

Arkivsak-dok. PLAN-23/00510-76
Saksbehandler Katarzyna Mitwicka

Saksgang

Møtedato

Sak nr.

Unntatt offentlighet iht.

Detaljregulering for Torggata 2 - sluttbehandling

Innstillingssak.

Medsaksbehandler: Julie Sand Haugerud

Kommunedirektørens innstilling:

Detaljreguleringsplan for Torggata 2, utarbeidet i målestokk 1:500 og datert 12.05.2025, vedtas sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 09.05.2025, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 1. ledd.

De deler av gjeldende reguleringsplaner som erstattes av reguleringsplanen, oppheves.

Vedlegg:

- 01 Plankart, 12.05.2025
- 02 Reguleringsbestemmelser, 09.05.2025
- 03 Planbeskrivelse 12.05.2025
- 04 Sammendrag av innkomne merknader med kommentarer
- 05 Tilpasningsbeskrivelse, 09.05.2025
- 06 Illustrasjonsplan, 07.05.2025
- 08 Illustrasjoner, 05.07.2023
- 07 Prosjekt i kommunens 3D modell
- 09 Prinsippskisse for byggehøyder og fasadebredder
- 10 Snitt A
- 11 Snitt B
- 12 VA- og overvannsnotat, 03.07.2023
- 13 VA plan, 23.03.2023
- 14 Plan for overvann, 23.03.2024
- 16 Trafikknotat
- 15 Overvann - beregning
- 17 Støyanalyse
- 18 ROS analyse
- 19 Geoteknikk - vurdering av områdestabilitet
- 20 Renovasjonsteknisk plan

Sammendrag:

På vegne av Torggata 2 Sarpsborg AS har KB arkitekter AS oversendt forslag til detaljreguleringsplan for Torggata 2 til behandling. Hensikten med planen er fortetting i sentrum. Planen åpner for blokkbebyggelse med sentrumsformål, hovedsakelig boliger, næringslokaler i 1. etasje, og felles uteoppholdsareal i bakgården.

Planområdet ligger ved Torggata og utgjør del av kvartal 70 i Sarpsborg sentrum, med kort avstand til torget. Området er per i dag brukt til parkering.

Området er i sentrumsplanen disponert til sentrumsformål. Planforslaget ligger i bykjernen, innenfor kulturmiljøet «Gamle Gleng». Temakart for grønnstruktur forutsetter en grønn forbindelse i Torggata. Andre særlig relevante planer er hovedsykkelp planen, som forutsetter sykkelfelt i Torggata.

Kommunedirektøren 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 prioriterer hensyn til myke trafikanter med fortau og sykkelfelt.

Statsforvalteren fremmet innsigelse grunnet manglende rekkefølgekrav som ivaretar avløp. Innsigelsen ble trukket 29.04.2025. Øvrige merknader ved offentlig ettersyn dreier seg i hovedsak om uteopphold, nettstasjon og gateparkering. De fleste merknader er imøtekommet. Merknad fra naboer med ønske om å opprettholde gateparkering er ikke imøtekommet, med begrunnelse i at hensyn til gående og syklende i Torggata prioriteres foran hensyn til bilparkering. De endringer som er gjort etter offentlig ettersyn er å betrakte som mindre endringer. Det knytter seg ikke lenger innsigelser til planforslaget, som kan egengodkjennes av Sarpsborg kommune.

Kommunedirektøren anbefaler at detaljreguleringsplan for Torggata 2, vedtas.

Utredning:Bakgrunn for saken

KB arkitekter AS har på vegne av Torggata 2 Sarpsborg AS utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Torggata 2. Hensikten med planforslaget er å transformere en tomt i sentrum fra overflateparkering til boligblokk med tilhørende uteoppholds- og lekearealer i bakgården, og næringslokaler i 1. etasje mot Torggata.

Beskrivelse av området

Planområdet ligger ved Torggata, og utgjør del av kvartal 70 i Sarpsborgs bykjerne, med kort avstand til torget.

Områdets areal er ca. 2,7 dekar.

Innenfor planområdet er det i dag overflateparkering, parkering under bakken, og en mindre lekeplass. I Torggata er det enveis kjøremønster, gateparkering (inkludert lastesone) og tosidig fortau.

Forholdet til andre planer

Området er i kommunedelplan for Sarpsborg sentrum (2019-2031) disponert til sentrumsformål, og ligger innenfor kulturmiljøet «Gamle Gleng», med mange bygninger på gul liste i umiddelbar nærhet. Kvartal 70 ligger i bykjernen, og Torggata er en viktig strøkgate. Temakart for grønnstruktur forutsetter en grønn forbindelse i Torggata.

Andre overordnede planer av betydning er hovedsykkelp planen, som forutsetter sykkelfelt i Torggata som en del av hovedforbindelsen mellom torget og stasjonsområdet.

Planforslaget er i tråd med overordnede planer og bidrar til å oppfylle føringer om befolkningsvekst og arbeidsplasser gjennom fortetting i sentrum, tilpasning til kulturmiljø og tilrettelegging av arealer for gående og syklende.

Planforslaget bidrar til å oppfylle målsettinger om en kompakt by med kort vei til kollektivknutepunkt, arbeidsplasser og flere dagligdagse gjøremål. Dette kan bidra til å nå målsettingene om nullvekst i biltrafikken.

Området er per i dag regulert til parkering gjennom reguleringsplan for Kvartal 70, vedtatt i 1979.

Beskrivelse av planforslaget

Området foreslås transformert fra overflateparkering til ny bebyggelse regulert til sentrumsformål, med tilhørende uteoppholds- og lekeareal i bakgården. Eksisterende parkeringskjeller skal beholdes under ny bebyggelse.

Nybygg skal utformes som en L-formet blokk, og tilpasses kulturmiljøet «Gamle Gleng» gjennom materialbruk, vertikaloppdelte fasader og saltak mot Torggata. For del av bebyggelse som er planlagt i bakgården tillates det flatt tak, som kan bidra til håndtering av overvann og åpner for uteopphold på takterrasser.



Figur 1: Illustrasjon av ny bebyggelse i Torggata 2.

Planlagt bruk er hovedsakelig boliger. Mot Torggata stilles det krav om næringslokaler på bakkeplan, som skal bidra til en viktig strøksgate i bykjernen med aktive fasader. Forslagsstillers intensjon er å legge til rette for ca. 43 utleieleiligheter, hovedsakelig mindre 1-romsleiligheter, og noe 2- og 3-romsleiligheter. Antall boenheter er et foreløpig tall basert på et mulig utbyggingsprosjekt, og kan endres ved detaljprosjektering. Dette tallet er altså ikke bindende.

I bakgården planlegges det for grønne og attraktive leke- og uteoppholdsarealer, tilrettelagt for alle aldersgrupper.

Samferdselsarealer i Torggata er foreslått transformert og tilrettelagt for gående og syklist i større grad enn i dag, gjennom etablering av sykkelfelt og utvidelse av fortausbredde på sørsiden. Det skal etableres et mindre areal med beplantning i Torggata. Grepet er i tråd med intensjonen i hovedsykkelplanen og føringer for grønnstruktur i sentrumsplanen.

Planforslaget legger til rette for nytt nedgravd renovasjonsanlegg i Torggata, som skal betjene både nye og eksisterende boenheter i deler av kvartalet.

Kommunedirektøren mener at planforslaget bidrar positivt til byen gjennom transformasjon av overflateparkering til ny bebyggelse med boliger, næringslokaler i 1. etasje mot gate, og grønne uteoppholdsarealer i bakgården og i Torggata. Planen gir forutsetninger for god tilpasning av nybygg til kulturmiljøet. Grepen i Torggata gir bedre forhold for myke trafikanter.

For en mer utførlig beskrivelse henvises til planbeskrivelsen.

Planprosess

Det ble varslet oppstart av reguleringsarbeidet med annonse i Sarpsborg Arbeiderblad 15.12.2022, og fagmyndigheter, rettighetshavere og grunneiere ble varslet med brev. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort på Sarpsborg kommunes nettside www.sarpsborg.com

Utvalg for plan, miljø og teknikk behandlet i møte 02.04.2024, sak 11/24, forslag til reguleringsplan for Torggata 2, og vedtok dette lagt ut til offentlig ettersyn, under forutsetning av at 3 parkeringsplasser i bakgården fjernes for å sikre bilfrie, trygge uteoppholdsareal. Planforslaget ble endret i tråd med vedtaket og lå ute til høring i perioden 23.04.2024 – 12.06.2024. Fagmyndigheter, naboer og berørte parter ble varslet med brev datert 22.04.2024. Offentlig ettersyn av planforslaget ble kunngjort i Sarpsborg Arbeiderblad 23.04.2024 og på Sarpsborg kommunes nettside.

Ved høringsfristens utløp var det innkommet i alt 10 merknader.

Offentlig ettersyn – innkomne merknader og endringer etter offentlig ettersyn

Etter offentlig ettersyn har forslagsstiller vurdert innkomne merknader og gjort mindre endringer i plandokumentene. Disse justeringene endrer ikke planens intensjoner og hovedformål.

Statsforvalter fremmet innsigelse grunnet manglende rekkefølgekrav som ivaretar avløp. Innsigelsen ble trukket 29.04.2025.

Merknader som er imøtekommet

- Innspill fra Statsforvalteren til avløp - ved at avløpssituasjon er beskrevet i planbeskrivelsen.
- Innspill fra Norges vassdrag- og energidirektoratet - ved at flom- og skredfare, samt overvann er utredet og ivaretatt i planen.
- Innspill fra Statens Vegvesen – ved at bestemmelser for parkering er justert.
- Innspill fra Elvia til energianlegg - ved at bestemmelser for energianlegg er justert.
- Innspill fra Østfold fylkeskommune – ved at de fleste merknadene er tatt til etterretning og innarbeidet i plandokumentene. Merknad som ikke er imøtekommet, fremkommer av tabellen under.

Merknader som ikke er imøtekommet

Merknad	Kommunedirektørens kommentar
---------	------------------------------

Naboer i Torggata 5, 7, 9, 11, motsetter seg fjerning av parkering i Torggata.	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.
Østfold fylkeskommune foreslår at beboerne i nabobyggene skal sikres tilgang til utearealer i planen, samt at MUA skal beregnes for alle boenheter på kvartalet. I tillegg foreslår fylkeskommunen å fjerne del av bebyggelse for å øke avstand til naboer og utvide uteoppholdsareal på bakkeplan.	Reguleringsforslaget omfatter eiendommen med adresse Torggata 2, og det er dette tomtearealet som er til disposisjon for utbygging og MUA-beregning. 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. Eksisterende lekeplass skal erstattes av ny lekeplass og grønne uteoppholdsarealer, og det er stilt funksjons- og kvalitetskrav for 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 ivaretatt. 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.

Et sammendrag av innkomne merknader med kommentarer følger saken som eget vedlegg (vedlegg 04).

Grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge

Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge.

Planen forutsetter transformasjon av overflateparkering til fortettingsprosjekt med tilhørende leke- og uteoppholdsarealer i kvartalets bakgård. Eksisterende lekeplass på tomten vil erstattes av nytt og større leke- og uteoppholdsareal. Planen stiller krav om minimum 100 m² lekeareal, samt funksjons- og kvalitetskrav for at leke- og uteoppholdsarealer skal være attraktive, grønne, og tilrettelagte for ulike aldersgrupper.

Kommunedirektøren mener hensynet til barn og unge er tilfredsstillende ivaretatt gjennom planforslaget.

Avklaring om konsekvensutredning

Planområdet ligger i kulturmiljø «Gamle Gleng». Det ble utarbeidet en egen tilpasningsanalyse til planforslaget, og bestemmelsene stiller krav til hvordan nybygg skal tilpasses omgivelsene.

Planforslaget er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854). Planen faller ikke inn under kriteriene som framgår i forskriftens §§ 6, 8 og 10. Konklusjonen

er at verken planen eller tiltaket innenfor planområdet vil kunne få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. Pbl. § 4-2.

Kommunedirektøren har derfor ikke funnet grunnlag for å kreve at planforslaget behandles etter forskrift om konsekvensutredninger.

Forholdet til naturmangfoldloven

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 - 12 er vurdert i planbeskrivelsen. Vurderingene bygger på et oppdatert kunnskapsgrunnlag og er tilstrekkelig konkrete og dekkende for det omsøkte tiltaket. Kommunedirektøren slutter seg til disse vurderingene og legger dem til grunn.

Behov for grunnnerv

Grunnnerv av kommunal og privat eiendom er nødvendig for å gjennomføre planen. Forslagsstiller må sikre seg rettigheter til grunnen fra kommunen for opparbeidelse av samferdselsarealer, renovasjonsanlegg og teknisk infrastruktur. Forslagsstiller må i tillegg sikre seg rettigheter til privat grunn på gnr. bnr. 1/36 (ca. 3,5 m²) for å realisere del av nedkjøringsrampe til parkeringskjeller og ny bebyggelse. Forslagsstiller har opplyst at det foreligger avtale om overskjøting av aktuelt areal på naboeiendommen.

Planen er utformet som en helhetlig regulering av kvartalets bakgård, og berører mindre deler av eiendommene 1/116, 1/1847 og 1/45. Disse mindre arealene reguleres til uteopphold i plankartet, men det er ikke behov for grunnnerv fra private for å sikre tilstrekkelig MUA.

Utbyggingsavtale

Det vurderes utbyggingsavtale mellom kommunen og forslagsstiller for reguleringsplanen om opparbeidning av teknisk infrastruktur. Det er tatt inn rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeidelse av fortau, sykkelvei, VA-nett og renovasjonsanlegg. Utbyggingsavtalen skal avklare hvem som skal opparbeide eller finansiere tiltakene. Inngåelse av utbyggingsavtale er frivillig, men rekkefølgekrav må oppfylles på det tidspunktet bestemmelsene angir. Utbyggingsavtalen vil sikre at utbygger bidrar med en forholdsmessig andel av oppgradering av VA-nettet og samferdselsarealer i området. Dersom utbyggingsavtale ikke inngås må utbygger opparbeide dette selv.

Grunnforhold

Hele Sarpsborg sentrum er underlagt faresone for ras- og skredfare i sentrumsplanen.

Området ligger på morenegrunn, nærmere bestemt på raet som går tvers igjennom Sarpsborg sentrum ned mot Skjeberg. Det er varierende tykkelse av leire på de undersøkelsene som er foretatt i nærheten.

Områdestabiliteten er vurdert av Geoteknikk AS i rapport (vedlegg 18). Konklusjonen er at områdestabiliteten er tilfredsstillende.

Prosjektet bygg er tenkt plassert oppe på parkeringskjelleren fundamentert med stålørspeler ned gjennom kjelleren til fast berg. Planbestemmelser stiller krav om nærmere geotekniske vurderinger i forbindelse med byggesøknad (lokalstabilitet).

Oppsummering

Det er ikke knyttet innsigelse til planforslaget, og det kan egengodkjennes av Sarpsborg kommune.

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til detaljreguleringsplan for Torggata 2, vedtas.

Forslag til detaljreguleringsplan fremmes med dette for avsluttende behandling.

De deler av gjeldende reguleringsplaner som erstattes av denne plan, oppheves.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Det er en intensjon om å forhandle om utbyggingsavtale mellom forslagstiller og kommunen for berørte arealer og tiltak i Torggata og VA-nett i området. En utbyggingsavtale skal sikre at utbyggeren bidrar til finansiering av offentlig infrastruktur i området. En eventuell utbyggingsavtale vil forplikte kommunen til å opparbeide tiltakene. Utbyggingsavtalen vil behandles i politisk sak til formannskapet.

Gjennomføring av planforslaget innebærer etablering av sykkelfelt og en utvidelse av fortau, med den følge at 6 parkeringsplasser i Torggata må fjernes. Kommunens parkeringsinntekter kan dermed bli redusert.

Miljø:

Etablering av grønne arealer med beplantning i planområdet er positivt for urbant biomangfold og overvannshåndtering. Foreslått løsning kan bidra til FN' Bærekraftsmål 13 – Stoppe klimaendringene og 15 – Livet på land.

Gjennomføring av planen medfører ikke nedbygging av dyrket eller dyrkbar mark. Ingen negative miljømessige konsekvenser av reguleringen er påvist.

Folkehelse:

Planforslaget åpner for transformasjon av overflateparkering til ny bolig- og næringsbebyggelse i sentrum. Fjerning av parkeringsplasser vil bidra til lavere biltrafikk til tomten, og en reduksjon av støy- og luftforurensning fra trafikken.

Etablering av små, rimeligere leiligheter i sentrumskjernen kan gjøre det enklere for flere å bo sentralt. Antall boenheter er ikke juridisk bindende gjennom planen, men det er stilt krav til leilighetssammensetning som sikrer minst 20 1-romsleiligheter. Bebyggelsens utforming tilpasset kulturmiljø, og nye næringsarealer i 1. etasje med aktive fasader mot Torggata, vil øke områdets attraktivitet. Etablering av nye leke- og uteoppholdsarealer, nytt sykkelanlegg og utvidet fortau på sørsiden i Torggata anses som positivt for folkehelse, trafiksikkerhet og trivsel.

Planen kan bidra til FN' Bærekraftsmål 3 - God helse og 11 - Bærekraftige byer og samfunn.