

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEDELPLAN SENTRUM 2018 – 2030, datert 5.3.2018

Innhold

§ 1 FORMÅLET MED PLANEN (jf. Plan og bygningsloven (PBL) § 11-5)	3	Field Cod
§ 2 PLANENS RETTSVIRKNING (jf. PBL § 11-6)	3	Field Cod
§ 3 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER (jf. PBL § 11-8)	4	Field Cod
§ 3.1 Bestemmelser til hensynssone brann og eksplosjonsfare H350 (jf. pbl § 11-8 pkt. a)	4	Field Cod
§ 3.2 Bestemmelse til hensynssone skred og ras H310 (jf. pbl § 11-8 pkt. a).....	5	Field Cod
§ 3.3 Bestemmelse til hensynssone sikringssone transport (jf. pbl § 11-8 pkt. b)	5	Field Cod
§ 3.4 Retningslinjer til hensynssone landskap og kulturmiljø H570 (jf. pbl § 11-8 pkt. c)	5	Field Cod
§ 3.5 Bestemmelse til hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner H710 (jf. pbl § 11-8 pkt. d)	8	Field Cod
§ 3.6 Bestemmelser og retningslinjer til hensynssone med krav om felles planlegging H810 (jf. pbl § 11-8 pkt. e)	8	Field Cod
§ 3.7 Bestemmelse til hensynssone der reguleringsplan fortsatt skal gjelde (jf. PBL § 11-8 pkt. f) .	10	Field Cod
§ 4 GENERELLE BESTEMMELSER UAVHENGIG AV AREALFORMÅL (jf. PBL § 11-9).....	10	Field Cod
§ 4.1 Plankrav (jf. PBL § 11-9 pkt. 1)	10	Field Cod
§ 4.2 Utbyggingsavtaler (jf. PBL 11-9 pkt. 2).....	11	Field Cod
For plangjennomføring tilbyr kommunen å inngå utbyggingsavtaler i forbindelse med regulering. Avtalene skal fastsette konkrete løsninger for de planlagte tiltakene.	11	Field Cod
§ 4.3 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak (jf. PBL 11-9 pkt. 3)	11	Field Cod
§ 4.4 Utbyggingsrekkefølge (jf. PBL § 11-9 pkt. 4)	11	Field Cod
§ 4.5 Høyspenningsanlegg (jf. PBL § 11-9 pkt. 5).....	11	Field Cod
§ 4.6 Støy (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)	12	Field Cod
§ 4.7 Luftkvalitet (jf. PBL 11-9 nr. 6)	13	Field Cod
§ 4.8 Grunnforhold (jf. PBL 11-9 pkt. 6)	13	Field Cod
§ 4.9 Grunnforurensing (jf. PBL 11-9 pkt. 6)	13	Field Cod
§ 4.10 Flomfare (jf. PBL § 11-9 pkt. 6).....	14	Field Cod
§ 4.11 Belysning (jf. PBL § 11-9 pkt. 6).....	15	Field Cod
§ 4.12 Midlertidig parkering (jf PBL 11-9 pkt 6).....	15	Field Cod
§ 4.13 Kulturminner (jf. PBL § 11-9 pkt.7)	15	Field Cod
§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG Fellesbestemmelser	15	Field Cod
§ 5.1 Fjernvarme (jf. PBL 11-9 nr. 3)	15	Field Cod
§ 5.2 Rivning (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)	16	Field Cod

§ 5.3 Parkering (jf. PBL § 11-9 nr. 5)	16	Field Cod
§ 5.3.1 Bilplasser	16	Field Cod
§ 5.3.2 Sykkelplasser	17	Field Cod
§ 5.4 Minste uteoppholdsareal (MUA) inklusive lekeareal (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)	18	Field Cod
§ 5.5 Høyder, generelle bestemmelser (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)	19	Field Cod
§ 5.6 Bebyggelsens plassering, generell bestemmelse (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)	19	Field Cod
§ 5.7 Skilt og reklame (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)	19	Field Cod
§ 5.7 Kvartalsstruktur (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)	20	Field Cod
§ 5.9 Estetikk og utforming (jf. PBL § 11-9 nr. 6)	20	Field Cod
§ 5.9.1 Bestemmelser innenfor bestemmelsesområdet "bykjernen"	21	Field Cod
§ 5.9.2 Bestemmelser utenfor bestemmelsesområdet "bykjernen"	22	Field Cod
§ 5.10 Avfallshåndtering (jf. PBL § 11-9 pkt. 6).....	23	Field Cod
§ 5.11 Overvannshåndtering (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)	23	Field Cod
§ 5.12 Vann- og vegetasjonskvaliteter ved tiltak (jf. PBL §§ 11-9 pkt. 3, 5 og 6).....	23	Field Cod
§ 5.13 Miljøoppfølging og overvåking (jf. PBL § 11-9 pkt. 8)	24	Field Cod
§ 6 BESTEMMELSER KNYTTET TIL AREALFORMÅL (jf. PBL §§ 11-10 og 11-11).....	24	Field Cod
§ 6.1 Bestemmelser til Boligbebyggelse (jf. PBL § 11-10 pkt.1).....	24	Field Cod
§ 6.2 Bestemmelser til sentrumsformål, Suburban-tett bebyggelse (jf. PBL § 11-10 pkt. 1)	24	Field Cod
§ 6.2.1 Tiltak unntatt plankrav	24	Field Cod
§ 6.2.2 Rammer for regulering.....	25	Field Cod
§ 6.3 Bestemmelser til sentrumsformål, Urban-høy bebyggelse (jf. PBL § 11-10 pkt. 1)	25	Field Cod
§ 6.3.1 Tiltak unntatt plankrav	25	Field Cod
§ 6.3.2 Rammer for regulering:.....	26	Field Cod
§ 6.4 Offentlig eller privat tjenesteyting (jf. PBL § 11-10 pkt. 1)	28	Field Cod
§ 6.5 Næringsbebyggelse (jf. PBL § 11-7 pkt. 1)	28	Field Cod
§ 6.6 Grønnstruktur(jf. PBL § 11-7 pkt. 1).....	28	Field Cod
§ 6.7 Områder med kombinert bebyggelse og anleggsformål (jf. PBL § 11-7 pkt. 1).....	28	Field Cod
§ 6.8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. PBL § 11-7 pkt. 1)	29	Field Cod
§ 6.8.1 Veg	29	Field Cod
§ 6.8.2 Belegningsstein (jf. PBL § 11-9 pkt. 6).....	29	Field Cod
§ 6.8.3 Ramper (jf. PBL§ 11-9 pkt. 6)	29	Field Cod
§ 6.9 Bruk og vern av sjø og vassdrag (jf. PBL § 11-11 pkt. 6).....	29	Field Cod
§ 7 Generelle retningslinjer	29	Field Cod
VEDLEGG 01 GUL LISTE, jf. § 3.4:	30	Field Cod

Bestemmelser og kart er juridisk bindende. Retningslinjene er skrevet i *kursiv*, og er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene gir utdypende forklaring for å gi bedre forståelse og praktisering av bestemmelsene. Temakartene inngår som en del av planbestemmelsene og retningslinjene.

Alt areal skal, der annet ikke er spesifisert gjennom bestemmelser, beregnes i henhold til teknisk forskrift (TEK) og Norsk Standard NS-3940 Areal og volumberegninger av bygninger.

§ 1 FORMÅLET MED PLANEN (jf. Plan og bygningsloven (PBL) § 11-5)

- a. Kommunedelplan sentrum skal sikre at Sarpsborg kommune utvikler seg til en bærekraftig og transporteffektiv kommune med et levende sentrum.
- b. Kommunedelplanen skal sikre og videreutvikle areal for ønsket vekst for bolig- og næringsutvikling og sosial- og teknisk infrastruktur, samt natur- og friluftsområder.
- c. Hensynet til bokvalitet, uterommenes kvalitet, folkehelse, barns oppvekstvilkår og kriminalitetsforebygging, skal ivaretas i plan- og byggesaker.

§ 2 PLANENS RETTSVIRKNING (jf. PBL § 11-6)

a. Kommunedelplan sentrum fastsetter arealbruken i sentrum. Planen gir også rammer for nye områdeplaner og reguleringsplaner, og er bindende for alle nye tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6.

b. Kommunedelplan sentrum går ved eventuell motstrid foran eldre reguleringsplan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt, jf. pkt. c. Dersom det ikke er motstrid vil reguleringsplanen, som er en mer detaljert plan enn kommunedelplanen gjelde.

c. Følgende reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser gjelder foran kommunedelplan sentrum (vedtaksår i parentes):

11014 Kulås – St Olavs vold (1935), for den delen som ligger innenfor hensynssone kulturmiljø H570_4 Kulås øst.

11073 Kvartal 69 (1996)

11074 Kvartal 115 og del av kvartal 510 (1996)

12003 Grotterødløkka m/beskrivelse (1921), for den delen som ligger innenfor hensynssone kulturmiljø H570_5, Grotterødløkka og H570_6 Dronningens gate og deler av Storgata.

12009 Kulås, nedre del (1946), for den delen som ligger innenfor hensynssone kulturmiljø H570_2 og H570_3.

12039 Detaljreguleringsplan for barneskole i sentrum, Sandesundsveien (2013)

12040 Sentrumsbarnehage, Hjalmar Wesselsvei (2015)

12042 Haftor Johnsensgate 36 og 38 (2017)

12041 Storgata terrasse (2016)

12045 Detaljreguleringsplan for Kulås terrasse (2016)

11095 Kvartal 261(2017)

§ 3 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER (jf. PBL § 11-8)

§ 3.1 Bestemmelser til hensynssone brann og eksplosjonsfare H350 (jf. pbl § 11-8 pkt. a)

- a. Tiltak innenfor faresoneområdet, jf. også temakart Risikokonturer som faller inn under reguleringsplankravet, vil ved utarbeidelse måtte utføre ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at sikkerhetskrav kan oppfylles, innen planen legges ut på offentlig høring.

- b. Innenfor faresoneområdet gjelder følgende:

- i) **Hensynssone fare (H350_1_2) Indre hensynssone**

Dette er i utgangspunktet virksomhetens eget område. Ved tiltak i denne sonen skal det gjennomføres ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at sikkerhetskrav kan oppfylles innenfor realistiske rammer. Tiltak som øker fare og utvider risikokonturene vil ikke tillates.

- ii) **Hensynssone fare (H350_3_4) Midtre hensynssone**

- a. Faste arbeidsplasser innen industri- og kontorvirksomhet, offentlig vei, jernbane, kai og lignende tillates i midtre sone.
 - b. Det skal ikke etableres nye boenheter, butikker, mindre overnattingssteder, offentlig ferdsel, skoler, barnehager, sykehjem, sykehus og lignende institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller store publikumsarenaer innenfor denne sonen. Unntak gjelder for eiendommene gnr 1/bnr 1983 og gnr 1/bnr 1982 hvor det tillates én boenhet på hver eiendom.
 - c. Tiltak i eksisterende bebyggelse: Eksisterende boenheter tillates ikke oppdelt i flere boenheter. Utvidelser av eksisterende tiltak listet i punkt b. skal ikke tillates med den hensikt å øke besøkstall/brukere.
 - d. Gjenoppføring etter brann og rivning er tillatt. Ved gjenoppføring tillates ikke etablering av nye boenheter utover det antall som opprinnelig er dokumentert. For andre tiltak som ikke er nevnt i pkt. a, tillates kun gjenoppføring med de arealer som er opprinnelig godkjent.

- a. **Hensynssone fare (H350_5) Ytre hensynssone**

- a. Bolig, butikker, mindre overnattingssteder, faste arbeidsplasser innen industri- og kontorvirksomhet, offentlig vei, jernbane, kai og lignende tillates i ytre sone.
 - b. I områder avsatt til boligformål og annen bruk av den allmenne befolkningen, tillates ny bebyggelse herunder butikker, mindre overnattingssteder og offentlig ferdsel.
 - c. Det skal ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem, sykehus og lignende institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller store publikumsarenaer innenfor denne sonen.
 - e. Tiltak i eksisterende bebyggelse: Utvidelser av eksisterende tiltak listet i punkt b. skal ikke tillates med den hensikt å øke besøkstall/brukere.
 - f. Gjenoppføring etter brann og rivning er tillatt. For tiltak som ikke er nevnt i pkt. a, tillates kun gjenoppføring med de arealer som er opprinnelig godkjent.

§ 3.2 Bestemmelse til hensynssone skred og ras H310 (jf. pbl § 11-8 pkt. a)

Innenfor områder vist som hensynssone skred- og/eller ras skal tiltak ikke godkjennes før det foreligger fagkyndig geoteknisk rapport med ROS-analyse/farevurdering som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas.

§ 3.3 Bestemmelse til hensynssone sikringssone transport (jf. pbl § 11-8 pkt. b)

Etter jernbanelovens § 10 er det forbudt uten avtale med sporanleggets eier å oppføre bygning eller annen konstruksjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje, dersom ikke annet følger av reguleringsplan. Dette gjelder ikke når sporanlegget er en del av offentlig eller privat vei.

§ 3.4 Retningslinjer til hensynssone landskap og kulturmiljø H570 (jf. pbl § 11-8 pkt. c)

Retningslinjer til § 3.4. Generelt om hensynssoner H570, områder innenfor Riksantikvarens NB-register og enkeltobjekter på gul liste:

- i. *I områder avsatt som hensynssone kulturmiljø skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelse og byrom, herunder gater, plasser og grøntområder søkes bevart. Områdets særpregede miljø og karakter skal videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter.*
- ii. *Ny bebyggelse skal utformes slik at den ikke blir dominerende eller skjemmende i forhold til bevaringsverdige eller fredete bygninger og kulturmiljøer. Alle byggetiltak skal vurderes spesielt med hensyn til kulturhistorisk og arkitektonisk verdi.*
- iii. *Alle planforslag og tiltak innenfor hensynssonene som berører verdier knyttet til kulturmiljø og kulturminner, skal forelegges fylkeskonservator for uttalelse. Ved nye tiltak innenfor hensynssone, eller i områder som grenser inn mot hensynsoner, vil kommunen kreve at det redegjøres for hvordan tiltaket forholder seg til områdets karakter og kulturmiljø, og hvordan verdiene i området ivaretas. Det kan kreves fasadeoppriss som også viser tilliggende bebyggelse.*
- iv. *Eventuelle tiltak og endringer på enkeltbygg på gul liste eller bygg innenfor en hensynssone skal skje på en skånsom måte og oversendes fylkeskonservator for uttalelse.*
- v. *Tilbygg/påbygg, herunder balkonger, kan gis et formspråk som bygger opp under byggets opprinnelige stil, eller gis et moderne uttrykk under forutsetning at det underordner seg og tar opp i seg elementer fra det eksisterende på en god måte.*

Bevaring av enkeltobjekter – bygg på GUL LISTE

For bevaringsverdig bebyggelse på gul liste, listet opp i vedlegg 01 og vist på temakart Gul Liste, og bevaringsverdig bybebyggelse som omfattes av reguleringsplaner listet opp i § 2 pkt. c, gjelder følgende:

- i. *Rivning tillates ikke.*
- ii. *Bygningene kan ikke endre sin hovedform.*
- iii. *Ved reparasjon og vedlikehold av bygninger skal de opprinnelige historisk verdifulle bygningsdeler repareres og ikke byttes. Materialer, konstruksjoner, overflatebehandlinger og farger skal i størst mulig grad beholdes.*

- iv. Tilbygg, restaurering og oppussing skal gjøres med respekt for originale arkitektoniske kvaliteter.

SEFRAK registrerte bygninger

Tiltak ved SEFRAK-registrerte bygninger, jf. temakart SEFRAK-registrerte bygninger, skal vurderes å oversendes til fylkeskonservator for uttalelse. For meldepliktige bygninger (bygninger eldre enn 1850), er det loyfestet i Kulturminneloven § 25 at kommunen er pliktig til å oversende tiltaket til regional kulturminneforvaltning for uttalelse før endring eller rivning kan bli godkjent. Kommunalt vedtak skal umiddelbart oversendes regional kulturminneforvaltning i etterkant.

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner, siden SEFRAK er et aldersregister der det ikke er foretatt noen verneverdivurdering.

Registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninger.

NB! Registeret

Områder innenfor sentrumsplanområdet som inngår i Riksantikvarens NB! Register "Nasjonale kulturhistoriske byer og tettsteder i Norge» og «Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Østfold (KULA)» skal vies spesiell oppmerksomhet. Dette innebærer at tiltak skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

Borregaard industriområde

Området inngår i Riksantikvarens rapport (2015) Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Østfold. Før eventuell ombygging og rivning av særpregete bygninger med kultur- eller arkitekturhistorisk verdi innenfor avsatte næringsområder, må Fylkeskonservatoren kontaktes.

Følgende skal ivaretas innenfor hensynssonene:

Retningslinje til hensynssone H570_1 Bykjernen og Gamle Gleng

Området skal videreutvikles som historisk handelsområde med urbane og moderne tilpasninger. Som et sentralt handelsområde og attraktivt boligområde skal det tilrettelegges for vern gjennom bruk.

- i. Hjørner skal avskjæres, minimum avkuttet i 3 m lengde. Hjørnemotivet skal fremheves sterkere enn bygningens øvrige fasader. Inngang plasseres på hjørnet.
- ii. Bebyggelse skal plasseres i byggelinje mot fortau.
- iii. Bygninger som har blitt vesentlig svekket med fasadeendringer i nyere tid bør tilbakeføres til det opprinnelige.
- iv. Ved nybygg skal bygningens hovedform harmonere med eksisterende bebyggelsesstruktur, hovedform farge og materialbruk.
- v. Ved regulering av hele kvartaler skal prinsippet om lav bebyggelse mot gater og høyere i bakgrunn, legges til grunn.
- vi. Ved regulering av kvartaler langs gågaten skal gode solforhold i gaten og i krysset St. Marie gate/Jernbanegata vektlegges. Bebyggelsen skal ha vertikaloppdelte fasader og ensartede fasader skal ikke ha lengde mer enn 15-20 meter. Bygningene skal ha saltak mot gaten
- vii. Forretninger med fasade mot gågaten skal ha inngang fra gaten.
- viii. Forbindelser til bakgårdsbebyggelse bør videreutvikles.

Retningslinje til hensynssone H570_2 Sandesund/Melløs

Sandesund er, som Gamle Gleng, knyttet til fremveksten av den moderne byen, særlig storhetstiden på slutten av 1800-tallet. Generelt skal ombygginger og moderniseringer tilstrebe et historisk uttrykk, tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Gater, plasser og bymøblering skal utvikles med historisk karakter, for eksempel med brosten. Fremtidig utvikling av Byens brygge må hensynta siktlinjer, bakenforliggende eldre bebyggelse og offentlighetens tilgang til elva. Sandesund med fergestedet, Tollboden og gamle Kongevei er for øvrig et ferdselsrelatert kulturminne. Området skal utvikles som historisk område, som ett av de få gjenværende hele områdene med tydelig byidentitet.

- i. Eksisterende opparbeidede plasser og trerekker skal ikke fjernes, men videreutvikles med grønn karakter*
- ii. Fremtidig utvikling av havneområdet skal sikre offentlig tilgang til elva, og siktlinjer skal opprettholdes.*
- iii. Bygninger tillates modernisert eller ombygget med en utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet- ett historisk uttrykk fra perioden(e) bygningen/anlegget representerer. Bygningsmassens størrelse, takform, utforming av fasader, samt farger skal harmonere med eksisterende bebyggelse og miljø.*
- iv. Med unntak for eksisterende murbygninger skal det nyttes treverk til utvendig kledning.*
- v. Bebyggelse tillates plassert i nabogrense, og ut mot fortauslinje.*

Retningslinje til hensynssone H570_3 Sandesundveien og Kulåsparken

Området preges av boliger i form av hagebybebyggelse, som eksemplifiserer ideen om Sarpsborg som en god by å bo i, og Kulåsparkens grønne kvaliteter. Bebyggelsen er mangfoldig, men har likevel sammenheng på grunn av en enhetlig struktur. Den arkitektoniske kvaliteten er jevnt over høy, med unike eksempler på sveitser- og jugendstil. Bebyggelse og fremtidig utvikling av gateløpet skal bidra til å styrke Sandesundveien som historisk identitetsmarkør. Søndre del av Sandesundveien er preget av bygårder og stram kvartalsstruktur med bebyggelse ut i fortauslinje. Området skal videreutvikles i tråd med eksisterende strukturer. Området skal videreutvikles med lik struktur og hovedform, det vil si hagebybebyggelse i Kulås og på østsiden av Sandesundveien i nord, og tradisjonell bygårdsbebyggelse ut mot fortauslinje i sør, og på vestsiden av Sandesundveien.

- i. Kulåsparken skal bevares som naturpark, tilrettelegging for rekreasjon, lek og turstier tillates.*
- ii. Ved nybygg skal bygningens hovedform harmonere med eksisterende bebyggelsesstruktur, høyder og hovedform.*
- iii. Bebyggelsen på 1/1246 ("Ninive") skal opprettholde sin arkitektoniske stil. Dersom mindre tiltak skal utføres skal det sees på løsninger for området i sin helhet.*
- iv. I søndre deler av Sandesundveien, der områdekarakteren er bygårder ut mot fortau, tillates bebyggelse plassert i nabogrense.*
- v. Det tillates ikke fortetting i boligområdene i Kulåsparken.*

Retningslinje til hensynssone H570_4 Kulås øst

Området skal bevares som helhetlige bygningsmiljø med homogen eneboligbebyggelse. Området har boligbebyggelse («Frankrike vest for Oskar Pedersens vei og «England» øst for Oskar Pedersen vei) med tydelig relasjon til Borregaard. Bygningene har høy arkitektonisk

verdi, med viktige bokkvaliteter som store hager og nærhet til handels- og rekreasjonsområder.

- i. Ombygginger og moderniseringer skal tilstrebe et historisk uttrykk, tilpasset det bevaringsverdige miljøet.
- ii. Eiendommene skal ikke fradeles eller fortettes.
- iii. Boligstrøkene skal opprettholde sin arkitektoniske stil. Dersom mindre tiltak skal utføres skal det sees på løsninger for områdene i sin helhet.

Retningslinje til hensynssone H570_5 Grotterød og H570_6 Dronningensgate og deler av Storgata

Områdene representerer helhetlige områder på strukturnivå. Kvalitetene og fellestrekkene i disse områdene er frittstående bebyggelse med hager, hovedform med saltak og stramme byggelinjer. Ny bebyggelse skal innordne seg nevnte kvaliteter. Området inneholder mange enkeltstående bygninger av betydelig kvalitet.

- i. Områdene skal videreutvikles som villaområde.
- ii. Ved nybygg skal bygningens hovedform harmonere med eksisterende bebyggelsesstruktur, høyder, volum og hovedform.

Retningslinje til hensynssone H570_7 Fritznerbakken

Området representerer et sammensatt kulturhistorisk miljø, med flere enkeltstående eksempler fra 1900-talls trehusbebyggelse. Samtidig er området regulert for gradvis byfornyelse, med mål om utvikling av rekkehusbebyggelse og åpne bakgårder i kvartalene. Utviklingen av nytt og gammelt som utvikler seg over tid skal fortsette. Ny bebyggelse skal tilpasse seg strukturen med bebyggelse i kvartalenes ytterkant, og hovedform med for eksempel saltak. Forhager og utvikling av grønne kvaliteter er ønskelig i området.

- i. Bebyggelse skal plasseres i tomtegrense mot fortau. For anlegg av forhage kan inntil 6 m tilbaketrekking fra tomtegrensen mot fortau tillates.
- ii. Bebyggelsen tillates plassert i nabogrense.
- iii. Ved nybygg skal bygningens hovedform harmonere med hovedform på omliggende bebyggelse og materialer.

§ 3.5 Bestemmelse til hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner H710 (jf. pbl § 11-8 pkt. d)

For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredede kulturminner, må det søkes kulturmyndigheten om tillatelse etter lov om kulturminner. Dersom det gjøres funn av automatisk fredede kulturminner under anleggsarbeid skal arbeidet stanses øyeblikkelig, og Fylkeskonservator varsles.

§ 3.6 Bestemmelser og retningslinjer til hensynssone med krav om felles planlegging H810 (jf. pbl § 11-8 pkt. e)

- a. Nytt stasjonsområde: Område H810-01 skal områdereguleres før utbygging kan starte. Områdereguleringsplanen skal avklare utforming av nytt stasjonsområde med nytt stasjonstorg og Rosenkrantz gate som ny hovedadkomst fra gågata. Områdeplanen skal sikre at stasjonsområdet utvikles til et moderne knutepunkt med høy arealeffektivitet. Det skal sikres gode løsninger for buss, sykkelparkeringer, taxiholdeplass, «kiss-and-ride» og

sømløse overganger for gange, sykkel og kollektiv. Det skal være tverrforbindelse over til Glengshølen via en over- eller undergang i forlengelsen av Rosenkranz gate. Høyder utover de maks byggehøyder som er satt i øvrige deler av Rosenkrantz gate avklares gjennom regulering.

- b. Kommunedelplan «Ny bru over Glomma i Sarpsborg»: Område H810-02 er det ikke tillatt med tiltak som kan forhindre utviklingen av området innenfor rammene og intensjonen i det vedtatte planprogrammet for arbeidet. Sonen med krav gjelder inntil vedtak av kommunedelplanen for «Ny bru over Glomma i Sarpsborg».
- c. Borregaardsjordet: Område H810- 03 skal detaljreguleres under ett før utbygging kan starte. Området er på totalt ca 85 daa og inkluder et næringsareal fra tidligere sentrumsplan på ca 38 daa. Området skal beholdes næringsformål som samspiller med Borregaards næringsvirksomhet. Dette kan være å dele felles infrastruktur (varme, vann, havn og ulike servicefunksjoner), utnytte synergier knyttet til forskning og utvikling, eller gjensidighet i et kunde-leverandørforhold). Området skal ikke benyttes til kontor, lager, avfallsanlegg, konferansesenter, messehall, hotell/overnatting, bevertning eller bensinstasjon/ vegserviceanlegg. Rom rundt herregården og langs alleén må sikres gjennom reguleringsplanen.
- d. Kvartal 270: Område H810- 04 skal detaljreguleres under ett før utbygging kan starte. På kvartalet tillates det tilrettelagt for offentlig parkering, i tillegg til sentrumsformål.
- e. Området Torsbekkdalen: Område H810- 05 skal detaljreguleres før utbygging kan starte. Det skal avsettes areal til gang- og sykkelvei i reguleringsplanen.
- f. Kvartal 400, Peterson: Område H810- 06 er avsatt til sentrumsformål og skal detaljreguleres før utbygging kan starte. Eksisterende bedrift kan likevel utvikle seg innenfor formålet.

Retningslinjer til 3.6 a

Rosenkrantz gate etableres som hovedadkomst fra St. Marie gate til nytt stasjonsområde. Langs gaten anbefales høyere arealutnyttelse enn i sidegatene og ny bebyggelsesstruktur. Bebyggelsen kan trekkes tilbake fra byggelinje mot fortau, fortrinnsvis i gatekryss, for å gi areal til plasser og til å utvikle en grønn og unik karakter for å markere gatens rolle som hovedadkomst. Gaten skal tilrettelegges for gående og syklende, ikke som ren gågate. Gategulvet skal vies særskilt oppmerksomhet. Det skal utarbeides en utomhusplan for gatearealene og regulering av tilgrensende arealer må forholde seg til utomhusplanen.

Ved ny stasjon skal det utvikles et stasjonstorg som skal ligge i direkte tilknytning til nytt stasjonsområde, Rosenkrantz gate og tverrforbindelse over til Glengshølen (over- eller undergang). Bygninger i tilknytning til torget skal ha publikumsrettet virksomhet i første etasje og hovedinngang som henvender seg mot torget. Høyreist signalbygg, som landemerke og orienteringspunkt, kan vurderes i videre planer i tilknytning til stasjonstorget. Området rundt stasjonen og sentrale tilfartsgater skal ha høy utnyttelse, og det skal utvikles trygge passasjer og visuelle forbindelser på tvers av kvartaler. Det skal opparbeides gode gang- og sykkelforbindelser over/under banen med hensikt å dempe barrierevirkning.

Retningslinjer til § 3.6 b

Områder inngår i Riksantikvarens rapport (2015) Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Østfold. Herregården Borregaard er en viktig del av det historiske industrilandskapet. Bebyggelsen må forholde seg til industriarkitekturen på Borregaards eksisterende industriområde på en måte som ivaretar hensynet til byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt. Det skal etableres en grønn, åpen buffersone mellom Oscar Pedersensvei og byggegrense.

§ 3.7 Bestemmelse til hensynssone der reguleringsplan fortsatt skal gjelde (jf. PBL § 11-8 pkt. f)

Innenfor områdene vist som hensynssone reguleringsplan, gjelder reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser foran kommunedelplan for sentrum.

Retningslinje til § 3.7

§ 2, pkt. c lister opp hvilke reguleringsplaner som gjelder foran kommunedelplan for sentrum. Øvrige reguleringsplaner gjelder så langt de er i samsvar med og utfyller tilsvarende bestemmelser og intensjoner i kommunedelplan sentrum. Ved motstrid gjelder kommunedelplan sentrum.

§ 4 GENERELLE BESTEMMELSER UAVHENGIG AV AREALFORMÅL (jf. PBL § 11-9)

§ 4.1 Plankrav (jf. PBL § 11-9 pkt. 1)

- a. I områder for bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav¹ a¹, b, d, k og l ikke finne sted før området inngår i ny reguleringsplan.
- b. Byggeprosjekter som får vesentlig innvirkning på bygninger på gul liste eller viktige kulturmiljøer, jf. § 3.4, skal reguleres.
- c. Tiltak som innebærer større konsekvenser for sentrumsområdet skal reguleres.

Unntak fra bokstav a gjelder der annet fremkommer av § 6.

¹ A: Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg. B: Vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under a. D: Bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i bokstav a. K: Vesentlige terrenginngrep. L: anlegg av veg, parkeringsplass.

§ 4.2 Utbyggingsavtaler (jf. PBL 11-9 pkt. 2)

For plangjennomføring tilbyr kommunen å inngå utbyggingsavtaler i forbindelse med regulering. Avtalene skal fastsette konkrete løsninger for de planlagte tiltakene.

Evt. forhandlinger om utbyggingsavtaler varsles og gjennomføres fortrinnsvis parallelt med utarbeidelse av reguleringsplan. Jf. bystyresak 99/12.

Jf. også § 4.4

§ 4.3 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak (jf. PBL 11-9 pkt. 3)

- a. Ved større eller langvarige bygge- og anleggstiltak kan kommunen kreve at det utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene i henhold til T-1442/2016, og at denne planen skal godkjennes før igangsettingstillatelse gis. Planen skal kunne redegjøre for bl.a. trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, kriminalitetsforebyggende tiltak, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak kan kreves etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- b. For større eller langvarige bygge- og anleggstiltak skal luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles gjennom hele anleggsfasen. Det kan kreves at effekten av støvdempende tiltak dokumenteres ved målinger bekostet av tiltakshaver.
- c. For større eller langvarige bygge- og anleggstiltak skal støygrenser angitt i retningslinjer T-1442/16 tilfredsstilles gjennom hele anleggsfasen. Det kan kreves at effekten av støydempende tiltak dokumenteres ved målinger bekostet av tiltakshaver.

§ 4.4 Utbyggingsrekkefølge (jf. PBL § 11-9 pkt. 4)

- a. På jordbruksarealer avsatt til bebyggelse og anlegg skal jordlovens §§ 9 og 12 fortsatt gjelde fram til arealene faktisk tas i bruk til byggeformål, jf. Jordlovens § 2 annet ledd. Driveplikten i jordlovens § 8 følges opp så lenge arealene klassifiseres som fulldyrket jord, overflatedyrket jord eller innmarksbeite.
- b. Anlegg for håndtering av overflatevann, vegetasjon og utearealer, skal være opparbeidet eller sikret gjennomført før brukstillatelse gis. Dersom bebyggelse fullføres på vinteren skal opparbeidelsen skje førstkommande vår. Unntatt fra bestemmelsen er tilbygg/uthus/garasje til eksisterende bolig.

§ 4.5 Høyspenningsanlegg (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)

Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.

- a. Ved nyetablering av bolig, institusjoner, skole eller barnehage, eller ved etablering av høyspentanlegg, skal det dokumenteres at det i de berørte bygg ikke blir magnetfelt over 0,4 µT (mikrotesla). Magnetfeltnivået skal angis ut fra beregninger basert på fakta om anlegget og dets forventede gjennomsnittlige strømbelastning over året.

- b. Ved tiltak etter plan og bygningslovens § 20-1 a og k), som kommer i berøring med byggeforbudssonene i plankart «Byggegrense mot høyspentanlegg», skal det tas kontakt med netteier for avklaring om eventuelle restriksjoner.
- c. Det er generelle byggeforbud innenfor 5 m fra nettstasjon og 6 m fra kraftlinje.

§ 4.6 Støy (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/16) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen.

- a. Ved regulering, der støyforholdene overskrider anbefalt grense i de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanleggingen, skal støyforholdene dokumenteres.
- b. For bebyggelse med støyfølsomt bruksformål, må plan for dokumentasjon av støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak.
Utenfor rød og gul sone: Ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål utenfor rød og gul sone behøves ikke støyvurdering, med mindre det aktuelle området er utsatt for støykilder utover vei og jernbane som gir grunn til å tro at grenseverdiene for gul sone overskrides.
- c. Innenfor sentrumsplanområdet, som er vist på støykartet som avvikssone kan grenseverdiene jfr. Tabell 3 i T-1442/2016 økes. Følgende vilkår skal allikevel være oppfylt ved bygging i gul og rød støysone:
 - i. I avvikssonen vist på temakart Støy kan bebyggelse med støyfølsomt bruksformål etableres i gul og rød sone dersom det kan dokumenteres at det er nødvendig for å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet. Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side. Det skal tilbys bruksmessig egnede uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 3 i T-1442/16.
 - ii. Dersom et område i gul eller rød støysone i tillegg er utsatt for luftforurensning i gul eller rød sone, jf. temakart Luftforurensning, skal det legges ekstra stor vekt på avbøtende tiltak.
- d. Grunnskoler og barnehager skal ha minst en fasade mot stille side og uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, Lden 55 dB, i henhold til tabell 3 i T-1442/16. Det tillates ikke nye grunnskoler og barnehager i rød sone.
- e. Stille områder (områder med særlig hensyn til friluftsliv i lite støypåvirkede omgivelser), angitt på temakart for grønnstruktur: Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanleggingen, skal søkes lokalisert og utformet slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes. Kollektiv-, gang- og sykkel- eller trafikksikkerhetstiltak som ikke endrer støyforholdene vesentlig i stille soner vil kunne gjennomføres uten samtidig utbedring av støyforholdene. Ved etablering av nye parker og byrom skal stillhet vektlegges som en kvalitet man tar hensyn til ved utformingen. Syv områder i sentrum er definert som stille

områder; Kulåsparken, Kirkeparken, St.Olavs gravlund, Glengshølen, Kvartal 88 ved Oskarsgate 29, Borgarsyssel, Bystranda og området omkring Tarris.

Se også § 4.3 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak.

§ 4.7 Luftkvalitet (jf. PBL 11-9 nr. 6)

- a. Før ny forurensende virksomhet tillates skal det redegjøres for hvordan hensynet til luftkvalitet er vurdert opp mot andre hensyn. Det skal foreligge spredningsberegninger for den nye/økta luftforurensningen.
- b. Tiltak skal følge de til enhver tid gjeldende normer fra statlige regler og retningslinjer for luftkvalitet.
- c. Det må gjøres nærmere utredning på luftforurensing med tilhørende avbøtende tiltak ved etablering av ny bebyggelse som er følsom for luftforurensing eller ved vesentlig endring av eksisterende bebyggelse som er følsom for luftforurensing innenfor hele sentrumsområdet med hensyn til SO₂, og med hensyn til svevestøv i områder nær påfølgende veier:
 - Ytterkant E6, 65 meter ut
 - Ytterkant fv 109, 15 meter ut
 - Ytterkant fv 118, 10 meter ut
- d. Dersom et område i gul sone, jf. Temakart Luftforurensning, i tillegg er utsatt for støy i gul eller rød sone skal det legges ekstra stor vekt på avbøtende tiltak.

Retningslinjer til § 4.7

I rød sone på temakart Luftsone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning, som blant annet helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser, rekreasjonsområder og utendørs idrettsanlegg. Unntak kan bare skje i sentrale byområder og andre viktige fortettingsområder, etter en helsefaglig vurdering.

ii. Gul sone på temakart Luftforurensning er en vurderingssone hvor det skal vises varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning. I gul sone skal det legges vekt på at uteoppholdsarealer får minimal eksponering og at det sikres godt inneklima. Dersom området også er utsatt for støy skal den totale belastningen vurderes.

§ 4.8 Grunnforhold (jf. PBL 11-9 pkt. 6)

Ved etablering av ny bebyggelse eller ved vesentlig endring av eksisterende bebyggelse, samt ved etablering av ny teknisk infrastruktur, skal det gjøres en nærmere vurdering av grunnforholdene. Nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres. Vurderingene skal følge veileder for arealplanlegging og byggesaksbehandling, utformet av NGI og NVE, og ligge til grunn for gjennomføring. Jf. også temakart Grunnforhold.

§ 4.9 Grunnforurensing (jf. PBL 11-9 pkt. 6)

- a. Alle tiltak skal planlegges slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade, eller fare for spredning av helse- og miljøfarlige stoffer.

- b. Ved tiltak som innebærer terrenginngrep eller gravearbeider er det krav om minimum risikovurdering/historisk utredning for tiltaksområdet. Dette gjelder selv om tiltaket ikke er omfattet av plan- og bygningsloven. Dersom innledende undersøkelse viser risiko for forurensset grunn, utløses krav om miljøteknisk undersøkelse.
- c. I forkant av tiltak som medfører vesentlig terrenginngrep i forbindelse med nyetablering eller utvidelse av barnehager, barneskoler/SFO eller lekeplasser, skal det alltid gjennomføres undersøkelser av grunnen.

Retningslinjer til § 4.9

Innenfor sentrumsplanområdet er det generelt mistanke om forurensset grunn. Innledende undersøkelse, jf. pkt b over, består av en skrivebordsstudie og en befaring av lokaliteten. Formålet er at det undersøkes om det kan ha vært mulige kilder til forurensning på eiendommen, hvilken type forurensning det kan være snakk om, mengder forurensning, spredningsveier (på og ved lokaliteten) tidspunkt for den mulige forurensningen, og andre forhold ved lokaliteten, slik som hydrogeologi. Informasjonen skal være tilstrekkelig til å vurdere behovet for og omfanget av videre undersøkelser. Det skal innhentes informasjon om historisk, nåværende og fremtidig arealbruk for mulige forurensede områder samt tilgrensede områder. For undersøkelser av grunnen i barnehager, barneskoler/ SFO og lekeplasser skal kommunens til enhver tid gjeldende retningslinjer legges til grunn. Temakart "grunnforurensning" viser områder der kommunen kjenner til utfordringer med grunnforurensning.

§ 4.10 Flomfare (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)

- a. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes og plasseres slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. «Temakart Flom» og NVE's rapport nr. 7 2006 skal legges til grunn ved vurdering av ny bebyggelse.
- b. Dersom reguleringsplaner eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 20 – 1 berører områder med fare for flom, eller vil skape nye flomveier som følge av planlagt utbygging, skal konsekvenser kartlegges. Plassering av bygninger og anlegg skal sikre at flomveier ivaretas og at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.
- c. Vurdering av konsekvenser og behov for risikoreduserende tiltak utredes etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer for flom i arealplaner.
- d. I hensynssone flomfare tillates ikke etablering av ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse lavere enn nivå for en 200-års flom, satt til kotehøyde 3 meter nedstrøms Sarpsfossen og 31 meter oppstrøms Sarpsfossen, med mindre det utføres nærmere vurdering av flomfaren og dokumenteres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom slik at det oppfyller kravene i enhver tid gjeldende byggeteknisk forskrift.

Retningslinje til § 4.10

*Kotehøyden måles på overkant av laveste gulv.
Flomutsatte områder er avsatt som hensynssone på plankartet.*

§ 4.11 Belysning (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)

- a. All belysning skal utføres i tråd med belysningsplan for Sarpsborg sentrum.
- b. Kun offentlige bygninger med utadvendte funksjoner (for eksempel bibliotek, skole, hotell, kirke, kulturhus eller kino) skal gis fasadebelysning.
- c. Diskret belysning av historiske trekk eller bygningsdetaljer kan tillates i særlige tilfeller på boligbebyggelse i bykjernen.
- d. Ved byggesøknad skal fasadebelysning framgå der dette ønskes. Visualisering av bygningen både med dag- og nattsituasjon vedlegges i tilfelle søknaden.

§ 4.12 Midlertidig parkering (jf PBL 11-9 pkt 6)

Midlertidige parkeringsanlegg i hht pbl 30-5 er ikke tillatt.

§ 4.13 Kulturminner (jf. PBL § 11-9 pkt.7)

- a. For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredede kulturminner, må det søkes kulturmyndighetene om tillatelse etter lov om kulturminner.
- b. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juli 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG Fellesbestemmelser

§ 5.1 Fjernvarme (jf. PBL 11-9 nr. 3)

- a. Alle nybygg, herunder til- og påbygg over 500 m² samt alle bygninger over 500 m², som foretar hovedombygging innenfor det til enhver tid gjeldende konsesjonsområde, må tilknyttes fjernvarmeanlegget.
- b. Konsesjonsområdet omfatter de områder som til enhver tid er undergitt konsesjon i medhold av energiloven.
- c. Kommunen kan i spesielle tilfeller, etter å ha innhentet uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier, gi unntak fra tilknytningsplikten dersom:
 - Bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme
 - Det foretas hovedombygging og en tilknytning til fjernvarmeanlegget vil medføre uforholdsmessig store inngrep i bygningen
 - Det av andre grunner vil være urimelig og uhensiktsmessig å kreve tilknytting.
 - Det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen.

§ 5.2 Rivning (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)

Rivning av eksisterende bebyggelse tillates ikke før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse foreligger, med mindre det dokumenteres fare for helse og sikkerhet. Midlertidige parkeringsplasser tillates ikke på rivningstomter. Må bebyggelsen rives på grunn av fare for helse og sikkerhet skal det uten ubegrunnet opphold etableres midlertidig allment tilgjengelig lekeplass eller park inntil igangsetting av ny bebyggelse. Plan for drift og vedlikehold skal vedlegges søknaden om anlegg av lekeplass eller park.

§ 5.3 Parkering (jf. PBL § 11-9 nr. 5)

Med mindre det kan dokumenteres et annet behov, skal det for nye utbyggingsprosjekter avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til følgende bestemmelser. Parkeringsdekning for andre formål enn det som er nevnt i tabellene løses gjennom reguleringsplan:

§ 5.3.1 Bilplasser

FORMÅL	Min./boenhet	Maks/boenhet
Leiligheter	-	1
Småhus/rekkehus	-	1
Eneboliger	-	2
Omsorgsboliger	0,2	0,5
Hotell	-	0,25
	Min./100 kvm	Maks/100 kvm
Forretning	-	2
Kjøpesenter	-	1
Kontor/ administrasjon	-	2
Tjenesteyting	-	1
	Min.	
Barnehage	- 0,1/barn	0,2/ansatt 0,25/barn
Grunnskole	-	0,2/ansatt
VGS ²	- -	0,2/ansatt 0,2/elev

Beregnet antall bilplasser avrundes til nærmeste hele antall (1,50 plasser = 2 plasser, 1,49 plasser = 1 plass)

- Parkering skal ved større byggeprosjekter etableres i parkeringskjeller. Ved påstand om dårlige grunnforhold, må søker legge fram uttalelse fra kvalifisert foretak. Der parkering etableres under bakken, kan maksimumsnorm avvikes.
- Offentlig tilgjengelig flateparkering skal ha kriminalitetsforebyggende utforming og gis et grønt preg med f.eks. trær, lav beplantning eller armert gress. Tette, høye hekker rundt områdene skal unngås.
- Minimum 10% av parkeringsplassene skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne, minimum en plass.
- Krav til ladeinfrastruktur for ladbare biler (jfr. PBL § 11-9 nr 3 og 4)

² Videregående skoler skal avsette areal for moped/scooter, men arealer til sykkelparkering skal prioriteres, og fordeling skal vurderes i den enkelte sak.

- i. I boligbygg med felles parkeringsanlegg skal minst 50% av alle p-plassen i hvert parkeringsanlegg ha fremlagt strøm for lading.
- ii. I andre bygg og anlegg med felles eller offentlig parkering skal minst 30% av parkeringsplassene ha fremlagt strøm for lading, der minst 10% skal ha ladepunkt før det gis brukstillatelse.
- e. Om det bygges ut full parkeringskjeller og krav til boder, avfallsløsning, sykkelparkering, lek og MUA er ivarettatt kan ekstra gjesteparkering tillates utover maks tillatt parkering pr. boenhet, dersom det er plass til dette i kjeller.
- f. Midlertidig parkeringsplass på rivningstomter eller andre ubenyttede tomter tillates ikke.

§ 5.3.2 Sykkelplasser

FORMÅL	Min./boenhet	Min.antall sykkelparkeringsplasser/pr. biloppstillingsplass
Leiligheter < 50 kvm	1	
Leiligheter >50 kvm	2	
Småhus/rekkehus	2	
Eneboliger	2	
Omsorgsboliger	0,5	
	Min./100 kvm	
Forretning	-	1
Kjøpesenter	4	
Kontor/ administrasjon	5	
Tjenesteyting	3	
	Min./ansatt	
Barnehage	1/ansatt	
Grunnskole	1/ansatt 0,25/elev	
VGS	1/ansatt 0,25/elev	

- a. Minst 25% av sykkelplassene skal ha overbygg. Ved sykkelparkeringsplass i tilknytning til offentlige bygg skal det være mulighet for lading av elektriske sykler.

Retningslinjer til § 5.3

- i. Plasseringen og fordelingen mellom parkeringsplasser for bil og sykkel skal vises som del av utomhusplan eller situasjonsplan. Dersom parkeringskravet fravikes, skal det i en parkeringsplan gjøres rede for konsekvensene for omgivelsene og hvilke avbøtende tiltak som gjennomføres. Det må ikke redusere bevegelsehemmedes tilgang på parkeringsplasser.
- ii. Parkering med nødvendig manøvreringsareal skal løses på egen tomt. Utendørs fellesanlegg skal anlegges med grøntarealer og beplantning.
- iii. Sykkelparkering kan anlegges i parkeringskjeller, på terreng eller i fellesbod. Virksomheter skal ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangsparti. Ved utforming av parkeringsanlegg bør retningslinjene i Sykkelhåndboka følges.
- iv. Standarden på ladepunktene skal være i samsvar med kravspesifikasjonen i kommunens strategi for ladeinfrastruktur.

§ 5.4 Minste uteoppholdsareal (MUA) inklusive lekeareal (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)

Uteoppholdsareal er de deler av tomten som er egnet til formålet og som ikke er avsatt til kjøring og parkering. Følgende areal regnes som uteoppholdsareal: Gangveier/kjørbare gangveier, felles oppholdsplasser, private hager, ikke overdekte balkonger/terrasser, ikke overdekte takterrasser og lekearealer. Areal som ikke regnes er: Atkomst- og samleveier med fortau, parkeringsplasser for bil og sykkel.

- a. For nye boenheter innenfor sonen lav eneboligbebyggelse og suburban tett bebyggelse, vist i temakart "Høyder og bygningstypologi" gjelder følgende: For hver boenhet skal det settes av minimum 50 kvadratmeter uteoppholdsareal. Jf. også §§ 6.1 og 6.2.
- b. For nye boenheter innenfor sonen urban høy bebyggelse vist i temakart "Høyder og bygningstypologi" gjelder følgende: For hver boenhet skal det settes av minimum 15 kvadratmeter uteoppholdsareal. Jf. også § 6.3.
- c. For prosjekter med mer enn 10 boenheter skal minimum 30% av uteoppholdsarealet ligge på bakken og være sammenhengende i størst mulig grad.
- d. I områder hvor kravet til felles, sammenhengende uteoppholdsareal på bakken vanskelig lar seg gjennomføre, f.eks. ved bruksendringer, kan kravet fravikes, såfremt tilgjengelig areal på eiendommen er forbeholdt utearealer fremfor biloppstillingsplasser. Ved regulering av hele kvartaler i St. Marie gate fra torget til Sverres gate og i Rosenkrantz gate fra St. Marie til St. Nikolas gate kan krav om uteareal på bakken fravikes.
- e. I nye reguleringsplaner og ved oppføring av nye boenheter skal det gjøres rede for plassering av lekearealer i henhold til underliggende tabell. Lekearealer kan inngå som en del av MUA:

Ant. boenheter	Min. størrelse	Målgruppe
For boligbebyggelse mer enn 10 enheter	Min. 100 kvm pr 50. boenheter	0-12 år
Innhold	Flatt dekke stort nok til å manøvrere sykkel/rullestol/barnevogn, aktivitetsskapende elementer og møblering for opphold. Arealer skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensning, vegetasjon skal benyttes aktivt i fht solskjerming, luftforurensning og støyskjerming. Området skal gi mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper.	
Takterrasse	Noe areal til lek og opphold for de minste aldersgruppene kan etableres på takterrasse.	

- i. Ved regulering av hele kvartaler i St. Marie gate fra torget til Sverres gate og i Rosenkrantz gate fra St. Marie til St. Nikolas gate kan krav om utforming i pkt. e fravikes
- ii. Ved transformasjonsprosjekter av verneverdig bebyggelse kan kravet til MUA og lekeareal fravikes, såfremt tilgjengelig areal på eiendommen er forbeholdt utearealer fremfor biloppstillingsplasser.

- iii. Ved boligprosjekter tilpasset spesielle brukergrupper kan kravet til lekearealer fravikes, men kravet til MUA må overholdes.
- f. Disponering av uteoppholdsarealene skal vises på utomhusplan som legges ved byggesaken. Før det kan gis brukstillatelse for boliger skal utearealet være opparbeidet i samsvar med utomhusplan godkjent av kommunen.

§ 5.5 Høyder, generelle bestemmelser (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)

Sentrumsplanområdet er inndelt i ulike soner for byggehøyder/bygningstypologi (bestemmelsesområder på plankartet), jf. §§ 6.1, 6.2 og 6.3 som beskriver høydebestemmelser knyttet til arealformål og temakart "høyder og bygningstypologi». Det gis ulike høydebestemmelser for byggesaker, og for detaljregulering for kvartaler / større områder. Generelle bestemmelser er:

- a. Gesims-/ mønehøyder fastsettes for hver vertikaloppdelte fasade innenfor hvert angitte kvartal, jf. § 5.9 Estetikk og utforming.
- b. Ved fallende terreng langs gate skal bebyggelsen avtrappes etter terrengfallet.
- c. Ved krav om inntrukket øvre etasjer skal etasjen inntrekkes min. 2,5 m, fra fortau. Ved krav om inntrukket etasje brukes benevnelsen «indre gesimshøyde»
- d. I tillegg til byggehøyden tillates det konstruksjoner/ oppbygg som sikrer adkomst til eventuelle takterrasse/takflater gjennom trapp/heis eller tekniske installasjoner, i områder avsatt til høy, urban bebyggelse. Maks høyde på takoppbygg skal ikke overstige 3,5 meter over takflate og skal være trukket minst 3 meter inn fra alle fasader. Arealene skal ikke overstige 10 % av underliggende etasjeplan.
- e. Ved takterrasse el. lignende skal rekkverk være minimum 1 meter høyt og trekkes inn minimum 1 meter fra alle fasader. Maks høyde på lette konstruksjoner som rekkverk på tak er 1,3 m.
- f. Langs gågata er maks gesimshøyde 7,5 meter og mønehøyde 11.5 m Bygningene skal ha saltak mot gaten tilsvarende dagens bebyggelse (takvinkel mellom 31 og 38 grader). Jf. også temakart Høyder og bygningstypologi og tilsvarende bestemmelsesområder på plankartet.
- g. Ved regulering av kvartaler langs gågata skal gode solforhold i gaten og i krysset St. Marie gate/Jernbanegata vektlegges.
- h. Forretninger med fasade mot gågaten skal ha inngang fra gaten.
- i. Innenfor bestemmelsesområdet "bykjernen" skal 1. etasje i bygg som vender mot offentlig gate, fortau eller plass, ha høyde som tilfredsstiller til enhver tids gjeldende minimumskrav for næringsarealer.

§ 5.6 Bebyggelsens plassering, generell bestemmelse (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)

Bebyggelse herunder garasje og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter. Nærmere plassering enn 4 meter kan godkjennes av kommunen under forutsetning at det foretas nødvendige sikringstiltak.

§ 5.7 Skilt og reklame (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)

Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunn og omgivelsene. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret. Kommunen kan kreve utarbeidet detaljert skilt

og reklameplaner for enkelteiendommer. I reguleringsplaner skal det i nødvendig grad stilles bestemmelser om skilt og reklame.

Retningslinjer til § 5.7

- i. *På bygninger skal det ikke oppføres reklame som virker dominerende.*
- ii. *Skilt og reklame i form av lyskasser, lysende bokstaver, blinkende eller bevegelige innretninger er ikke tillatt. De tillates ikke benyttet på fredede eller bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer. På andre bygninger skal ikke slike skilt/reklame dekke mer enn $\frac{1}{4}$ av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 m, eller en rimelig del av fasadens som virksomheten disponerer.*
- iii. *Skilt og reklame må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk eller gesims. Kommunen kan gjøre unntak for åpne skilt laget av frittstående bokstaver eller lignende som plasseres på gesims. På fredede eller bevaringsverdige bygninger gis ikke noe unntak.*
- iv. *I boligstrøk må det ikke føres opp reklame. Mindre reklame uten lys på forretninger, kiosker o.l. kan føres opp i den grad det ikke sjenerer boligene.*
- v. *Uthengsskilt/-reklame skal ikke ha større fremspring ut fra vegg enn 1 meter og skal ikke være større enn 0,6 kvm. Uthengsskilt / -reklame skal ha en fri høyde over fortau eller gate på minst 2,50 meter, og fremspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0,5 meter fri horisontal avstand til fortauskant.*
- vi. *Flagg og vimpler med reklameinnslag skal ikke dominere eller sjenere bebyggelse og miljø. Plasseringen skal ikke være til hinder for ferdselen.*
- vii. *Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:
Blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger
Reklame på markiser, med unntak av virksomhetens firmanavn/logo
Løsfotreklame som er til hinder for allmenn ferdsel eller til visuell sjenanse i bybildet.
Løsfotreklame er tillatt innenfor møbleringssonen i gågaten.*

§ 5.8 Kvartalsstruktur (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)

Kvartalsstrukturen og sentrale torg skal ivaretas. Hovedaksene St. Marie gate og Sandesundveien skal ikke brytes eller overbygges. Gater i kvartalsstrukturen skal ikke brytes eller overbygges. Der gater eller siktlinjer ender opp i viktige fondmotiv skal disse gis en utforming som ivaretar og understreker fondmotivet som sådan.

§ 5.9 Estetikk og utforming (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

- a. *Ethvert tiltak skal planlegges, prosjekteres og utformes på en slik måte at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.*
- b. *Bygninger som danner fondmotiv i gater, hjørner eller annet fokus, skal vies spesiell oppmerksomhet.*
- c. *All bebyggelse skal ha vertikaloppdelte fasader for å betone rytmikk. Ensartede fasader skal ikke ha lengde mer enn 15-20 meter.*
- d. *Bebyggelse plassert mot gatekryss skal ha brutt hjørne, avskåret i 3 m lengde. Det brutte hjørnet skal fremheves sterkere enn bygningens øvrige fasader. Inngang plasseres*

fortrinnsvis på hjørnet. Alternative hjørneløsninger, som f.eks. buet hjørne, aksepteres der det gis gode begrunnelser for det, og der ikke annet er spesifisert for hensynssoner kulturmiljø.

- e. Materialbruk bør baseres på tradisjonelle kvaliteter som tre, tegl og puss. Både for ny og gammel bebyggelse gjelder det at detaljer skal være ekte og solide. Materialbruk som bryter med gode tradisjoner i typisk bybebyggelse krever god estetisk begrunnelse.
- f. Høye, tette eller ensartede sokler skal unngås. Sokler over 1 meter høyde skal utformes med brudd eller materialeskift.
- g. Ubebyggt areal skal holdes ryddig og i ordentlig stand. Kommunen kan forby lagring eller annen bruk av slikt areal, når det etter kommunens skjønn vil virke sterkt skjemmende eller være til vesentlig ulempe for andre.
- h. Dersom ubebygget areal mellom bygninger skal lukkes, skal dette gjøres med transparente porter eller gjerder. Det oppfordres til å utvikle passasjer gjennom kvartaler og visuelle forbindelser mellom private og offentlige byrom.
- i. Virksomheter eller butikker som kun har bruk for ett inngangsparti skal legge dette ut mot gate. Boliger skal i størst mulig grad legge inngangspartier ut mot gaten.

§ 5.9.1 Bestemmelser innenfor bestemmelsesområdet "bykjernen"

- a. Aktive fasader
 - i. Byens viktigste forretningsgater omfatter alle fasader mot torget, St. Marie gate fra torget til og med St. Marie plass, Glengsgata fra Kirkegata til St. Olavs plass, Pellygata fra Rosenkrantz gate til Torggata, Torggata, Karl Johans gate, Nils Hønsvalds gate, Jernbanegata fra Kirkegata til Pellygata og Rosenkrantz gate fra Kirkegata til St. Nikolas gate. I de nevnte gatene skal 80 % av gatefasade i 1. etasje være aktiv. Det vil si åpne og opplyste utstillingsarealer eller serveringssteder med åpent innsyn. Dette gjelder ikke verneverdige bygg eller eldre bebyggelse med en tydelig definert arkitekturhistorisk stil. Jf. også temakart Bykjernen, strøgsgater og kvartalsnummer. Det tillates ikke bolig i 1. etasje som henvender seg til gate, men bolig kan henvende seg til bakgård og kan maksimalt utgjøre 50 % av bruksarealet i 1. etasje.
 - ii. I øvrige områder innenfor bykjernen, hvor annet formål enn bolig etableres i 1. etasje, stilles krav om at minimum 60 % av gatefasaden er aktiv. Boliger kan etableres i 1. etasje.
 - iii. Ved regulering av større områder innenfor bykjernen bør det, der det ikke er gitt andre bestemmelser for strøgsgater, etableres utadrettet virksomhet i hjørnebyggene.
- b. Møblering i offentlige byrom
 - i. Det gis anledning til å møblere i gågaten, på torget og på deler av fortau der det ikke hindrer fremkommelighet. Kommunens retningslinjer for ledelinjer skal imøtekommes. Møbleringssoner skal respekteres.
 - ii. Fremtidige prosjekter i offentlige rom skal innarbeide møbleringssoner der kommunen vurderer dette til å være et behov. Kommunens retningslinjer for ledelinjer skal imøtekommes.

- iii. Permanente innhegninger tillates ikke (jfr. retningslinje til §3.2). Innhegninger som ikke er i tråd med retningslinjen skal omsøkes.

Se også § 6.8.2 Belegningssten

- c. Markiser, baldakiner, screens og parasoller
 - i. Nye permanente baldakiner skal ikke bygges. Eksisterende baldakiner bør fjernes og erstattes med markiser for hvert vindu.
 - ii. Markiser skal følge vindusrytmen og skal være av lerret.
 - iii. Markiser eller parasoller bør ikke ha annen reklame enn egen logo/navn. De bør også være ensfargede, slik at de ikke tar for mye oppmerksomhet fra annen utsmykning, bygg etc.
 - iv. Laveste tillatte høyde under parasoller og markiser er 2.30 meter. Hensikten er å sikre fri sikt i gaterom og plasser.
 - v. Parasoller og markiser skal ikke strekke seg utover etablerte ”møbleringssoner”, som f.eks i gågaten.
 - vi. Screens er ikke tillatt på den aktive delen av fasaden.

§ 5.9.2 Bestemmelser utenfor bestemmelsesområdet ”bykjernen”

Utenfor bykjernegrensen kan tjeneste- og handelsvirksomhet som betjener boligområdene innredes på gateplan. Bevertningssteder og uteservering utenfor bykjernen kan tillates så sant dette ikke er til urimelig sjenanse for naboene. Uteservering kan tillates for et mindre antall gjester, og med maksimal åpningstid til kl.22.00, dersom alle overordnede krav til fremkommelighet, opphold og kulturhistoriske forhold er ivaretatt.

Retningslinjer til § 5.9

Følgende generelle retningslinjer skal legges til grunn ved utforming og saksbehandling av tiltak, jf. også § 7:

Estetisk begrunnelse: Det skal gjøres en helhetlig vurdering av alle byggetiltak. I vurderingen skal inngå momenter som nær- og fjernvirkning, tilpassing kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger.

Stedstilpassing. Byggverk skal planlegges ut fra tomtens topografi og beskaffenhet. Sprengning og store fyllinger/skjæringer skal i hovedsak unngås.

Butikkvinduer på gateplan i gågata skal være åpne og aktive med lys og mulighet for innsyn fra gata. Det er positivt om vinduene er opplyste også utenom åpningstid. Det er ikke ønskelig med laminerte eller tildekkede vinduer i gågata, eller i nærliggende sidegater. Screens, farget eller speilende glass skal ikke benyttes.

Møblering: Gågaten har markering i gaten for møbleringssone. Det betyr at alle møbler og alle skilt skal stå på innsiden av denne linjen. Dette er for å sikre fremkommelighet både for gående og utrykningskjøretøy. Det bidrar også til at gågata fremstår ryddig og attraktiv. En slik tydelig sone bidrar til å skape likhet for alle aktørene i gågata. Innenfor denne sonen, begrenset til bredden av egen butikk/restaurant kan det settes ut møbler/skilt uten at det må søkes om tillatelse. I kryssene er det ikke markert noen møbleringssone. Her skal det være fri ferdsel i to meters bredde.

- i. Alle utendørsmøbler bør være fleksible og lette, slik at de kan flyttes og ikke opptar unødvendig plass. Overflater som ikke er blanke eller reflekterende anbefales. Möblering i offentlige rom skal holde høy estetisk kvalitet.
- ii. Uteserveringer følger seg best inn i bymiljøet når bord og stoler er plassert rett på bakken uten gjerde eller annen avgrensning. Likevel kreves det avgrensning av uteserveringer

hvor det serveres alkohol. For å ivareta et åpent uttrykk slik at området blir en del av byrommet skal ikke tette, fastmonterte gjerder benyttes. Avgrensningen skal derfor utformes med flyttbare gjerder. Gjerdene skal ikke være permanente eller festes til grunnen. Gjerdet skal plasseres maks 3 meter ut i gate fra fasade, der ikke annet er vist som møbleringssone, eller krav til fremkommelighet hindrer dette.

§ 5.10 Avfallshåndtering (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)

- a. Ved nybygg, hovedombygging og bruksendring skal det etableres avfallsrom eller nedgravde løsninger. Separat utendørs avfallsrom skal gis en diskret utforming og plassering skal vises på situasjonsplan / utomhusplan. Unntatt fra bestemmelsen er frittliggende boliger med mindre enn fire boenheter og andre mindre tiltak.
- b. Enhver som fremmer forslag om reguleringsplan plikter å utarbeide en renovasjonsteknisk plan for det området planforslaget omfatter. Planen skal godkjennes av Sarpsborg kommune før tillatelse til igangsettelse gis.

§ 5.11 Overvannshåndtering (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)

- a. Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes.
- b. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier sikres og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Temakart «Flomveier sentrum» kan benyttes som grunnlag for å vurdere naturlige flomveier.
- c. Kommunen kan ved utarbeidelse av reguleringsplan kreve at det framlegges en plan som viser løsning for håndtering av overvann.

Retningslinjer til § 5.10

Overvannshåndtering bør planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer. Gårds plasser eller lignende tillates ikke steinlagt eller asfaltert dersom dette fører til at overvann ledes ut i veien eller naboeiendommer.

§ 5.12 Vann- og vegetasjonskvaliteter ved tiltak (jf. PBL §§ 11-9 pkt. 3, 5 og 6)

Ved regulering av tiltak skal det, i tillegg til leke- og oppholdsarealer, sikres tilstrekkelig areal for lokal åpen overvannshåndtering, infiltrasjon til grunnen og vegetasjon.

Retningslinjer til § 5.11

Arealer benyttet til lokal åpen overvannshåndtering, infiltrasjon til grunnen og vegetasjon kan også benyttes til andre formål som ikke er i konflikt med formålet (for eksempel leke- og oppholdsareal eller uteareal). Temakart "flomveier for overflatevann" indikerer flomveier, og det vil kreves ekstra fokus på overvannshåndtering i områder som fungerer som flomveier.

§ 5.13 Miljøoppfølging og overvåking (jf. PBL § 11-9 pkt. 8)

Ved regulering av utbyggingsprosjekter med mer enn 15 000 m² BRA skal det utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø og energi for godkjenning av Sarpsborg kommune.

Retningslinje for § 5.13

Kvalitetsprogrammet bør redegjøre for prosjektets miljøprofil med hensyn på transport, energibruk, utslipp, støy, luft, avfall, arealbruk, materialvalg og massehåndtering, samt oppfølging gjennom alle ledd frem til gjennomføring.

§ 6 BESTEMMELSER KNYTTET TIL AREALFORMÅL (jf. PBL §§ 11-10 og 11-11)

§ 6.1 Bestemmelser til Boligbebyggelse (jf. PBL § 11-10 pkt.1)

- a. Maks gesimshøyde 7,5 meter og mønehøyde 11,5 meter eller maks ytre gesimshøyde 7,5 meter og indre gesims 11,5 meter (inntrukket 3. etg.) dersom ikke annet er bestemt om takform innenfor hensynssone kulturmiljø § 3.4. Jf. også temakart Høyder og bygningstypologi.
- b. For nye boenheter skal det settes av minimum 50 kvadratmeter uteoppholdsareal pr. boenhet. Se også § 5.4.

Se også § 3.4 Hensynssone landskap og kulturmiljø

§ 6.2 Bestemmelser til sentrumsformål, Suburban-tett bebyggelse (jf. PBL § 11-10 pkt. 1)

Sentrumsformål er en åpen formålsangivelse som omfatter de formål som er vanlige i et sentrum. Sentrumsformål innbefatter bl.a. forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor hotell/overnatting og bevertning herunder nødvendige grøntareal til bebyggelse.

§ 6.2.1 Tiltak unntatt plankrav

Følgende tiltak er unntatt plankrav dersom de ikke har større konsekvenser for miljø og samfunn eller medfører konsekvenser som bør vurderes i en større sammenheng:

- a. Utvikling av eksisterende bolig/bruksendring og/eller nybygg opp til og med 6 boenheter totalt i nåværende bygge- og anleggsområde. Det skal fortettes med frittstående bebyggelse dersom ikke annet er fastsatt innenfor hensynssone kulturmiljø, jf. § 3.4
- b. Inntil 300 m² bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til næringsbygg eller endring av bestående.
- c. Bebyggelse som er unntatt regulering skal plasseres i byggelinje mot fortau der dette er praksis. Der byggelinjer for hele kvartal ligger tilbake fra fortau, eller der annet er fastsatt innenfor hensynssoner for kulturmiljø skal dette følges.
- d. Utvikling av adkomst og parkering knyttet til etablert bebyggelse.
- e. Andre tiltak, der kommunen anser kravet om reguleringsplan som åpenbart urimelig.

- f. For nye boenheter innenfor skal det settes av minimum 50 kvadratmeter uteoppholdsareal pr boenhet og gjøres rede for plassering av lekearealer i henhold til § 5.5.
- g. Maks gesimshøyde 7,5 meter og mønehøyde 11,5 meter eller maks ytre gesimshøyde 7,5 meter og indre gesims 11,5 meter (inntrukket 3. etg.) dersom ikke annet er bestemt om takform innenfor hensynssone kulturmiljø § 3.4.

§ 6.2.2 Rammer for regulering

- a. Ved regulering av flere eiendommer kan det utvikles sammenhengende rekkehusbebyggelse, eller bebyggelsen kan trekkes tilbake fra fortauslinje og forhager etableres.
- b. Ved regulering av flere eiendommer: Maks gesimshøyde 11,5 meter og mønehøyde 15 meter eller ytre gesimshøyde 11,5 meter og indre gesimshøyde 15 meter.
- c. Ved regulering skal det legges vekt på variasjon i boligtilbudet med bl.a. variasjon i boligstørrelser. Befolknings- og levekårsdata skal legges til grunn ved vurdering av boligsammensetning.
- d. Hensyn fastsatt innenfor hensynsoner kulturmiljø, § 3.4, skal ivaretas ved regulering. Ved regulering av områder som grenser mot hensynssone kulturmiljø må det legges særlig vekt på hvordan ny bebyggelse forholder seg til omgivelsene.
- e. Sentrumsplanens øvrige bestemmelser/intensjoner, herunder krav til MUA, skal ivaretas.

Retningslinje til § 6.2.1

Begrepet indre gesimshøyde betyr at etasjen skal være inntrukket, jf. også § 5.5.

Bestemmelsen gir maksimumshøyder ved regulering. Ved regulering til maks høyder stiller bestemmelsen krav om at det skal være variasjon i høyder, deler av bygningsmassen skal være inntrukket og kun deler av kvartalet kan ha maks høyder. Endelig potensial for høyder og antall boenheter må avklares gjennom regulering der krav som MUA, bebyggelses plassering og evt. krav innenfor hensynssoner tilfredsstilles.

Vedr pkt. 6.2.1.d: Som tiltak av mindre betydning gjelder for eksempel mindre fasadeendringer, mindre utvidelser av eksisterende bygg, samt oppføring av mindre sekundære byggverk på allerede bebygde eiendommer.

Soldiagram: Ved boligprosjekter med mer enn 10 enheter skal solforhold dokumenteres med soldiagram.

§ 6.3 Bestemmelser til sentrumsformål, Urban-høy bebyggelse (jf. PBL § 11-10 pkt. 1)

Definisjon sentrumsformål, se § 6.2 over.

§ 6.3.1 Tiltak unntatt plankrav

Følgende tiltak er unntatt plankrav dersom de ikke har større konsekvenser for miljø og samfunn eller medfører konsekvenser som bør vurderes i en større sammenheng:

- a. Innenfor sone 3A i nåværende bygge- og anleggsområde: Utvikling av eksisterende bolig/bruksendring og/eller nybygg med opp til og med 6 boenheter totalt.

- b. Innenfor bestemmelsesområde 3A: Tiltak med maks gesimshøyde 11,5 meter og mønehøyde 15 meter eller ytre gesimshøyde 11,5 meter og indre gesims 15 meter dersom ikke annet er bestemt om takform innenfor hensynssone kulturmiljø § 3.4.
- c. Innenfor sone 3B og 3C i nåværende anlegg- og bygningsområde: Utvikling av eksisterende bolig / bruksendring og /eller nybygg med opp til og med 20 boenheter totalt og inntil 800 m² bruksareal nybygg / tilbygg / påbygg til næringsbygg eller endring av bestående.
- d. Innenfor bestemmelsesområdet 3B/3C/: Tiltak med maks gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 18,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesims 18,5 meter dersom ikke annet er bestemt om takform innenfor hensynssone kulturmiljø § 3.4. Unntak er indre del av kvartal 69, 70 og 257 som har gesimshøyde 28,5 meter.
- e. For nye boenheter innenfor skal det settes av minimum 15 kvadratmeter uteoppholdsareal pr boenhet og gjøres rede for plassering av lekearealer i henhold til § 5.5.
- f. Bebyggelse som er unntatt regulering skal som hovedregel plasseres i byggelinje mot fortau der dette er praksis. Der byggelinje for hele kvartal ligger tilbake fra fortau eller der annet er fastsatt innenfor hensynssone kulturmiljø, skal dette følges. Tilbygg som ligger avvendt fra gate, frittstående boder og garasjer kan plasseres tilbaketrukket fra eiendomsgrense mot gate eller byggelinje.
- g. Bebyggelsen kan plasseres i nabogrense. I kvartalenes indre kan tillates bebyggelse, også mot nabogrense dersom denne ved sin dimensjonering og plassering tar tilfredsstillende hensyn til lysforhold på egen- og nabotomt, til utearealer for boliger og til bevaring av eksisterende trær. Adkomst og brannvern forutsettes ivaretatt i henhold til gjeldende byggeforskrifter.
- h. Balkonger mot offentlig gate / byrom er kun tillatt fra og med tredje etasje og oppover, og skal ikke krage mer ut enn 1 meter fra vegglivet. Balkonger og påbygg kan plasseres tilbaketrukket fra eiendomsgrense mot gate eller byggelinje.
- i. Utvikling av adkomst og parkering knyttet til etablert bebyggelse.
- j. Andre tiltak der kommunen anser kravet om reguleringsplan som åpenbart urimelig.

§ 6.3.2 Rammer for regulering:

- a. Ved utarbeidelse av reguleringsplan for hele kvartaler / større områder kan bebyggelsen trekkes tilbake fra fortauslinje, og forhager etableres.
- b. Innenfor bestemmelsesområde 3A: Ved regulering av større områder: Maks gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 18,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 18,5 meter.
- c. Innenfor bestemmelsesområde 3B: Ved regulering av hele kvartaler: Det skal være variasjon i byggehøyder. Maks gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 18,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 18,5 meter. Det kan vurderes innslag av

punktvis høyere bebyggelse med gesims opp til 21,5 meter. Grunnflaten for punktvis høyere bebyggelse skal ikke overstige 30 % av kvartalets areal. Løsninger for inntrukne etasjer avklares gjennom regulering.

- d. Innenfor bestemmelsesområde 3C unntatt kvartalene 63, 64, 66, 67, 72, 73 og 79 gjelder følgende ved regulering av hele kvartaler: Det skal være variasjon i byggehøyder. Maks gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 21,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 21,5 meter. Det kan vurderes innslag av punktvis høyere bebyggelse med gesims opp til 28,5 meter. Grunnflaten for punktvis bebyggelse skal ikke overstige 30 % av kvartalets areal. Løsninger for inntrukne etasjer avklares gjennom regulering.
- e. For kvartalene 63, 64, 66, 67, 72, 73 og 79 gjelder følgende: Det skal være variasjon i byggehøyder. Maks gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 21,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 21,5 meter. Det kan vurderes innslag av punktvis høyere bebyggelse med gesims opp til 35 meter. Grunnflaten for punktvis bebyggelse skal ikke overstige 30 % av kvartalets areal. Løsninger for inntrukne etasjer avklares gjennom regulering. Regulering av kvartalene må sees i sammenheng med at Rosenkrantz gate er ny hovedadkomst til nytt stasjonsområde, jf. § 3.6 a. Det skal etableres offentlig tilgjengelig torg/plass i direkte tilknytning til St. Marie gate/Rosenkrantz gate og hovedinngang som henvender til torget.
- f. Forutsetninger for utvikling av høyere bebyggelse
 - i. Bebyggelsen følger prinsippet om lav bebyggelse mot gata og høyere i bakgrunn. Ved plassering av punktvis høyere bebyggelse må sol- og lysforhold for omkringliggende bebyggelse og gater vektlegges.
 - ii. Bebyggelse kan trekkes vekk fra gatelivet for å gi plass til utvidet gate, offentlige byrom, trekker eller grønne forarealer.
 - iii. Det skal tilrettelegges for visuelle forbindelser og passasjer gjennom kvartalet.
 - iv. Byens monumentale bygg, som kirker, rådhus og liknende skal hensynstas.
 - v. Solforhold i byens gågate og i krysset St. Marie gate/Jernbanegata skal ivaretas.
- g. Ved regulering skal det legges vekt på variasjon i boligtilbudet med bl.a. variasjon i boligstørrelser. Befolkning- og levekårsdata skal legges til grunn ved vurdering av boligsammensetning.
- h. Hensyn fastsatt innenfor hensynsoner kulturmiljø, § 3.4, skal ivaretas ved regulering. Ved regulering av områder som grenser mot hensynssone kulturmiljø må det legges særlig vekt på hvordan ny bebyggelse forholder seg til omgivelsene.
- i. Sentrumsplanens øvrige bestemmelser/intensjoner, herunder krav til MUA skal ivaretas.
- j. Alle øvrige kvartaler: Områder med gesimshøyde 7,5 og mønehøyde 11,5 m.

Retningslinje til § 6.3.1

Bestemmelsene om bebyggelses plassering tolkes slik at plassering i nabogrense innenfor kategori «høy urban bebyggelse» er i samsvar med planen og ikke avhengig av særskilt

nabosamtykke såfremt fasade i grense utformes i vedlikeholdsfrie materialer og uten innsyn på naboeiendommen

Vindstudier: Ved større tiltak, som høyhus og etablering av offentlig tilgjengelige parker og plasser kan det stilles krav om vindstudier med fokus på nedfallsvind og korridoreffekt.

Vedr. andre retningslinjer, se retningslinje til § 6.2.2 over.

Jf. også § 5.5 Høyder, generelle bestemmelser

§ 6.4 Offentlig eller privat tjenesteyting (jf. PBL § 11-10 pkt. 1)

Inntil 800 m² bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til barnehager, skoler, omsorgsboliger og andre offentlige bygg.

§ 6.5 Næringsbebyggelse (jf. PBL § 11-7 pkt. 1)

Borregaard industriområde, nåværende: Bebyggelse med alminnelige funksjoner som ikke krever særskilt tilpasning f.eks. kontor, skal ikke overstige gesims-/ mønehøyde 17,5 m. Industribebyggelse som krever særlig tilpasning til funksjon skal ikke være høyere enn det som er nødvendig for å romme og drifte dette.

Plan- og bygningsloven § 1-8 om forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag gjelder ikke innenfor Borregaard industriområde.

§ 6.6 Grønnstruktur(jf. PBL § 11-7 pkt. 1)

- a. Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, lekeplass, møteplass, park, torg og mindre utescener så langt det er i samsvar med formålet.
- b. I Glengshølen gis det mulighet for å etablere parkeringsplass med tilhørende anlegg for bobiler, mot Opsundveien. Tiltaket er søknadspliktig.

§ 6.7 Områder med kombinert bebyggelse og anleggsformål (jf. PBL § 11-7 pkt. 1)

Kombinert formål ved Sarpsborg Stadion åpner for idrettsformål og sentrumsformål. Det skal fortrinnsvis etableres kontor og servicefunksjoner. Stor konsentrasjon av handel tillates ikke, men det kan åpnes for noe idrettsrelatert handel.

Kombinert formål i kvartal 102 og 285 ved St. Marie gate/ Vollgata og Kirkegata skal opparbeides til offentlig parkering og grøntområde med parkmessig opparbeidelse. Kvartal 281 kan utvikles til parkeringshus / næringsformål.

§ 6.8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. PBL § 11-7 pkt. 1)

§ 6.8.1 Veg

- a. Områder avsatt til veg er offentlige trafikkområder. Ved utarbeidelse av regulering skal det nærmere defineres hvilke funksjoner vegformålet skal inneholde, herunder kjøreveg, kollektivfelt, sykkelfelt, gangareal, vegetasjon og sideareal.
- b. Ved utforming av veianlegg skal gående, syklende og kollektiv prioriteres. Det skal legges vekt på bymessig opparbeidelse, med universell utforming, forgjengerkryssing i plan, høy materialkvalitet, helhetlig design og bruk av vegetasjon.
- c. Klipping av hekker, trær, busker og annen vegetasjon må gjøres for at gang- og sykkelveiene skal kunne brukes i full bredde. Private grunneiere har et ansvar i tillegg til veieier.

§ 6.8.2 Belegningsstein (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)

Hovedprinsippet for belegningsstein på fortau og gangsoner skal være betong- eller naturheller med oppdelinger, utfyllinger og kantavslutninger av granitt (brostein). Hovedprinsippene for belegningsstein i byrommene skal være enhetlig, men kan gis forskjellig utstyrsklasse etter betydning i bybildet.

§ 6.8.3 Ramper (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)

Ramper og anlegg som må etableres for å oppnå universell utforming skal fremstå som helhetlige løsninger og er søknadspliktig. Solide løsninger og materialer skal benyttes. Det skal etterstrebes løsninger langsetter fasadene.

§ 6.9 Bruk og vern av sjø og vassdrag (jf. PBL § 11-11 pkt. 6)

- a. Fortøyningsbrygge tillatt
- b. Plan- og bygningsloven § 1-8 om forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag gjelder ikke innenfor næringsområdet til Borregaard.

§ 7 Generelle retningslinjer

Forhåndskonferanse: Det skal avholdes forhåndskonferanse eller uformelt møte før søknad innsendes for alle større tiltak, samt for andre tiltak hvor kommunen eller tiltakshaver krever dette.

Krav til søknad

For alle tiltak som omfattes av loven skal det ved søknad vedlegges følgende dokumentasjon der det er nødvendig, i tillegg til de generelle kravene i byggesaksforskriften:

Arkitektfaglig kompetanse: Det må dokumenteres nødvendig arkitektfaglig kompetanse ved planlegging og utforming av større tiltak i sentrumsplanområdet.

Estetiske begrunnelser: Det skal medfølge en skriftlig begrunnelse for de valg som er gjort. Farger og materialbruk skal vises og forklares i forhold til omgivelsene.

Stedstilpassing: Stedstilpassing skal vises med tegninger eller 3D modell i forhold til nabobebyggelse, terreng, grønnstruktur m.v.

Modell: For større tiltak skal det benyttes kommunens 3D-bymodell som verktøy. Dette gjelder også reguleringsplaner.

Soldiagram: Ved boligprosjekter med mer enn 10 enheter skal solforhold dokumenteres med soldiagram.

Vindstudier: Ved større tiltak, som høyhus og etablering av offentlig tilgjengelige parker og plasser kan det stilles krav om vindstudier med fokus på nedfallsvind og korridoreffekt.

Situasjonsplan / utomhusplan: Situasjonsplan skal vise hele tiltaket nøyaktig inntegnet med utvendige mål og avstander. Målestokk tilpasses det enkelte prosjektets størrelse og detaljeringsgrad. Kommunen kan kreve utomhusplan i forbindelse med søknad om byggetillatelse og bruksendring eller i reguleringsplan. Utomhusplan kreves alltid når et halvt kvartal eller mer skal bebygges under ett. Utomhusplanen skal vise samspill mellom bygninger og tilhørende uterom samt utforming og bruk av uterommet og skal ha målestokk 1:500 som minste detaljeringsgrad.

VEDLEGG 01 GUL LISTE, jf. § 3.4:

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS UTENFOR HENSYNSSONER	
1/1607	St. Nicolas gate 31 (Stasjonsbygningen)
1/3574	St. Nicolas gate 3 (Grina stua)
1/1850	Roald Amundsens gate 59 (Vingulmork, tidl. gamlehjem)
1/1044	Olav Haraldssons gate 10 (Hjørnebygg Vadtvedt mekaniske)
1/1462,1/1459, 1/1460	Hagegate 2,4,6.
1/1461	Thranes gate 29
1/3763	St. Mariegate 5a-5t (Tarris)
1/854	Kirkegata 18 (tidl. skole, gymsal, transformatorstasjon)
Trafostasjon	Kryss mellom St. Nicolasgate –Oskarsgate
1/3000 utvalgte bygninger	"Kokeriet"/ Cellulosefabrikken "Sentrallaboratoriet"
1/3878 utvalgte bygninger	Kraftstasjon

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE BYKJERNEN/ GAMLE GLENG	
1/27	Sigvat Skalds gate 1 (tidl. Rådhus og brannstasjon)
1/403	Oskars gate 70
1/130	Oskars gate 72
1/379	Olav Haraldssons gate 34
1/1857	Olav Haraldssons gate 39 A og B
1/2476	Olav Haraldssons gate 41
1/21	Olav Haraldssons gate 41B
1/3	Glengsgata 1
1/204	Glengsgata 4
1/1887	Glengsgata 20 A, B og C
1/36	Glengsgata 21
1/32	Glengsgata 22
1/43	Glengsgata 24
1/116	Glengsgata 27

1/105	Glengsgata 29
1/144	Glengsgata 30
1/1860	Glengsgata 31
1/233	Glengsgata 32, A og B
1/761	Pellygata 62 A og B
1/374	Pellygata 64
1/422	Pellygata 70
1/1456	Pellygata 78 A-G
1/38/0/1 og 2	Pellygata 80
1/160	St. Marie gate 76
1/242	St. Marie gate 78
1/168	St. Marie gate 89
1/30	St. Marie gate 94
1/137	St. Marie gate 95
1/107	St. Marie gate 97
1/44	St. Marie gate 105
1/1859	St. Marie gate 107
1/104	St. Marie gate 109
1/16	St. Marie gate 115 A og B
1/161	Kirkegata 69
1/5	Torget 5
1/1151	Karl Johansgate 10 (hjørnebygningen)
1/114	Torggata 3
1/113	Torggata 7
1/290	Torggata 8
1/1944	Torggata 9
1/8	Torggata 10
1/31	Torggata 13
1/8	Torggata 12

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE SANDESUND/MELLØS	
1/77	Strandgata 3
1/63	Strandgata 5 A
1/679	Sandesund terrasse 7 A og B, 9, 11
1/100	Sandesund terrasse 5
1/163	Sandesund terrasse 13
1/123	Sandesund terrasse 1
1/398	Sandesund terrasse 26
1/478	Elvegata 14
1/80	Elvegata 7
1/79	Elvegata 9A
1/660	Bakkegata 3

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE SANDESUNDVEIEN OG KULÅSPARKEN	
1/3097	Hjalmar Wessels vei 32
1/143	Sandesundveien 83
1/302 og 84	Sandesundveien 56 og 58

1/636	Sandesundveien 10 A og B
1/638	Sandesundveien 12
1/644	Sandesundveien 34
1/111	Sandesundveien 45
1/762	Sandesundveien 24
1/1080	Sandesundveien 20
1/641	Sandesundveien 22
1/222	Sandesundveien 21
1/539	Sandesundveien 2 (festiviteten)
1/197	Sandesundveien 13 (biblioteket)
1/680	Sandesundveien 8
1/643	Sandesundveien 30
1/636	Sandesundveien 6
1/1266	Sandesundveien 19
1/786	Sandesundveien 26
1/645	Sandesundveien 40A
1/682	Sandesundveien 16
1/640	Sandesundveien 18
1/3819	Arne Meidells vei 14
1/3825	Arne Meidells vei 6
1/3823	Arne Meidells vei 10
1/3822	Arne Meidells vei 12
1/3824	Arne Meidells vei 11
1/3831	Arne Meidells vei 8
1/3820	Nils Pedersens vei 12
1/3821	Nils Pedersens vei 14
1/3833	Nils Pedersens vei 10
1/3827	Nils Pedersens vei 8
1/3000	Nils Pedersens vei 3
1/3826	Nils Pedersens vei 6
1/3098	Nils Pedersens vei 4
1/3793 og 3794	Nils Pedersens vei 5 og 7
1/3795 og 3796	Nils Pedersens vei 9 og 11
1/3797	Kulåsstien 3
1/1246	Oscar Pedersens vei 51 A- H (Ninive)
1/3836	Oscar Pedersens vei 45 (Borregaard Hovegård, hovedhuset, låven, teglsteinsbygning og stabbur)
1/780	Dronningensgate 34 (Glenghuset)
1/643	Sandesundveien 30
1/822	Sandesundveien 32
1/3860	Arne Meidells vei 9
1/3867	Arne Meidells vei 7

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE KULÅS ØST	
1/3775, 1/3774, 1/3773	Sverdrups gate 23,27,30
1/3769,1/3770,1/3771,1/3772	Oscar Pedersens vei 20,22 og 24 og Borghilds gate 32
1/3743, 1/3744, 1/3745, 1/3746	Borghilds gate 22,24,26 og 28
1/3747- 1/3758	Håkons gate 19,21,23,25,27,29,31,33,35,37,39 og 41.

1/3451-1/3457, 1/3443, 1/3444, 1/3441, 1/3442, 1/3439, 1/3440, 1/3437, 1/3438	Håkons gate 20 A og B, 22, 24 A og B, 26, Grimkells gate 13, Borggata 17, 19 A og B, 21 A og B, Borghilds gate 18
1/3458,1/3459, 1/3460, 1/3461, 1/3759, 1/3760, 1/3761, 1/3449, 1/3450, 1/3447, 1/3448, 1/3445	Håkons gate 28, 30 A og B, 32, 34og Grimkells gate 14, Borggata 25, 27 A og B, 29 A og B, 31
1/3021, 1/3022, 1/3434, 1/3435,1/3409, 1/3432, 1/3433, 1/3436	Borghilds gate 34 og 36 Nansens gate 18 og 20, Oscar Pedersens vei 17, 19, 21 og 22 (Frankrike)

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE GROTTØD	
1/1171	Jonas Lies gate 15 (tidl. Grotterød gård)
1/1143	Korsgata 24
1/1105	Storgata 4
1/1172	Hans Nielsen Hauges gate 52
1/1526	Hans Nielsen Hauges gate 48

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE DRONNINGENSGATE + deler av STORGATA	
1/1339	Dronningens gate 36
1/975	Dronningens gate 45
1/983	Dronningens gate 66
1/1280	Dronningens gate 81
1/1108	Dronningens gate 94
1/1255	Dronningens gate 97
1/1648	Storgata 18, 20 og 22
1/1647	Storgata 31, 33, 35 og 37
1/1279	Dronningensgate 83

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE FRITZNERBAKKEN	
1/1037	Lindesnesgate 33 ()
1/1038	Alfheims gate 12 A og B
1/944	Nordkapps gate 24 A-E
1/999	Lindesnes gate 22
1/730	Vikens gate 10
1/713	Olav Haraldssons gate 73
1/765	Olav Haraldssons gate 75
1/739	Færders gate 40
1/709	Færders gate 41
1/702	Olav Haraldssons gate 61A-E