

Arkivsak-dok. PLAN-23/01917-110
Saksbehandler Julie Elkjær Stentsøe

Saksgang	Møtedato	Sak nr.
Utvalg for plan, miljø og teknikk 2023-2027	28.05.2025	
Bystyret 2023-2027	19.06.2025	

Detaljreguleringsplan for Del av kvartal 345, Dovregata - sluttbehandling

Innstillingssak.

Medsaksbehandler: Sandra Hinsch

Kommunedirektørens innstilling:

Detaljreguleringsplan for Del av kvartal 345, Dovregata, utarbeidet i målestokk 1:400, datert 03.07.2024 og revidert 15.05.2025 vedtas sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 03.07.2024 og revidert 15.05.2025, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 1. ledd.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 03.07.2024, revidert 15.05.2025
2. Reguleringsbestemmelser, datert 03.07.2024, revidert 15.05.2025
3. Planbeskrivelse, datert 03.07.2024, revidert 15.05.2025
4. Sammendrag av innkomne merknader med forslagsstillers og kommunedirektørens kommentarer
5. Sammendrag av innspill fra varsel om oppstart
6. Snitt, fasader og plantegninger
7. Landskapsplan, datert 25.04.2025
8. Støyutredning, datert 07.03.2024
9. ROS-analyse, datert 03.07.2024
10. Renovasjonsteknisk plan, datert 26.02.2025
11. Miljøteknisk rapport, datert 22.04.2024
12. Geoteknisk datarapport, datert 07.05.2024
13. Vurdering av områdestabilitet, datert 30.04.2024, revidert 29.08.2024
14. Uavhengig kontroll, geoteknikk, datert august 2024
15. VAO-plan, datert 24.06.2024
16. Trafikkanalyse, datert 14.06.24
17. Brannkonsept, datert 16.06.2024
18. Branntegninger, datert 02.05.2024
19. Solstudie, datert 30.08.2024
20. Visualiseringer
21. Utklipp fra 3D modell

Sammendrag:

På vegne av Edge Property AS har PLUS Arkitektur AS oversendt forslag til detaljreguleringsplan for Del av kvartal 345, Dovregata til behandling. Hensikten med planen er fortetting i sentrum, med blokkbebyggelse for ca. 15 boenheter. Det er foreslått leke- og uteoppholdsarealer på terreng med grønt preg og gode solforhold, og parkering i parkeringskjeller.

Planområdet ligger langs Storgata i søndre del av Sarpsborg sentrum.

Området er i sentrumsplanen disponert til sentrumsformål. Planforslaget avviker fra bygningstypologi (rekkehus) i sentrumsplanen, men er innenfor tillatt høyde med unntak av takopplett. Disse er gitt egne bestemmelser for utforming og maksimum utbredelse som sikrer tilpasning.

Kommunedirektøren vurderer at blokkbebyggelse kan tillates ettersom det er gjort gode grep for å bryte opp bygningskroppen og tilpasse til omkringliggende bebyggelse. Høyder trappes ned mot enebolig i nord-vest. Kommunedirektøren anser at planforslaget har mange positive kvaliteter, som god estetikk, og attraktive felles utearealer med gode solforhold.

Statsforvalteren fremmet innsigelse til planforslaget grunnet manglende rekkefølgekrav som ivaretar avløp. Innsigelsen ble trukket 29.04.2025. Øvrige innkomne merknader ved offentlig ettersyn dreier seg i hovedsak om renovasjon, ROS-analyse, støy, gjenbruk, og hensyn til kulturmiljø. De fleste merknader er imøtekommet. Ønsket fra Fortidsminneforeningen om bevaring av eksisterende bygninger er ikke imøtekommet. Merknad fra Østfold fylkeskommune angående støy er delvis imøtekommet. Planforslaget opprettholder at inntil to boenheter tillates med dempet fasade i stedet for stille side. Kompenserende tiltak sikres i bestemmelser, og løsning for dempet fasade skal ha god estetisk utforming og kvalitet. Anbefaling fra fylkeskommunen om å stille krav til gjenbruk av eldre bygningselementer er delvis imøtekommet ved at det stilles krav om en ombrukskartlegging i byggesaken.

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 Del av kvartal 345, Dovregata, vedtas.

Utredning:

Bakgrunn for saken

PLUS Arkitektur AS har på vegne av Edge Property AS utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Del av kvartal 345, Dovregata. Hensikten med planforslaget er å etablere blokkbebyggelse med ca. 15 boenheter.

Beskrivelse av området

Planområdet ligger langs Storgata i søndre del av Sarpsborg sentrum, med gangavstand til torget. Området består av småhusbebyggelse med hager i sør og vest, og lav blokkbebyggelse i nord og øst.

Områdets areal er ca. 2,26 dekar.

Innenfor planområdet er det i dag tre eiendommer. To av dem har eneboliger med tilhørende hager og garasjer, mens på den tredje står det et næringsbygg (Sangerhuset).

Forholdet til andre planer

Området er i sentrumsplanen hovedsakelig disponert til sentrumsformål. Storgata er markert som grønnstruktur, hvor fremtidige grønne forbindelser skal styrkes og markerte trerekker videreføres. Planforslaget grenser til hensynssone 570 for kulturmiljø – Storgata.

Planforslaget bidrar gjennom fortetting til å oppfylle målsettinger om en kompakt by med kort vei til flere sentrale målpunkt som bibliotek, skole og kollektivknutepunkt. Storgata og Dovregata inngår i sykkelveinettet i Hovedsykkelveier i Sarpsborg og Fredrikstad (2017). Dette kan bidra til å nå målsettingene om nullvekst i biltrafikken.

Planforslaget avviker fra bygningstypologi (rekkehus) i sentrumsplanen, men er i tråd med overordnet plan når det gjelder formål og maksimal høyde, med unntak av takopplett. Prosjektet bidrar til å oppfylle føringer om fortetting med kvalitet gjennom fokus på estetikk i tillegg til høy utnyttelse.

Området er uregulert.

Beskrivelse av planforslaget

Området foreslås regulert til blokkbebyggelse for bolig, uteoppholdsareal og vei. Planforslaget innebærer fortetting på tre eiendommer. Eksisterende småhus skal rives og erstattes med en lavblokk på 3 - 4 etasjer, med felles parkeringskjeller under. Blokkbebyggelsen er foreslått plassert mot Storgata, noe som gir rom for et større sammenhengende uteområde mot sørvest med gode solforhold. Forslagsstiller har beregnet at det kan bli ca. 15 leiligheter. Antall boenheter er et foreløpig tall basert på et mulig utbyggingsprosjekt, og kan endres ved detaljprosjektering. Dette tallet er altså ikke bindende.

Sentrumsplanen åpner for rekkehus på 2 - 4 etasjer i dette området, mens planforslaget tillater blokkbebyggelse på 3 - 4 etasjer. Høydene i planforslaget forholder seg dermed til høyder i sentrumsplanen, og bidrar til å oppfylle føringer om fortetting i sentrum.

Planforslaget avviker fra bygningstypologi (rekkehus) angitt i sentrumsplanen. Terrenget faller fra krysset Dovregata/ Storgata mot Jørgen Bjelkes vei. Bestemmelsene sikrer at bebyggelsen skal detaljeres og utformes med materialer av høy kvalitet, og at bygget skal fremstå som minst fire bygningskropper. Første etasje skal visuelt skille seg fra de øvrige etasjene. Hoveddelen av fasaden skal være i puss, men innslag av tre og andre naturmaterialer er tillatt. Kommunedirektøren vurderer at det er gjort gode grep med nedtrapping mot eneboligene og tilpasning til omgivelsene, slik at bebyggelsen ikke fremstår massiv og dominerende, og at blokkbebyggelse derfor kan tillates. Kommunedirektøren mener planforslaget har mange gode kvaliteter, med arkitektur av høy kvalitet, gode solforhold og attraktive grønne utearealer.

På uteoppholdsarealet skal det etableres områder for lek, opphold og aktivitet for ulike brukere og alle aldre. Overvannshåndtering skal brukes som et bruks- og opplevelseselement, for eksempel med regnbed. Arealet skal opparbeides med beplantning, belysning og vegetasjon, inkludert vintergrønne busker og sitteplasser, med vekt på god terrengutforming. Lekearealet skal inneholde minimum klatre-, balanse- og skielelementer. Alle boenheter skal ha tilgang på egen balkong, veranda eller markterrasse. Det er i tillegg åpnet for å etablere takterrasser.

Planforslaget åpner for nedgravd renovasjonsløsning i Jørgen Bjelkes vei. Beboerne kan gå via parkeringskjelleren og over uteoppholdsarealet. Foreslått plassering er vurdert som den beste ut ifra hensyn som siktlinjer mot kryss, helningsgrad på vei og trafiksikker tømning. Det skal legges vekt på god kvalitet i materialbruk og utforming, og renovasjonsarealet skal utformes med belegningsstein og parkmessig beplantning.

Planområdet ligger delvis i gul støysone. Det er behov for en lav støyskjerm og støydempende rekkverk på balkong nærmest Storgata for å sikre tilfredsstillende støyverdier på alle uteområder. Den sammenhengende bygningsmassen fungerer ellers som en naturlig støyskjerm mot veitrafikken for uteoppholdsarealene i vest. Det er behov for avbøtende tiltak på to av leilighetene ut mot Storgata for å oppnå tilfredsstillende støyverdier i alle leiligheter. Løsning for dempet fasade skal ha god estetisk utforming og kvalitet.

Det er god kapasitet på barnehager og barneskole i nærheten, men Kruseløkka ungdomsskole har begrenset kapasitet.

For en mer utførlig beskrivelse henvises til planbeskrivelsen.

Planprosess

Det ble varslet oppstart av reguleringsarbeidet med annonse i Sarpsborg Arbeiderblad 30.09.2023, og fagmyndigheter, rettighetshavere og grunneiere ble varslet med brev. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort på Sarpsborg kommunes nettside.

Utvalg for plan, miljø og teknikk behandlet i møte 18.09.2024, sak 31/24, forslag til reguleringsplan for Del av kvartal 345, Dovregata, og vedtok denne lagt ut til offentlig ettersyn. Planforslaget lå ute til høring i perioden 15.10.2024 – 26.11.2024. Fagmyndigheter, naboer og berørte parter ble varslet med brev datert 14.10.2024. Offentlig ettersyn av planforslaget ble kunngjort i Sarpsborg Arbeiderblad 15.10.2024 og på Sarpsborg kommunes nettside.

Ved høringsfristens utløp var det innkommet i alt 6 merknader, hvorav en innsigelse.

Offentlig ettersyn – innkomne merknader og endringer etter offentlig ettersyn

Etter offentlig ettersyn har forslagsstiller vurdert innkomne merknader og gjort mindre endringer i reguleringsbestemmelser og plankart. 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 eller delvis imøtekommet

- Østfold fylkeskommune, ved at renovasjonsløsning er trukket inn på egen eiendom og fått sammenhengende fortau i forkant for å tilfredsstille prinsipp om universell utforming. Av hensyn til sikkerhet ved tømning er det også lagt et alternativt fortau i bakkant.
- Østfold fylkeskommune, ved at kompenserende tiltak for leiligheter som tillates med dempet fasade i stedet for stille side, er sikret gjennom bestemmelser. Det er lagt inn presisering om at innglassede balkonger ikke skal medregnes som MUA.
- Østfold fylkeskommune, seksjon for kulturarv, ved at det stilles krav om en ombrukskartlegging i byggesaken. Det skal redegjøres for hvilke bygningsmaterialer og andre elementer i planområdet som er egnet for ombruk og som kan gjenbrukes enten inne på planområdet eller i andre prosjekter.
- Statsforvalteren, ved at det legges til grunn riktig veileder i ROS-analysen.

Merknader som ikke er imøtekommet

Merknad	Kommunedirektørens kommentar
Fortidsminneforeningen avd. Sarpsborg og Rakkestad, om å bevare eksisterende	Det har i planarbeidet vært lagt stor vekt på tilpasning til omkringliggende bebyggelse

bebyggelse på planområdet av hensyn til boligmiljøet rundt og kulturmiljøet i Storgata. Fortidsminneforeningen mener at en boligblokk på kvartalet vil endre Storgatas egenart og kulturminnefunksjon.	gjennom utforming, nedtrapping og fokus på arkitektonisk kvalitet. Kommunedirektøren mener planlagt bebyggelse forholder seg godt til eksisterende kulturmiljø, og bidrar til fortetting med kvalitet i et sentrumsnært område uten at dette forringer Storgatas egenart og kulturminnefunksjon. Det er lagt vekt på å bevare et grønt preg i planen og videreføre stilen med stort hageareal. Det er også sikret beplantning/forhager mot Storgata. Bygningene på kvartalet er ikke underlagt formelt vern.
Østfold fylkeskommune, om at det er uheldig, selv med kompenserende tiltak, å gi unntaksbestemmelser for støy på to boenheter vedrørende stille side.	Planområdet ligger utenfor avvikssonene for støy i sentrum. Motsatt side av Storgata inngår i en avvikssone, her tillates dempet fasade dersom det kan dokumenteres at det ikke er mulig å oppnå stille side. Støy fra Storgata påvirker imidlertid begge sider av veien, og etter en helhetsvurdering av bokvalitetene i prosjektet anser kommunedirektøren at det kan tillates bruk av dempet fasade i stedet for stille side på inntil to boenheter. Kompenserende tiltak i form av balkong på minimum 9 m2 og gode solforhold er sikret i bestemmelser.

Et sammendrag av innkomne merknader med kommentarer følger saken som eget vedlegg (vedlegg 4).

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.

Barnetråkkregistreringene fra 2017 viser at Storgata er en viktig skolevei, samt at det er viktige lekeområder rundt St. Olav videregående skole.

Planområdet vil bli tilrettelagt for barn med attraktive uteoppholdsarealer med lekeapparater. Det er sikret videreføring av sykkelfeltet i Storgata, og det blir mer oversiktlige forhold for myke trafikanter som følge av sanering av private avkjørsler.

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

Avklaring om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854). Planen faller ikke inn under kriteriene som framgår i forskriftens §§ 6, 7 og 8. 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

Forslagsstiller er avhengig av kjøp av eiendom 1/1297 (Dovregata 2) for å gjennomføre planen. Det er inngått avtale om overtagelse når huset skal rives.

Offentlige samferdselsarealer som skal opparbeides i forbindelse med renovasjon ligger på privat grunn og fordrer overtagelse av kommunen ved endt opparbeidelse.

Grunnforhold

Området ligger delvis i en registrert kvikkleiresone og består av fyllmasser eller sandige masser over berg. Det er ca. 2 - 5 meter til antatt berg i borepunktene som er utført.

Det er utført geotekniske undersøkelser som er dokumentert i vedlagt datarapport (vedlegg 12). Det er funnet forekomster av kvikkleire og sprøbruddsmateriale i planområdet.

Områdestabiliteten er vurdert av Geoteknikk AS i rapport (vedlegg 13), og det er gjennomført uavhengig kvalitetssikring av VSO Consulting (vedlegg 14).

Konklusjonen er at områdestabiliteten er tilfredsstillende, men lokal stabilitet ved eventuelle utgravinger må ivaretas i senere faser i forbindelse med detaljprosjektering. Hensynssone for kvikkleire er inkludert i plankart og bestemmelser.

Utbyggingsavtale

Det vurderes utbyggingsavtale mellom kommunen og forslagsstiller for reguleringsplanen, om opparbeiding av teknisk infrastruktur. Det er tatt inn rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeidelse av VA, markering av sykkelstige og fremtidig trerekke i Storgata. 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 nødvendige oppgraderinger. Dersom utbyggingsavtale ikke inngås må utbygger opparbeide dette selv.

Oppsummering

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

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til detaljreguleringsplan for Del av kvartal 345, Dovregata, vedtas.

Forslag til detaljreguleringsplan fremmes med dette for avsluttende behandling.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Det er en intensjon om å forhandle om utbyggingsavtale mellom kommunen og forslagsstiller, for berørte arealer og tiltak i planområdet. 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.

Miljø:

Det er prosjektert overvannshåndtering etter tre-trinnsstrategien. Selv om planområdet har et bratt terreng og kort dybde til fjell, kan grøntarealet kompensere for dette og infiltrere en 2-års nedbørshendelse. Planområdet er ikke flomutsatt, og det er ikke planlagt endringer av flomveiene. Grønne flater på planområdet skal brukes til håndtering av overvann og kan bidra til FN' Bærekraftsmål 15 – livet på land.

Eksisterende bebyggelse og tilhørende grønne arealer forutsettes fjernet. Det er stilt krav til ny beplantning av vegetasjon, trær og lignende innenfor planområdet. Dersom planområdet får en større andel grøntarealer enn i dag, vil det være positivt for både naturmangfold og overvannshåndtering. Ved ny beplantning skal det benyttes lokale arter og arter som er til nytte for pollinerende insekter.

Gjennomføring av planen medfører ikke nedbygging av dyrket eller dyrkbar mark.

Ingen negative miljømessige konsekvenser av reguleringen er påvist.

Folkehelse:

Planforslaget åpner for boligfortetting i sentrum og prosjektet er sikret variasjon i boligstørrelser. Etablering av leiligheter i variert størrelse kan gjøre det enklere for flere å bo sentralt. Dette er med på å skape et inkluderende samfunn og kan bidra til FN's Bærekraftsmål 10 – Mindre ulikhet.

Planforslaget ivaretar hensyn til støy både ute og inne. Det er ikke tillatt med ensidige leiligheter mot nord eller nord-øst. Alle leiligheter er sikret tilgang til privat balkong eller markterrasse, i tillegg til å kunne benytte seg av felles uteoppholdsareal med gode kvaliteter.

Sikring av sammenhengende fortau og sykkelfelt anses som positivt for folkehelse, trafiksikkerhet og trivsel og kan bidra til FN' Bærekraftsmål 3 - God helse og 11 - Bærekraftige byer og samfunn.