



## Sammendrag av innkomne innspill med forslagsstillers og kommunedirektørens kommentarer

### Innhold

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Generelt .....                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3  |
| Norges Vassdrags- og energidirektoratet (NVE), 08.05.2024 (jnr PLAN-23/00510-42) .....                                                                                                                                                                                                         | 3  |
| Forslagsstillers kommentarer .....                                                                                                                                                                                                                                                             | 3  |
| Kommunedirektørens kommentarer .....                                                                                                                                                                                                                                                           | 3  |
| Berit Dahle (Torggata 7), 31.05.2024 (jnr PLAN-23/00510-43) .....                                                                                                                                                                                                                              | 3  |
| Forslagsstillers kommentarer .....                                                                                                                                                                                                                                                             | 4  |
| Kommunedirektørens kommentarer .....                                                                                                                                                                                                                                                           | 4  |
| Onsum Invest AS (Torggata 11), 05.06.2024 (jnr PLAN-23/00510-44) .....                                                                                                                                                                                                                         | 4  |
| Forslagsstillers kommentarer .....                                                                                                                                                                                                                                                             | 5  |
| Kommunedirektørens kommentarer .....                                                                                                                                                                                                                                                           | 5  |
| Statens Vegvesen (SVV), 10.06.2024 (jnr PLAN-23/00510-45) .....                                                                                                                                                                                                                                | 5  |
| Forslagsstillers kommentarer .....                                                                                                                                                                                                                                                             | 6  |
| Kommunedirektørens kommentarer .....                                                                                                                                                                                                                                                           | 6  |
| Vatan Belegu (Torggata 5), 10.06.2024 (jnr PLAN-23/00510-46) .....                                                                                                                                                                                                                             | 6  |
| Forslagsstillers kommentarer .....                                                                                                                                                                                                                                                             | 6  |
| Kommunedirektørens kommentarer .....                                                                                                                                                                                                                                                           | 6  |
| Torggata 9 Eiendom AS, 11.06.2024 (jnr PLAN-23/00510-49) .....                                                                                                                                                                                                                                 | 6  |
| Forslagsstillers kommentarer .....                                                                                                                                                                                                                                                             | 7  |
| Kommunedirektørens kommentarer .....                                                                                                                                                                                                                                                           | 8  |
| Elvia AS, 12.06.2024 (jnr PLAN-23/00510-50) .....                                                                                                                                                                                                                                              | 8  |
| Forslagsstillers kommentarer .....                                                                                                                                                                                                                                                             | 8  |
| Kommunedirektørens kommentarer .....                                                                                                                                                                                                                                                           | 8  |
| Statsforvalteren i Oslo og Viken, 12.06.2024 (jnr PLAN-23/00510-51) .....                                                                                                                                                                                                                      | 9  |
| Statsforvalteren i Oslo og Viken 03.07.2024 (jnr. PLAN-23/00510-62) Vi fremmet innsigelse til foreslått detaljregulering, i vårt brev datert 12. juni 2024. Innsigelsen var knyttet til avløp og mulig økning i ulovlig forurensning. Vi viser til dette brevet for ytterligere detaljer. .... | 10 |
| Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, dat. 29.04.2025 (jnr. PLAN-23/00510-74) .....                                                                                                                                                                                          | 10 |
| Forslagsstillers kommentarer til brev dat. 12.06.2024 .....                                                                                                                                                                                                                                    | 11 |

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| Forslagsstillers kommentarer til brev dat. 03.07.2024 .....              | 11 |
| Forslagsstillers kommentarer til brev dat. 29.04.2025 .....              | 11 |
| Kommunedirektørens kommentarer.....                                      | 11 |
| Stein Torgal Monstad (Torggata3), 12.06.2024 (jnr PLAN-23/00510-53)..... | 11 |
| Forslagsstillers kommentarer .....                                       | 12 |
| Kommunedirektørens kommentarer.....                                      | 12 |
| Østfold fylkeskommune, 13.06.2024 (jnr PLAN-23/00510-54) .....           | 12 |
| Forslagsstillers kommentarer .....                                       | 15 |
| Kommunedirektørens kommentarer.....                                      | 16 |

## **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.

## **Norges Vassdrags- og energidirektoratet (NVE), 08.05.2024 (jnr PLAN-23/00510-42)**

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**

VAO rapporten vil bli supplert til sluttbehandling med bl.a. at overvannsberegningene benytter IVF- beregninger for Fredrikstad (3030), mer detaljert beskrivelse av fordrøyningsmagasin, flomvei frem til resipient, mm.

## **Kommunedirektørens kommentarer**

Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

## **Berit Dahle (Torggata 7), 31.05.2024 (jnr PLAN-23/00510-43)**

Det er sikkert positivt både med fortetning og sykkelveier- men fjerning av parkering vanskeliggjør flere forhold for eiendommen, Torggata 7. Det har vært en nedgang av parkeringsplasser i sentrum over tid- og når Torggata 2- endres til bolig vil ytterligere parkeringsplasser bli fjernet.

Som man kan se ut fra plan tegninger- er det ikke mulig å kunne kjøre inn på eiendommen. Eiendommen består av leilighet i 2 etg, og næringslokaler i 1 etg. Jeg har vært eier av huset siden 1993.

Det er vanskelig å leie ut næringslokaler i Sarpsborg generelt, men det at også gateparkering fjernes- gjør det enda vanskeligere. Det vanskeliggjør det å kunne ha næringsdrift i Torggata, som eks vareleveranse eller dersom det skal være kunde basert drift.

Den andre utfordringen er hvordan man skal kunne ivareta vedlikehold av eiendommen, dersom det ikke er noen form for mulighet til parkering? Hva tenker man er ok i forhold til avstand fra eiendommen til parkering? Ikke alt lar seg gjennomføre med en sykkel.

Slik jeg har forstått det som er beskrevet under- er at nåværende gate parkeringsplasser i Torggata skal benyttes til renovasjon fra Torggata 2? Hva er grunn til at det ikke legges inne på egen eiendom? Det vises til at ønske fra nabo (vet ikke hvem nabo) om gateparkering ikke imøtekommes.

Vil svært gjerne at man tar en befaring før man beslutter- viktig at man ikke avfeier før man har sett de praktiske forhold. Kan ikke se at det som allerede er bebygd – er godt nok beskrevet eller ivaretatt i dokumentet. Område bør sees som en helhet, ikke bare dette enkelte prosjektet.

Det blir selvmotsigende- når man beskriver et ønske om fortetning- samtidig som flere av eiendommene i Torggata er satt på Gul liste, som betyr begrensninger.

### **Forslagsstillers kommentarer**

Torggata er utformet i henhold til kommunens innspill og krav i forbindelse med reguleringsprosessen. Grepene er i tråd med intensjonen i hovedsykkelplanen og byvekstavtalen hvor bl.a. «Parkeringspolitikken skal bidra til nullvekstmålet, og skal virke begrensende på bilbruken i områder hvor kollektivtilbud, sykkel og gange er aktuelle alternativer. Parkeringspolitikken skal bidra til en attraktiv byutvikling og gjøre kollektivtilbudet, sykkel og gange mer attraktivt».

Adkomster til eiendommer kan markeres med adkomstpil i plankartet.

### **Kommunedirektørens kommentarer**

Hensynet til gående og syklende er prioritert foran gateparkering i Torggata. Dette er i tråd med hovedsykkelplanen, byvekstavtalen og i samsvar med nasjonale og regionale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Torggata er en del av en viktig gang- og sykkelakse mellom torget og stasjonsområdet.

Eksisterende kjøreadkomster til eiendommene i Torggata er videreført i planen, og regulert med adkomstpil i plankart, slik at det fremdeles er mulig å kjøre til eiendommene.

### **Onsum Invest AS (Torggata 11), 05.06.2024 (jnr PLAN-23/00510-44)**

Angående regulering av Torggata med fjerning av 6 parkeringsplasser til fordel for sykkelfelt, nedgravde avfallscontainere og bredere gangfelt.

Vår eiendom ligger i Torggata 11 hvor vi har næringslokaler i 1. etasje. De er helt avhengig av vareleveranser med lastebil og de er helt avhengig av at en del kunder kan hente varer med bil. Dette er vanskelig allerede i dag da Torggata allerede er trang slik den er. Næringsdrift i Sarpsborg generelt og i Torggata spesielt er meget krevende. Ovennevnte tiltak vil gjøre det vanskelig for kunder å besøke eiendommen og vareleveranser vil ikke kunne komme frem til døra.

Bredere gangfelt på en allerede smal vei, vil føre til at varebiler, men også personbiler for beboere blir hindret i å komme ut og inn av porten til vår eiendom.

Vi er av den oppfatning at kommunen, med de foreslåtte tiltakene, vil gjøre det svært vanskelig å opprettholde handel og næring i Sarpsborg sentrum. Samtidig ser vi at

kommunen strekker seg langt for å legge til rette for utbyggerne av bankplassen. Vi mener dette er en uheldig og urettferdig praksis overfor oss som allerede har etablerte eiendommer med et næringsliv som gir skatteinntekter til Sarpsborg kommune.

Med det forslaget til endringer som foreligger i dag vil vi over tid ikke kunne opprettholde inntekter på gården og vi som gårdeier må derfor kutte vedlikehold og investeringer. Dette vil medføre enda flere tomme lokaler i Sarpsborg, hvor det allerede er svært mange fra før av. Kommunen vil også miste skatteinntekter, og bymiljøet i sentrum vil bli forringet.

Vi ber derfor om at Torggata opprettholdes slik den er i dag, med parkeringsplasser, slik at Sarpsborg sentrum fortsatt vil være levende og ikke bli en spøkelsesby.

### **Forslagsstillers kommentarer**

Gateløpet i Torggata er utformet i henhold til kommunens innspill og krav i forbindelse med reguleringsprosessen. Grepet er i tråd med intensjonen i hovedsykkelplanen og byvekstavtalen hvor bl.a. «Parkeringspolitikken skal bidra til nullvekstmålet, og skal virke begrensende på bilbruken i områder hvor kollektivtilbud, sykkel og gange er aktuelle alternativer. Parkeringspolitikken skal bidra til en attraktiv byutvikling og gjøre kollektivtilbudet, sykkel og gange mer attraktivt».

Adkomster til eiendommer kan markeres i med adkomstpil i plankartet.

### **Kommunedirektørens kommentarer**

Hensynet til gående og syklende er prioritert foran gateparkering i Torggata. Dette er i tråd med hovedsykkelplanen, byvekstavtalen og i samsvar med nasjonale og regionale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Torggata er en del av en viktig gang- og sykkelakse mellom torget og stasjonsområdet.

Eksisterende kjøreadkomster til eiendommene i Torggata er videreført i planen, og regulert med adkomstpil i plankart, slik at det fremdeles er mulig å kjøre til eiendommene.

### **Statens Vegvesen (SVV), 10.06.2024 (jnr PLAN-23/00510-45)**

Ved varsel om planoppstart hadde vi innspill til følgende tema:

- arealutnyttelse
- trafiksikkerhet
- tilrettelegging for gående og syklende
- kollektivbetjening
- universell utforming
- sykkelparkering
- støy og luftforurensning
- trafikkanalyse
- parkering
- kryss/avkjørsler

Generelt synes vi disse tema er godt ivaretatt i planen, og vi har bare en liten merknad, se nedenfor.

#### *Universell utforming*

I bestemmelse 3.12 tredje ledd (bilparkering) bokstav c anbefaler vi å skrive «forflytningshemmede» i stedet for «mennesker med nedsatt funksjonsevne».

Forflytningshemmet er et mer spesifikt begrep knyttet til transportsektoren og refererer til personer som har vanskeligheter med å bevege seg fra ett sted til et annet, for eksempel på

grunn av fysiske begrensninger eller funksjonshemminger som påvirker mobiliteten.

#### **Forslagsstillers kommentarer**

Foreslår å endre I bestemmelse §3.12 i henhold til SVV sin merknad

#### **Kommunedirektørens kommentarer**

Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

### **Vatan Belegu (Torggata 5), 10.06.2024 (jnr PLAN-23/00510-46)**

Angående regulering av Torggatamed fjerning av 6 parkeringsplasser til fordel for sykkelfelt, nedgravde avfallscontainere og bredere gangfelt.

Vår eiendom ligger i Torggata 5 og har næringslokaler i 1. etasje. Næringsdrift i Sarpsborg generelt og i Torggata spesielt er krevende. Ovennevnte tiltak vil gjøre det vanskelig for kunder å besøke oss og vareleveranser vil ikke kunne komme fram til døra.

Det bemerkes at adkomst til gata allerede er begrenset med enveiskjøring og at det ikke er lenge siden all handel stoppet opp pga gata ble gravd opp for utskifting av rør. Det tar mange år å få tilbake omsetning etter kommunale inngrep. Dessuten er vår innkjøring til bakgården en smal passasje. Innsnevret vei vil hindre lovlig adkomst til vår eiendom.

Vi mener at forslaget skader våre muligheter for å opprettholde næring i 1. etasje.

Gjeldene forslag skaper usikkerhet. Vi som gårdeier tvinges derfor til å kutte vedlikehold og investeringer. Vi tror at foreslått regulering vil prege Torggata negativt og gata vil slite med tomme lokaler i fremtiden.

Vi ber om at dere ikke tar fra oss kundeparkeringen i Torggata.

#### **Forslagsstillers kommentarer**

Torggata er utformet i henhold til kommunens innspill og krav i forbindelse med reguleringsprosessen. Grepet er i tråd med intensjonen i hovedsykkelplanen og byvekstavtalen hvor bl.a. «Parkeringspolitikken skal bidra til nullvekstmålet, og skal virke begrensende på bilbruken i områder hvor kollektivtilbud, sykkel og gange er aktuelle alternativer. Parkeringspolitikken skal bidra til en attraktiv byutvikling og gjøre kollektivtilbudet, sykkel og gange mer attraktivt».

Adkomster til eiendommer kan markeres med adkomstpil i plankartet.

#### **Kommunedirektørens kommentarer**

Hensynet til gående og syklende er prioritert foran gateparkering i Torggata. Dette er i tråd med hovedsykkelplanen, byvekstavtalen og i samsvar med nasjonale og regionale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Torggata er en del av en viktig gang- og sykkelakse mellom Torget og stasjonsområdet.

Eksisterende kjøreadkomster til eiendommene i Torggata er videreført i planen, og regulert med adkomstpil i plankart, slik at det fremdeles er mulig å kjøre inn til eiendommene.

### **Torggata 9 Eiendom AS, 11.06.2024 (jnr PLAN-23/00510-49)**

Angående regulering av Torggata, med fjerning av 6 parkeringsplasser til fordel for sykkelfelt,

nedgravde avfallscontainere og bredere gangfelt.

Vår eiendom ligger i Torggata 9 og har næringslokaler i 1. etasje. Ovennevnte tiltak vil gjøre det vanskelig for kunder å besøke oss og vareleveranser vil ikke kunne komme fram til døra.

St. Olav Renseri har mange kunder fra Fredrikstad med spesialgarderobe for eksempel bunader og bunadsskjorter som eneste mottakssted i Nedre Glomma.

Renseriet har avtale om mottak i Rakkestad hvor det er jevnlig transport til og fra.

Renseriet tar imot tepperens som videresendes til spesialmottak i Moss.

Renseriet har også store kunder med levering av røykskader fra forsikringssaker og skadesaneringsfirmaer.

Mange faste privatkunder er eldre og dårlig til bens.

Virksomheten er avhengig av biltransport både fra private og næringstransport.

Lokalene huser en maskinpark med store enheter. Flytting forutsetter at deler av fasadeveggen kuttes opp før transport av maskinene. Det er derfor ikke aktuelt å flytte til annen adresse.

St. Olav Renseri har fire fast ansatte inkludert innehaver. Virksomheten har drevet på samme sted i mer enn 30 år. Renseriet leverer en enestående kvalitet dvs andre renserier nekter å ta imot kompliserte oppgaver. Derfor kommer folk langveis fra. Alternativt vil mange måtte kjøre til Moss eller Oslo for å få utført sine tjenestebehov.

Vi tror ikke at kundene kommer syklende med tepper eller andre produkter. Ergo vil reguleringsforslaget fungere som et næringsforbud mot renseriet.

Forslaget skaper usikkerhet. Gårdeier utsetter alle fremtidige investeringer i Torg gata 9.

Videre bemerkes at eiendommens adkomst til gata allerede er begrenset med enveiskjøring. Dessuten er vår innkjøring til bakgården en smal passasje. Innsnevret vei vil hindre lovlig adkomst til eiendommen. Spesielt vinterstid med høye brøytekanter vil adkomst være nærmest umulig. Vi tviler derfor på lovligheten av forslaget

Gårdeier er spesielt kritisk til at forslaget er sneket inn bakveien i tolvte time. Det er ikke varslet i oppstart av reguleringen. Tidligere har kommunen avholdt informasjonsmøter hvor alle impliserte gårdeiere har vært invitert til møte, ref Pellygata og Nils Høndsvaldsgate. Vi har ikke hørt et ord om sykkelfelt, avfallskonteinere eller bredere gangfelt. Vi forstår ikke hvorfor kommunen ikke tar seg bryet med dialog i denne saken.

Vi foreslår at:

Parkeringsplassene i Torggata opprettholdes i sin helhet slik de fremstår i dag.

### **Forslagsstillers kommentarer**

Torggata er utformet i henhold til kommunens innspill og krav i forbindelse med reguleringsprosessen. Grepet er i tråd med intensjonen i hovedsykkelplanen og byvekstavtalen hvor bl.a. «Parkeringspolitikken skal bidra til nullvekstmålet, og skal virke begrensende på bilbruken i områder hvor kollektivtilbud, sykkel og gange er aktuelle

alternativer. Parkeringspolitikken skal bidra til en attraktiv byutvikling og gjøre kollektivtilbudet, sykkel og gange mer attraktivt».

Adkomster til eiendommer kan markeres med adkomstpil i plankartet.

#### **Kommunedirektørens kommentarer**

Hensynet til gående og syklende er prioritert foran gateparkering i Torggata. Dette er i tråd med hovedsykkelplanen, byvekstvtalen og i samsvar med nasjonale og regionale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Torggata er en del av en viktig gang- og sykkelakse mellom torget og stasjonsområdet.

Eksisterende kjøreadkomster til eiendommene i Torggata er videreført i planen, og regulert med adkomstpil i plankart, slik at det fremdeles er mulig å kjøre til eiendommene.

#### **Elvia AS, 12.06.2024 (jnr PLAN-23/00510-50)**

Elvia viser til opplysninger gitt som uttalelse ved varsel om oppstart av planarbeidet.

Nettselskapet ser at planforslaget ikke har hensyntatt merknader som ble gitt. Nedenfor følger merknader som Elvia ber om at blir hensyntatt i det videre arbeidet.

#### *Merknader til reguleringsbestemmelsene*

##### 3.13 Energianlegg

I planbestemmelse 3.13 fremkommer det at «[...] Materialbruken skal tilpasses omkringliggende bebyggelse [...]».

Frittstående nettstasjoner etableres generelt etter standardspesifikasjoner, dvs nettstasjonene produseres og leveres som prefabrikkerte kiosker. Elvia har derfor ikke mulighet å styre den arkitektoniske utformingen av disse kioskene. Elvia etablerer et stort antall slike kiosker i sitt forsyningsområde og vedlikehold og forvaltning av slike krever at dette er kiosker som kan leveres som prefabrikkerte enheter.

Dersom det i denne planen settes særlige krav til utformingen så bør nettstasjonen etableres i et rom i en bygning som utbygger/grunneier er ansvarlig for både mht til etablering og senere eierskap. Rommet i et slikt bygg må etableres i samsvar med de kravene som settes av Elvia mht adkomst, ventilasjon, fremføring av kabler m.m.

Elvia ber derfor om at setningen «[...] Materialbruken skal tilpasses omkringliggende bebyggelse [...]» utgår fra planbestemmelsen.

Elvia ber om at de merknadene som fremgår av denne uttalelsen ivaretas inn i den videre planprosessen.

#### **Forslagsstillers kommentarer**

Plassering av nettstasjon blir høyst sannsynlig inne i bebyggelsen. Det foreslås at krav om materialbruk endre til fargebruk.

I tillegg er det foreslått at følgende setning i bestemmelse § 3.13 «*Frittstående nettstasjon skal plasseres minimum 5 meter fra bygg for varig opphold*». Endres til «*Frittstående nettstasjon skal plasseres minimum 5 meter fra rom for varig opphold*».

#### **Kommunedirektørens kommentarer**

Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.

## **Statsforvalteren i Oslo og Viken, 12.06.2024 (jnr PLAN-23/00510-51)**

Statsforvalteren i Oslo og Viken fremmer innsigelse til foreslått detaljregulering for Torggata 2 for å ivareta nasjonale og regionale interesser, jf. plan- og bygningsloven § 5-4. Innsigelse fremmes på grunn av manglende rekkefølgebestemmelser som ivaretar avløp som kritisk infrastruktur og hindrer at det skjer en økning i ulovlig forurensning. Vi viser til vår vurdering nedenfor for utdyping av innsigelsen.

Vi ber om å få tilsendt et revidert forslag hvor dette er innarbeidet. Vi stiller oss til disposisjon for å drøfte løsninger på vår innsigelse. Dersom vi ikke blir enige, må saken oversendes Statsforvalteren etter de ordinære rutinene for mekling, jf. plan- og bygningsloven § 5-6.

### *Vurdering*

Det er positivt at det planlegges for økt utnyttelse av området med boliger og noe næringslokaler, og for transformering av Torggata med tilrettelegging for myke trafikanter. Dette er i samsvar med nasjonale og regionale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Det beskrives at hoveddelen av planlagte leiligheter er mindre (ett-roms), men også to- og treroms leiligheter. Noe av denne fordelingen er juridisk sikret i reguleringsbestemmelsene. Vi ser det som positivt at det er sikret en variasjon i leilighetsstørrelser. Det er ikke mange steder i sentrum hvor støynivået ikke overstiger anbefalte grenseverdier, jf. retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Det er i denne retningslinjen frarådet å tillate ettroms boenheter uten stille side. Ut fra opplyste støyforhold i dette området kan det derfor være en gylden anledning til å tillate mindre leiligheter. Hvorvidt dette bør kreves, i reguleringsbestemmelsene, i større grad enn det som allerede er foreslått må ses i sammenheng med leilighetstypene ellers i nabolaget. Det er også viktig å hindre segregering. Vi ber kommunen vurdere dette nærmere før sluttbehandling av planforslaget.

### *Avløp (innsigelse)*

Sarpsborg kommune har gjentakende avvik for sekundærrensekravet ved Alvim avløpsrenseanlegg. Så lenge Alvim avløpsrenseanlegg ikke overholder krav til utslipp, vil nye tilknytninger av private abonnenter, eller avtale om økte påslipp fra bedrifter, bli betraktet som forsettlig økning i ulovlige utslipp. Kommunen er i gang med å bygge nytt utvidet Alvim avløpsrenseanlegg, med sekundærrensing og nitrogenfjerning, som er planlagt ferdig 31. desember 2026. Sarpsborg kommune planlegger også stans av Alvim avløpsrenseanlegg i tre måneder i slutten av 2025 for å gjennomføre ombyggingsarbeider ved Alvim avløpsrenseanlegg og tilhørende pumpestasjoner med mer. Dette medfører utslipp av urensset avløpsvann til Glomma under ombyggingsperioden. Sarpsborg kommune kan ikke tillate å koble på de planlagte boligene før avløpsløsningen drives i tråd med forurensningsregelverket. Det må innarbeides rekkefølgebestemmelser som sikrer at det før tilknytning av avløpsvann må kunne dokumenteres at det aktuelle avløpsanlegget drives i henhold til tillatelse og forurensningsregelverket, samt at det har kapasitet til å kunne motta den forventede mengden avløpsvann fra den foreslåtte utbyggingen.

Vi minner om vårt brev av 30. januar 2024 til kommunene om ivaretagelse av avløpshåndtering i kommunenes arealplanlegging.

På denne bakgrunnen fremmer vi innsigelse til planforslaget. Kommunen må innarbeide rekkefølgebestemmelser som ivaretar avløp som kritisk infrastruktur og hindrer at det skjer en økning i ulovlig forurensning.

Ellers viser vi til Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2024 og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde.

### **Statsforvalteren i Oslo og Viken 03.07.2024 (jnr. PLAN-23/00510-62)**

Vi fremmet innsigelse til foreslått detaljregulering, i vårt brev datert 12. juni 2024. Innsigelsen var knyttet til avløp og mulig økning i ulovlig forurensning. Vi viser til dette brevet for ytterligere detaljer.

Kommunen har nå foreslått endringer i planforslagets reguleringsbestemmelser, ved at bestemmelse 3.6 suppleres med følgende punkt:

*Det tillates ikke nye tilknytninger, eller økt påslipp, til det kommunale avløpsanlegget før nytt renseanlegg på Alvim er i drift.*

Rekkefølgekrav for midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, pkt. 9.3, suppleres med følgende punkt:

*Dokumentasjon for at det nye kommunale avløpsanlegget på Alvim driftes i henhold til tillatelse og forurensningsregelverket, samt at det har kapasitet til å kunne motta den forventede mengden avløpsvann fra den foreslåtte utbyggingen.*

### **Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, dat. 29.04.2025 (jnr. PLAN-23/00510-74)**

Vi har fremmet innsigelse til flere forslag til detaljreguleringer i Sarpsborg kommune med bakgrunn i fare for økning i ulovlig forurensning gjennom avløp og renseanlegg.

Planforslagene legger opp til utbygging hvor den planlagte avløpsløsningen ikke er i samsvar med forurensningsregelverket. Når det planlegges for å koble på abonnenter til et avløpssystem som ikke har kapasitet til å motta avløpsvannet og som ikke overholder renskrav, medfører dette en vesentlig risiko for forurensning, økning av ulovlige utslipp og en forverring av tilstanden i Oslofjorden. Dette kommer i konflikt med de interessene vi som Statsforvalter og forurensningsmyndighet skal ivareta.

Vi anså det derfor som nødvendig å fremme innsigelse til planforslagene. Vi så det også som mer hensiktsmessig å fremme innsigelser til kommunens arealplaner fremfor å benytte andre virkemidler i lovverket.

Som forslag til løsning av innsigelsen, oppfordret vi kommunen til å innarbeide rekkefølgebestemmelser som sikret avløp som kritisk infrastruktur før utbygging av planområdet kunne realiseres.

To innsigelsessaker har nylig vært til behandling i Kommunal- og distriktsdepartementet, som omhandlet to reguleringsplaner i Kongsberg (Moane Vest og Utsikten). Innsigelsene ble fremmet med den begrunnelse at den planlagte avløpsløsningen ikke var i samsvar med forurensningsregelverket. Som løsning på innsigelsen, oppfordret vi kommunen til å innarbeide rekkefølgekrav for å sikre en forsvarlig avløpshåndtering.

Den 3. april 2025 fattet Kommunal og distriktsdepartementet endelig avgjørelse i sakene. Innsigelsene ble ikke tatt til følge.

Departementet viste i begge vedtakene til at:

«(...) planlegging og realisering av ny bebyggelse tar tid, og [departementet] mener at det må være opp til kommunen å vurdere om den vil vedta reguleringsplaner som er i tråd med kommuneplanens arealdel. Dette mener vi må gjelde selv om utbygging ikke kan skje før

renseanlegget overholder utslippskravene i utslippstillatelsen. Av hensyn til forutsigbarhet for grunneiere og utbyggere er det særlig viktig at forslagsstiller gjøres kjent med begrensningene knyttet til gjennomføring av planen tidlig i planprosessen.

Det følger av plan- og bygningsloven § 27-2 at bortledning av avløpsvann skal være sikret og i samsvar med forurensningsloven, før kommunen kan godkjenne fradeling av eiendom eller oppføring av bygning. Å ta inn en rekkefølgebestemmelse om samme forhold, vil innebære en dobbeltregulering av et forhold som allerede er lovregulert.»

### **Vi trekker innsigelsene**

Med henvisning til Kommunal- og distriktsdepartementets avgjørelser og at nytt renseanlegg snart vil være i drift, **trekker vi innsigelsene vi har fremmet om avløp til foreslåtte detaljreguleringer** i Sarpsborg. Vi gjør imidlertid oppmerksom på at tillatelser til utbygging likevel ikke kan gis før avløpssystemet har kapasitet til å motta avløpsvannet og overholder rensekrav, jf. plan- og bygningsloven § 27-2.

### **Forslagsstillers kommentarer til brev dat. 12.06.2024**

Foreslår å innarbeide rekkefølgebestemmelse i henhold til Statsforvalterens innsigelse.

### **Forslagsstillers kommentarer til brev dat. 03.07.2024**

Tatt til etterretning.

### **Forslagsstillers kommentarer til brev dat. 29.04.2025**

Vi foreslår at bestemmelser som ble tatt inn som følge av statsforvalterens brev dat. 03.07.2024 tas ut av bestemmelsene igjen.

### **Kommunedirektørens kommentarer**

#### Avløp

Rekkefølgekravet ble fjernet, i tråd med brev fra Statsforvalteren. Avløpsnett og tilknytning er nærmere beskrevet i planbeskrivelse, pkt. 6.9.2. «vann, avløp og overvann» og 7.13. «teknisk infrastruktur», med henvisning til generelle krav i pbl, § 27-2.

#### Leilighetsfordeling

Forslagstiller har estimert at planen har kapasitet for inntil 43 boenheter. Antall boenheter er ikke juridisk bindende gjennom planen, men det er stilt krav til leilighetssammensetning i planbestemmelse pkt. 4.1.h) som sikrer minimum 20 1-romsleiligheter, 6 2-romsleiligheter, og en 3-romsleilighet. Øvrige leiligheter tillates med valgfri størrelse – dette for å sikre en grad av fleksibilitet i planen.

Kommunen har sett på boligstørrelser i annen bebyggelse i kvartalet, og det viser seg at det er stor andel av større leiligheter med minimum 2 rom, og få mindre leiligheter i eksisterende bebyggelse og omsøkt bebyggelse på nabotomt (godkjent rammetillatelse for bruksendring av Glengsgata 21). Det vil si at et prosjekt med stor andel av mindre leiligheter på Torggata 2 er et riktig grep, som vil bidra til økt variasjon av leilighetstyper i kvartalet.

### **Stein Torgal Monstad (Torggata3), 12.06.2024 (jnr PLAN-23/00510-53)**

Angående regulering av Torggata med fjerning av 6 parkeringsplasser til fordel for sykkelfelt, nedgravde avfallscontainere og bredere gangfelt.

Vår eiendom ligger i Torggata 3 og har næringslokaler i 1. etasje. Næringsdrift i Sarpsborg generelt i Torggata er spesielt krevende. Ovennevnte tiltak vil gjøre det vanskelig for kunder å besøke oss og vareleveranser vil ikke kunne komme fra til døra.

Sarpsborg oppsto som handelssted som følge av transport langs elva og tilreisende med hest og til fots. Raskest og mest effektiv transport vinner alltid. I dag er det bilen som er mest effektiv. Handel er lik bilkjøring.

Kommunene har i lang tid forsøkt å gjøre bilkjøring vanskelig i sentrum. Følgelig flytter neringen dit hvor der er enkel adkomst og parkering. Nye etableringer har i mange år foregått på Tunejordet, Grålum og Iseveien. Bilkjøring har flyttet etter. Vinnerne av en slik politikk i sentrum er utbyggere i høyreiste boligblokker. Disse har råd til å tape penger på kommunen krav om næring i 1. etasje fordi de kan spre kostnaden på flere i høyden.

Vi er en av flere gårdeiere med lavreiste bygg. Vi mener at forslaget skader våre muligheter for å opprettholde næring i 1. etasje og vil prege Torggata negativt i fremtiden.

Gjeldende forslag skaper usikkerhet. Vi som gårdeier tvinges derfor til å kutte vedlikehold og investeringer.

Vi foreslår at parkeringen i Torggata ikke endres.

#### **Forslagsstillers kommentarer**

Torggata er utformet i henhold til kommunens innspill og krav i forbindelse med reguleringsprosessen. Grepene er i tråd med intensjonen i hovedsykkelplanen og byvekstavtalen hvor bl.a. «Parkeringspolitikken skal bidra til nullvekstmålet, og skal virke begrensende på bilbruken i områder hvor kollektivtilbud, sykkel og gange er aktuelle alternativer. Parkeringspolitikken skal bidra til en attraktiv byutvikling og gjøre kollektivtilbudet, sykkel og gange mer attraktivt». Adkomster til eiendommer kan markeres med adkomstpil i plankartet.

#### **Kommunedirektørens kommentarer**

Hensynet til gående og syklende er prioritert foran gateparkering i Torggata. Dette er i tråd med hovedsykkelplanen, byvekstavtalen og i samsvar med nasjonale og regionale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Torggata er en del av en viktig gang- og sykkelakse mellom torget og stasjonsområdet.

Eksisterende kjøreadkomster til eiendommene i Torggata er videreført i planen, og regulert med adkomstpil i plankart, slik at det fremdeles er mulig å kjøre til eiendommene.

#### **Østfold fylkeskommune, 13.06.2024 (jnr PLAN-23/00510-54)**

Kommunedirektøren sier at de vurderer at planforslaget bidrar positivt til byen gjennom transformasjon av overflateparkering til ny bebyggelse med boliger, næringslokaler mot gate, og grønne uteoppholdsarealer i bakgården. Planen forutsetter god tilpasning av nybygg til kulturmiljøet og hensyn til myke trafikanter med fortau og sykkelfelt.

Kommunedirektøren er skeptisk til en mindre del av planen. I bakgårdens østlige del er det foreslått å plassere bebyggelsen svært tett på eksisterende nabobebyggelse. Det er også foreslått å beholde 3 parkeringsplasser som medfører kjøring inn i bakgården tett på lekeareal. Kommunedirektøren anbefaler at denne delen av planen bearbejdes før offentlig ettersyn, for å oppnå en mer romslig bakgård, trygge og trivelige utearealer og bedre solforhold i planlagt bygg.

### Fylkeskommunens vurdering

Vi er enige i kommunedirektørens vurderinger over, og forutsetter at disse forholdene tas med i kommunens videre arbeid med planen.

### Kulturarv-nyere tids kulturminner

Nåværende forslag er utarbeidet i dialog med Østfold fylkeskommune med blant annet seksjon for kulturarv. Vår vurdering er at forslaget tilpasser seg kulturmiljøet godt. Mot Torggata har bygningene skråtak og tilpasser seg dermed de eldre trebygningene med saltak. Fasadene har en klart definert underetasje med store vinduer, hvilket gjør den innbydende. Femte etasje er ikke synlig fra gaten, ettersom den er innpasset i skråtaket, hvilket gjør at bygningen fremstår som lavere enn den er. Mot vest har den ene bygningen flatt tak istedenfor skråtak, men dette er akseptabelt da vestfasaden ikke vender mot gaten (kun en del av gavelen) og er betydelig mindre visuelt framtrædende enn fasadene mot Torggata. Den lavere, grønne bygningen har et fasadeuttrykk som er tilpasset trebebyggelsen, med malt, liggende kledning i farge som passer godt inn i kulturmiljøet. Den høyere bygningen er tilpasset nabobygningen Torggata 6 som er i tegl, gjennom bruk av rødlig teglspon på fasaden.

Østfold fylkeskommune og seksjon for kulturarv vil rose utbygger, KB arkitekter og kommunen for et godt prosjekt som på en god måte tilpasser seg kulturmiljøet og er et godt forbilde for andre utbyggingsprosjekter i kulturmiljøer i Sarpsborg sentrum.

### Forholdet til nabobebyggelse og bakgården

Bestemmelsene sikrer 15 m<sup>2</sup> uteopphold per boenhet og minimum 100 m<sup>2</sup> lekeareal i bakgården. I bestemmelsenes § 3.2 står det at fellesarealer i bakgård skal tilrettelegges for aktivitet og opphold for ulike aldersgrupper. Prinsipper for plassering av funksjoner vist i illustrasjonsplan dat. 31.05.23, rev. 14.04.24 skal følges.

Så langt vi kan se, er ikke eksisterende lekeplass sikret opprettholdt for beboerne i sørvest, de inngår nå i det samlede lekearealet. I viste illustrasjoner synes det som om at alle nabobebyggene har adkomst til utearealet, og i bestemmelsene framgår det at de skal være felles, men ikke hvem som medregnes i felles. Vi ber kommunen sikre at beboerne i nabobebyggene også er formelt sikret tilgang til utearealer i bestemmelsene. Vi mener at dersom eksisterende beboere har mistet tilgang til lekearealer som en følge av planforslaget, er planen i strid med pkt. 5 d) i Barn og unges interesser i planleggingen - regjeringen.no, som sier at d. *Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.*

Planarbeidet bør også sees i sammenheng med godkjent dispensasjon for fasadeendring, bruksendring, tilbygg, endring av konstruksjon og tekniske installasjoner for Glengsgata 21 og Torggata 2 datert 29.12.2023.

Det er avsatt areal på takterrasser, og en andel av utearealene i bakgården skal forbeholdes beboere i 1. etasje. Kommunen bør sikre at de privatiserte utearealene ikke går på bekostning av tilgjengelig areal og krav til 15 m<sup>2</sup> MUA per boenhet.

### Fotavtrykk i bakgården

I saksfremlegget foreslås det at bebyggelsens fotavtrykk i bakgården reduseres for å oppnå akseptabel avstand til nabobebyggelse, og tilfredsstillende bokvaliteter i planlagt bygg. Vi mener større avstand og mer utearealer, vil gi større bokvalitet for de som bor der. Det

samlede uteoppholdsarealet må sees i sammenheng med antall leiligheter ikke bare på eiendommen, men også i sammenheng med nabobebyggelsen som har mistet noen av siden kvaliteter. Planbestemmelsene gir føringer for minimum 27 boenheter, ikke inntil 43 som foreslått i planbeskrivelsen. Dersom utearealet ikke ivaretas med minimum 15 m<sup>2</sup> for alle boenheter innenfor kvartalet, mener vi at det i byggesakene ikke kan godkjennes flere boenheter enn det er uteareal til, alternativt må utearealet øke.

Ved å fjerne deler av bebyggelsen, ville arealet som er vist på takterrasse, kommet alle beboerne i kvartalet til gode på bakkeplan, noe som har større verdi spesielt for barn og unge.

#### Parkering i bakgården

Vi ser at planforslaget ikke er entydig. Vi viser spesielt til parkering i bakgården. I planbeskrivelsens pkt. 5.10.5 står det at eiendom gbnr. 1/116 har rettighet på 3 parkeringsplasser innerst i gårdsrommet. Adkomst er fra Torggata via #1. Eiendommen det gjelder, ligger på hjørnet Glengsgata/Pellygata. Det vil kunne føre til at det er gjennomkjøring gjennom nesten alt uterommet fra Torggata. I plankartet og i bestemmelsene derimot, er det ikke vist bestemmelsesområde parkering. Det kan derfor virke som om planbeskrivelsen ikke er oppdatert, jf. vedtak i utvalg for plan, miljø og teknikk den 02.04.2024. Bestemmelsen § 3.12 er tydelige, og sier under Bilparkering, punkt d) Parkering skal skje i parkeringsanlegg under terreng. Vi mener det er uheldig dersom det skal tillates tre parkeringsplasser inne i gårdsrommet i stedet for å at de 3 parkeringsplasser i bakgården fjernes for å sikre bilfrie, trygge uteoppholdsareal.

Det er flere steder i planbeskrivelsen at det henvises til parkering i bakgården, f.eks. i § 6.8 Parkering i bakgården framgår også av bestemmelsen § 7.1, Utomhusplan med takplan og § 8.2.

Vi ber derfor kommunen sikre at det ikke tillates parkering i bakgården, og at planforslaget er entydig før behandling. Dersom alle illustrasjoner viser varierte utearealer med ulike soner for uteopphold, mens det i realiteten planlegges for 3 parkeringsplasser med areal for navigering og kjøring, mener vi at planforslaget bidrar til forvirring. Det vil være uheldig for medvirkningsprosessen, og kommunene bør vurdere å sende planforslaget på ny høring/offentlig ettersyn dersom det skal tillates parkering og adkomst via bakgården.

#### Balkonger

I bestemmelsene tillates balkonger kraget inntil 1 meter ut, dvs. over fortau, fra 3. etasje og opp. Mot vest tillates balkonger utkraget inntil 1 meter i 2. og 3. etasje, og inntil 2 meter ut over formål fra 4. og 5. etasje. Det kan være fare for fall av objekter fra balkonger, og også is, og kommunen må vurdere om dette kan komme i konflikt med sikkerhet til for eksempel lekeplass. Balkongene må også vurderes i forhold til brannsmitte, siden det kan se ut som om det vil kunne bli mindre enn 8 meter til nabobebyggelse.

#### Boligstørrelse og bokvalitet

Det er mange nye boligprosjekter i sentrum. I prosjektet er det planlagt for flere små leiligheter, samtidig som det står at dette kan endres. Det bør vurderes hvordan leilighetsstørrelsen påvirker bomiljøet. Det er fordeler og ulemper med små boenheter, en ulempe kan være kortere botid, mer gjennomtrekk og mindre samhold, tilhørighet og trygghet. Samtidig kan små leiligheter bidra til mer varierte beboergrupper i sentrum, og kommunen bør se det i sammenheng med levekårsundersøkelser. Vi ser det som en fordel med ulike boligstørrelse, for å få en variert beboergruppe, og det bør vurderes om

Det må sikres at universell utforming er ivaretatt i det videre prosjektarbeidet.

### Kulturarv- arkeologi

Hensynet til automatisk fredete kulturminner:  
Kulturminneinteressene i planen er ivarettatt.

### Konklusjon

Tiltaket vurderes samlet sett å gi flere positive enn negative virkninger for miljø og samfunn. I loven er det særlig fremhevet at kommunen har plikt til å aktivt hente synspunkter fra grupper eller personer som har vanskelig for å delta i planarbeidet på egen hånd. På dette punktet kunne kommunen ha redegjort bedre for hvilket arbeid som eventuelt er nedlagt. Selv om barn og unge er en selvsagt målgruppe er ikke planen så tydelig på det. Når det gjelder beskrivelse av konsekvenser for barn og unge, kunne utredningene vært mer utfyllende. For nye boligarealer er det viktig å få frem hvilke kulturelle og historiske kvaliteter som ligger i nærområdet, eller om et område har kvaliteter for barn.

Illustrasjoner vedlagt planforslaget ved offentlig ettersyn viser et prosjekt som Østfold fylkeskommune mener er et godt forbildeprosjekt for byutviklingen i sentrum, der kulturmiljøet og bylivet sees i sammenheng med ønsket om fortetting. Så langt vi kan se, gir reguleringsplanen tilstrekkelig føringer til å sikre hensynene langs Torggata. Tiltaket vurderes samlet sett å gi flere positive virkninger for miljø og samfunn.

Vi ber om at planens juridiske dokumenter kvalitetssikres og er entydige, blant annet slik at det ikke tillates parkering i bakgården i tråd med plankart og bestemmelser, jf. planbeskrivelsen med andre føringer.

Vi ber om at øvrige beboere innenfor kvartalet sikres tilgang til lekearealene også i bestemmelsene, at begrepet «felles» spesifiseres til å gjelde også boliger i bygningene rundt bakgården siden de så langt vi kan se mister sitt lekeareal. Vi viser til rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen og spesielt § 5.d).

Vi ber om kopi av kommunens vedtak i saken, vedlagt planens juridiske dokumenter.

### **Forslagsstillers kommentarer**

#### Kulturarv-nyere tids kulturminner

Tatt til orientering

#### Forholdet til nabobebyggelse og bakgården

Det har ikke vært til hensikt å lage en plan der man hindrer øvrige beboere i kvartalet å benytte de felles uteoppholdsarealene. Det var ikke hensiktsmessig å opprettholde eksisterende lekeplass der den ligger, men se på en helhetlig utforming og bruk av hele bakgårdsarealet.

Selv om det i dag ligger en lekeplass i bakgården på eiendom 1/ 1846 så foreligger det ingen gyldig avtale om bruk av denne for beboere i «bankbygget» eller andre omkringliggende eiendommer.

Om tiliggende eiendommer i kvartalet ønsker å benytte uteoppholdsarealene i bakgården, så kan dette løses med f.eks. avtaler som sikrer rett til bruk og plikter i forhold til drift og vedlikehold.

#### Fotavtrykk i bakgården

Takterrassene på bygget vil gi gode uteoppholdsarealer for beboerne i Torggata 2.

Vi mener det er urimelig at uteoppholdsarealet tilhørende Torggata 2 skal ivareta uteoppholdskravet for alle boliger i kvartalet. Disse boligene er tidligere godkjent uten uteoppholdsareal. Vanlig praksis er at uteopphold beregnes på egen tomt.

Arealet som planlegges opparbeidet til uteopphold er i dag i hovedsak en asfaltert parkeringsplass og tilhører Torggata 2 og blir hovedsakelig opparbeidet som uteoppholdsareal for dette prosjektet.

Ved at tilliggende eiendommer gis tilgang mener vi at dette arealet være til nytte og glede for alle selv om det formelle kravet til uteoppholdsareal ikke tilfredsstilles for disse øvrige eiendommene.

Utbygger er ikke negative til at andre får tilgang til uteoppholdsarealene, men det må da inngås avtaler i forhold til bruk og drift/ vedlikeholds kostnader. Vi mener også at det er urimelig at øvrige boenheter i kvartalet skal medregnes i uteoppholdsregnskapet, da disse i dag ikke har rettigheter til uteopphold innenfor Torggata 2 sine arealer.

#### Parkering i bakgården

I tidligere forslag var det foreslått parkering. Etter anmodning fra kommunen ble denne fjernet. Planbeskrivelsen er tydeligvis ikke oppdatert alle steder i forhold til dette, dette skal rettes opp.

#### Balkonger

Det er variasjon i hvor langt ut balkonger kan krage ut. Over fortau tillates det kun med utkragede balkonger fra 3. etasje for å ikke komme i konflikt med maskiner som skal drifte (f.eks. brøyting) fortauene. På den vestre fasaden er det avstander til nabobebyggelse og brannkrav som har vært førende for hvor langt ut balkongene kan krage ut. Det foreslås å endre bestemmelsene slik at det kun tillates 1 meter utkraging på den delen av fasaden som er 8 meter fra eiendomsgrensen og 2 meter utkraging der fasaden er mer enn 8 meter fra eiendomsgrensen.

#### Boligstørrelse og bokvalitet

Bestemmelsene har krav til noe i boligstørrelse, men det er stor fleksibilitet i forhold til hva som kan tillates av boligstørrelse.

På nåværende tidspunkt er bygget planlagt bygd som leilighetsbygg med utleieleiligheter, men avhengig av marked og behov kan det også være aktuelt å bygge for eierleiligheter.

#### Kulturarv- arkeologi

Tatt til orientering

### **Kommunedirektørens kommentarer**

#### Bakgård

Formålet «uteoppholdsareal» omfatter arealene i kvartalet som ikke er bebygget. Innenfor arealet skal det tilrettelegges for lek (minimum 100 m<sup>2</sup>) og felles/private uteoppholdsarealer. Hoveddelen av regulert uteoppholdsareal ligger på eiendom gnr. 1 bnr. 1846 (Torggata 2). Mindre del av regulert uteoppholdsareal ligger på nabotomter, mellom eksisterende bebyggelse og eiendomsgrense. Bakgårdsarealer er per i dag regulert til «parkering» og «fellesareal» med eldre reguleringsplan for kvartal 70, vedtatt i 1979. For orden skyld ble arealer på nabotomter innlemmet i planen og regulert til formål «uteoppholdsareal». Dette av hensyn til at det skal unngås en situasjon hvor noen arealer i bakgård har et reguleringsformål som ikke lar seg utnytte, samt for å prioritere hensyn til uteopphold i bakgården.

Alle boenheter vil få avsatt, som krav i sentrumsplanen, et minste uteoppholdsareal på minimum 15 m<sup>2</sup> pr. boenhet, som skal løses innenfor egen tomt, gnr. 1 bnr. 1846. Planforslaget muliggjør variasjon i både felles og privat uteoppholdsarealer (inkludert lekeareal) på terreng (parkeringslokk) og takflater. Lekearealet skal gi mulighet for lek, rekreasjon og opphold for en bred aldersgruppe. Eksisterende lekeplass på tomten vil dermed erstattes av nytt lekeareal kombinert med felles uteoppholdsareal tilrettelagt for brukere i alle aldersgrupper. Del av uteoppholdsarealet kan benyttes til privat uteopphold for boliger i 1.etasje. Det er satt en begrensning på 15 m<sup>2</sup> per boenhet, slik at uteoppholdsarealet primært skal brukes som fellesareal.

Planlagt bebyggelse oppfyller MUA-kravet med god margin. Reguleringsplanen setter ingen begrensninger for tilgang til utearealer for andre brukere (ingen fysiske stengsler). Dersom naboer ønsker å sikre seg tilgang til bruk av uteoppholdsarealet i bakgården kan dette ordnes gjennom en privatrettslig avtale. Planen stiller funksjons- og kvalitetskrav for uteoppholdsarealer med mål om å skape et attraktivt byrom i bakgården.

Etter kommunedirektørens vurdering vil planen sikre fortetting med høy utnyttelse og god kvalitet, samt at barn- og unges interesser er ivarettatt.

Avstand til naboer og størrelse på uteoppholdsareal er vurdert i planprosessen, og hensynet til høy utnyttelse i sentrum ble vektlagt.

Kommunedirektøren mener at planforslaget ivaretar en god balanse mellom effektiv utnyttelse og bokvaliteter, bl.a. ved at all bebyggelse på kvartalet får tilfredsstillende solforhold. Kommunedirektøren mener hensynet til barn og unge er tilfredsstillende ivarettatt gjennom planforslaget.

#### Boligstørrelse

Forslagstiller har estimert at planen har kapasitet for inntil 43 boenheter. Antall boenheter er ikke juridisk bindende gjennom planen, men det er stilt krav til leilighetssammensetning i planbestemmelse pkt. 4.1.h) som sikrer minimum 20 1-romsleiligheter, 6 2-romsleiligheter, og en 3-romsleilighet. Øvrige leiligheter tillates med valgfri størrelse – dette for å sikre en grad av fleksibilitet i planen.

Kommunen har sett på boligstørrelser i annen bebyggelse i kvartalet, og det viser seg at det er stor andel av større leiligheter med minimum 2 rom, og få mindre leiligheter i eksisterende bebyggelse og omsøkt bebyggelse på nabotomt (godkjent rammetillatelse for bruksendring av Glengsgata 21). Det vil si at et prosjekt med stor andel av mindre leiligheter på Torggata 2 er et riktig grep, som vil bidra til økt variasjon av leilighetstyper i kvartalet.