i planområdet nordlige del mot Dovregata. Langs eiendomsgrense mot nabo vil det etableres støttemur med rekkeverk på toppen. Løsningen er ikke ferdig prosjektert, men det er laget foreløpige skisser. I reguleringsbestemmelsene er det satt maks høyde på støttemur til 2,5 meter målt fra overkant dekke p-kjeller.

Foreløpig skisse av nedkjøring/adkomst til p-kjeller:



Figur 38 : Foreløpig skisse støttemur i eiendomsgrense mot nabotomt.



Figur 39: Foreløpig skisse adkomst til p-kjeller



Figur 40: Foreløpig skisse adkomst til p-kjeller

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Nettstasjon:

Forslagsstiller har vært i kontakt med Elvia for å avklare effektbehovet. Tilbakemeldingen fra Elvia var at nettstasjon X0986 kan benyttes til å dekke effektbehovet for utbyggingsprosjektet. Ved ønske om 400 V vil det være behov for å gjøre tiltak i nettstasjonen.

Vann- og avløp

Stikkledninger som ikke lenger skal brukes, skal plugges på kommunal hovedledning. Innenfor planområdet skal stikkledninger fra 1/1819 og 1/1297 plugges og ledningene fra 1/1282 saneres.

Siden planområdet endres fra 3 hus til et leilighetsbygg er det forventet at vannforbruket vil øke og må derfor sikres med tilstrekkelig forsyningsvann. VL 63 PE stikkledning er forslått. Endelig dimensjonering utføres i detaljfasen. Eksisterende stikkledningstrasé for vannledning foreslås videreført med tilknytning til VL 250 grått støpejernsledning i Storgata. Vannforbruket er beregnet til ca. 0,4 l/s.

Krav til brannvannsdekning på 50 l/s fordelt på to uttak er innfridd av kum 17671 og 17656. Bygget skal sprinkles.

Ved etablering av ny spillvannsledning er dimensjonerende avløpsmengde ca. 0,4 l/s, tilsvarende forsyningsvann. Det er derfor anbefalt å bruke minste dimensjon 110mm PVC. Endelig dimensjonering foretas i detaljfasen. Påkoblingspunktet til spillvannsledningen vil være ut til eksisterende AF 230 BET i Storgata.

Det er planlagt en ny overvannsledning som kobles til eksisterende AF 370 BET i krysset Kruses gate/Jørgen Bjelkes vei. Løsningen velges for å sikre tilstrekkelig fall på overvannsledningen ettersom nytt bygg er planlagt med parkeringskjeller.



Figur 41: Planlagt ledningsnett og avrenningssituasjon

Det gjøres oppmerksom på at før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven, jf. pbl. § 27-2. Nytt renseanlegg i Sarpsborg kommune er under bygging, og er forventet å være i drift i begynnelsen av 2027.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst

Planområdet får kjøreatkomst via Dovregata i nord. Dette tilsvarer eksisterende adkomst for Dovregata 2. Adkomsten utformes som en nedkjøringsrampe til en felles parkeringskjeller under det nye bygget. Planforslaget medfører at antall avkjørsler til planområdet reduseres fra 3 til 1.

6.7.2 Utforming av veier

Planforslaget medfører små endringer av eksisterende veisystem. Fortauene på tre sider av planområdet blir strammet opp, og etablert med breddene 2,9 m (Storgata), 2,9 m (Dovregata) og 2,0 m Jørgen Bjelkes vei. Breddene er i tråd med tilbakemeldinger fra kommunen. I tillegg legger planforslaget til rette for oppmerking av sykkelfelt i Storgata, da dette mangler på en kort strekning i dag.

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse til boligtiltak skal uteoppholdsarealene og lekearealer være ferdig opparbeidet. Dersom boligene tas i bruk på vinteren, skal beplantning opparbeides så snart som mulig påfølgende sommer, senest innen 1. juni. Før det gis midlertidig brukstillatelse til bolig skal renovasjonsanlegg og ev. tiltak mot støy være ferdigstilt. Før det gis ferdigattest til bolig skal det foreligge lademuligheter for el- biler og el-sykler i parkeringskjeller, samt at gater og fortau i tilknytning til tiltaket skal være ferdig opparbeidet.

6.7.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

Med unntak av muligheten for oppmerking av sykkelfelt i Storgata, og opprusting av fortau medfører planforslaget ingen endringer i tilbudet for gående og syklende.

6.8 Universell utforming

Planområdet er utformet etter prinsippene for universell utforming og tilgjengelig boenhet. Alle leiligheter vil være tilgjengelige fra gateplan, eller via heis. Heisene føres også ned til felles parkeringskjeller. Det er ønskelig å tilrettelegge for aldersvennlige boliger. Det innebærer blant annet at det skal være tilstrekkelig areal ved inngangsparti til å parkere elektrisk rullestol og/eller rullator. Inngangsparti gjøres universelt utformet og det er ønskelig å legge til rette for benk i forbindelse med inngangsparti og tak over inngangspartiet, slik at det er mulig for personer med begrenset bevegelighet å ta seg en hvil på vei inn eller ut fra boligen. Det tas utgangspunkt i OBOS sin nye veileder om aldersvennlige boliger, vist på utsnitt under.

26

Veileder for aldersvennlige boliger

27

Hovedinngang



Figur 42: Utsnitt fra OBOS sin veileder for aldersvennlige boliger

6.9 Uteoppholdsareal

Alle boenheter vil få avsatt, som krav i sentrumsplanen, et minste uteoppholdsareal på minimum 50 m² pr. boenhet. Planforslaget muliggjør variasjon i både felles og privat uteoppholdsarealer på terreng og balkonger. Alle leiligheter får privat uteområde i form av takterrasse, veranda, balkong eller terrasse på bakkenivå. I tillegg skal det etableres et større sammenhengende utomhusareal på terreng mot sydvest. Her skal det også etableres lekeapparater for barn. Lekearealet skal gi mulighet for lek, rekreasjon og opphold for en bred aldersgruppe.

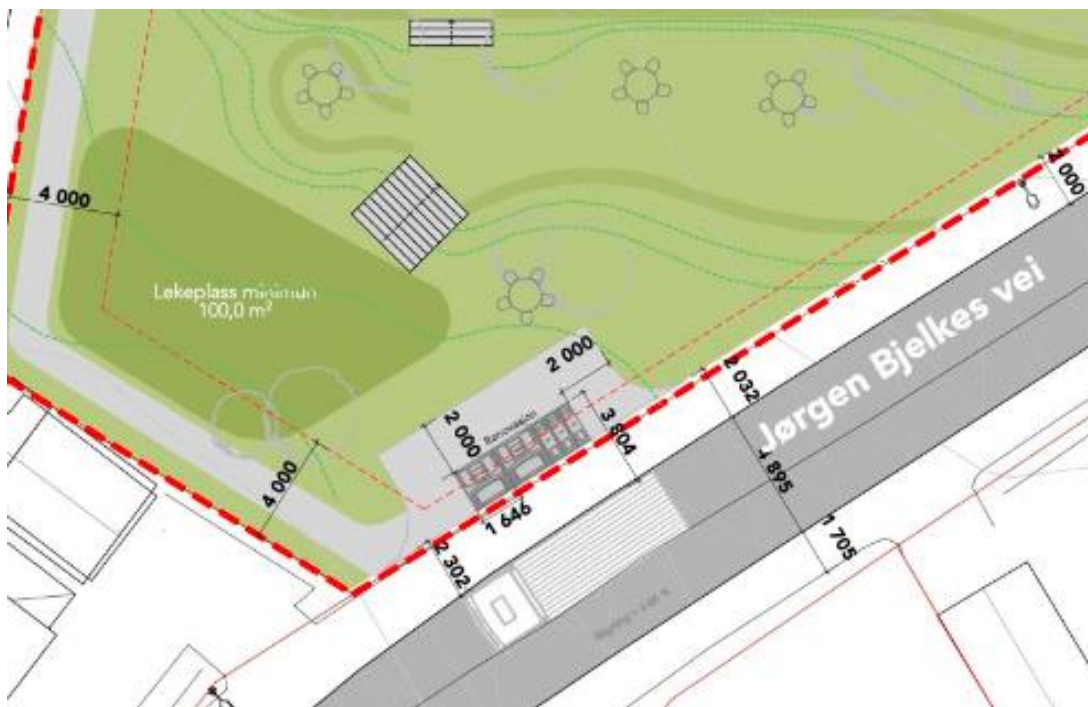
Planforslaget avsetter, i henhold til krav i sentrumsplanen, opparbeidelse av lekeareal som del av uteoppholdsarealet på minst 100 m² pr 50. boenheter fra og med 10 boenheter.

6.10 Kollektivtilbud

Planforslaget medfører ingen endringer i kollektivtilbudet. En fortetting med flere leiligheter i sentrum gir imidlertid et økt kundegrunnlag, som på sikt muliggjør utbedring av rutetilbudet.

6.11 Plan for avfallshenting

Som del av planarbeidet er det utarbeidet utkast til renovasjonsteknisk plan. Foreslått løsning er at det etableres delvis nedgravde containere langs Jørgen Bjelkes vei. Det ble gjennom planprosessen testet ulike alternative plasseringer, blant annet ved Dovregata ved inngangspartiet til bygningen, samt lengre ned i Dovregata. I hele Dovregata var det imidlertid for mange graders stigning på veien, samt at det var for nærme krysset til at renovasjonskjøretøyet kunne stå der uten å skape problemer og hindringer for trafikken. Dovregata ble dermed forkastet som alternativt sted å plassere renovasjonsløsning. Løsningen som til slutt ble valgt, er på det flateste og mest oversiktlige stedet i planområdets vestlige del, ved Jørgen Bjelkes vei. Denne plasseringen gir en oversiktlig og trygg situasjon for myke trafikanter og for renovasjonsarbeiderne. Det er planlagt delvis nedgravde containere med fortau både foran og bak, for å sikre universell utforming og tilgjengelighet for alle. Det vises til vedlegget renovasjonsteknisk plan for ytterligere detaljer.



Figur 43: Løsning for renovasjon

6.12 Støy

Rambøll har utarbeidet en støyutredning for prosjektet. Utredningen er basert på trafikk tallene fra trafikkutredningen. Beregningene viser at det nye leilighetsbygget vil få fasader i gul sone der støynivå på mest støyutsatte fasader vil være opp mot Lden 64 dB. Iht. T-1442/2021 er gul sone en vurderingssone hvor det må planlegges godt for å oppnå tilfredsstillende støyforhold, og det åpnes i denne for å etablere støyfølsom bebyggelse (boliger) i denne sonen hvis det utføres avbøtende tiltak.

Da planområdet befinner seg utenfor avvikssonen for støy i Sarpsborg skal anbefalte støygrenser i T-1442/2021 ikke overstiges. Dette betyr at det i utgangspunktet ikke er tillatt med noen fasader eller uteoppholdsarealer med støynivåer over Lden 55 dB (gul sone). T-1442/2021 åpner imidlertid for at det unntaksvis kan etableres boenheter med dempet fasade som erstatning for naturlig stille side. Den planlagt bebyggelsen skal

ligge inntil Storgata. Det tillates dempet fasade som erstatning for naturlig stille side (dersom det kan dokumenteres at det ikke er mulig å oppnå stille side) på motsatt side av Storgata, ettersom det området inngår i avvikssone for støy i Sentrumsplanen. Støyen som genereres av trafikken i storgata gir imidlertid støyplager på begge sider av veien. Etter en helhetsvurdering av bokkvalitetene i prosjektet tillates det bruk av dempet fasade som erstatning for naturlig stille side på inntil to boenheter. Dette med bakgrunn i at kompensierende kvaliteter som egen balkong/uteplass på minimum 9 m² og gode solforhold er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Støyutredningen viser at det er avvik fra retningslinjene T-1442 og sentrumsplanen:

- Byggene vil få fasader (sør og øst) i gul støysone med støynivåer opp mot Lden 64 dB (gul sone). Det er planlagt avbøtende skjermingstiltak.
- Balkonger/terrasser som ligger nærmest Storgata vil ligge i gul støysone med støynivåer opp til Lden 60 dB uten skjermingstiltak. Det er planlagt skjermingstiltak på disse.

Prosjektet vil med avbøtende tiltak iht. T-1442/2021 oppnå tilfredsstillende støyforhold.

Ved 1,2 m høyt tett rekkverk på balkong/terrasse og 1,2 m høy støyskjerm på bakkenivå vil man få skjermet alle uteoppholdsarealer slik at de ligger utenfor gul støysone.

Innendørs støynivåer fra utendørs støykilder (krav i TEK17/NS 8175) vil bli ivarettatt med vinduer med ekstra lydisolering, med verdier opptil $R_w + C_{tr}$ 32-35 dB for de mest støyutsatte fasadene. Dette må detaljeres videre i en senere fase.

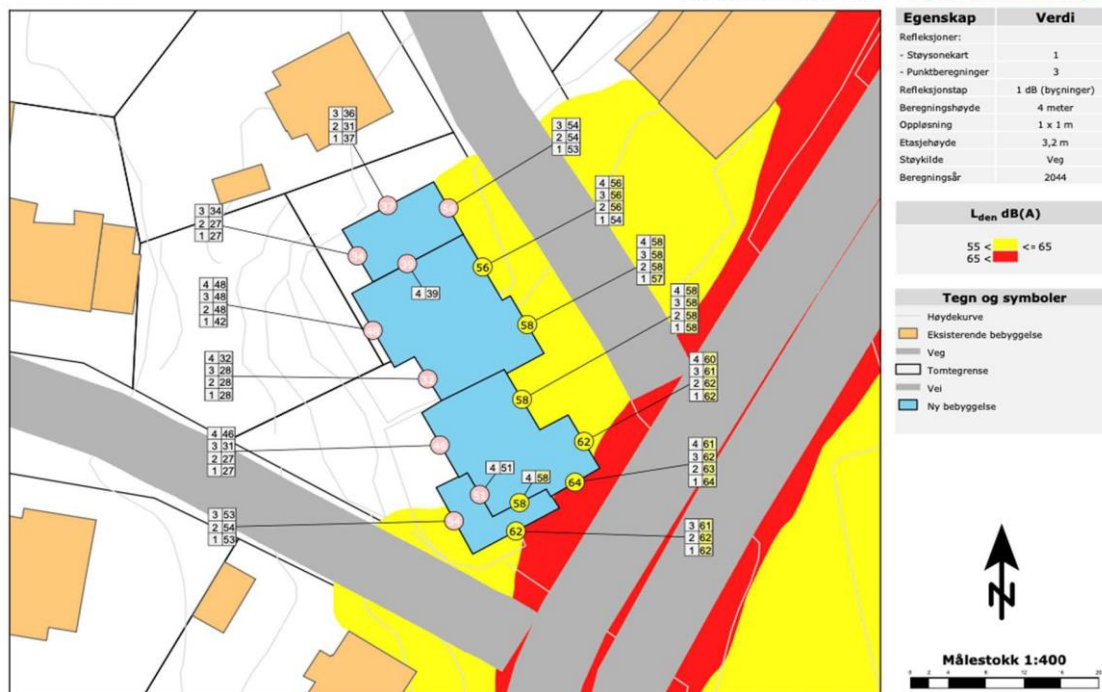
Vedlegg 1: Støysonekart 2044 - Lden 4 m

Sangerhuset Sarpsborg

Date: 02.07.2024
Oppdragsnummer: 1350059881-002

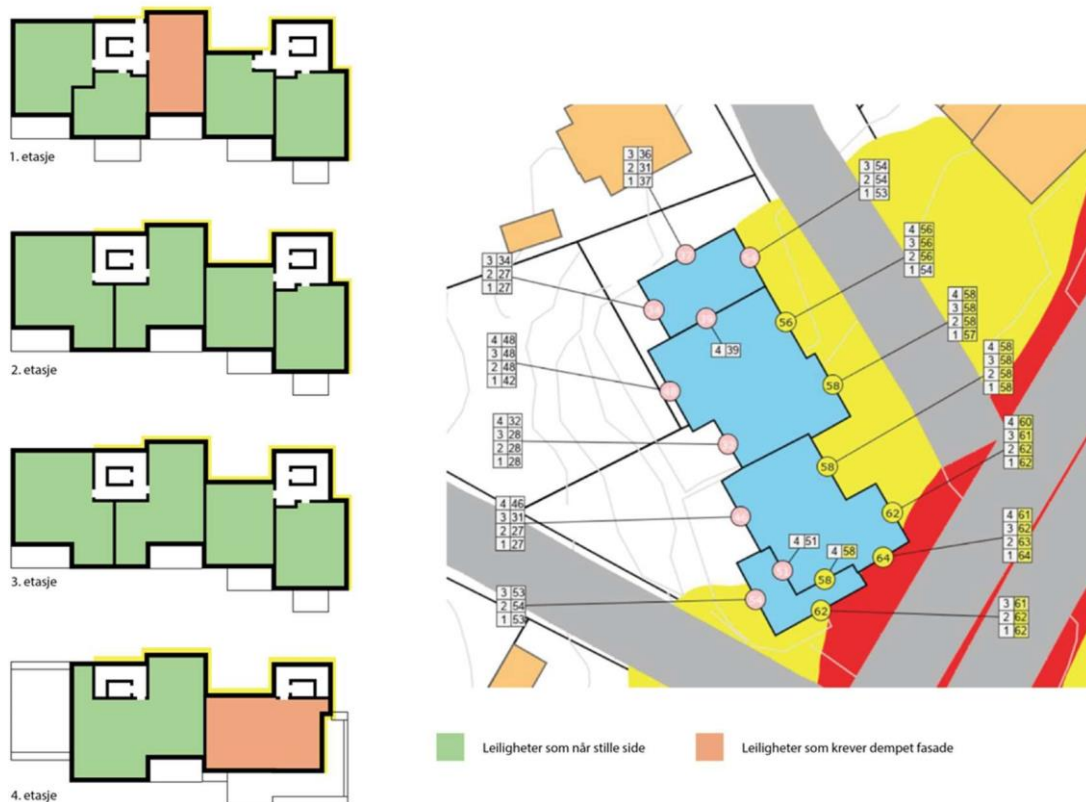
RAMBOLL

Bright ideas. Sustainable change.



Figur 44: støysonekart fra støyrapporten

Sangerhuset - oversikt over støysone



Figur 45: Oversikt over leiligheter/fasade mot gul støysone, hvor oransje farge indikerer boenhet som får dempet fasade som erstatning for stille side.

En dempet fasade er en støyekspnert fasade som etter skjerming på eller ved fasaden får et støynivå utenfor åpningsbart vindu og/eller balkongdør som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2. Retningslinjen (T1442-2021) bemerker at det ikke alltid er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, og åpner opp for at unntaksvis, og for en liten andel av boenhetene kan det tillates dempet fasade istedenfor stille side. For eksempel ved hjørneleiligheter.

Dempet fasade er typisk skjermede balkonger i gul eller rød støysone. I tilfeller hvor man aksepterer boenheter med dempet fasade som erstatning for stille side, bør det stilles krav til høy opplevd kvalitet ved utforming av støydempende tiltak. Dette kan være tilgang til sol og lys, utsikt, kvalitativt gode uteoppholdsarealer og andre faktorer i prosjektet som fremmer trivsel og helse.

Leilighetene i dette prosjektet som får dempet fasade vil ha god utsikt mot sørvest og gode sol- og dagslysforhold samt egen balkong på minimum 9 m². Boenhetene får slik sett gode kvaliteter som kan veie opp for at de teknisk sett ikke tilfredsstiller krav til naturlig stille side.

6.13 Geoteknikk

Geoteknikk AS har utarbeidet geoteknisk vurdering i forbindelse med planprosessen. Planlagt tiltak ligger i terreng som er innenfor tidligere kartlagt kvikkleiresone «2828 Korsgata-Storgata» utredet av Multiconsult AS datert 03.04.2023 i forbindelse med utbygging i Korsgata 16 m.fl. i Sarpsborg kommune.

Geoteknikk AS har gjort stabilitetsberegninger i henhold til krav i NVEs veileder, og har beregnet stabilitet for situasjon etter utbygget med erfaringsbasert fundamentbelasting. Stabiliteten er funnet tilfredsstillende i henhold til kravene i veilederen i beregningsprofiler.

Prosjektområdet ligger ikke innenfor et sannsynlig utløpsområde for skred fra nærliggende områder, men ligger delvis innenfor et løseområde iht. vedlagte geotekniske rapport.

På grunn av områdets topografi og grunnforhold, samt gjennomførte stabilitetsberegninger vurderes det at det ikke er reell fare områdeskred i planområdet. Det vurderes at sikkerhet mot områdeskred er tilfredsstillende for planlagt tiltak med utbygging i Storgata 21 m.fl., og at det ikke er en reell fare for områdeskred i det aktuelle området. Det anses dermed at kravet mot skred er ivarettatt og planlagt utbygging kan gjennomføres uten særskilte tiltak med tanke på områdestabilitet.

Krav til lokalstabilitet må ivaretas under anleggsfasen, og det skal kontrolleres at områdestabiliteten er ivarettatt under samtlige faser. Eventuelle nødvendige sikringstiltak for nabobebyggelse er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Det er gjennomført uavhengig kontroll av rapporten, og ikke funnet noen avvik.

6.14 Brann

Homco AS har utarbeidet brannkonsept for prosjektet. Brannkonseptet er vedlagt planforslaget. Sarpsborg brannvesens retningslinjer er lagt til grunn for plasseringen av oppstillingsplass for brannbil, og endelig løsning må detaljeres ut i neste fase av prosjektet (byggesøknad).



Figur 46: løsningsforslag fra brannkonsept



Figur 47: Oppstillingsplass brannbil vist med oransje, løsning detaljeres videre i forbindelse med byggesak.

6.15 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelsene sikre opparbeidelse av leke- og uteoppholdsarealer, veianlegg, renovasjon, avbøtende tiltak mot støy, samt beplantning mot Storgata og Dovregata før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis. I tillegg skal det før dette være sikret opparbeidet trerekke og merkes opp sykkelfelt som en fortsettelse av eksisterende sykkelforbindelse i Storgata. Markering forbi planområdet mangler i dagens situasjon og er nødvendig for å sikre et sammenhengende tilbud for syklende.

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal VA-anlegg fra kum 17690 i Kruses gate frem til kum 17855 i Jacob Hilditch' gate være sikret opparbeidet. Dette er nødvendig for å sikre tilstrekkelig forsyningsvann når planområdet endres fra 3 eneboliger til et leilighetsbygg med flere boenheter.

7. Virkninger av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Planforslaget er etter forslagsstillers vurdering i all hovedsak i tråd med gjeldende sentrumsplan når det gjelder byggehøyder, utnyttelsesgrad, uteoppholdsarealer og parkering. Et mulig avvik kan være i forhold til sentrumsplanens støybestemmelser, da det er gul støyzone på deler av byggets fasade. Utarbeidet støyutredning viser et høyere nivå av trafikkstøy enn det som fremkommer av kommunens eget støysonkart. Støyutredningen er basert på antatte trafikk tall fra trafikkutredningen. Det er gjennom reguleringsbestemmelsene tillatt maksimalt 2 boenheter som får dempet fasade som erstatning for stille side. I forhold til byggehøyder tillates det takopplett som kan avvike noe fra ytre geismshøyde. I tillegg er det gjennom reguleringsbestemmelsene tillatt tekniske føringer på tak som kommer i tillegg til maksimal kotehøyde som er regulert i plankartet.

7.2 Landskap

Forslagsstiller kan ikke se at prosjektet påvirker landskapet i særlig grad. Planområdet har en begrenset eksponering, og prosjektet vil kun være synlig fra nært tilstøtende områder.

7.3 Stedets karakter

Planforslaget vel medføre at selve planområdet endrer karakter, ettersom det forandres fra tre småhus til en mer konsentrert lavblokk. Tilstøtende områder består imidlertid av en rekke ulike bygningstypologier, med både blokkbebyggelse, rekkehus og frittliggende småhus. Planforslaget vurderes ikke å endre stedets karakter i det større bildet.

7.4 Byform og estetikk

Etter forslagsstillers vurdering innehar planforslaget en skala som er godt tilpasset området. Man finner større blokkbebyggelse både rett nord for Dovregata, samt de nyere blokkene i Storgata terrasse. Prosjektet er gitt en arkitektur og utforming som vi mener står godt til området, og som spiller på kvaliteter som man kan finne i en del av

den historiske bygningsmassen. Spesielt sør for planområdet finner man mange eneboliger med klassiske trekk i takform, utforming av bygningsvolum og i farge. Mange av boligene har valmet tak og er malt hvite. Selv om foreslått bygningsvolum ikke er innenfor kategorien «rekkehus», som er ordlyden i bestemmelsene i sentrumsplanen, så er bygningskroppen brutt opp slik at den fremstår som flere ulike bygningsvolumer og som en klassisk bygård med beskjedne høyder og beskjedent volum, sett i forhold til mer voluminøse bygg øst og nord for prosjektet. Bygget står slik sett godt i posisjon som en overgang mellom den spredte eneboligbebyggelsen i sør og den mer kompakte bebyggelsen i nord og øst.

7.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Planforslaget ligger inn mot Storgata som er avsatt som et bevaringsverdig kulturmiljø i Sentrumsplanen. Planforslaget legger ikke opp til endringer av gaterommet, og berører heller ikke trerekken. Forslagsstiller kan derfor ikke se at planforslaget har noen negative konsekvenser for kulturmiljøet. Det finner ikke kulturminner eller bebyggelse med verneverdi innenfor planområdet.

7.6 Forholdet til kravene i kap. 2 i Naturmangfoldloven

7.6.1 Beskrivelse

I henhold til loven om naturmangfold er formålet at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold, og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden. Planområdet er allerede bebygd med tre frittstående bygninger, med tilliggende hager. Det er ikke registrert viktige arter eller naturmangfold innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Realiseringen av tiltaket vil dermed i svært liten grad berøre problemstillinger knyttet til naturmangfold.

Plantiltaket med opparbeidelser av nye grøntarealer, vil på generelt grunnlag gi tilsvarende eller mer biologisk mangfold enn i dagens situasjon, selv om prosjektet ikke påvirker naturmangfoldet i lovens forstand.

7.6.2 Vurdering etter Naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

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

Vår vurdering:

Det er ikke registrert verneverdige arter som blir berørt av utbyggingen gitt åpne kilder som Naturkart og Artsdatabanken og tilgjengelig informasjon som temakart

grønnstruktur i Sentrumsplanen. Kunnskapsgrunnlaget om naturverdiene i området anses som tilstrekkelig.

§ 9. (føre-var-prinsippet)

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

Vår vurdering:

Det foreligger lav risiko for alvorlige eller irreversibel skade på naturmangfoldet som følge av plantiltaket. Det foreligger tilstrekkelig kunnskap om områdets naturmangfold.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

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

Vår vurdering:

Den samlede belastningen på økosystemet som en konsekvens av plantiltaket vurderes som liten, og vil ikke få negative konsekvenser for naturmangfoldet.

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

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

Vår vurdering:

Tiltakshaver vil bære kostnadene ved gjennomføring av avbøtende tiltak som blir pålagt gjennom reguleringsplanen.

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Vår vurdering:

Det skal etterstrebes bruk av mest mulig moderne og ressurseffektive metoder for masseuttak, massegjenvinning og deponering av masser.

7.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Planforslaget er ikke vurdert å ha noen negativ innvirkning på rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk. Etableringen av et større sammenhengende uteoppholdsareal for lek, opphold og aktivitet vil gi en berikelse sammenlignet med dagens situasjon.

7.8 Trafikkforhold

Rambøll har utarbeidet en trafikkanalyse, datert 14.06.2024. Trafikkvekst etter utbygging er beregnet til å være på ca. 50 bilturer per døgn, som fordeles med en 50/50 fordeling sør/nord i Storgata. Nytt trafikkvolum anses å være relativt lavt, og de trafikale konsekvensene blir små. Sammenlikner vi med dagens situasjon, der tre boliger allerede genererer trafikk, vil fratrekket av disse turene kunne gjøre trafikkøkningen enda mer beskjeden enn de genererte 50 turene. Utbygging vil ikke føre til økte kapasitetsproblemer lokalt, og for veksten i mer fjerntliggende veier vil ikke økningen her ha noen trafikal betydning.

Utbyggingen vil føre til noen flere gående og syklende, både i Dovregata, Storgata og nærliggende nabolagsveier. Dagens tilrettelegging for gående og syklende antas å ivareta trafiksikkerheten for denne trafikantgruppen også i framtidig situasjon.

7.9 Barns interesser

Planområdet er i dag ikke tilrettelagt for barn, og berører ikke områder som er særlig viktige for barn. Planforslaget vil gjøre planområdet mer attraktivt for barns frie lek og ferdsel, både med tanke på tilgjengelighet, og utforming av leke- og oppholdsarealer. Det er fortau i alle tiliggende gater som utgjør et sammenhengende nettverk for myke trafikanter og trygg skolevei for barna.

7.10 Sosial infrastruktur

Det er god kapasitet på barnehage og barneskole. Planforslaget vil imidlertid legge ytterligere press på Kruseløkka ungdomsskole.

7.11 Universell tilgjengelighet

Prosjektet vil bli utformet slik at krav om universell tilgjengelighet er ivaretatt. Bebyggelsen planlegges med to heiser fra kjeller til 4. etg, og utomhusarealene terrasseres for å skape riktige stigningsforhold.

7.12 Energibehov – energiforbruk

Forslagsstiller har vært i dialog med Elvia, og det vil ikke være behov for ny nettstasjon. Tiltaket kan imidlertid utløse behov for utbedring av eksisterende nettstasjon i nærheten av planområdet. Prosjektet vil bli bygd etter gjeldende teknisk forskrift, noe som medfører et mer energieffektivt bygg sammenlignet med eksisterende bygningsmasse.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

7.13 ROS

Aktuelle forhold/hendelser/situasjoner som kan medføre risiko er identifisert ved en gjennomgang av sjekklister og maler for ROS-analyser utarbeidet eller anbefalt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Kartlegging av farer og risiko-/sårbarhetsvurdering er basert på undersøkelser og kildemateriale.

Mulige uønskede hendelser er vurdert og sortert i hendelser som kan påvirke planområdets funksjon, utforming m.m. (konsekvenser for planen), og hendelser som kan påvirke omgivelsene (konsekvenser av planen).

Følgende forhold/hendelser/situasjoner er vurdert relevante for det aktuelle planområdet og vurdert mht. risiko/sårbarhet for uønskede hendelser. Der det er avdekket behov er det gjennomført plangrep eller tatt inn reguleringsbestemmelser som eliminerer eller reduserer risikoen for at uønskede hendelser skal inntreffe. ROS-analysen er i sin helhet vedlagt planforslaget.

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser, krever tiltak. I hht vanlig framstilling av dette, er situasjonen slik (hendelse-nr med konsekvenser i alvorlighetsgrad 2 eller høyere er ført inn i aktuell rute.):

Tabell 3 Matrise for risikovurdering med hendelsesnummer

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Meget alvorlig/ meget farlig	5. Katastrofalt
4. Meget sannsynlig					
3. Sannsynlig	2				
2. Mindre sannsynlig		46, 53	42		
1. Lite sannsynlig		39	5, 54		

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad i hht nytte
- Hendelser i grønne felt: "Billige" tiltak gjennomføres

Hendelser i grønn kategori:

- 2 Masseras/leirskred
Geoteknikk AS har vurdert områdestabiliteten, og utarbeidet en geoteknisk utredning for planområdet. Tiltaksområdet ligger innenfor tidligere kartlagt faresone for kvikkleire. Denne sonen «2828 korsgata-storgata» er angitt som et løseområde med lav faregrad og risikoklasse 4. Etter kartlegging av geotekniske forhold, er sonen justert i henhold til ny kunnskap.

Iht. utførte områdestabilitetsvurderinger med stabilitetsberegninger ved utvalgt profil på skråningen som faller mot sørvest, er områdestabiliteten ivaretatt etter NVE veileder 1/2019. Etter vurderingen er det ikke noe terreng ved området som kan skape skredfare mot det planlagte prosjektet.

Med grunnlag i analysen av områdets topografi, grunnforhold og det planlagte tiltaket, vurderes det til at det ikke er reell fare for områdestabilitet/skred på planområdet. Det anses dermed at kravet i TEK17 §7-3 «Sikkerhet mot skred»

er ivaretatt for planområdet.

Lokal stabilitet ved eventuelle utgravinger må ivaretas i senere faser i forbindelse med detaljprosjektering.

VSO Consulting har foretatt uavhengig kontroll av geoteknikk. Det ble ikke avdekket avvik.

- 5 Skybrudd/store nedbørsmengder.
Skybrudd og store nedbørsmengder inntreffer stadig oftere, og vil trolig forekomme stadig oftere i fremtiden. Planlagt bebyggelse etableres i et fallende terreng, med flomveier i tiliggende gatenett. Parkeringskjeller må sikres med tanke på store nedbørsmengder.
- 39 Støv og støy, trafikk.
Rambøll har utarbeidet en støyutredning i forbindelse med planarbeidet. Beregningene viser at det nye leilighetsbygget vil få fasader i gul sone der støynivå på mest støyutsatte fasader vil være opp mot Lden 64 dB. Da planområdet befinner seg utenfor avvikssonen for støy i Sarpsborg skal anbefalte støygrenser i T-1442/2021 ikke overstiges, som betyr at det ikke vil være tillatt med noen fasader eller uteoppholdsarealer med støynivåer over Lden 55 dB (gul sone).

Ved 1,2 m høyt tett rekkverk på balkong/terrasse og 1,2 m høy støyskjerm på bakkenivå vil man få skjermet alle uteoppholdsarealer ut av gul sone. Innendørs støynivå fra utendørs støykilder (krav i TEK17/NS 8175) vil bli ivaretatt med vinduer med ekstra lydisolering, med verdier opptil $R_w + C_{tr}$ 32-35 dB for de mest støyutsatte fasadene. Dette må detaljeres videre i en senere fase.

- 46 Radongass
Ifølge NGUs kartbase ligger planområdet innenfor ett område med usikker aktsomhetsgrad for radon. Radon håndteres gjennom bruk av radonsperre og lignende tiltak ihht. Tek 17.
- 53 Ulykke i av- og påkjørsler:
Inn-/utkjøring til planlagt parkeringskjellere vil krysse fortau i Dovregata. Det er dermed en risiko for at det kan skje ulykker mellom kjørende og myke trafikanter. Hastigheten ved inn-/utkjøring til parkeringskjeller er lav, og eventuelle ulykker vil derfor normalt ha et lavt skadeomfang.
- 54 Ulykke med gående og syklende:
Det kan skje ulykker mellom kjørende og gående/syklende på vei til og fra planområdet, eller ved inn og utkjøring til parkeringskjeller. Planområdet har fortau på tre sider, og det er derfor gode muligheter for å skille gående og kjørende. Det er imidlertid alltid en risiko for ulykker på områder med biltrafikk og en høy andel gående og syklende.

Hendelser i gul kategori:

- **42 Forurensset grunn:**

Det er utarbeidet en miljøteknisk grunnundersøkelse (DMR Miljø og Geoteknikk AS) i forbindelse med planarbeidet. Det ble den 8. april 2024 utført tre grunnboringer. I henhold til analyseresultatene ble det påvist forurensede masser tilsvarende tilstandsklasse 3 i en prøve, tilstandsklasse 2 i to prøver og tilstandsklasse 1 (rene masser) i en prøve.

Det må utføres supplerende prøvetaking i minimum seks prøvepunkter rundt og under bygningene ved Jørgen Bjelkes vei 3, Dovregata 2 og Storgata 21 når rivearbeidet er utført. Påvist forurensning består av benso(a)pyren, PAH og tungmetaller.

7.14 Jordressurser/landbruk

Planforslaget berører ikke jordressurser/landbruk.

7.15 Teknisk infrastruktur

Tiltaket vil kreve utbedring av vann- og avløpsnett. Det skal opparbeides delvis nedgravd renovasjonsløsning for prosjektet, i tilknytning til Jørgen Bjelkes vei.

Det gjøres oppmerksom på at før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven, jf. pbl. § 27-2. Nytt renseanlegg i Sarpsborg kommune er under bygging, og er forventet å være i drift i begynnelsen av 2027.

7.16 Behov for grunnerverv

For opparbeidelsen av renovasjonsanlegg med fortau i bakkant, vil det være behov for erverv av privat grunn. Anlegg og fortau skal overtas og driftes av kommunen.

7.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Eventuell utbyggingsavtale vil avklare hvorvidt planforslaget medfører økonomiske konsekvenser for kommunen. Plantiltaket vil blant annet påvirke VAO- forhold som kan ha økonomiske konsekvenser for kommunen.

7.18 Interesse motsetninger

Det er vurdert at planforslaget ikke medfører særlige interesse motsetninger.

7.19 Avveining av virkninger

Planforslaget vurderes å ha små virkninger for andre interesser og hensyn når det gjelder arealbruk.

8. Rapporter og andre dokumenter

9. Plankart, datert 15.05.2025
10. Reguleringsbestemmelser, datert 15.05.2025
11. ROS-analyse
12. Trafikkanalyse, datert 14.06.2024
13. Støyvurdering, datert 03.06.2022
14. Vurdering av områdestabilitet, datert 29.08.2024
15. Geoteknisk datarapport, datert 07.06.2024
16. Uavhengig kontroll geoteknikk, datert 29.08.2024
17. Miljøteknisk rapport, datert 22.04.2024
18. VAO-rammeplan, datert 24.06.2024
19. Brannkonsept
20. Branntegninger
21. Renovasjonsteknisk plan, datert 26.02.2025
22. Overordnet utomhusplan, datert 06.02.2025
23. Visualisering
24. Mottatte høringsuttalelser ved varsel av oppstart
25. Sammendrag av mottatte høringsuttalelser med forslagsstillers kommentarer
26. Solstudie