

Vedlegg 6

Kommunedelplan sentrum 2019-2030, sak 14/06830

Sammendrag av innspill fra høring våren 2018 og kommunedirektørens vurdering

Innspill til sentrumsplanforslaget sendt på høring i perioden april-juni 2018

Innholdsfortegnelse

Innspill fra offentlige myndigheter	3
1. Fylkesmannen i Østfold (172)	3
2. Østfold fylkeskommune (181/190)	7
3. Riksantikvaren	10
4. Statens vegvesen (SVV) (183)	10
5. Bane NOR (167)	17
6. Norge Vassdrags- og energidirektorat (156)	17
7. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (228)	19
8. Direktoratet for mineralforvaltning (206)	19
9. Fiskeridirektoratet Region sør (162)	19
10. Norsk maritimt museum (239)	19
11. Fredrikstad kommune (209)	20
Innspill fra næringsliv, eiendomsutviklere og grunneiere	21
12. Optimal Finansforvaltning AS (171)	21
13. Betongbygg Eiendom AS (199)	23
14. Sarpsborg Næringsforening (200)	23
15. Jan Willy Føreland, WSP Norge AS, på vegne av gårdeierne i kvartal 260 (175)	30
16. Borregaard AS (204)	30
17. Petter Witnes (205)	32
Innspill fra plankonsulenter	33
18. BAS arkitekter (182)	33
19. SG arkitekter (184)	37
Innspill med hovedfokus på vern/Gul liste	39
20. Torggaten 3 AS v. Stein Monstad (177/194)	39
21. Anne Grete Bjerketvedt Ludvigsen og Per Magnus Bråthen (197/201)	39
22. Christian Birkeland (208)	39
23. Kent Johannes Fredriksen (223)	41

24.	Sarpsborg Historielag og Sarpsborg og Rakkestad lokallag av Fortidsminneforeningen (179)	41
25.	Anniken Rasmussen (174)	44
26.	Sarpsborg Kooperative Borettslag (193)	44
27.	Tove Aasberg og Rune Hansen (217)	44
28.	Ellen Anne Pedersen (222)	44
Innspill til delområde Kulås øst		45
29.	Stein Arne Slåtten (164)	45
30.	Espen Braaten (173)	45
31.	Kulås Øst Velforening (191/198)	45
32.	Espen Braaten (173), Reidun og Cato Rasmussen (202)	47
Innspill til områdene vest for storbyen		48
33.	Per Terje Bakke (178)	48
34.	Borettslaget Midtbyen Sarpsborg, Boligsameiet Midtbyen Terrasse, Boligsmæiet Midtbyen 2 (192)	48
35.	Per Terje Bakke (224)	49
36.	Anders Høstbjør (226)	49
Innspill til andre delområder		50
37.	Boligsameiet Rosenkrantzkvartalet (195)	50
38.	Inger Amundsen (176)	50
39.	Sissel H Johansen m. fl. (225)	50
Andre innspill		52
40.	Advokatfirmaet Bjørge-Skaaraas & Co AS (163)	52
41.	Sarpsborg Tennisklubb (165)	52
42.	Taxisentralen for Fredrikstad og Sarpsborg (170)	52
43.	Geir S Larsen (180)	54
44.	Sigmund Ruud (203)	54
45.	Karl Henrik Seip (207)	56
46.	Alfhild Lehne (220)	56
47.	Eldar Ingerø (221)	56
48.	Aksjon Rett Linje (196)	56

Innspill fra: (dok.nr.)	Kommunedirektørens vurdering:
Innspill fra offentlige myndigheter	
1. Fylkesmannen i Østfold (172) <u>Fremmer innsigelse til:</u> 1. Utvidelse av N1 på Borregaardsjordene, begrunnet i konflikt med nasjonalt jordvernmål. Oppfordrer kommunen til å ta ut tidligere avsatt (og ubenyttet) utbyggingsareal på dyrka mark. 2. Støybestemmelsen. Mener den bør strammes inn. Bør ikke åpne for så store avvik som en standard løsning for hele planområdet. <u>Nærmere om støy</u> 3. Det er gjennom bestemmelse § 4.6 stilt minimumskrav til boligene i avvikssonen. Det er benyttet bolig som begrep. Fylkesmannen anbefaler å bruke boenhet, slik at det ikke er tvil om kravet gjelder hver leilighet/boenhet og ikke hvert boligbygg. 4. Fylkesmannen savner en konsekvensutredning av det foreslåtte grepet. 5. Fylkesmannen mener etablering av soverom i rød støysone som en mulig «standardløsning» i sentrum er i sterk konflikt med det nasjonale målet om færre støyplagede innbyggere. Mener at kommunedelplanen ikke bør åpne for så store avvik som en «standardløsning», uten nærmere vurdering og tilpasning til det enkelte prosjektet. Mener kommunen bør vurdere om unntak fra plankrav skal gjelde der man etablerer boliger/skole/barnehage som bryter med nasjonalt anbefalte grenseverdier. 6. Det står i risiko- og sårbarhetsanalysen til kommunedelplanen at det under støy fremgår at «bestemmelsene sikrer at støyfølsom bebyggelse ikke etableres i rød sone innenfor avvikssonen». Det ser ikke ut til å være overenstemmelse mellom dette og foreslåtte bestemmelser. 7. Mener det er svært positivt at det tas grep med innføring av syv «stille-områder». 8. Det er positivt at kommunen etablerer bestemmelser for støy fra bygge- anleggstiltak. <u>Utvikling av sentrum:</u>	1. Tas til følge 2. Tas til følge. Se nærmere beskrivelse av endringene under. 3. Tas til følge. Begrepet «boenhet» erstatter «bolig». 4. Det er gjort en overordnet konsekvensutredning hvor det står at konsekvensen av avvikssonen vil være noe økt støybelastning. Ved å ikke tillate soverom mot rød sone begrenser vi søvnforstyrrelser, som er de verste plagene forårsaket av støy. 5. Tas til følge. Det er tatt inn krav om regulering for ny bebyggelse innenfor rød støysone. Det er tydeliggjort i bestemmelsene at det må dokumenteres at det ikke er mulig å oppnå gode utbyggingsløsninger innenfor grenseverdiene. Det er også tatt inn at det må gjennomføres tiltak utenfor soveromsvinduet om soverom legges i rød støysone. 6. Tas til følge. Setningen i ROS-analysen endres til: «Bestemmelsene sikrer at prosjekter som legger opp til ny støyfølsom bebyggelse i rød støysone må reguleres, at det kun er aktuelt når det er vurdert at det ikke er mulig å oppnå gode utbyggingsløsninger innenfor grenseverdiene.» 7. Tas til orientering. 8. Tas til orientering.

9. Støtter at flere prosjekter må gjennom en reguleringsplanprosess. Dette vil i større grad muliggjøre engasjement fra befolkningen, legge til rette for politiske diskusjoner og gi bredere faglig forankrede prosjekter. 10. Er usikre på om differansen mellom rammene for utbygging med og uten reguleringsplan er store nok til at utbyggere i stor nok grad vil prioritere å regulere. 11. Støtter at det er gjort en del formålsendringer som bidrar til høyere arealutnyttelse i sentrum. 12. Mener det er uklart om kommunedelplanen har tilstrekkelig med virkemidler til å imøtekomme mål om 1700 nye boenheter og 1200 nye arbeidsplasser frem mot 2030. Mener det virker lite sannsynlig at mål-tallene vil nås om man eksempelvis er nødt til å utnytte kommunedelplanens rammer til det maksimale. <u>Samfunnssikkerhet og beredskap:</u> 13. Mener samfunnssikkerhet og beredskap er ivarettatt i planen i henhold til kravene i plan- og bygningsloven. <u>Vassdrag:</u> 14. Glengshølen er i plankartet fargesatt i lys blå, men det er ingen tegnforklaring for formål knyttet til bruk og vern av vassdrag. 15. Det er uklart hva som er ment med at «fortøyningsbrygge er tillatt» i bestemmelse § 6.9 om Bruk og vern av sjø og vassdrag. Glengshølen bør sikre allmenne interesser, og kommunen bør vurdere arealformål og bestemmelser ut fra dette. 16. Mener det er uklart hva som er hensikten med bokstav b om at byggeforbudet i § 1-8 ikke gjelder for næringsområdet til Borregaard. Byggeforbudet i § 1-8 andre ledd gjelder i sjø, og ikke i vassdrag som Glomma. For vassdrag skal kommunen vurdere å fastsette en grense på inntil 100 meter der bestemte angitte tiltak ikke skal være tillatt, jf. § 1-8 femte ledd. <u>Grønnstruktur og mangfold</u> 17. Kulåsparken og alléen langs Oscar Pedersens vei er kartlagte naturtyper innenfor sentrumsplanen. Kommunen viser også til flere funn av rødlistearter. Savner i bestemmelsene noen føringer om hensyntagen til naturverdiene og artsmangfoldet i sentrum, herunder ved gjennomføring av tiltak innen områder avsatt til grønnstruktur.	9. Tas til orientering. 10. Tas ikke til følge. 11. Tas til orientering. 12. Tas til orientering. Planen vurderes å ha større utbyggingsmuligheter enn det uttrykte målet for bolig- og næringsutbygging, jf. vedlegg 31 som gir en vurdering av utbyggingspotensialet. 13. Tas til orientering. 14. Tas til følge. Bruk og vern av sjø og vassdrag tas inn i tegnforklaringen på plankartet. 15. Tas til følge. Det presiseres at det er fortøyningsbrygger som er tilgjengelige for allmenheten som er tillatt i Glengshølen. 16. Tas til følge. Bestemmelse §6.9 pkt b. slettes da plan- og bygningsloven ikke forbyr tiltak innenfor 100 m fra vassdrag. Loven sier at kommunen kan vurdere å forby tiltak innenfor 100 m fra vassdrag. Andre avsnitt i bestemmelse §6.5 slettes også. 17. Tas til følge. Viktig grønnstruktur er vist på temakart Grønnstruktur. Det tas inn bestemmelser som knyttes til temakartet. Det gis blant annet krav om bevaring av trerekkene vist på temakartet og videreføring av blågrønne elementer ved utbygging i områder vist som grønnstruktur med potensial på temakartet.
---	--

Vurdering av bestemmelser

18. Bestemmelsene er svært detaljerte og temakart må studeres for å få denne fulle oversikten. Dette kan gjøre planen uoversiktlig for brukerne av planen. Ber kommunen om å ta dette i betraktning ved den videre behandlingen av planforslaget.	18. Tas til orientering. Kommunedirektøren ser at det kan være utfordrende å få full oversikt. Planen har detaljerte bestemmelser og dette har sammenheng med at planen åpner opp for å gå rett på byggesak uten regulering. Dette er viktig for å sikre forutsigbarhet samt for å sikre hjemmel til å avslå søknader om tiltak som er uheldige.
19. Flere av vilkårene i bestemmelsene er svært skjønnsmessige og vanskelige å etterprøve. De foreslåtte vilkårene vil grundige begrunnelser i senere byggesaker. Anbefaler at det utarbeides retningslinjer om det nærmere innholdet i vilkårene. Viser særlig til § 4.1 og vilkåret «vesentlig innvirkning» i bokstav b og «større konsekvenser» i bokstav c, og § 6.2.1 og 6.3.1 sine vilkår om at tiltaket «ikke har større konsekvenser for miljø og samfunn eller medfører konsekvenser som bør vurderes i en større sammenheng».	19. Tas til følge. Bestemmelsene er justert. Det er presisert hva som menes med «vesentlig innvirkning på bygninger på gul liste eller viktige kulturmiljøer» og «større konsekvenser for miljø og/eller samfunn».
20. Det er retningslinje til § 6.2.1 bokstav d, men den gjelder ikke § 6.3.1 bokstav f. Det bør lages retningslinje til § 6.3.1 bokstav f også.	20. Tas til følge. Det er tatt inn en retningslinje som forklarer hva som menes med tiltak der kommunen anser reguleringskravet som urimelig, under bestemmelsene som bruker denne formuleringen.
21. «Bør» vil aldri oppstille et forbud. I § 5.9.1 a iii står det «bør». Dersom kommunen har ment at det skal etableres utadrettet virksomhet, må det stå «skal».	21. Tas til følge. Bestemmelsen gjøres om til retningslinje.
22. I retningslinje § 6.2.1 om soldiagram står det «skal». Da dette kun er en retningslinje, vil det ikke kvalifisere som et forbud. Videre stiller vi spørsmål ved hvorfor denne retningslinjen omhandler mer enn 10 enheter, når det er inntil 6 boenheter som er unntatt plankravet, jf. § 6.2.1 bokstav a.	22. Tas til følge. Krav om soldiagram knyttes til situasjoner der det er krav om reguleringsplan.
23. Bestemmelsene § 6.2 og 6.3 om «Suburban-tett bebyggelse» og «Urban-høy bebyggelse» bør ha en definisjon av disse begrepene.	23. Tas til orientering. Dette er beskrevet i planbeskrivelsen som er et viktig dokument til planen. Forskjellen mellom de to typene går i hovedsak på omfang av uteoppholdsarealer og høyder/volum for bebyggelsen. Utforming av Suburban-tett bebyggelse skal være spesielt barnevennlig og i menneskelig skala.
24. Vi stiller også spørsmål ved hva kommunen mener med «nåværende bygge- og anleggsområde» i bestemmelsene § 6.2 og 6.3. Ettersom bestemmelsene gjelder underformålet sentrumsformål er betegnelsen forvirrende.	24. Tas til følge. Bestemmelsen er omformulert.
25. Det er også uklart når det i § 6.3.1 står både «innenfor bestemmelsesområde ...» og	25. Riktig begrep er bestemmelsesområde.

«innenfor sone....» Vi legger til grunn at «bestemmelsesområde 3 A» og «sone 3 A» er det samme. 26. Temakart bør hjemles i planbestemmelsene: Planbestemmelsene viser til spesifikke kvartal og sone 3A, 3B og 3C. Hvor disse sonene ligger følger av temakart. Det bør i bestemmelsene vises til temakartene. <u>Sjø og vassdrag</u> 27. Arealformålet for sjø og vassdrag er ikke på plankartet. For at bestemmelser skal være gyldige, må arealformålet fremgå av plankartet. 28. Det er unødvendig med unntak fra byggeforbud innenfor 100m-beltet ved vassdrag. Vi viser til plan- og bygningsloven § 1-8 femte ledd. Dette gjelder også foreslått bestemmelse § 6.5.	26. Tas til følge. Temakart høyder og bygningstypologi knyttes til bestemmelse §6. 27. Tas til følge. Bruk og vern av sjø og vassdrag tas inn i tegnforklaringen på plankartet. 28. Tas til følge. § 6.9 pkt. b og andre avsnitt av §6.5 slettes, da de er unødvendige.
---	--

2. Østfold fylkeskommune (181/190)

Planen er omfattende og gjennomarbeidet. Den åpner for fortetting, knutepunktsutvikling og styrking av sentrum.

Innsigelser:

1. Planen har manglende bestemmelsesområder på plankartet som sammenfaller med hensynssonene for bevaring av kulturmiljø. Planen må ha bestemmelser om hva som er tillatt av endringer og nye tiltak innenfor områdene, samt riveforbud for bygninger og anlegg som har kulturminneverdi i bestemmelsesområdene.
2. Utbygging innenfor hensynssonen H570_1 (Bykjernen og Gamle Gleng) kan kun tillates med høydebestemmelsene for lav bebyggelse og evt. suburban bebyggelse. Det må settes plankrav for nybygg over 50 kvm, parkeringsanlegg under bakken og vesentlige terrenginngrep.
3. Plankartet mangler hensynssoner og følgende må innarbeides:
 - hensynssone «bevaring kulturmiljø» over NB!-områdene
 - hensynssone «landskap» over KULA-området
 - hensynssone «bevaring kulturmiljø» på Borgarsyssel Museum
 - Middelalderbyen er et automatisk fredet kulturminne og må ivaretas med utdypende bestemmelser i planen §3.5. Hensynssonen må få korrekt SOSI-kode.
4. Manglende generelle bestemmelser for ivaretagelse av nyere tids kulturminner, manglende status på temakart for vernede og mangler i samme temakart. Planen må ha juridisk bindende bestemmelser for bevaring av nyere tids kulturmiljøer. En rekke bygninger av nasjonal interesse knyttet til Borgarsyssel museum, Borregaard hovedgård og Sarpsborg kirke må legges inn på «gul liste».
5. Manglende sikring av regional kulturminneforvaltnings rolle. Det må tas inn en bestemmelse som sikrer at regional kulturminneforvaltning får alle saker som dreier seg om rivespørsmål av verneverdige

Tas til orientering.

1. Tas til følge. Det er lagt inn bestemmelsesområder som sammenfaller med kulturmiljøområdene og det knyttes bestemmelser til disse områdene. Det gis generelle bestemmelser som gjelder alle, og spesifikke bestemmelser som gjelder det enkelte bestemmelsesområdet. Riveforbud for bygninger på Gul liste er omgjort fra retningslinje til bestemmelse. En rekke av de andre retningslinjene er også omgjort til bestemmelser.
2. Tas ikke til følge. Dette er lavere enn i gjeldende plan. Maks. høyder for området settes til nivået i dagens sentrumsplan, det vil si maksimum 18m (tilsvarer ca. 4+1 etasjer). Det er plankrav for parkeringsanlegg under bakken og vesentlige terrenginngrep. Det settes ikke plankrav for nybygg over 50 kvm. Det er plankrav for utvikling av fra og meg 20 boenheter og for 800 kvm bruksendring/nybygg. Bestemmelsene for bevaring av kulturmiljø jf hensynssone H570_1 sikrer at kulturmiljøet ivaretas også uten regulering.
3. Tas til følge. Følgende hensynssoner er innarbeidet på plankartet:
 - H570 (hensynssone kulturmiljø) er lagt inn for NB!-områdene (aksene St. Marie gate og Sandesundsveien, samt Kulåsområdet).
 - H550 (hensynssone landskap) er lagt inn på KULA-området.
 - H570 (hensynssone kulturmiljø) er lagt inn på Borgarsyssel slik at bebyggelsen over bakken sikres
 - Sosikode for Middelalderbyen endres fra H710 til H730 og bestemmelsene er justert i tråd med Riksantikvarens anmodning.
4. Tas til orientering. Se pkt. 1 over vedr innarbeidelse av bestemmelsesområder og tilhørende bestemmelser. Temakart Vernede bygninger - Gul liste er oppdatert. Kartet samsvarer med Vedlegg 01 Gul liste der alle bygningene er omtalt med gårds-/bruksnummer og adresse. Bygninger tilknyttet Borregaard hovedgård lå inne i planforslaget. Dette er videreført.
5. Tas til følge. Det er krav om at tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner og tiltak innenfor området båndlagt etter lov om kulturminner (Middelalderbyen) forelegges regional kulturminneforvaltning. Det samme

kulturminner, vesentlige om- eller påbygninger, dispensasjoner og endringer av sentrumsplanen til uttalelse. <u>Sterkt faglig råd</u> 1. Kulturmiljø bør inn i formålsparagrafen. 2. Kommunen bør vurdere om gjennomføring av høyhus/punkthus gir kvalitet til byen og om sonene for høyhus bør begrenses til få utvalgte steder. Planforslaget har «reserver» som gjør at behovet for bolig- og næringsutviklinger dekket selv med moderate høyder. 3. Kvartal 509 bør inndeles i to og nye kvartal 509 A (St. Olav videregående skole) bør ha egne bestemmelser som kan fravike noe fra §§ 6.3.1, 6.3.2. Bestemmelsene bør gi rom for å få et velfungerende skolebygg. <u>Faglige råd</u> 1. Det vises til byutredningsarbeidet. Sentrumsplanen burde vært koordinert med arealplanen og disse bør til sammen være godt nok underlag for byvekstavtale uten innføring av bilrestriktive tiltak. 2. Det er sprik mellom målet for befolkningsvekst og faktisk vekst. Det er uklart for ØFK hvilken andel av den framtidige befolkningen som sentrumsplanen evner å ta opp i seg. Arealutviklingen i sentrumsplanen må stå i forhold til den faktiske og beregnede befolkningsutviklingen. 3. Planforslaget sier at sentrumstriangelet skal være tyngdepunkt for handel, kultur og service. Dette bør suppleres med arbeidsplassintensive næringer som kontorarbeidsplasser og statlige virksomheter. 4. Høyhus vil endre og utfordre steds karakteren i bylandskapet og er ikke arealbesparende ift.	gjelder saker av regional og nasjonal betydning som dreier seg om rivespørsmål av verneverdige kulturminner, vesentlige om- eller påbygninger, og dispensasjoner. Søknader om riving, nybygg, tilbakeføring, vesentlig om- eller påbygning innenfor bestemmelsesområder for kulturmiljø skal også sendes regional kulturminneforvaltning. Tiltak på bygninger som er på gul liste skal oversendes regional kulturminneforvaltning. Tiltak på SEFRAK-registrerte bygg skal vurderes å oversendes regional kulturminneforvaltning. <u>Sterkt faglig råd</u> 1. Tas til følge 2. Tas delvis til følge. Områder for den høyeste kategorien er noe redusert. Det er viktig at planforslaget har reserver og kan møte evt. raske skifter i etterspørsel. Dette gir en robust plan. Det er positivt at planen har rom for utbygging også etter 2030 uten at bygrensen må utvides og plangrepene endres. Dette gir forutsigbarhet lang tid fremover. Planen sikrer områder med Suburban-tett og Lav bebyggelse. Dette gir et mangfold av bymiljøer og visuelle uttrykk i sentrum, som sikrer en god by for alle. 3. Tas delvis til følge. Kvartalet inndeles i to men med en litt annen inndeling enn det ØFK foreslår. Det gis egne bestemmelser til den del av kvartalet som omfatter St. Olav videregående skole. <u>Faglige råd</u> 1. Koordinering av disse to planprosessene i tid kunne vært hensiktsmessig men har ikke vært mulig. De vil bli koordinert i innhold. Arealplanlegging er ett av flere aktuelle virkemidler som grunnlag for byvekstavtaler. 2. Tas ikke til følge. Sentrumsplanen må dimensjoneres ut fra ønske om vekst. Hvis veksten går langsommere enn forventet betyr dette kun at målet nås noe senere. Samfunnsplanen er en sentral føring som må legges til grunn. ØFK brukte prognoser på tilsvarende måte som grunnlag i fylkesplanen Østfold mot 2050. 3. Tas ikke til følge. Planen åpner opp for etablering av arbeidsplassintensive næringer samt statlige og regionale næringer innenfor sentrumstriangelet, men utelukker ikke etablering andre steder innenfor sentrumsområdet hvis det skulle vise seg hensiktsmessig. 4. Tas delvis til følge. Planen åpner opp for
---	--

karrébebyggelse. Kommunen bør vurdere om høyhus gir kvalitet til byen og om sonene for høyhus bør begrenses til få utvalgte steder. Planen gir ingen føringer for regulering av arealene rundt høyhusene som kan gi allmenheten tilgang til disse. Forventinger til hva høyhus skal gi tilbake til byen bør sikres i bestemmelsene. 5. Strategisk plassering av langtidsparkering og prioritering av besøkende og handlende på de mest sentrale plassene støttes. 6. Hovedkollektivakser og hovedsykkeltreaser bør legges inn i sentrumsplanen. Stedfesting av hvilke gater hvor kollektiv og sykkel prioriteres vil være nyttig informasjon når trinnvis utvikling av overflateparkering og gateparkering skal gjennomføres innen utgangen av 2018. 7. Maksnormer for parkering støttes og planforslaget er relativt ambisiøst på dette området.	annen struktur enn karrébebyggelse for å få mer grønt inn i sentrum med forhager og passasjer gjennom kvartalene. Dette er et bevisst valg. Det er ikke riktig at planen ikke gir føringer for regulering av arealene rundt høyhusene. Planen stiller krav til MUA som vil påvirke arealbruken rundt høyhusene og det stilles krav til gjennomgang gjennom kvartalet. Etter høringen er det er lagt inn i bestemmelsene at passasjene skal være offentlig tilgjengelige. Vedr. soner for høyhus vises det til pkt. 2 over og kommunedirektørens vurdering. 5. Tas til orientering. 6. Tas ikke til følge. Gatebruksplanen er under revidering («Prosjektet utvikling av sentrumsgater»). Gatebruken og hovedkollektivruter vil inngå ved denne revideringen. Sentrumsplanprosessen er en tung prosess og det er ikke hensiktsmessig å «låse» hele sykkelrutenettet og kollektivrutenettet til et sentrumsplankart siden det kan være behov for justeringer. Arbeidet med trinnvis utvikling av overflateparkering er igangsatt. 7. Tas til orientering.
---	---

3. Riksantikvaren Hensynssonen for middelalderbyen Sarpsborg er feil og i tillegg ser vi at bestemmelsen som er knyttet til middelalderbyen ikke er gode nok, jf. §3.5. I teksten i § 3.5. må det stå: «<i>Middelalderbyen Sarpsborg er et automatisk fredet kulturminne, og båndlagt etter kulturminneloven</i>». Den delen av planområdet som ligger innenfor avgrensningen av Middelalderbyen Sarpsborg skal båndlegges som hensynssone d), med SOSI-kode H_730. Avgrensningen av Middelalderbyen Sarpsborg finnes i kulturminnedatabasen Askeladden under id nr. 49977. I bestemmelsene skal denne teksten tas med i § 4.13: <i>«For alle tiltak som nevnt i kulturminnelovens §3 og som kan berøre middelalderbyen Sarpsborg skal det søkes dispensasjon fra lovens bestemmelser. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne innenfor hensynssone d) skal sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt».</i> Ber om en skriftlig bekreftelse fra kommunen på at retter opp dette før endelig behandling av saken, slik at Riksantikvaren ikke skal se seg nødt til å be Østfold fylkeskommune fremme innsigelse på grunn av disse tekniske feilene i kommunedelplanen.	1. Tas til følge. Sosi-kode er endret til H730. Riksantikvarens tekst er innarbeidet i § 4.13.
4. Statens vegvesen (SVV) (183) 1. Det varsles <u>innsigelse</u> fordi det er motstrid med vedtatte planer for aktuelle veiprosjekter. Plankart og bestemmelser må tilpasses vedtatt reguleringsplan Alvim-Torsbekkdalen, og sentrumsplanen må utformes slik at den heller ikke hindrer gjennomføring av prosjekt for St. Marie gate bru i tråd med vedtatt reguleringsplan. 2. Statens vegvesen støtter hovedgrepene i planen, og mener den kan bygge opp under en ønsket samfunnsutvikling, herunder også målet om nullvekst i personbiltrafikk. <u>Dokumentasjon og virkemidler knyttet til kompakt byutvikling:</u> 3. I sentrumsplanen omtales et ambisiøst mål for boligbygging, noe SVV mener er en god oppfølging av de statlige føringene og målet om å ta halvparten av veksten i og nær sentrum. Planen mangler en tydelig omtale av hvordan målet om 3500 flere innbyggere i sentrum skal nås. Dette handler dels om dokumentasjon av antall boenheter innenfor sentrumsområdet, dels om omtale av virkemidlene som skal benyttes for at sentrum skal ta ønsket andel av veksten, også sett opp mot kommuneplanens arealdel.	1. Tas til følge. Reguleringsplan 22056 Fv. 109, Alvim-Torsbekkdalen (2014) og reguleringsplan 12037 St. Marie bru (2016) tilføyes § 2. c. som lister opp hvilke reguleringsplaner som gjelder foran sentrumsplanen. Det vurderes ikke hensiktsmessig å overføre reguleringsplanenes detaljeringsgrad til sentrumsplanen. 2. Tas til orientering 3. Tas til orientering. Se vedlegg 25 med noen beregninger som viser utbyggingspotensial. Sentrale virkemidler for utbygging i sentrale områder er knyttet til utvikling av Rosenkrantz gate, regulering av stasjonsområde og utvikling av park i kvartal 88.

4. I henhold til byutredningen trinn 1 for Nedre Glomma kan det også være behov for ytterligere fortetting for å nå nullvekstmålet for personbiltrafikk. Trinn 2 av byutredningen vurderer hva som kan være et realistisk fortetningsalternativ for å nå nullvekstmålet for personbiltrafikk. Dersom det kan anbefales en justert fortetningsstrategi i sentrum som følge av funn i byutredningen, er det uheldig om dette ikke kan innlemmes i Sarpsborgs planer. 5. Delrapport 4 fra Rodeo arkitekter som er en del av grunnlaget til sentrumsplanen, inneholder en romstudie basert på 2.000 boenheter. Statens vegvesen mener sentrumsplanen bør beskrive hvordan endelig plan harmonerer med dette, også vurdert opp mot muligheten for ytterligere vekst i sentrum. For en del områder overlates endelig beslutning om byggehøyder og utnyttelsesgrad til reguleringsplanen, og dermed er det ekstra behov for en vurdering av minimumskrav som må oppfylles for at målet om vekst i sentrum skal nås. Vedr. planbeskrivelse og konsekvensutredning <u>Kompakt by med gangavstand til dagligdagse gjøremål:</u> 6. Det er positivt med fokus på kompakt byutvikling, lokalisering av bolig og målpunkt knyttet til dagligdagse gjøremål og mer hverdagsgåing. Statens vegvesen peker på at attraktivitet for gående ikke bare handler om avstand, men også om kvalitet og utforming for å gjøre gange til den foretrukne transportformen. 7. Det oppgis et tall for befolkningsvekst og arbeidsplassvekst. Statens vegvesen finner ikke bakgrunnen for disse tallene i planbeskrivelse, konsekvensutredning eller rapport om alternativvurdering. I rapport om alternativvurderinger som bør inngå blant vedleggene i planen, omtales ulike konsepter for fortetting innenfor sentrum. Vi finner imidlertid ikke at dette baseres på tall på boenheter vurdert opp mot fremtidig befolkningsvekst. Dette gjør det vanskelig å vurdere om sentrumsplanen i stor nok grad bidrar til den fortettingen som er nødvendig, blant annet for å nå målet om nullvekst i privatbiltrafikk. 8. <u>Sentrumstriangelet og nytt stasjonsområde:</u> Det er positivt at planen vektlegger nytt stasjonsområde og gode forbindelser for	4. Tas til orientering. Trinn 1 og 2 av byutredning for Nedre Glomma (2017 og 2018) viste at en fordeling av befolkningsveksten i Nedre Glomma med 50/40/10, kombinert med gjennomføring av bypakke (inkludert bompengering) vil redusere veksten i personbiltrafikken til 1,7% mot 2030. All vekst i personbiltrafikken under 1% regnes som å nå nullvekstmålet. En arealutvikling i tråd med 50/40/10 bidrar derfor i stor grad mot nullvekstmålet. Kommunedirektøren mener at 50/40/10 er et ambisiøst mål, og vil heller jobbe for å nå det enn å endre det. 5. Tas til orientering. Se pkt. 3 over. 6. Tas til orientering. 7. Tas til orientering. Planbeskrivelsen refererer til samfunnsplanens konkrete mål for befolkningsvekst og arbeidsplassvekst. Sentrumsplanens mål er at 40% av veksten skal komme innenfor sentrumsplanområdet. Samfunnsplanen ble vedtatt etter at alternativvurderingen ble politisk behandlet. Tekst er justert i planbeskrivelsen. 8. Tas til orientering
---	--

gående mellom viktige målpunkt internt i planområdet, herunder valg av Rosenkrantzgate som hovedforbindelse mellom stasjonen og gågata. Det er viktig at dette følges opp i føringer for fremtidige saker i medhold av planen, herunder både områdereguleringer, detaljreguleringer og byggesaker. 9. <u>Moderne by bygd på historisk identitet</u>: Har inntrykk av at ulike hensyn her kombineres på en god måte. Det er viktig å være oppmerksom på mulige målkonflikter, for eksempel kan bevaring i noen sammenhenger komme i konflikt med universell utforming og tilgjengelighet. Bevaring kan også komme i konflikt med andre tiltak som isolert sett er ønskelig. Det er viktig at slike vurderinger gjøres i forkant av vern, samtidig som planen bør angi hvordan eventuelle fremtidige målkonflikter skal løses. 10. <u>Urban bebyggelse</u>: Støtter dette som plangrep, og mer kompakt sentrumsutvikling er i tråd med samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og målene for bypakka i Nedre Glomma. I byutredningen er transportkonsekvenser av ulike fortettingsalternativer utredet. Savner en omtale av dette, samt en tallfesting av fortettingspotensialet i ny sentrumsplan. 11. <u>Fleksibel kvartalsutnyttelse</u>: Stor grad av fleksibilitet kan bidra til manglende sammenheng, blant annet når det gjelder brukervennlige gangakser og naturlige ledelinjer. Det er viktig at dette ivaretas i bestemmelser, samt i behandling av byggesaker og reguleringsplaner i medhold av sentrumsplanen. 12. <u>Offentlige byrom</u>: Det er positivt med innslag av grønt i bybildet, men peker på mulig trafikk sikkerhetsutfordringer knyttet til beplantning langs trafikkerte veger og gater. Mener det er viktig at trafikk sikkerhet vektlegges ved endelig beslutning om beplantning, og Statens vegvesen kan bistå i dette arbeidet. I fylkesvegprosjekter vil dette vurderes i en helhetlig sammenheng i dialog mellom prosjekteier og planmyndighet. <u>Å sette miljøvennlig transport i fokus</u> 13. Det er positivt at planen legger opp til redusert flateparkering i sentrum, økt bruk av boligsoneparkering og prioritet til korttidsparkering sentralt i planområdet. Det kunne her være ønskelig med en omtale av funn fra byutredningen, samt sentrumsplanens oppfølging av dette. 14. Det er positivt at barnetråkk benyttes aktivt i planarbeidet. Barns opplevelse av bybilde gir	9. Tas til orientering. Kommunedirektøren er klar over målkonflikter fra sentralt hold og har balansert ulike hensyn. 10. Tas til orientering. Kommunedirektøren har skrevet en svært kortfattet planbeskrivelse av hensyn til lesere. Byutredningen krever en del forklaring hvis leseren skal kunne få noe ut av det. Kommunedirektøren mener det vil gjøre planbeskrivelsen for tung. Se for øvrig pkt. 3. 11. Det åpnes kun for å trekke bebyggelsen tilbake fra fortauslinje ved regulering. Dette sikrer gode, helhetlige løsninger. Ved byggesaker skal man fortsatt forholde seg til eksisterende byggelinje for kvartalet. 12. Tas til orientering. 13. Tas til orientering. 14. Tas til orientering.
--	--

viktig informasjon om hva som skal til for å gjøre byrom mer attraktive for gående generelt og barn spesielt. 15. Det er en utfordring at avgrensning av sentrumsplanen ikke sammenfaller med området som skal ta 50 % av veksten. I alternativvurderingen ser vi at ulike modeller for vekst innenfor hele sentrumsområdet er vurdert, og det er da viktig at det blir god sammenheng mellom valg av modell i sentrumsplanen og valg som gjøres i rullering av arealplan for Sarpsborg.	15. Tas til orientering. Selv om sentrumsplanen og arealplanen ikke utarbeides parallelt vil de bli koordinert i innhold.
<u>Plankart, bestemmelser og retningslinjer</u>	
16. Opplever at det er gjort en grundig jobb med bestemmelser og retningslinjer.	16. Tas til orientering.
17. En del retningslinjer er formulert som skal-krav, og det kan da skapes usikkerhet om disse er retningsgivende eller bestemmende, blant annet retningslinjer knyttet til hensynssoner.	17. Tas til følge. Dette er justert.
18. Vi støtter at det legges opp til helhetlig planlegging av nytt stasjonsområde, men er åpne for at dette kan ivaretas på flere måter enn det som fremgår av § 3.6 bokstav a.	18. Tas til orientering.
19. Kommunen bør vurdere om forbindelsen til Glengshølen bør formuleres som et funksjonskrav på dette nivået og ikke som krav om en konkret løsning.	19. Tas til orientering. Dette er formulert som et funksjonskrav. Konkret løsning er ikke formulert. Rådmannen vil likevel understreke at tverrforbindelse er helt avgjørende for Sarpsborg kommune.
20. Statens vegvesen vil vurdere krav til en plan for stasjonsområdet nærmere når planarbeidet varsles, samt som del av det videre planarbeidet. Det er viktig med godt samarbeid i slike omfattende planer, og Statens vegvesen vil bidra til god dialog og samordning ut fra våre ansvarsområder.	20. Tas til orientering.
21. Det er formulert en retningslinje til bestemmelsenes § 3.6 bokstav b. Slik vi leser det, er dette en retningslinje til bokstav c om Borregaardsjordet og ikke b om ny bru over Glomma.	21. Tas til følge. Innholdet i retningslinjen er delvis tatt under §6.10 (bestemmelser til KB1 Borregaardsjordet) og delvis under §4.14 (bestemmelser til KULA-området).
22. I plankrav § 4.1 bokstav c mener vi det er utydelig hva som skal forstås som «større konsekvenser for sentrumsområdet». Dette bør tydeliggjøres i de endelige bestemmelsene.	22. Tas til følge. Bestemmelsen er justert.
23. I rekkefølgebestemmelse § 4.4 savner Statens vegvesen en omtale av bl.a. krav til teknisk infrastruktur. Dette bør kommunen ta inn før sluttbehandling, eventuelt bør det presiseres at det i reguleringsplan i medhold av sentrumsplanen kan tas inn krav om rekkefølge, jf. plan og bygningsloven § 11-9 nr.	23. Tas til følge.

8. 24. Normene for parkering i § 5.3 vurderer vi som i hovedsak å være i tråd med målene for planen og føringene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Fraråder den foreslåtte økningen av maksnormen for bilparkering knyttet til forretning og kontor, av hensyn til ønsket sentrumsutvikling. 25. Det er også inkludert tre forbehold knyttet til parkering: dokumentasjon av annet behov, formål som avklares i reguleringsplan og avvik når plasser etableres under bakken. Det er ønskelig at eventuelle avvik fra normen defineres tydeligere, og det bør presiseres at dette vil praktiseres strengt for å unngå forskjellsbehandling og en utvikling i strid med formålet med parkeringsnormene. 26. Retningslinje II til parkering bør gjøres til bestemmelse for å være tydelig på kravet om tilstrekkelig manøvreringsareal. Det bør imidlertid være åpning for å løse parkeringskravet felles for flere utbyggere, både for å samle parkering på færre steder og gjøre kravet enklere å oppfylle for utbyggere. 27. Det bør presiseres at normene for parkering fortsatt gjelder selv om opparbeidelse av parkering unntas fra plankrav, jf. bestemmelsene § 6.3 bokstav e. 28. Det er positivt at gange, sykkel og kollektiv prioriteres i § 6.8.1. I bokstav c bør det fremkomme at klipping av vegetasjon ikke bare er av hensyn til gående og syklende, men av hensyn til sikt og trafiksikkerhet. 29. Savner en bestemmelse om universell utforming, blant annet når det gjelder minste uteoppholdsareal og presisering av kommunens krav utover det som følger av gjeldende teknisk forskrift. Universell utforming beskrives kun i tilknytning til ramper, men det er viktig at dette ivaretas gjennomgående for de ulike delene av planen og for andre forhold, blant annet ledelinjer, vegfinning, allergi knyttet til beplantning og så videre. 30. Plan for hovednett for sykkeltrafikk er ikke omtalt i planen. Statens vegvesen mener rutene som inngår i sykkelplanen bør synliggjøres i plankartet, jf. også vårt innspill til varsel om oppstart. Hvis dette blir for detaljert å få frem i plankartet, bør rutene fremkomme i bestemmelsene for å synliggjøre mulig fremtidig arealbehov.	24. Tas til orientering. 25. Tas til følge. Det settes et tak på hvor mange ekstra parkeringsplasser som kan tillates ved utbygging av parkeringskjeller. Det presiseres at avviket gjelder for både bolig- og næringsbygg. 26. Tas til følge. 27. Tas ikke til følge. Normene i sentrumsplanen gjelder uavhengig av krav om regulering eller ikke. Det er ikke behov for å presisere det. 28. Tas til følge. 29. Tas delvis til følge. Universell utforming er også nevnt i bestemmelsen om veianlegg generelt. 30. Tas ikke til følge. Sykkelplanen er omtalt i planbeskrivelsen. Sykkelveier vil også være et tema i områdereguleringen rundt stasjonen. Sentrumsplanarbeidet er en tung prosess. Kommunedirektøren mener det vil være uheldig å låse lokalisering av sykkelveiene til en så tung prosess. Det er gatebruksplanen for Sarpsborg sentrum som er lagt til grunn for valg av sykkelveier i hovedsykkelplanen for sentrum. Det vil være mest hensiktsmessig å kunne justere hvor sykkelveiene går gjennom justering av gatebruksplanen.
---	---

<u>Avkjørselsspørsmål</u> 31. Det foreslås fortetting i store deler av sentrumsområdet, også langs fylkesveg 109, 118 og 553. I uttalelse til varsel om oppstart pekte Statens vegvesen på behovet for å ivareta avkjørselsspørsmål i det videre planarbeidet. Slik planen er utformet, vil det i svært liten grad være aktuelt med nye avkjørsler. Mener det likevel er behov for en bestemmelse der det presiseres at Statens vegvesen skal uttale seg til endret bruk av eksisterende avkjørsler, samt ha avgjørelsesmyndighet om det er aktuelt med nye avkjørsler til fylkesveg. Gjeldende rammeplan for avkjørselsspørsmål i Østfold legges til grunn. Dette bør også presiseres i retningslinje til § 6.3 bokstav e om unntak for plankrav knyttet til adkomst og parkering. <u>Byggegrenser</u> 32. Byggegrenser langs offentlig veg er ikke omtalt i forslag til sentrumsplan for Sarpsborg. Der byggegrense ikke er regulert, gjelder i utgangspunktet dermed en byggegrense på 50 meter langs fv. 109 og 118, mens det er 15 meter som gjelder langs fv. 553. Dersom sentrumsplanen angir disse byggegrensene langs fylkesveger der dette ikke er fastsatt i annen arealplan, blir hjemmelsgrunnlaget plan- og bygningsloven. En slik bestemmelse vil i så fall gjøre at det er Sarpsborg kommune som behandler dispensasjoner med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Statens vegvesen skal få uttale seg før det gis dispensasjon, i henhold til plan- og bygningsloven § 19-1. Statens vegvesen mener det er mest hensiktsmessig at Sarpsborg kommune behandler dispensasjoner fra byggegrensene i sentrum, og vi anbefaler derfor at det tas inn en bestemmelse som angir en byggegrense på 50 meter for fv. 109 og 118, samt 15 meter for fv. 553. Dersom kommunen ønsker å fravike dette, må Statens vegvesen konsulteres. <u>Ny stasjon</u> 33. Positivt at Rosenkrantz gate er tydelig utpekt som hovedadkomst til ny stasjon. Dette gjør det enklere å konsentrere mulige tiltak for å redusere fv.118 som barriere innenfor rammen av tilgjengelige ressurser. Statens vegvesen vil som del av det konkrete planarbeidet ta stilling til nødvendige krav som må innfris i regulering av stasjonsområdet, herunder hensynet til fremkommelighet på berørte fylkesveger. <u>Fremtidige fylkesvegprosjekter</u> 34. Det er positivt at bestemmelsene er tydelige på kommunens prioriteringer for innholdet i fremtidige fylkesvegprosjekter, jf. § 6.8.1. Det	31. Tas delvis til følge. Det vil være uheldig om det er Statens vegvesen som behandler avkjørselsspørsmål for fylkesveier når veimyndighet for disse veiene blir overført Viken. Det tas en bestemmelse om at veimyndighet for fylkesveier skal uttale seg i saker om endret bruk av eksisterende avkjørsler til fylkesvei og har avgjørelsesmyndighet for godkjenning av eventuelle nye avkjørsler til fylkesvei. 32. Tas ikke til følge. 50 meter langs f. 109 og 118 dekker uhensiktsmessig store arealer. Om en byggegrense tas inn i sentrumsplanen, vil det være behov for å gi mange dispensasjoner etter plan- og bygningsloven. Kommunedirektøren mener det er mest hensiktsmessig å fortsette med dagens praksis der det dispenseres fra veglova, og der Statens vegvesen er ansvarlig for disse dispensasjonene. 33. Tas til orientering. 34. Tas til følge. Det tas inn en retningslinje under §6.11.
--	--

bør presiseres at dette gjelder for prosjekter som ikke har vedtatte regulerings- eller byggeplaner, slik at det ikke oppstår usikkerhet knyttet til behov for omregulering/fornytt byggeplanlegging som vil være forsinkende og fordyrende. 35. Kravene gir prioritet til gående, syklende og kollektivreisende, og det gjøres presiseringer knyttet til materialvalg, universell utforming og beplantning. I fylkesvegprosjekter vil dette vurderes i en helhetlig sammenheng i dialog mellom prosjekteier og planmyndighet. <u>Krav til søknader</u> 36. I retningslinjer med krav til søknad § 7 bør trafikkfaglig kompetanse også fremgå som et krav for tiltak som kan ha trafikale konsekvenser som bør vurderes i en helhetlig sammenheng.	35. Tas til orientering. 36. Tas til følge. Retningslinje § 7 er justert.
--	---

5. Bane NOR (167) 1. Bane NOR støtter intensjonene om å sikre gode forbindelser til stasjonen og konsentrere bebyggelse nært knutepunktet i samsvar med nasjonale føringer. 2. Normer for uteareal og parkering bør differensieres og tilpasses den tette bebyggelsen det legges opp til ved knutepunktet. 3. Utbygging av IC kan berøre Lande skole og Bane NOR vil signalisere et mulig behov for skole i planlegging av transformasjonsområder i sentrum. 4. Varslet planområde for kommunedelplan InterCity (IC) bør legges inn i planen som hensynssone i påvente av vedtatt kommunedelplan etter pbl § 11-8 d) og det bør fastsettes planbestemmelse knyttet til hensynssonen om at søknadspliktige til tak etter pbl § 20-1 a), b), f), g), k), j) ikke tillates før kommunedelplan er vedtatt. 5. Område H810-01 (stasjonsområdet) og bestemmelse §3.6 a) bør endres slik at kravet om områderegulering ikke gjelder for arealer som skal avklares gjennom en detaljregulering av jernbanetiltaket etterfølgende kommunedelplan for IC. Hensynssone etter § 11-8 e) gir anledning til at et område undergis krav om felles planlegging med særlige gjennomføringsvirkemidler. Slike krav er ikke angitt i i bestemmelsen § 3.6 a). Bane NOR slutter av dette at det er Sarpsborg kommune som vil utarbeide områdereguleringsplanen. Bane NOR er positiv til at det foreslås en helhetlig plan men vil påpeke at utforming av nytt stasjonsområde inkludert evt. tverrforbindelse til Glengshølen må avklares ifm. detaljregulering av jernbanetiltaket som starter opp når kommunedelplanen er vedtatt. 6. Område H810-02 og bestemmelse § 3.6 b) bør erstattes av hensynssone i påvente av vedtatt kommunedelplan etter pbl § 11-8 d) slik at det vises til aktuelt planarbeid for felles prosjekt for veg og bane. 7. Sikringssone H130 «Byggeforbud rundt bane»: Bane NOR gjør oppmerksom på at byggeforbudet skal omfatte 30 m fra midten av ytterste spor jf. Jernbanelovens §10. 8. Hensynssone H350 «brann- og eksplosjonsfare»: Bestemmelser åpner for jernbane innenfor midtre og ytre faresone. Framtidig jernbanetrase vil også berøre indre hensynssone. Bane NOR forventer at jernbanetiltaket tillates der selv om det ikke er spesifisert i bestemmelsene.	1. Tas til orientering. 2. Tas ikke til følge. Dette avklares gjennom områdereguleringsplan og detaljregulering. 3. Tas til orientering. Transformasjonsområder i sentrum har sentrumsformål, som tillater utbygging av skole, dersom det skulle bli aktuelt. 4. Tas delvis til følge. Planområdet for kommunedelplan for Intercity legges inn som hensynssone i påvente av vedtatt kommunedelplan etter pbl 11-8 pkt. d. Det tas inn en bestemmelse som presiserer hvilke tiltak som skal forelegges Bane NOR for godkjenning. 5. Tas til følge. Det presiseres at kravet ikke skal stoppe detaljregulering av jernbanetiltaket. Sarpsborg kommune og Bane NOR bør inngå en samarbeidsavtale for å avklare ansvar og kostnadsfordeling for områdereguleringen. Kommunedirektøren beholder formuleringen om at det skal være en tverrforbindelse til Glengshølen i forlengelse av Rosenkrantz gate. Dette er viktig for å redusere barriereeffekten som jernbanen har. Glengshølen er det nærmeste vannet fra sentrum. Tilgang til vann er sentralt for sentrums attraktivitet for beboere, besøkende og ansatte i sentrum. 6. Tas til følge. Se pkt. 4. 7. Tas til følge. 8. Tas til orientering. Bestemmelsene om indre hensynssone nevner ikke hvilke tiltak som er tillatt eller ikke, men at det må dokumenteres at sikkerhetskrav oppfylles.
6. Norge Vassdrags- og energidirektorat (156) 1. Fornuftig at det kreves geotekniske vurderinger	1. Tas til følge. Det presiseres at det kreves vurderinger av områdestabilitet, da det er krav

i bestemmelsene om grunnforhold. Bestemmelsen kunne muligens skilt mellom grunnforhold knyttet til områdestabilitet/faren for større kvikkleireskred og lokalstabilitet som knytter seg til fundamentering med fare for setningsskader eller utglidninger i byggegrøp. 2. Veilederen det vises til i §4.8 benevnes NVEs veileder 7/2014 – <i>Sikkerhet mot kvikkleireskred</i>. 3. NVE kan ikke se at det er lagt inn egen hensynssone skred (H310) i plankartet, jf. § 3.2 i bestemmelsen. . Dette kan omfatte alle aktsomhetsområder med marin leire, jf. temakart grunnforhold	knyttet til lokal stabilitet i teknisk forskrift som ikke er nødvendige å gjenta. 2. Tas til følge. Ordlyden i §4.8 endres. 3. Tas til følge. Hensynssone ras og skred som omfatter alle områder med mulighet for marin leire, legges inn på plankartet. Bestemmelse § 3-2 tydeliggjør at det er ulike «farenivåer» på faresoner hvor det er påvist kvikkleire og aktsomhetssoner hvor det er mulighet for marin leire, og derfor mulighet for kvikkleire.
--	---

7. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (228) 1. Generelt vurderer vi at de aktuelle hensynssonene rundt Borregaard har fått en god utforming som ivaretar behovet for en hensiktsmessig utvikling i arealbruken i områdene rundt Borregaard. Vi ser at kommunen har brukt DSBs veileder for sikkerhet rundt storulykkevirksomhet til grunn. 2. Vi har ingen kommentarer til den praktiske utformingen av hensynssonene. 3. I bestemmelsen til indre hensynssone (Borregaards bedriftsområde) er det angitt at «Tiltak som øker fare og utvider risikokonturene vil ikke tillates.» Bestemmelsen synes lite hensiktsmessig i og med at alle tiltak innenfor Borregaards område som medfører vesentlig økt risiko forbundet med håndtering av farlige stoffer vil bli gjenstand for samtykkebehandling i henhold til forskrift om håndtering av farlig stoff. Arealplaner med tilhørende bestemmelser vil være en viktig del av beslutningsgrunnlaget ved behandling av samtykke. Vår vurdering er at krav om innhenting av samtykke fra DSB i nødvendig grad ivaretar krav til vurderinger av tiltak potensielt kan medføre økt utstrekning av risikokonturene. 4. I midtre hensynssone hvor det er generelt forbud mot etablering av ny boligbebyggelse, er det foreslått unntak for to spesifikke eiendommer hvor det tillates én boenhet på hver eiendom. Begrunnelsen er at disse eiendommene ut fra stedlige forhold ikke vil kunne benyttes til annen bebyggelse enn bolig. Vi har ingen kommentarer til dette, men vil be om at begrunnelsen for unntak fremgår av sluttbehandlingen av plansaken. 5. «Temakart risikokonturer» bør endres til «Temakart storulykkerisiko». Dette kan være misvisende det det ikke er direkte samsvar mellom de beregnede risikokonturene og hensynssonene.	1. Tas til orientering. 2. Tas til orientering. 3. Tas ikke til følge. Kommunedirektøren ønsker å beholde bestemmelsen i plandokumentet selv om det strengt tatt ikke er nødvendig. Dette for å synliggjøre at det ikke er aktuelt med tiltak som kan bidra til utvidelse av risikokonturene. 4. Tas til følge. Det vil bli omtalt i saksframstillingen når saken sendes til sluttbehandling. 5. Tas delvis til følge. Nytt navn blir «Temakart hensynssoner storulykkerisiko».
8. Direktoratet for mineralforvaltning (206) Ingen merknader.	Tas til orientering.
9. Fiskeridirektoratet Region sør (162) Ingen merknader.	Tas til orientering.
10. Norsk maritimt museum (239)	

Ingen merknader.	Tas til orientering.
11. Fredrikstad kommune (209) 1. Berømmer Sarpsborg for en oversiktlig og fremtidsrettet sentrumsplan som skal bidra til å oppnå Sarpsborg og Fredrikstad sine felles mål for fremtiden, blant annet målene i bypakka. 2. Bestemmelse om overvannshåndtering og klimatilpasning: Fredrikstad kommune påpeker at det blir brukt begrepet «overholde» i stedet for «opprettholde». 3. Positivt at det er stort fokus på uteoppholdsarealer for å bidra til positiv byutvikling. 4. Positivt at det er gjort grep som skal sikre gjennomføring. 5. Mener det er uheldig at det ikke finnes noen bestemmelser knyttet til kulturminner, når planen sier at man skal bygge en moderne by på historisk identitet.	1. Tas til orientering. 2. Tas til følge. Endres til «opprettholdes». 3. Tas til orientering. 4. Tas til orientering. 5. Planen er endret og det er lagt inn bestemmelser, se også innspill fra Østfold fylkeskommune med kommunedirektørens vurdering.

Innspill fra næringsliv, eiendomsutviklere og grunneiere

12. Optimal Finansforvaltning AS (171)

Er eier av kvartal 79 (Epakvartalet) samt flere eiendommer i sentrum.

1. Støtter de sentrale plangrepene og er positiv til planens intensjoner og overordnede målsettinger.

Høyder

2. Fleksibiliteten som sentrumsformål åpner opp for må gjenspeiles i høydebestemmelsene ved at det åpnes opp for større etasjehøyde i 2. og evt. flere etasjer for å legge til rette for næring og handel. Næringsetasje bør ha høyde på mellom 4-4.5 m og handel på 5 m. Boliger er tilfredsstilt med 3 m. Det må gi fleksibilitet i høyder siden flere kvartaler har terrengfall.
3. Foreslår at endelige høyder, inntrappinger og plasseringer av punkthus avklares først i detaljreguleringer.
4. Foreslår at det ikke skal gis restriksjoner for høyder innenfor de 30% som er avsatt for høy punktvis bebyggelse i kvartal 79 (Epakvartalet). Kvartalet er sentralt for å knytte gågata med ny stasjon. Ønsker å utvikle et tårnbygg som vil oppfattes som et landemerke. Med en gesims opp til 35 m, vil det kun være mulig å bygge 7 etasjer med 4,5 m høyde (høyde for næring).
5. Høydebestemmelsene for kvartal 79 oppfattes som utydelige, da kvartalet ligger både innenfor 3C og 3B i temakart for høyder, og i tillegg har egne bestemmelser.
6. Foreslår at bebyggelse tett inntil gågata i kvartal 266 omfattes av høydebestemmelsene for gågata. Dette for å sikre at ny plass i overgangen Rosenkrantzgate / St. Marie gate ikke skyggelegges av ny bebyggelse på sørsiden.
7. Overvannshåndtering: Planen stiller krav til håndtering av overvann på egen eiendom. Kommunen må planlegge for felles løsninger, for eksempel i Rosenkrantz gate, slik at hvert kvartal ikke må benytte store kjellerarealer til fordrøyningsbassenger. Dette vil også kunne bidra til å nå mål om Rosenkrantz gate som en grønn forbindelse, med økt opplevelseskvalitet.
8. Estetikk: Det er uklart hvilke krav som stilles til estetikk, fasadeoppdeling og hjørneløsninger innenfor kvartal 79, området langsmed

1. Tas til orientering
2. Tas til følge. Ved regulering til næring eller handel åpnes det opp for økte høyder. I bestemmelsene tydeliggjøres at hensikt med økte høyder er å tilfredsstille funksjonskrav til næring og handel, og at det ikke skal medføre økte antall etasjer. § 5.5 angir hvordan høyder skal vurderes ved terrengfall.
3. Tas til orientering. Maksimale høyder beholdes for å gi både innbyggere og utbyggere en viss forutsigbarhet. Vedr. krav til nedtrapping, åpner planbestemmelsene for at løsninger for dette avklares gjennom regulering.
4. Tas ikke til følge.
5. Tas til følge. Hele kvartalet tilordnes sone Urban-høy kategori D, som åpner opp for punktvis bebyggelse opp til 35m (tilsvarer ca. 10 etasjer), men det vil likevel være krav om nedtrapping mot gågata.
6. Tas til følge. Kvartal 266 får krav om lav bebyggelse langs gågata.
7. Tas delvis til følge. Når et område med flere kvartaler reguleres, bør felles løsninger for overvannshåndtering vurderes i planarbeidet. Hensikten er å oppnå arealeffektive løsninger, samt å bruke overvannshåndtering som et bruks- og opplevelseselement i utearealer.
8. Tas ikke til følge. § 5.9 gjelder både ved byggesaker og ved regulering. Krav om variasjon og det typiske karaktertrekket

Rosenkrantz gate og innenfor sentrumstriangelet. Foreslår at bestemmelse § 5.9 om estetikk og utforming gjenspeiler tydeligere planens intensjon om mer fleksibilitet.	«brutte» hjørner er viktig å hensynta. Dette er føringer som må innarbeides i reguleringsplanen, men som kan løses på ulike måter.
---	---

13. Betongbygg Eiendom AS (199) 1. Stiller seg bak Sarpsborg næringsforenings innspill. 2. Ønsker at Storgata 1, i kvartal 304, skal kunne bebygges med «suburban-tett bebyggelse». Mener det vil muliggjøre en fin overgang mellom høy bebyggelse på Roald Amundsens gate 47/49 og den øvrige lave bebyggelsen i området.	1. Tas til orientering. 2. Tas ikke til følge. Storgata 1 ligger innenfor hensynssone kulturmiljø H570_5 Grotterød. Hovedformen er frittstående bebyggelse med hager som skal videreutvikles som villaområde.
14. Sarpsborg Næringsforening (200) <u>Overordnede føringer</u> 1. Støtter de overordnede målene og i hovedsak de sentrale plangrepene. Har stor tro på utviklingen av sentrumstriangelet, økt fortetting innenfor hele sentrumsplanområdet og tydelige hensynssoner for vernet bebyggelse framfor enkeltbygg. 2. Det er ulik forståelse om hva som inngår i sentrumstriangelet. Næringsforeningen ønsker at dette skal være en overordnet beskrivelse av et satsningsområdet for økt vekst, mer enn en detaljert avgrensning. Det bør tydeliggjøres hvilke muligheter det åpnes for i sentrumstriangelet. 3. For å nå mål om befolknings- og arbeidsplassvekst må Sarpsborg oppfattes som attraktiv for eksterne investorer. Mener det er avgjørende at det ikke stilles strengere krav og rammer enn i de øvrige Østfoldbyene, og at Sarpsborg oppfattes som positive til utvikling og nyetableringer. Gjelder spesielt krav til fagutredninger, høye og lite fleksible krav til el- bilparkeringer, krav til utearealer og beregninger av MUA. 4. Kommunen bør igangsette utredninger for større områder, slik at ikke alle enkeltprosjekter pålegges mange utredninger som medfører store kostnader, for eksempel i forhold til luftkvalitet, grunnforurensning med mer. 5. Mener sentrumsplanen må generelt være mer fleksibel og overordnet. Dette for å unngå dispensasjoner.	1. Tas til orientering. 2. Tas til orientering. Sentrumstriangelet er en overordnet beskrivelse av et satsningsområde. Det følges opp med ulike temakart og føringer som bykjerneavgrensningen og krav om aktive fasader, temakart bygningstypologi og høyder. Jf. også planbeskrivelsen kap 6.2 som omtaler sentrumstriangelet og hvordan utvikling av dette følges opp i planen. 3. Tas til orientering. Sjekk hos andre indikerer ikke at Sarpsborg kommune er strengere eller stiller urimelige krav. Våre MUA-krav er i henhold til departementets veileder «Grad av utnytting». Her fremgår at overbygde balkonger ikke skal inngå i MUA-beregningen. 4. Tas til orientering. Luftsonkart er vedlegg til sentrumsplanen sammen med en rekke andre temakart. Undersøkelser om grunnforurensning og grunnforhold må i stor grad knyttes til den konkrete regulerings- eller byggesak da det vil være svært ressurskrevende å gjøre slike undersøkelser for hele sentrumsplanområdet. Kommunen har en ambisjon på sikt om å få tilgjengeliggjort på nett alt som finnes av grunnundersøkelser. 5. Tas ikke til følge. Planens detaljeringsgrad henger sammen med at det fremdeles åpnes opp for muligheten til å gå rett fra kommunedelplan til byggesak, uten regulering. Planen må derfor være tydelig. Men planen gir mer fleksibilitet ved regulering.

6. Mener det må avsettes ressurser slik at kommunen sikrer effektive plan- og byggesaker. 7. <u>Høyder</u>: Innenfor sentrumstriangelet, spesielt omkring Rosenkrantzgate, bør det ikke settes høydebegrensninger. Her bør det heller tydeliggjøres sentrale hensyn som skal ivaretas i reguleringsplaner og gis anbefalte høyder. Dersom det ikke gis full fleksibilitet, ønsker næringsforeningen følgende endringer: 8. Høydebestemmelsene må åpne for fleksibilitet dersom det planlegges for næring eller handel over flere plan. Det oppleves ikke å være samsvar mellom etasjene som beskrives som mulige i planbeskrivelsen og det som oppgis som høydemål i bestemmelsene. Det er også noe vanskelig å forstå av planbeskrivelsen og bestemmelsene hva som kan oppnås dersom man regulerer. Det må også tas høyde for terrengfall dersom endelige høydebestemmelser skal være så detaljerte. 9. Næringsforeningen er kritisk til begrensningene på maks. 10 etasjer for andelen av punktvis, høy bebyggelse innenfor sentrumstriangelet. Den foreslåtte %- vise andelen utover 6 etasjer ønskes endret, slik at det ikke settes et øvre maksimums krav for høyde. Dersom høydene begrenses til kun 10 etasjer, vurderes dette som lite økonomisk, da et bygg på en slik høyde vil måtte kreve ekstra tiltak i forhold til rømning/ heis/brann. 10. Krav om ytre og indre gesims for tiltak som skal reguleres innenfor område med høy, urban bebyggelse ønskes fjernet. Det er stor forskjell på 4+2 inntrukne etasjer 2,5 meter fra gatelivet kontra 6 fulle etasjer. Inntrappingen som planen krever i områder med høy, urban bebyggelse og hvor det samtidig skal åpnes opp for fleksibel kvartalsutbygging virker noe umotivert. 11. Planen oppfattes noe utydelig i forhold til hvilke krav som gjelder når et tiltak faller inn under flere høydesoner og skal reguleres. I noen tilfeller kan et tiltak også i tillegg ligge innenfor, eller inn mot en hensynssone kulturmiljø. I noen tilfeller har også planen særskilte bestemmelser for et kvartal.	6. Tas til orientering. 7. Tas ikke til følge. Makshøyder gir en viss forutsigbarhet for utbyggere og berørte selv om reguleringsplanen vil avklare de endelige valg av løsninger. Bl.a. vil krav til uteoppholdsarealer og sol- og lysforhold for nabobebyggelse ha betydning. Det åpnes imidlertid for ett signalbygg utover 10 etasjer i området langs Rosenkrantz gate. Plassering må avklares gjennom planlegging av området. 8. Tas delvis til følge. Ved regulering til næring eller handel åpnes det opp for økte høyder. Dette skal ikke medføre økte antall etasjer. § 5.5 angir hvordan høyder skal vurderes ved terrengfall. 9. Tas ikke til følge. Maksimale høyder og omfanget av punktvis høyere bebyggelse gir en viss forutsigbarhet for utbyggere og berørte. 10. Tas ikke til følge. Sarpsborg har relativt smale gater og krav om inntrapping henger sammen med ønske om gode lys- og solforhold for gater og omkringliggende bebyggelse. Ved utbygging av karrebebyggelse er denne inntrappingen viktig. Ved tilrettelegging av forhager og bebyggelse trukket vekk fra fortauslinje kan andre vurderinger være aktuelle. Planen gir større fleksibilitet ved regulering. Dette uttrykkes i § 6-4 som sier: <i>Løsninger for inntrukne etasjer avklares gjennom regulering.</i> 11. Tas delvis til følge. Retningslinje til §6.4 presiserer hvordan høyder skal vurderes der reguleringsplanen ligger i flere høydesoner. Den prosentvise andelen punkthus relaterer seg til den andelen av kvartalet som er innenfor den aktuelle høydesonen. Eksempelvis: Er kun halve kvartalet innenfor høydesonen Urban-høy kategori C er det kun 30% av denne halvdel som kan ha punktvis høyere bebyggelse. Der reguleringsplanen grenser mot hensynssone kulturmiljø vil analysene som ligger til grunn for
--	--

<u>Føringer for delområder</u> <u>Gågata:</u> 12. Kravet om lavere bebyggelse, spesielt for kvartalene på sørsiden av gågaten, må gjelde opp til enden av eksisterende gågate. Høringsforslaget tillater høyere bebyggelse på kvartal 266 enn i gågata forøvrig, noe som vil kunne bidra til dårligere solforhold for nytt torg som planen krever skal utvikles i overgangen Rosenkrantzgate/St. Marie gate. Kvartal 266 ligger dessuten innenfor hensynssone kulturmiljø, og bør vurderes på linje med andre kvartaler langs gågaten. 13. Næringsforeningen er positive til at kvartal 79 gis unik mulighet for å utvikle høy, urban bebyggelse. Selv om dette kvartalet ligger ved gågaten er det avgjørende at dette kvartalet utvikles som ett sentralt kvartal med høy, urban bebyggelse og med ny plass, for å tydeliggjøre ny forbindelse mot stasjonsområdet. <u>Stasjonsområdet:</u> 14. Næringsforeningen er svært positive til utvikling av nytt stasjonsområde, samt ny forbindelse til gågata. 15. Det er avgjørende at selv om valg av trasé utsettes, så kan andre forhold rundt nytt stasjonsområde iverksettes. Det bør sees helhetlig på busstilbud, flytting av bussterminal, utvikling av kjøremønster, utvikling av plasser, traséer for gående og syklende samt tilrettelegging av Olav Haraldssons gate, slik at området utvikles til et mer attraktivt sted. Olav Haraldssons gate har også stor andel av tungtrafikk, så det bør finnes løsningen som bedrer dette parallelt med utviklingen av stasjonsområdet. 16. I området rundt stasjonen, som skal områdereguleres, må det stilles krav om offentlig lekeplass. Det bør også stilles krav om offentlig parkeringsanlegg i nærheten av stasjonsområdet, for å sikre at togtransport blir et attraktivt valg for beboerne i Sarpsborg. <u>Kvartal 270:</u> 17. Kvartalet bør gis bestemmelser som tillater parkeringshus over flere etasjer, fremfor en løsning med kombinert parkering/bolig. Næringsforeningen er bekymret for at langtidsplasser etablert i utkanten av byen ikke er tilstrekkelig for å dekke arbeidsplassparkering pr. i dag. Det er avgjørende, spesielt for eksisterende bygningsmasser, som ikke har underjordisk parkering eller parkering i bakgård, at det finnes et konkurransedyktig tilbud i nærheten av lokalene. Dersom det ikke	reguleringsplanen avklare dette. 12. Tas til følge. Planen stiller krav om lav bebyggelse mot gågata også for kvartal 266. 13. Tas til orientering. 14. Tas til orientering. 15. Tas til orientering. Det er igangsatt arbeid knyttet til bruk av sentrale gater i sentrum, parkering i gater, framtidige busstraseer mm. Det blir i løpet av 2019 igangsatt arbeid knyttet til utforming av Rosenkrantz gate, herunder kryssing av Olav Haraldssons gate. 16. Tas ikke til følge. Planbestemmelsene § 5.4 omhandler krav til uteoppholdsarealer inklusive lekeareal og denne bestemmelsen vil gi rammer som skal følges ved regulering. Planen stiller krav om tverrforbindelse mot Glengshølen som er et stort og attraktivt aktivitetsområde og ny tverrforbindelse vil gi kort og trygg gangadkomst til dette området. Vedr. parkering følges Bane NORs retningslinjer for dette. 17. Tas ikke til følge. Planen åpner for alternative løsninger i kvartal 270 og den fleksibiliteten ønskes opprettholdt. I reguleringsprosessen kan det være aktuelt å vurdere høyder som muliggjør omdisponering fra parkering til eksempelvis næring. Planen angir langtidsparkering i byens ytterkanter og det er ikke aktuelt å øke omfanget av dette utover justering av langtidsparkering i Torsbekkdalen. Utvidelse av dette området henger først og fremst sammen med ønsket om kobling mot rundkjøring i Torsbekkdalen. Planen gir
---	--

tilrettelegges for slike løsninger i bykjernen, vil det være vanskelig å konkurrere med arealer utenfor sentrum når nyetableringer skal vurderes. 18. Parkeringshuset bør planlegges med innovative skiltløsninger for å redusere søketrafikk. Det samme gjelder for fremtidig parkeringsanlegg i nærhet til nytt stasjonsområde eller i Rosenkrantzgate. <u>Næringsarealer</u> 19. Borregaardsjordet: Planen stiller spesifikke krav om hvilke typer næringer som skal kunne tillates. Både for de nye 48 daa som nå legges inn, samt for de 35 daa som ble lagt inn uten slike begrensninger ved siste revidering av sentrumsplanen. Næringsforeningen mener at begrensningen av næringer må utgå, da området anses som svært viktig for utviklingen av et sterkt sentrumsområde og kan tilby konkurransedyktige næringsarealer mot områder utenfor sentrum. En næringsutvikling på dette området vil styrke både sentrum og østre bydel. <u>Hensynssoner</u> 20. Brann og eksplosjon: I anledning hensynssoner rundt storulykkebedriften Borregaard, påpeker Næringsforeningen viktigheten av å avsette midler og ressurser til heving av kvalitet og opprusting innenfor området. Det bør vurderes strategiske oppkjøp av eiendommer, opparbeiding av parker og grøntområder, samt økt investering på drift og vedlikehold, slik at området ikke forfaller. <u>Kulturmiljø:</u> 21. Bestemmelsene krever at tiltak som grenser inn mot hensynssoner skal redegjøre for hvordan tiltaket forholder seg til kulturmiljø og hvordan verdiene i områdene skal ivaretas. Næringsforeningen mener dette gir utydelige føringer for hvordan tiltak utenfor hensynssonene faktisk kan utvikles. Det er dessuten svært uheldig dersom det skal bli vanskelig å utvikle moderne, høy urban bebyggelse med fleksibel kvartalsutbygging like utenfor de forskjellige hensynssonene i sentrumstriangelet. 22. Planen må gi handlingsrom for tilpasninger og moderne løsninger, samtidig som historisk identitet sikres. Dette er spesielt viktig innenfor området bykjernen og Gamle Gleng. 23. Næringsforeningen er positiv til å sikre sol og	mulighet for parkeringshus i kvartal 281. Målet er nullvekst i bilbruken. 18. Tas til orientering. Innovative skiltløsninger kan bidra til å redusere søketrafikk. Det håndteres ikke gjennom sentrumsplanen. 19. Tas delvis til følge ved at det legges inn mer fleksibelt formål på «stjernebygget» og de 35 daa som videreføres fra planen vedtatt i 2013. Innsigelsen fra Østfold fylkeskommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken tas til følge på den måten at planforslagets utvidelse på 48 daa fjernes og arealet avsettes til LNF, mens de 35 daa som er godkjent i sentrumsplanen vedtatt i 2013 videreføres. 20. Hensynssonene rundt Borregaard berører et begrenset område. Småhusområdet mellom Kulåsgata, Oscar Pedersens vei og Hjalmar Wessels gate er avsatt til småhusområde i sentrumsplanen vedtatt i 2013: Dette videreføres. Området har stedvis flotte arkitektoniske kvaliteter, er trafiksikkert og kvalitetene kan utvikles ytterligere. Fra Kirkegata og nordover berører hensynssonen et fåtall kvartaler som ikke allerede er utviklet. Evt. oppkjøp vurderes løpende og midler til opparbeiding av parker o.l. vurderes ifm. utarbeidelse av 4-årig handlingsplan og årsbudsjett. 21. Tas ikke til følge. Dette er en veldig sentral føring. Ulike tiltaks konsekvenser for tilgrensende arealer er alltid viktig og særlig viktig mot bevaringsverdige kulturmiljøer. Med utgangspunkt i planens bestemmelser og retningslinjer kan dette løses på ulike måter og denne fleksibiliteten ønskes opprettholdt. Riksantikvaren har utarbeidet en bystrategi for perioden 2017-2020 som er et godt grunnlag for vurdering av gode overgangsløsninger. 22. Tas til orientering. Planen gir rom for moderne løsninger, samtidig er det viktig at en ved tilbygg eller nybygg tilgrensende verneverdige bebyggelse ikke bryter totalt, det vil si bryter med både form, volum, høyde, takform, materialbruk, vindusutforming og fargebruk samtidig. Det nye må spille på lag med det bevaringsverdige selv om det er moderne. 23. Tas til orientering.
--	---

lys i byens historiske gågate. <u>Parkering</u> 24. Høringsforslaget åpner for at dersom det er plass i kjeller til flere parkeringsplasser, kan disse etableres som gjesteparkeringer. Det bør ikke spesifiseres at dette skal være gjesteplasser, da det kan være avgjørende at parkeringsplasser skal kan kunne selges eller leies ut, for å bidra til balanse i prosjekter. 25. Næringsforeningen mener det er tilstrekkelig å kreve tilrettelegging for el-lading, ikke stille krav om en viss %- andel som høringsuttalelsen nå gjør. Her er likhet mellom byene avgjørende. 26. Det er også viktig at planen muliggjør bygging av parkering under bakken over flere kvartaler, slik at man på sikt kan oppnå større parkeringskjellere og dermed færre nedkjøringer. 27. Det bør videre tillates midlertidige parkeringsplasser på rivningstomter innenfor en tidsbegrensning. Dette vurderes som spesielt viktig i perioden frem til helhetlige parkeringsløsninger, som sikrer tilstrekkelig parkeringsdekning, er på plass. <u>Utearealer</u> 28. Planbeskrivelsen sier at kravet til fellesarealer og lekeplasser på bakken er senket. Næringsforeningen synes ikke målet gjenspeiles i bestemmelsene. Høringsutkastet stiller krav om at 30 % av uteoppholdsarealet skal ligge på bakken, være sammenhengende, og krever lekearealer for prosjekter med mer enn 10 enheter. Bestemmelsene er utformet som fellesbestemmelser. Det må tydeliggjøres at nevnte krav utelates innenfor sentrumstriangelet. Utearealer bør generelt kunne ligge både på lokk, og på tak, slik at ulike sentrumsfunksjoner skal kunne innpasses i kvartalsstrukturen. Overdekkede, innebygde balkonger bør også kunne inngå i beregninger av minste uteoppholdsareal. 29. Det bør også vurderes å dempe MUA krav til prosjekter som grenser inn til offentlige parker og plasser.	24. Tas ikke til følge. Om bestemmelsen ikke begrenser bruken av disse ekstra parkeringsplassene til gjesteparkering, vil plassene kunne brukes som tilleggsplasser, utover det som er maksimalt tillatt antall plasser. Utleie kan bidra til å undergrave bestemmelsens hensikt. 25. Tas ikke til følge. Det er viktig å sikre at man tilrettelegger med nok strøm når man bygger. Kommunedirektøren vil også påpeke at det ikke er krav om at 50% av parkeringsplassene ved boligbygg skal ha ladepunkt, men at 50% av parkeringsplassene skal ha fremlagt strøm for lading. Dette fordi det er veldig dyrt å tilrettelegge for nye ladepunkter seinere hvis man ikke har fremlagt strøm da bygningen ble bygd. Rådmannen mener det er viktig å ta høyde for at ladebehovet ved hjemmet i framtida kan bli vesentlig større enn i dag. Forslag til ny kommuneplanen arealdel i Fredrikstad har samme krav. 26. Tas til orientering. Planen legger ikke hindringer for dette. Det kan være positivt med større anlegg som bidrar til færre utkjøringer. 27. Tas ikke til følge. Hvis det skulle oppstå særtilfeller hvor dette viser seg aktuelt må det håndteres gjennom en dispensasjonsbehandling. 28. Tas ikke til følge. Unntak fra kravet om lekeareal på bakkeplan er beskrevet i § 5.4. Lekeareal på bakkeplan kan bidra til en viss åpenhet i bebyggelsen, grønne gårdsrom og også gi noe tilbake til byen, samtidig som det danner felles møteplass for beboerne. Noen av planens intensjon er å myke opp kravet til karrebebyggelse ved å legge til rette for forhager og forbindelser gjennom kvartaler nettopp fordi utvikling passasjer gjennom det enkelte kvartal som kan tilføre byen kvaliteter. Overbygde balkonger skal ikke defineres om MUA i henhold til veileder «Grad av utnyttning». 29. Tas til følge. Innenfor områder avsatt til Urbanhøy bebyggelse kan kravet fravikes noe hvis prosjektet ligger i umiddelbar nærhet fra park/friområde.
---	---

30. Næringsforeningen mener at det er et svært positivt grep å ruste opp felles offentlige byrom, som de opplever gjennomføres i flere andre byer. Det bør planlegges og jobbes strategisk med plassering og utvikling av uterom, slik at disse kan utvikles som samarbeidsprosjekter mellom private utbyggere og kommunen. <u>Reguleringsplankrav</u> 31. Bestemmelsene om når det utløses plankrav, eller åpnes for at tiltak bør reguleres oppleves som utydelig. Næringsforeningen mener det er avgjørende at planen ikke krever at hele kvartaler må reguleres, i noen tilfeller vil det også kunne være riktig å regulere kun én eiendom. Byen er ikke alltid oppdelt i tydelige kvartaler, og det vil også være svært usikkert i forhold til gjennomføring dersom det skal kreves at all bebyggelse i et kvartal eller «et større område» innlemmes i en regulering. 32. Generelt må sentrumsplanen forenkle bestemmelsen om krav til regulering/unntak fra plankrav, på linje med bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Det er ikke hensiktsmessig med strammere føringer for når man kan/må regulere i sentrum enn utenfor. Kommuneplanens arealdel unntar saker fra regulering, for eksempel dersom det utvikles prosjekter med inntil 5 nye boenheter. Der åpnes det for detaljregulering av enkelteierdommer, og planavgrensning drøftes i hver sak. Dette bør også gjelde i sentrumsplanområdet. <u>Tverrsektorielt samarbeid for realisering av mål</u> 33. Etter vedtatt sentrumsplan er det avgjørende med strategisk, helhetlig og tverrsektoriell jobbing med gjennomføring av sentrumsplanens mål. Det er også avgjørende med felles satsning fra både utbygger og kommune, slik at prosjekter og områdeutvikling realiseres for eksempel gjennom utbyggingsavtaler. Det må blant annet jobbes strategisk med skilting, slik at byen fremmer sine attraksjoner. 34. Og i større områder, som for eksempel ved oppgraderingen av Rosenkrantzgate, vil det være en stor fordel om kommunen bidrar med å utnytte gategrunnen til håndtering av overvann. Slik kan kvartalene langs Rosenkrantzgate utvikle fulle kjellere fremfor store fordrøyningsbasseng. 35. Det bør jobbes parallelt med utvikling av offentlige byrom, gater og plasser og private utbygginger slik at man finner de beste løsningene for utvikling av attraktive byrom. 36. Næringsforeningen er svært positive til «Bysamarbeidet» som nå er igangsatt, og har store forventninger til dette. Næringsforeningen anser det som avgjørende at kommunen avsetter midler i	30. Tas til orientering. 31. Tas delvis til følge. Arealeffektivitet oppnås først og fremst når en kan utvikle flere eiendommer i sammenheng. Det er riktig at kvartalsstrukturen ikke er like tydelig i hele sentrum og bestemmelsen om å regulere hele kvartaler er derfor noe justert. 32. Tas ikke til følge. Nå unntas fra plankrav inntil 6 boenheter i Suburban-tett områder og områder med Urban-høy bebyggelse kategori A. I områder med Urban-høy bebyggelse kategori B og C kan det utbygges inntil 20 boenheter uten plankrav. Sentrum er et viktig offentlig rom og det er ønskelig med større omfang av regulering her. Reguleringsprosessen er en viktig demokratisk prosess. Regulering av enkelttomter vurderes ikke som hensiktsmessig. De beste og mest arealeffektive løsninger oppnås når flere eiendommer planlegges i sammenheng. 33. Tas til orientering. 34. Tas delvis til følge. Når et område med flere kvartaler reguleres, bør felles løsninger for overvannshåndtering vurderes i planarbeidet. Hensikten er å oppnå arealeffektive løsninger, samt å bruke overvannshåndtering som et bruks- og opplevelseselement i utearealer. 35. Tas til følge. Gjennom Bykraft koordineres i større grad offentlig innsats på byrom til områder hvor det settes i gang private investeringer. 36. Tas til orientering.
---	--

fremtidige budsjetter for konkrete byutviklingstiltak, samt midler for strategisk jobbing med å fremme byliv. 37. Næringsforeningen ønsker å påpeke for kommende revideringer at utvidelse av sentrumsplanområdet må vurderes. Avgrensningen må sees i sammenheng med andre byers avgrensning av sentrumsplanområdet. Det vil etter at avklaringer angående jernbane er tatt, kunne åpne andre muligheter mot Tunejordet, og det bør på sikt vurderes å innlemme Grålum i sentrumsplanområdet. Dette vil kunne bidra til at det sees enda mer helhetlig på hvordan man skal utvikle et styrket sentrumsområde.	37. Tas til orientering.
--	---------------------------------

15. Jan Willy Føreland, WSP Norge AS, på vegne av gårdeierne i kvartal 260 (175) 1. Synes kommunen har lagt opp til en god prosess og at det er gode intensjoner med planforslaget. Støtter de sentrale plangrepene. 2. Mener imidlertid at planen gir for store begrensninger på høydene. Mener at det ikke blir mulig å få realisert bygningsvolumet som er nødvendig for at investorer skal satse i sentrum. Ønsker at bestemmelsene formuleres mer fleksibelt. Mener at det er i det konkrete prosjektet man best kan vurdere de konkrete konsekvensene for opplevelseskvalitet og solforhold i gågata og at det ikke legges krav om lav bebyggelse mot gågata samtidig som det åpnes opp for å trekke bebyggelsen tilbake fra gågata. 3. Forslag til omformulering av §6.3.2: • Første setning i pkt f tas ut. (bestemmelsen sier at bebyggelsen skal følge prinsippet om lav bebyggelse mot gata og høyere i bakgrunn) • De to nest siste setningene i pkt d må omformuleres. Det bør ikke legges så strenge begrensninger på høyde eller hvor stor andel av kvartaler som kan ha større høyder. Det må stilles krav om kvaliteter i gågata og så må det enkelte prosjektet dokumentere at kvalitetene sikres. 4. Stiller gjerne opp på møte med kommunen for å gi nærmere begrunnelse for forslaget.	1. Tas til orientering. 2. Tas ikke til følge. Maksimale høyder vurderes å være ambisiøse i en by av vår størrelse. I kvartal 260 åpnes opp for 8 etg. på 30 % av kvartalet. Maksimale høyder gir en viss forutsigbarhet både for innbyggere og utbyggere. Planen gir en viss fleksibilitet ved regulering. Dette uttrykkes i § 6.4 som sier: <i>Løsninger for inntrukne etasjer avklares gjennom regulering.</i> 3. Tas ikke til følge. Kommunedirektøren mener dette er et viktig prinsipp som har stor betydning for opplevelsen de gående har. Pkt. d omhandler høyder og inntrapping. Se kommunedirektørens kommentar under pkt. 2 over. 4. Er invitert, men planleggingsarbeidet for kvartal 270 har stoppet opp.
16. Borregaard AS (204) 1. <u>Næringsutvikling – en nødvendig del av sentrumsattraktiviteten</u>: Støtter hovedgrepene i planen. Mener det er nødvendig at kommunen legger opp til en offensiv og ambisiøs plan for økt attraktivitet og aktivitet i sentrum. Flere arbeidsplasser og næringsaktivitet er viktige for å få et levende sentrumsområde. Mener tiltakene for økt næringsaktivitet (utover handel) bør styrkes. 2. <u>Hensynssone storulykkeforskriften</u>: Uavhengig av hensynssonen mener Borregaard at det ikke må legges opp til for store boligutbygginger tett opp til industriområdet. Dette for å unngå konflikt med nærhet til et døgntilgjengelig prosessindustriareal. 3. <u>Vern av industribygninger</u>: Industriområdet må utvikles kontinuerlig for å ivareta konkurransekraft. Borregaard har behov for å rive eller omgjøre bygninger av sikkerhetsmessige og økonomiske årsaker.	1. Tas til orientering. 2. Tas til orientering. Hensynssone er kun ett av mange temaer og planen bygger på syv plangrep. To sentrale plangrep som kan nevnes som har betydning for lokalisering av den største veksten er a) sentrumstriangelet som det kraftigste vekstområdet og b) bevaring av viktige kulturmiljøområder. 3. Tas delvis til følge ved at feilregistreringen på kloralkaliefabrikken fjernes fra Gul liste. Det er brakt på det rene at sentrallaboratoriet er revet. Cellulosefabrikken videreføres på Gul liste. Ved evt. riving eller stor omgjøring av

Mener det er viktig at føringene fra vernemyndighetene ikke gir urimelige krav og kostnader som kan bidra til å redusere virksomhetens internasjonale konkurransekraft. Det er foreslått vern av to bygninger (gul liste). En av disse to bygningene er omtalt som Sentrallaboratoriet, men det er kloralkalifabrikken som er markert på kartet. De markerte bygningene er aktuelle for til dels betydelige endringer ut fra produksjonstekniske eller HMS-hensyn. Ønsker ikke at disse bygningene står på vernelisten. Ber om en avklarende dialog omkring disse forholdene. 4. <u>Borregaardsjordene</u>: Mener det er uheldig og unødvendig å ikke tillatte etablering av kontorvirksomheter på Borregaardsjordene. Det er allerede flere kontorvirksomheter i området. Planforslaget legger opp til at området skal forbeholdes næringsformål som samspiller med Borregaards næringsvirksomhet. Det kan også tenkes at kontorvirksomheter kan ha like stor relevans til Borregaards virksomhet som et produksjonsanlegg. Mener at lokalisering av kontorer her ikke vil konkurrere med andre sentrumslokasjoner, men heller med lokaliseringer utenfor sentrum eller kommunen. 5. <u>Kulås</u>: Vil at det fortsatt skal åpnes for bygging på 1/3000 mellom Kulåsstien og Arne Meidells vei. Ønsker sentrumsutvikling (bolig/tjenesteyting) på sikt. Mener det ikke vil gå utover park- og rekreasjonsområdet.	bygninger med industrihistorisk verdi oppfordres det til dokumentasjon av bygningene. 4. Tas delvis til følge ved at det legges inn mer fleksibelt formål på «stjernebygget» og de 35 daa som videreføres fra planen vedtatt i 2013. Innsigelsen fra Østfold fylkeskommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken tas til følge på den måten at planforslagets utvidelse på 48 daa fjernes og arealet avsettes til LNF, mens de 35 daa som er godkjent i sentrumsplanen vedtatt i 2013 videreføres. 5. Tas til orientering. Området ligger inne som offentlig formål. Det er en videreføring fra gjeldende sentrumsplan vedtatt i 2013. Det åpnes ikke for bolig på arealet.
---	--

17. Petter Witnes (205) Ønsker mer fleksibilitet i detaljregulering av eiendommer i kvartal 64 og Rosenkrantz gate for øvrig. 1. <u>Høydebestemmelser:</u> Det er ikke anledning til å oppnå skisserte etasjeantall dersom man vil utvikle næringslokaler eller handelslokaler over flere plan. Bestemmelsene bør justeres til å gi anledning til å utvikle nødvendig høyde avhengig av formål. 2. <u>Inntrapping:</u> Uheldig å stille absolutte krav om inntrapping på min. 2,5 m etter 4 etasjer. Så fremt kravet om varierte høyder, forbindelser og tilbaketrekkinger fra gatelivet opprettholdes, bør kravet om hvor og omfanget av inntrappingen kunne vurderes tilstrekkelig i hver enkelt detaljregulering. 3. <u>Utearealer:</u> Bestemmelsene bør åpne for at utearealer kan legges på lokk eller tak. Dette er spesielt aktuelt når 1. etasje tilrettelegges for å tilby store arealer til forretninger, som ofte krever en minimumsstørrelse for å ville etablere seg. Utearealene kan dessuten få bedre kvalitet ved å legges høyere enn på bakkeplan, spesielt i området langs Rosenkrantzgate, der terrenget er fallende mot nord. Overbygde/ innebygde balkonger bør medregnes i MUA. 4. <u>Estetikk og utforming:</u> Ønsker at kravet om vertikaloppdelte fasader ikke skal gjelde innenfor sentrumstriangelet (utenfor områder omfattet av hensynssoner), så lenge prosjektet sikrer attraktive første etasjer og byliv. Mener kravet er tilpasset tradisjonell karrébebyggelse. Konsekvensen kan være at man ikke får utviklet arealene til formål som krever store arealer.	1. Tas til følge. Bestemmelsene justeres slik at det åpnes opp for økte høyder der det blir regulert inn næring eller handel i flere etasjer. 2. Tas ikke til følge. Hensikten med inntrapping er å redusere høydevirkningene fra gateplan og gi mer lys til gatene og omkringliggende bebyggelse. Anledningen til punkthus er innført fordi en åpner opp for høyere bebyggelse der en velger annen type en typisk karrebebyggelse. Planen gir større fleksibilitet ved regulering. Dette uttrykkes i § 6.4 som sier: <i>Løsninger for inntrukne etasjer avklares gjennom regulering.</i> 3. Tas til orientering. Planen åpner opp for at kravet om utearealer på bakken kan fravikes i gitte kvartaler i Rosenkrantz gate og i St. Marie gate. Men utearealer på bakken har positive effekter ved at det bidrar til en viss åpenhet i bebyggelsen, samtidig som det dannes felles møteplasser for beboerne. Overbygde/innebygde balkonger regnes ikke som MUA. Dette er i henhold til veileder «Grad av utnytting». 4. Tas ikke til følge. Formålet med bestemmelsen er variasjon og opplevelser. Dette er føring som må innarbeides i reguleringsplanen men som kan løses på ulike måter.
---	--

Innspill fra plankonsulenter

18. BAS arkitekter (182)

Livet mellom husene

1. Utvikling rundt bebyggelsen er like viktig for dem som ferdes i byen, som selve bebyggelsen. Kommunen må synliggjøre sine ambisjoner, mål og planer for utvikling av offentlige gater og plasser. Dette er også viktig for å stimulere til fornying av bygningsmassen. Etterlyser en handlingsplan som synliggjør hvilke områder kommunen har planer om å ruste opp, til hva og når.
2. Positivt at kvartal 88 er avsatt til lek og rekreasjon. Slike større åpne plasser burde medføre at planen åpner for økte høyder rundt i større grad en planforslaget gjør.

Planens lesbarhet

3. Planen fremstår noe komplisert. Mange soner og bestemmelsesområder overlapper. For eksempel ligger EPA-kvartalet innenfor to soner i tillegg til at det er egne bestemmelser for dette kvartalet.
4. Det er også viktig å sikre sammenhengen mellom bestemmelser og intensjoner i planbeskrivelsen. Oppfatter for eksempel at det er strid mellom fellesbestemmelser om estetikk og intensjonene med krav om regulering.
5. Sentrumstriangelet: Det er ikke tydelig om det er noen fordeler for dem som utvikler bebyggelse innenfor sentrumstriangelet sammenliknet med områdene utenfor.
6. Hensynssonene kulturmiljø Gamle Gleng/bykjernen sammenfaller med store deler av sentrumstriangelet og det er utydelig hva som tillates i dette krysningspunktet (utvikling vs. vern).
7. Vern, kulturminner, kulturmiljø: Høringsutkastet krever at alle tiltak innenfor hensynssonene som berører verdier knyttet til kulturmiljø og kulturminner skal forelegges fylkeskonservator for uttalelse. Foreslår at kravet begrenses til kun å omfatte tiltak som berører NB!-registeret, da dette er riksantikvarens register. Sentrumsplanen har tydelige føringer for hva som tillates innenfor hvert enkelt område.

1. Tas ikke til følge. Det utarbeides ikke en egen handlingsplan men tiltak innarbeides i 4-årig handlingsplan med årsbudsjett.
2. Tas ikke til følge. Opp til åtte etasjer vurderes å være ambisiøst i en by av vår skala.
3. Tas til følge. Noen soner er justert. Det er innarbeidet retningslinjer i planen som sier hvordan høyder skal forstås når kvartaler ligger i flere høydesoner.
4. § 5.9 om estetikk gjelder både ved byggesaker og ved regulering. Krav om variasjon og det typiske karaktertrekket «brutte» hjørner er viktig å hensynta. Dette er føringer som må innarbeides i reguleringsplanen men som kan løses på ulike måter.
5. Det er ingen fordeler utover at Rosenkrantzgate er et satsingsområde.
6. I dette området gjelder bestemmelser/ retningslinjer for kulturmiljø og bestemmelser om høyder (i tillegg til andre bestemmelser). Høydene er lavere i dette området enn i andre områder innenfor sentrumstriangelet nettopp fordi området er definert som et viktig kulturmiljø. Det må gjøres særskilte vurderinger ift. overgangen mot bevaringsverdige bygninger.
7. Tas ikke til følge. Det vises også til innspill fra fylkeskommunen vedr. temaet.

Avklaringene med øvrige myndigheter er gjort. 8. Mener at det er spesielt viktig i bykjernen/Gleng at nytt og gammelt kan tillates side om side. Mener at det er tilsidesatt i bestemmelsene. Dette er avgjørende for å kunne sikre et sentrumsområde hvor byens historie kan kombineres med å fungere som et moderne handelsområde med attraktive lokaler. Mener at å gi innfillprosjekter og nybygg en moderne stil framfor stilkopiering, tydeliggjør hva som tilhører hvilken stilperiode, og gjør den historiske byen mer lesbar. Mener at det er greit med strenge krav om stilkopiering for noen begrensede områder (for eksempel Sandesundsveien/Melløs), men ikke for bykjernen/Gleng. 9. Når det gjelder erstatning av bebyggelse på gul liste mener BAS arkitekter at disse bør gjenoppreises i sin opprinnelige stil etter originale tegninger. 10. <u>Uteoppholdsareal</u>: Støtter at krav til lekeareal ved det enkelte prosjektet reduseres, for å bidra positivt til økt byliv i offentlige plasser og parker. Viktig at det kreves MUA og at det kan legges på lokk og tak. 11. Mener at det er viktigere at det er MUA med høy kvalitet med variert beplantning og utforming som skaper visuelt gode rom både for beboere og for de som passerer forbi, enn at det nødvendigvis skal spesifikt være avsatt til konkret bruk som lek. Så lenge areal er avsatt vil møbleringen etter tid kunne tilpasses avhengig av sammensetningen av beboere i hvert enkelt prosjekt. 12. <u>Høyder</u>: Synes høydebestemmelsene er noe vanskelig å tolke i krysningpunktet mellom de ulike høydesonene 3A-C og hensynssone kulturmiljø. Gjelder høydesonene foran her eller skal høyde i hver enkelt sak vurderes ut fra områdets kvalitet? 13. Høydebestemmelsene tillater slik de er nå et antydte antall etasjer sammenliknet med tillatt høyde om det kun skal bygges bolig og en etasje næring. Om det skal bygges flere etasjer næring krever det mer høyde og det vil totalt gi færre etasjer sammenliknet med om man kun bygger bolig. Det bør vurderes om det er	8. Det er tatt inn krav om tilpasning innenfor kulturmiljøområder etter anmodning/innsigelse fra fylkeskonservatoren. Nye bygninger eller endring av bygninger må ikke være dominerende eller skjemmende i forhold til kulturmiljøet og/eller bevaringsverdige bygninger. Dette betyr ikke nødvendigvis total stilkopiering. 9. Tas til orientering. Planen stiller krav for reparasjon, vedlikehold, tilbygg, oppussing og restaurering. Planen stiller ikke krav om gjenoppbygging i opprinnelig stil ved en evt. brann. 10. Tas til orientering 11. Tas ikke til følge. Det er viktig å sikre møblering og utforming som fremmer lek for barn som bor eller er på besøk i sentrum. 12. Tas til følge. Det er gjort et par justeringer slik at soner i Temakart Høyder og bygningstypologi sammenfaller med avgrensning av kulturmiljøområdene med unntak av gågata som har egne høyder mot gata. Temakart Høyder og bygningstypologi har fått en ny kategori, Urban-høy kategori D, som gjelder for deler av Rosenkrantzgate. Høydebestemmelser angir maksimale høyder, men hensyn til kulturmiljøet/bevaringsverdige bygninger eller sol- og lysforhold må vurderes ved hvert enkelt prosjekt, og kan tilsa at maksimale høyder ikke kan oppnås. 13. Tas til følge. I planbestemmelsene legges det inn muligheter for økte etasjehøyder når det reguleres til næring og handel, men det åpnes ikke for økte antall etasjer.
---	---

etasjeantallet eller kotehøyder som er målet og høydene må evt. justeres til å kunne tillate etasjehøyder tilpasset hvert enkelt prosjekt/konsept i detaljreguleringer. 14. Erfaringer med studier av kvartalsutnyttelsen tilsier at krav om tilbaketrekking av de øverste etasjene bør vurderes i hver enkelt detaljregulering og tilpasses den enkelte situasjon. Mener at målene med inntrapping, blant annet solforhold og tilpassing til omgivelser, bedre kan oppnås både estetisk og funksjonelt på andre måter enn inntrapping når større prosjekter planlegges under ett. 15. <u>Plankrav</u>: Bestemmelsene for plankrav mener vi er for detaljerte, og bidrar til at planen oppfattes som noe kompleks ved at den er delt over flere bestemmelser. Planen kan med fordel forenkle bestemmelsen om plankrav og tydeliggjøre hva som kan fravikes ved regulering. Mener bestemmelsen om plankrav i arealplanen er grei å forholde seg til. Det framgår videre også noe uklart hvilke fordeler man har ved å regulere. 16. Det er viktig at ikke planen krever at hele kvartaler skal reguleres. Det er også flere områder i sentrum som ikke har like tydelig inndelt kvartalsstruktur. Som i arealplanen bør omfanget av en reguleringsplan vurderes og tilpasses til hver enkelt sak. 17. BAS arkitekter er ikke negative til økt krav til regulering, men det er viktig at det sikres effektive saksbehandling for å følge opp alle saker. Vi opplever nå dessverre ofte mye ventetid på tilbakemeldinger og for å få satt lovpålagte møter i prosessen som medfører at sakene trekker ut i tid. 18. <u>Estetikk</u>: BAS arkitekter oppfatter det slik at planen åpner for en mer moderne, fleksibel kvartalsutbygging. Dette gjenspeiles ikke i fellesbestemmelsen for estetikk hvor det kreves vertikaloppdelte fasader og brutte hjørner. Innenfor valgte områder og ved regulering bør det kunne ses på andre løsninger. F.eks ved utvikling av større prosjekt i sentrum, utenfor hensynssoner kulturmiljø bør det åpnes for mer fleksible løsninger såfremt prosjektet bidrar til økt byliv på gateplan og med åpne fasader med variert utforming. 19. <u>Parkering</u>: BAS arkitekter mener at det bør vurderes om kvartal 270 skal forbeholdes ren funksjon som parkeringshus, kombinert med f.eks lekeplass på taket. Mener at det også kan vurderes andre steder i sentrum. Dette vil bidra til god parkeringsdekning for besøkende og	14. Tas til følge. Hensikten med inntrapping er sol- og lysforhold på gateplan og forholdet til annen bebyggelse. I reguleringsprosess foretas grundigere analyser som kan vise at andre løsninger enn stram inntrapping kan være gode. Det presiseres under §5.5 Høyder at det åpnes for andre løsninger for inntrukne etasjer ved regulering. 15. Tas ikke til følge. Kommunen har fått kritikk til areaplanbestemmelsen og det er særskilte karaktertrekk i sentrum som må hensyntas ved regulering. Ved regulering gis det større fleksibilitet vedr krav til inntrukne løsninger. Regulering åpner for økte høyder. 16. Tas til følge. Hovedønsket i bykjernen er at hele kvartaler skal reguleres, men kommunedirektøren er enig i at noen områder ikke har en tydelig kvartalsstruktur. I tillegg kan krav om regulering av hele kvartaler til en viss grad stoppe opp utvikling. For Urban-høy kategori A, B og C åpnes det derfor for de maksimale høydene ved regulering av hele kvartaler eller større områder. 17. Tas til orientering. Saksbehandlingsressurser på regulering avklares ikke gjennom sentrumsplanen men gjennom 4-årig handlingsplan og årsbudsjett. Likevel vil påpekes at saksbehandlingsressurser på regulering aldri har aldri vært så store som nå. 18. Tas delvis til følge. Planen åpner for mer fleksibel kvartalsutbygging. Bestemmelsene om vertikaloppdelte fasader skal sikre variasjon og gode opplevelser for gående. Brutte hjørner er en viktig del av Sarpsborg identitet. Ved annen utbygging enn den typiske karrebebyggelsen sikres variasjon på andre måter. Brutte hjørner kan også bli mindre aktuelt hvis bebyggelsen er trukket tilbake fra fortauslinje. Det presiseres under §5.9 at andre løsninger enn brutt hjørne kan vurderes gjennom regulering for bebyggelse som plasseres tilbake fra fortauslinje. 19. Tas ikke til følge. Kvartal 270 skal ha blandet formål. Planen åpner opp for parkeringshus også i kvartal 281. Kommunen har en målsetning om nullvekst i biltrafikken og planen åpner ikke opp for økning av
---	--

arbeidstakere samtidig som det vil frigjøre flate- og gateparkering. 20. Mener det må legges til rette for, og kreves, at det tilrettelegges for offentlig parkering innenfor områdeplan rundt nytt stasjonsområde. 21. <u>Infrastruktur</u>: BAS arkitekter mener det er viktig at det jobbes enda mer samordnet mellom kommune, fylke og statens vegvesen hva angår sykkel, kollektiv og vei. Dette gjelder både ruter, fordeling av areal til ulike brukere og utforming av de fysiske arealene for å gjøre byen mer attraktiv. 22. Mener gatebruksplanen bør revideres med fokus også på gående, samt følge opp sentrumsplanens overordnede mål.	parkeringstilbudet i sentrum. Parkeringshus er til erstatning for noen av parkeringsarealene som fjernes. 20. Tas til orientering. Antall parkeringsplasser som er tilgjengelig i dag blir erstattet. Antall parkeringsplasser er i samsvar med Bane NORs normer. 21. Tas til orientering. Samordningen skjer gjennom Bypakke Nedre Glomma og samarbeidsavtale. 22. Tas til orientering. I stedet for fokus på en gatebruksplan som skal håndtere hele sentrumsområdet under ett og med alle temaer tar en nå for seg delområder men samtidig ha et helhetlig perspektiv.
--	---

19. SG arkitekter (184) 1. Mener at planforslaget viser en fleksibel og offensiv plan som legger til rette for den økonomisk bærekraftige utbyggingsformen som må til om målet er å fortette de sentrale delene av Sarpsborg sentrum. 2. Mener det er positivt at planen legger opp til at det er mulig å utvide den konsentrerte bebyggelsen i retning mot Torsbekkdalen. Dette vil gi gode og sentrumsnære bomiljøer. 3. <u>Definisjon av MUA</u>: Mener kravet på 15 kvm er i utgangspunktet rimelig, og det er positivt at det stilles et krav om at minst 30% skal ligge på bakken. Dette bidrar til en viss åpenhet i bebyggelsen, samtidig som det dannes felles møteplasser for beboerne. 4. Antar at de resterende 70% av utearealet må ligge på takterrasser og de balkongene som ikke er overbygd. I praksis vil da takterrassen gjøre en stor andel. Stiller seg undrende til om dette bidrar til gode bomiljøer og rett bruk av ressurser. Erfarer at takterrassene generelt benyttes lite. Store balkonger er derimot populære uteoppholdssoner. 5. Planbeskrivelsen problematiserer ikke hva som evt. regnes som «overbygd», og grunnlaget for MUA-beregning praktiseres litt forskjellig fra sak til sak rundt omkring i kommunene. For å kanalisere ressursene til å opparbeide gode balkonger, mener SG arkitekter at overbygd balkong og terrasse burde inngå som MUA, selv om det går litt på tvers av hvordan enkelte tolker TEK 17. 6. Det er behov for små boliger og hybler. Behovet for uteopphold regnes ut fra antall boenheter. Om andelen enmannshusholdninger blir stor, vil det kunne være vanskelig å oppnå 15 kvm uteareal pr. boenhet, spesielt om balkonger ikke innregnes i MUA. Mener at krav om MUA burde være knyttet til leilighetsstørrelse, f.eks. MUA-krav om 7 kvm for boenheter under 35 kvm BRA. <u>Byggehøyder</u> 7. I enkelte kvartaler, bestemmelsesområde 3C, er den høyeste gesimshøyden satt til 28,5 m. I planbeskrivelsen framkommer det at rammen for regulering er 10 etasjer. Ut fra byggehøyden som er bestemt, kan det se ut som om det er et ønske om å føre opp bygninger i 9 etasjer: 1 næringsetasje med aktiv fasade på gateplan + 8 boligetasjer der det er litt lavt under taket. Det er ikke samsvar mellom planbeskrivelsen og bestemmelsen. Dersom intensjonen er å bygge i høyden, bør den tillatte høyden økes slik at det i praksis er	1. Tas til orientering. 2. Tas til orientering. 3. Tas til orientering. 4. Tas til orientering. I sentrum er de store parkene de viktigste rekreasjonsområdene og uansett hvor en bor i sentrum er det kort avstand til en av disse. I en tett by er tak en viktig ressurs og bruk av disse vil også ha sammenheng med utforming av dem. 5. Tas ikke til følge. Veileder «Grad av utnyttning» er lagt til grunn og definisjoner fra denne er benyttet. Den er bl.a. tydelig på hva som ikke regnes som uteoppholdsareal. 6. Tas ikke til følge. Kommunedirektøren vurderer at 15 kvm uteoppholdsreal er nødvendig, også for enmannshusholdninger. 7. Tas delvis til følge. Det åpnes opp for noe høyere maksimale høyder når det reguleres til næring eller handel, men ikke med det formål å øke antall etasjer.
---	---

mulig å føre opp f. eks. 10 etasjer eller mer. En bør da regne ca. 3,2 m brutto etasjehøyde for boliger og kanskje opp mot 4,5 – 5 etasjehøyde for f. eks. salgslokaler. <u>Parkering på rivningstomter</u> 8. Det framkommer fra §§ 4.12, 5.2 og 5.3.1 f) at det ikke er lov med midlertidig parkering på rivningstomter. SG arkitekter støtter prinsippet. Gjennom realisering av et kompleks som består av flere byggetrinn vil det imidlertid være aktuelt å benytte deler av en rivningstomt for parkering i påvente av en permanent nedgravd løsning. SG arkitekter ønsker at det formuleres et betinget unntak fra I §§ 4.12, 5.2 og 5.3.1 f).	8. Tas ikke til følge. Hvis det skulle oppstå særtilfeller hvor dette viser seg aktuelt må det håndteres gjennom en dispensasjonsbehandling.
--	---

Innspill med hovedfokus på vern/Gul liste	
20. Torggaten 3 AS v. Stein Monstad (177/194) Bestrider at eiendommen har særskilte arkitektoniske kvaliteter som er bevaringsverdige. Dette begrunnes ved større fasadeendringer utført gjennom flere tiår, samt tilbygget mot Sigvat Skaldsgate ble revet for å oppføre et to etasjes bygg. Mener at Torggaten 3 ble oppført på gul liste ved en feil.	Tas ikke til følge. Reguleringsplanen for kvartal 69, vedtatt 31.10.1996, angir huset som bevaringsverdig bebyggelse. Videre fikk huset status som verneverdig i verneverdivurderingen for sentrum vedtatt i 2003 (vernegrad 2). Sentrumsplanen har nå videreført vern for bygningene som ble vernet gjennom verneverdivurderingen fra 2003, og som hører til et helhetlig kulturmiljø. Torggata er en del av et bevaringsverdig kulturmiljø (Bykjernen-Gamle Gleng), og vern er derfor ønsket videre.
21. Anne Grete Bjerketvedt Ludvigsen og Per Magnus Bråthen (197/201) Ber om at det spesifiseres på gul liste at vernet av Olav Haraldssons gate 75 kun omfatter hovedhuset på eiendommen, og ikke uthuset. Viser til at det kun er hovedhuset som er omtalt i verneverdivurderingen gjort i 2003 med justering i 2013. Uthuset er i svært dårlig stand. Mener at det har ingen særskilte arkitektoniske kvaliteter som kan begrunne å bli satt på gul liste.	Tas til følge ved at temakart Gul liste viser hvilke bygninger som er verneverdige, og ikke bare en prikk for eiendommen. Der sidebygningen ikke er markert med gult på temakart Gul liste, betyr det at den ikke er på Gul liste.
22. Christian Birkeland (208) Ønsker ikke vern av Torggata 9. 1. Tidligere verneverdivurderinger og revisjon er gjort uten at gårdeiere var invitert til å mene noe. 2. Mener at bygget ikke kvalifiserer til vern. Påbygget bygd på 50-tallet ga eiendommen et annet volum og fremtoning. Det er ingenting igjen av opprinnelige bygningsdeler. Bygget er i tillegg i dårlig stand. Antar at kravene som følger av et vern vil være fordyrende for grunneier, som ikke vil kunne utføre arbeid selv. Mener vern vil virke mot sin hensikt og Torggata vil oppleve forfall. 3. Kommunen bør tilby å kjøpe vernede eiendommer til markedspris eller gi en engangserstatning for verditap som følge av vern. Alternativt at gården gis fritak fra eiendomsskatt eller at gårdeier fritas fra gebyrer i evt. byggesøknader eller andre tiltak. 4. Kommunen bør tilby kurs i bevaring av vernede bygg. Kommunen bør gi ut brosjyremateriell og øke gårdeiernes kunnskap.	1. Tas til orientering. Informasjon er vektlagt i nåværende sentrumsplanprosess. 2. Huset er en del av kulturmiljøområdet Bykjernen/Gamle Gleng. Innenfor dette området legges det vekt på bevaring av kulturhistorie. Det er ikke gjort en nærmere vurdering av husets kvaliteter gjennom dette sentrumsplanarbeidet, men det er lagt til grunn verneverdivurderingen fra 2003. I denne har Torggata 9 vernegrad 1. Det er også spesielle krav til fasaden fastsatt gjennom reguleringsplan vedtatt 31.10.1996. 3. Fritak fra eiendomsskatt eller andre økonomiske virkemidler håndteres ikke gjennom sentrumsplanen men ved behandling av den 4-årige handlingsplanen og årsbudsjettet. 4. Tas til følge. Det skal lages et kartotek med alle bygninger på Gul liste, som skal gi informasjon om bygningenes kulturhistorisk og arkitektonisk verdi. For å bidra til økt kunnskap om hva vern innebærer, skal

	kommunedirektøren organisere et seminar med eiere av verneverdige hus.
--	--

23. Kent Johannes Fredriksen (223) Som eier av St. Marie gate 63 er jeg fornøyd med at bygningen ikke er på gul liste.	Tas til orientering.
24. Sarpsborg Historielag og Sarpsborg og Rakkestad lokallag av Fortidsminneforeningen (179) 1. Ønsker å gi honnør til kommunen for den grundige og velfunderte planen som er fremlagt. Positivt at Glengsgata og St Marie gate, de to første gatene som ble bebyggt da Sarpsborg ble anlagt i 1839, er sentrale i bevaringsstrategien som legges til grunn i planen. 2. Mener imidlertid at noen bygninger bør føyes til gul liste (se liste under). Se innspillet med vedlegg for en nærmere begrunnelse for hvorfor disse bygningene bør bevares. 3. Glengsgata, kvartal 77. Følgende bygninger bør tilføyes Gul liste for å gjøre kvartalet komplett: Pellygata 72, Pellygata 74, Glengsgata 28. 4. St. Marie gate, midtre del: St. Marie gate 80, 82, 84, 86 som ligger i kvartal 270 (bygningene som henvender seg mot gågata) 5. St. Marie gate 99, 99 b, 101 og 103 i kvartal 78	1. Tas til orientering 2. Generelt om prosessen med utarbeidelse av gul liste: Rodeo arkitekter har utarbeidet en kulturhistorisk analyse og har med bakgrunn i denne foreslått avgrensning av hensynssoner for kulturmiljøområder. Hensikten er å fastsette bestemmelser i sentrumsplanen som sikrer at de kulturhistoriske verdiene ivaretas i disse områdene. Kommunedirektøren har gått gjennom enkeltbygninger som fikk status som verneverdig gjennom verneverdivurderingen i 2003. Målet har vært å sikre enkelte bygninger som tilhører helhetlige kulturmiljøer, samt avklare hvor hensyn til utvikling skulle veie tyngre enn vern. 3. Pellygata 72 og 74, Glengsgata 28: Tas ikke til følge. Husene har ikke status som verneverdig i verneverdivurderingen fra 2003. Ligger innenfor hensynssone for Gamle Gleng, som er et område hvor det legges opp til utvikling, men med sterke føringer om tilpasning til kulturmiljøet. 4. St. Marie gate 80, 82, 84, 86: Tas ikke til følge. Bygningene ligger innenfor hensynssone for Gleng. St. Marie gate 80 hadde vernegrad 2 i verneverdivurderingen fra 2003. St. Marie gate 82, 84 og 86 hadde ikke vernestatus i samme verneverdivurdering. Husene ligger delvis innenfor høydekategori for gågata (Lav bebyggelse) og delvis Urban-høy kategori C. Dette er et område som er prioritert for utvikling, men med sterke føringer om tilpasning til kulturmiljøet i gågata. Kommunedirektøren mener vern ikke er ønskelig av hensyn til kvartalets helhetlige utvikling, men det er krav om lav bebyggelse langs gågata og sterke krav til tilpasning til kulturmiljøet som vil være førende for utviklingen. 5. St. Marie gate 99, 99 b, 101 og 103: Tas ikke til følge. Bygningene ligger innenfor hensynssone for Gleng. Bygningene hadde

	ikke vernestatus i verneverdivurderingen fra 2003. Husene ligger delvis i høydekategori for gågata (maks. 11,5m, tilsvarer ca. 2+1 etasjer), delvis i høydekategori for Gleng (maks. 18m, tilsvarer ca. 4+1 etasjer). Kommunedirektøren mener dette området skal tilrettelegges for utvikling, men det er krav om lav bebyggelse langs gågata og sterke krav til tilpasning til kulturmiljøet som vil være førende for utviklingen.
6. St. Marie gate 111 og 113 i kvartal 76	6. St. Marie gate 111 og 113: Tas ikke til følge. Bygningene ligger innenfor hensynssone for Gleng. Bygningene hadde ikke vernestatus i verneverdivurderingen fra 2003. Husene ligger delvis i høydekategori for gågata (maks. 11,5m, tilsvarer ca. 2+1 etasjer), delvis i høydekategori for Gleng (maks. 18m, tilsvarer ca. 4+1 etasjer). Kommunedirektøren mener dette området skal tilrettelegges for utvikling, men det er krav om lav bebyggelse langs gågata og sterke krav til tilpasning til kulturmiljøet som vil være førende for utviklingen.
7. St. Marie gate 33, 35, 37 og 39 i kvartal 101 i østre del.	7. St. Marie gate 33, 35 og 39: Tas ikke til følge. Ikke vernestatus i verneverdivurderingen fra 2003. Ligger ikke innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø, men grenser mot hensynssone for Borgarsyssel museum og nærområde. Ligger innenfor hensynssone storulykkerisiko - midtre sone. St. Marie gate 37 (også del av innsigelse fra Østfold fylkeskommune): Tas til følge. Tas med på gul liste.
8. St. Marie gate 30	8. St. Marie gate 30: (også del av innsigelse fra Østfold fylkeskommune): Tas til følge. Tas med på gul liste.
9. St. Marie gate 28	9. St. Marie gate 28: Tas ikke til følge. Vernegrad 2 i verneverdivurderingen fra 2003. Høydekategori lav bebyggelse (maks. 11,5 m, tilsvarer ca. 2+1 etasjer). Området er satt av til utbygging av et framtidig parkeringshus. Det settes krav om at huset ikke kan rives før det bygges parkeringshus.
10. Torggata 5 og 11 som ligger mellom Torgata 3 , 7, 9 og 13 som inngår på Gul liste.	10. Torggata 5 og 11: tas ikke til følge. Ikke vernestatus i verneverdivurderingen fra 2003. Del av Gamle Gleng, hvor det legges opp til utvikling, men med sterke føringer om bevaring av kulturmiljøet. Regulert i 1996 med spesialkrav til fasaden.
11. Borghilds gate 33, 35, 37, 41, 43, 45, 47	11. Borghilds gate 33, 35, 37, 41, 43, 45, 47: Tas til følge. Hensynssone for bevaring av kulturmiljøet på Kulås øst utvides etter anmodning fra Østfold fylkeskommune. Husene legges inn på gul liste.

25. Anniken Rasmussen (174) Ønsker at Enggata 40 vernes. Huset er et sveitserhus bygd i 1906. I dag er huset vernet med vernegrad 3. Er restaurert og vedlikeholdt for å bevare verdifull historie. Alt utvendig er slik det så ut da det ble bygd. Innvendig er også mye av historien bevart. Huset ligger rett ved «Frankrike» som er bestemt vernet i ny sentrumsplan. Enggata 40 er i mye bedre stand enn mange av husene i Frankrike-området.	Tas ikke til følge. Huset ligger utenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø, selv om det ikke ligger langt fra kulturmiljøområdet Kulås øst. Ligger innenfor høydekategori Urban-høy bebyggelse A. Dette er et område hvor kommunedirektøren mener det bør tilrettelegges for utvikling. Kommunedirektøren har vurdert at utvikling går foran vern i dette området. At det ikke inngår på Gul liste betyr ikke at det ikke kan bevares, men at myndigheten er tillagt eier.
26. Sarpsborg Kooperative Borettslag (193) Mener Borghilds gate 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47 og Nansens gate 19 må komme på gul liste. Alle borettslagets hus er bygget i samme periode, har samme plassering på tomtene og har bevart de opprinnelige utvendige dimensjonene. Borettslaget er del av et spesielt, verdifullt kulturmiljø rundt Borregaard. Mener borettslaget er Norges eldste borettslag som fortsatt er i drift som borettslag. Borghilds gate 40, 42 og 44 samt eiendommene nede mot den nye barnehagen, er ikke med på gul liste. En eventuell utbygging av disse må begrenses til dagens byggehøyde, dvs. maks. to etasjer. Dette for å bevare utsikt og solforhold. Området nord for borettslaget består av eneboliger og tomannsboliger. Mener tomteutnyttelsen bør bevares for fremtiden.	Tas delvis til følge. Bygningene i Borghilds gate er inne i verneverdivurderingen fra 2003. Dette er enhetlig og relativt godt bevart bebyggelse. Hensynssone H 570_4 utvides og bygningene legges inn på Gul liste. Nansens gate har ikke vernestatus i verneverdivurderingen. Det er inne i hensynssone for bevaring av kulturmiljøet, men tas ikke inn på Gul liste. Deler av Kulås øst (sør for borettslaget, mot barnehagen) endres fra Urban-høy bebyggelse til Suburban-tett bebyggelse. Dette fordi området ligger inneklemmt mellom Kulåsparken og området med Lav bebyggelse langs Borghilds gate. Kommunedirektøren mener større grad av utvikling av område kan vurderes på et seinere tidspunkt. Nord for borettslaget opprettholdes høydekategori Urban-høy A, som åpner for høyde på maks. 18,5m (tilsvarer ca. 4+1 etasjer) ved regulering av større områder. Kommunedirektøren har vurdert at utvikling går foran vern i dette området. Dette for å nå mål om befolkningsvekst i sentrum.
27. Tove Aasberg og Rune Hansen (217) Borghilds gate 39 B er en leilighet i Kooperative borettslaget i Sarpsborg opprettet i 1910 og er visstnok Norges eldste borettslag i drift. Alle bygningene er i hovedsak uforandret med unntak av vinduer,- nydelig e i «Nye Norge» stil. Det er tragisk hvis det ikke bevares. Deler av borettslaget ligger i Sandesund og her har det fått bevaringsstatus.	Tas til følge. Bygningene i Borghilds gate er inne i verneverdivurderingen fra 2003. Dette er enhetlig og relativt godt bevart bebyggelse. Hensynssone H 570_4 utvides og bygningene legges inn på gul liste.
28. Ellen Anne Pedersen (222) Husrekka I kvartal 260 mot St. Marie gate bør bevares/tilbakeføres. Eneste del av gågata med gammel bebyggelse på begge sider.	Tas ikke til følge. Det stilles ikke krav om bevaring av bebyggelsen siden dagens bebyggelse gir store begrensninger for etablering av større forretninger. Planen stiller krav til utforming av ny bebyggelse og opprettholdelse av gode lys- og solforhold i gågata. Riving av enkeltbygninger tillates ikke før det foreligger en godkjent plan og igangsettingstillatelse for utvikling av kvartalet

Innspill til delområde Kulås øst	
29. Stein Arne Slåtten (164) Er i utgangspunktet positiv til planen men har kommentarer til høyden på byggene ved parkeringsplassen til Borregaard i Hjalmar Wessels vei, merket 3C. Dagens bygg er 2 og 3 etg. Da det nye bygget i midten ble regulert for noen få år siden var denne høyden en viktig forutsetning for reguleringsplanen. Det synes altfor enkelt å endre dette til 5 etg. uten reguleringsplan og mulighet for inntil 8 etg. med reguleringsplan. Dette området er omgitt av lav bebyggelse og/eller dyrket mark. Ett eller flere bygg på inntil 8 etg. vil skille seg sterkt ut fra omgivelsene. Det anbefales at sentrumsplanen endres slik at dagens høyde på bygningene beholdes i dette området.	Tas ikke til følge. Området er uregulert. Det er et mål om å legge til rette for høy arealutnyttelse. Hjalmar Wessels vei gir god avstand til den lave boligbebyggelsen i nordøst. I øst grenser området til industriområdet som preges av mye høy bebyggelse og kan sees i sammenheng med denne.
30. Espen Braaten (173) Ønsker at Kulås øst skal anses som et område for «suburban bebyggelse» der utbygging begrenses til maksimalt 3 etasjer. Dette begrunnes under. <u>Et unikt uttrykk og identitet bør bevares</u> Bebyggelsen i Kulås øst er sammensatt, men samtidig veldig lik når det kommer til høyder, materialer og plassering. Området har et unikt uttrykk og identitet, viser en del av Sarpsborgs historie, og bør derfor bevares. Ny bebyggelse som bryter med dette vil ødelegge helheten i området. Høy bebyggelse i området fra rådhuset og mot Kulås øst vil ligge svært høyt i terrenget, og hindre både utsikt og solforhold. Høy bebyggelse innpå Kulåsparken fra flere sider vil i tillegg forringe parken. <u>Barnefamilier kommer til å flytte ut av sentrum</u> Området er populært, med mange barnefamilier. Barnefamilier kommer til å forsvinne fra sentrum dersom alle eneboligområder forsvinner. <u>Områder med oppgraderingsbehov må tas først</u> Det er mange steder i Sarpsborg sentrum som trenger en oppgradering. Disse må tas før de populære områdene. Hvis ikke, er det en fare for at en utvikling i Kulås øst vil komme på bekostning av utviklingen i sentrumstriangelet, som er der Sarpsborg kommune ønsker en satsning. Mener at sentrumsplanen dekker behovet i et 12 års perspektiv uten utvikling av Kulås øst. Dette kan eventuelt vurderes ved en seinere rullering av sentrumsplanen.	Tas delvis til følge. Husrekka med Borghilds gate 33-47, som består av ensartet bebyggelse, endres til Lav bebyggelse. Husene legges på gul liste og hensynssone for bevaring av kulturmiljø utvides for å omfatte også disse husene. Delen av Kulås øst sør for Borghilds gate, mot barnehagen, endres til Suburban-tett bebyggelse. Dette fordi området ligger inneklemt mellom Kulåsparken og området med Lav bebyggelse langs Borghilds gate. Kommunedirektøren mener større grad av utvikling av område kan vurderes på et seinere tidspunkt. Resten av Kulås øst opprettholdes med høydekategori Urban-høy A, som åpner for maksimal høyde på 18,5 m (tilsvarer ca. 4+1 etasjer) ved regulering av større områder. Kommunedirektøren har vurdert at utvikling går foran vern i dette området. Dette for å nå mål om befolkningsvekst i sentrum.
31. Kulås Øst Velforening (191/198) 1. Velforeningen er ikke imot fortetting men ønsker at området i sin helhet skal kunne utvikle seg innenfor rammene for «suburban	1. Tas delvis til følge. Se innspill 30 over.

bebyggelse», med maksimalt 3 etasjer og innslag av rekkehusbebyggelse (ref. Fritznerbakken) og at det settes krav til arkitektonisk uttrykk som harmonerer med eksisterende bebyggelse, for eksempel krav til takform og materialvalg. Bebyggelsen er enhetlig ndg høyder og struktur, og dette gir området en tydelig identitet. Mener det vil være uheldig om ny bebyggelse bryter radikalt dagens skala og struktur. Kulås øst ligger høyt i terrenget. Høy bebyggelse vil redusere tilgang på sol, hindre siktlinjer mot Kulåsparken, gi en følelse av innestengthet og endre parkens karakter. Hele kvartaler bør utvikles samtidig. 2. Dersom det åpnes for bebyggelse med mer enn 3 etasjer, må det være en forutsetning at alle eiendommer innenfor kvartalet er til disposisjon. Hvis det åpnes opp for regulering av kun deler av kvartaler bør det settes krav til at utbygger realiserer avbøtende tiltak for tilgrensende eiendommer. For eksempel flytting av terrasse på grunn av innsyn og støy, støyskjerming ved innkjøring til p-hus. 3. Mener at Kulås øst er såpass attraktivt at utbyggere vil ønske å utvikle prosjekter i dette området før sentrumstriangelet. Dette kan resultere i at utvikling av sentrumstriangelet ikke skjer. Mener at planen er veldig ambisiøs og at det ikke er behov for å åpne for høy bebyggelse i Kulås øst i denne omgangen. Kommunen bør styre utviklingen mer for å sikre at intensjonene med planen om en satsing i sentrumstriangelet realiseres.	2. Tas delvis til følge. Støyvurderinger er tema i alle reguleringsplaner, også tiltakets effekt på tilgrensende eiendommer. Det tilføyes et punkt i § 6.2 om at sol- og lysforhold for omkringliggende bebyggelse skal vektlegges ved regulering. 3. Tas delvis til følge, jf. pkt. 1 over. Bygningshøyde endres for deler av området. Det kan være aktuelt å vurdere høyere bebyggelse i senere revideringer av sentrumsplanen.
---	---

32. Espen Braaten (173), Reidun og Cato Rasmussen (202) To likelydende innspill: Kulås øst bør anses som et område for «suburban bebyggelse» der utbygging begrenses til maksimalt 3 etasjer. Området ble etablert i perioden 1890-1920 og er en stor del av Sarpsborgs historie, flere vernede hus ligger her, og bør derfor bevares. I mulighetsstudien av Rodeo arkitekter (2016) kom det fram at: <i>deler av Kulås Øst har noen av de viktigste sporene etter framveksten av det moderne Sarpsborg, og området bør prioriteres som helhetlig kulturmiljø. Området egner seg til gradvis byfornyelse.</i> Høy bebyggelse vil ligge svært høyt i terrenget, bryte med eksisterende bebyggelse, hindre både utsikt og solforhold, samt forringe Kulåsparken. Det er viktig å bevare noen eneboligområder i sentrum for å sikre at barnefamilier ikke flytter ut av sentrum. Sentrumsplanen virker noe ambisiøs for perioden 2018-2030. Det er andre deler av Sarpsborg sentrum som trenger en oppgradering og bør prioriteres først. Kommunen sier de ønsker satsing i sentrumstriangelet. Kulås øst bør tas ut av planen som et område for høy sentrumsbebyggelse for denne gang og anses som et område for «suburban bebyggelse». Spørsmålet om høyere bebyggelse enn 3 etasjer kan eventuelt tas opp seinere.	Tas delvis til følge. Se innspill 30 over.
--	---

Innspill til områdene vest for storbyen

33. Per Terje Bakke (178)

Hagegata 2,4 og 6 står på gul liste. Mener at det må settes begrensninger i høyden på omkringliggende bygg, slik at den historiske identitet som husene representerer ikke ødelegges. Urban-høy (3a) tillater inntil 5 etasjer, noe som vil endre karakteren i området drastisk. Hensikten med å være på gul liste vil da bortfalle. Lav bebyggelse må opprettholdes, alternativt suburban tett.

Tas til følge. De to husrekkene foran og bak Hagegata 2, 4 og 6 endres fra Urban-høy bebyggelse kategori A til Suburban-tett bebyggelse. Dette for å sikre en buffersone som ivaretar miljøet rundt funkishusene.

34. Borettslaget Midtbyen Sarpsborg, Boligsameiet Midtbyen Terrasse, Boligsmæiet Midtbyen 2 (192)

1. Støtter at byen må fortettes, men et godt bomiljø for omkringliggende kvartaler må sikres (lys, solforhold). Høyhus er lite barnevennlige.
2. Ønsker lav bebyggelse på kvartalene 35, 36, 37 som grenser mot gravlunden for å ivareta ro og verdighet.
3. Kvartal 300 har fire verneverdige funkishus i Hagegata. I samme kvartal er det flere staselige bolighus som bør bevares. Hele kvartalet bør være i kategori lav bebyggelse.
4. Kvartal 301 (mellom Hagegata og Hans N. Hauges gate) med eiendom Thrans gate 35 har historisk verdi for byen og bør bevares.
5. Kvartal 302 kan fortettes men ikke med høy urban bebyggelse. I nedre del av kvartalet er det nyere 2-etasjes bebyggelse. Bebyggelsen må avtrappes etter terrengfall ift blokkbebyggelsen ovenfor. Jf. planforslagets § 5.5 b «Ved fallende terreng langs gate skal bebyggelsen avtrappes etter terrengfallet.» Dette grepet støtter vi.

1. Tas til orientering.
2. Tas ikke til følge. For å nå mål om befolkningsvekst i sentrum må det åpnes for høy bebyggelse noen steder. Kommunedirektøren vurderer at dette området er egnet. Det ligger nær sentrumskjernen og St. Marie gate skiller området fra områdene med Suburban-tett eller Lav bebyggelse. En eventuell utvikling må forholde seg til verneverdige hus på andre siden av St. Marie gate. Det er gjennom regulering man kan oppnå de maksimale høydene. Regulering må se nærmere på hvordan ny bebyggelse forholder seg til omgivelsene, blant annet sol-/lysforhold og forhold til volum/verneverdige hus.
3. Tas delvis til følge. Husrekkene på begge sider av Hagegata 2, 4 og 6 endres til Suburban-tett bebyggelse, som åpner for maks. 15m (tilsvarer 3 etasjer + 1 siste inntrukket etasje), hvis man regulerer flere eiendommer under ett.
4. Tas ikke til følge. Kvartalet har ingen bygninger som inngår på Gul liste.
5. Tas ikke til følge. Kvartalet videreføres med kategori Urban-høy bebyggelse. Planen åpner for økte høyder for å nå mål om flere beboere og arbeidsplasser i sentrum. § 5.5.b refererer seg til utbyggingen innenfor et kvartal og denne bestemmelsen må ses i sammenheng med § 5.5.a som sier at høyder skal fastsettes for hver vertikaloppdelte fasade innenfor hvert angitte kvartal.

6. Kvartal 121: støtter at bebyggelsens høyde må avtrappes etter terrengfallet.	6. Tas til orientering.
35. Per Terje Bakke (224) Det bør være begrenset høyde på tilstøtende bygninger på gul liste i Hagegata.	Tas til følge. Se innspill 33.
36. Anders Høstbjør (226) 1. Kvartal 302 (kvartalet langs Korsgata mellom Jonas Lies gate og Hans N Hauges gate) bør endres fra urban høy bebyggelse 3C (punkthus opp til 28,5 m/8 etg.) til maks 3-4 etg. Dette fordi kvartalene på oversiden består av nyere bebyggelse regulert til maks 4+1 etg. og reguleringsplanene legger vekt på avtrapping. Dette er også vektlagt i planforslaget, § 5.5.B. 2. Planforslaget sier at ved plassering av punktviss høyere bebyggelse må sol- og lysforhold for omkringliggende bebyggelse vektlegges. Punkthus på opp til 28.5 m vil forringe bokvaliteter i kvartal 121. Planforslagets høyder hensyntar ikke nabobebyggelse. 3. § 5.9 sier at ethvert tiltak skal planlegges på en slik måte at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til dets funksjon, og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. I «rektangelet» St. Marie gate, Roald Amundsens gate, Korsgata og Hans N. Hauges gate som innehar flere kvartaler er alle kvartaler regulert innenfor bestemmelsesområdet 3A, <u>bortsett fra kvartal 302</u> . Det er vanskelig å forstå hvorfor man ikke har vurdert dette rektangelet under ett, noe som ville gitt et mer helhetlig visuelt inntrykk.	1. Tas ikke til følge. Planen åpner gjennomgående for økte høyder for å legge til rette for både flere boliger og arbeidsplasser i sentrum. Kravet til avtrapping gjelder innenfor et kvartal. 2. Tas til orientering. Sol- og skyggeforhold skal vurderes i reguleringsplan. Sentrumsplanen angir maksimale høyder og det er ingen automatikk i at disse kan nås i ethvert prosjekt. Hva som lar seg realisere er avhengig av sol- og lysforhold, krav til utomhusarealer, parkering mm. Dette avklares gjennom reguleringsplan. 3. Tas ikke til følge. Dette er vurdert. Kommunedirektøren opprettholder høydekategori Urban-høy C for kvartal 302. Viser til pkt. 1 og 2.

Innspill til andre delområder	
37. Boligsameiet Rosenkrantzkvartalet (195) Protesterer mot at det skal være mulig å bygge opptil 8 eller 10 etasjer rundt Oskars gate 60. Slike byggehøyder vil forringe sol- og lysforhold. Leilighetene vil få mindre markedsverdi. Mener at endringen er for dramatisk. Bygget ble reist i 2003 og sentrumsplanen sa den gang 4 etg. og seksjonseierne investerte i leilighetene ut fra dette forholdet. Ber om at det tas hensyn til eksisterende boliger i sentrum.	Tas ikke til følge. Kvartalene langs Rosenkrantz gate er et satsingsområde som knytter stasjonen med gågata, og er sentrale for utvikling i sentrum. Kvartalene er satt av til høydekategori Urban-høy D. For disse kvartalene må hele kvartaler inngå i reguleringsplan. De maksimale høydene kan kun oppnås ved regulering av hele kvartaler. Gjennom regulering avklares blant annet sol- og lysforhold. Gode sol- og lysforhold for omkringliggende bebyggelse og gater skal vektlegges.
38. Inger Amundsen (176) Er mot at det skal kunne bygges opptil 10 etasjer i området rundt Grandkvartalet (Jernbanegata 9). Bor i en solrik leilighet i dag. Å åpne for monsterbygg i alle retninger vil gi et totalt mørklagt bomiljø. Ønsker maks. 4 etasjer.	Tas ikke til følge. Se innspill 37.
39. Sissel H Johansen m. fl. (225) 1. Innspillet gjelder St. Marie gate 48 som ligger i kvartal 272 vest for St. Marie plass. Boligsameiet er fra 2011 og bygget er på fire etg. Det ligger innenfor kategori 3B hvor det åpnes for opp til 6 etg. ved regulering, mens den delen som vender seg mot Kirkegata er 3C (opp til 8 etg.) Mange har leiligheter som er syd- eller vestvendt og det fryktes at nye bygg vil ødelegge solforholdene. Det vanligste er å ha største høyder mot nord og lavere mot syd. Planforslaget er motsatt. Det er ønskelig at hele kvartal 272 følger 3B høyder. 2. Kvartalene mellom Kirkegata, Kulåsgata, Oscar Pedersens vei og Sverres gate (kvartalene 270 og 273) er foreslått med 3C høyder. St. Marie plass er møtested i området og det fryktes at bygg opp til 8 etg. vil virke ødeleggende for parkens hensikt som en åpen plass der folk kan nyte sol og lys sammen. 3. Planen legger opp til stor befolkningsvekst og sier ingenting om behovet for skole og barnehage eller hvilke områder man tenker seg det er mulig å lage noen parseller der folk kan dyrke sine egne grønnsaker.	1. Tas til følge. Kategori Urban-høy B utvides til å omfatte hele kvartalet. Det er en fordel at hele kvartalet ligger i samme høydekategori. 2. Tas ikke til følge. Planen åpner gjennomgående for økte høyder for å legge til rette for både flere boliger og arbeidsplasser i sentrum. Gode sol- og lysforhold for omkringliggende bebyggelse og gater skal vektlegges. 3. Tas ikke til følge. Det er sentrumsplanen som vil være dimensjonerende for framtidig barnehage- og skoleutbygging og ikke barnehage- og skolekapasitet som skal styre vekst i sentrum. Det skal utarbeides nye befolkningsprognoser i 2019 bl.a. som grunnlag for å vurdere skole- og barnehagekapasitet. Samfunnsplanen har ambisjon om å skape gode bomiljøer med grøntområder og møteplasser sammen med innbyggerne gjennom dialog, fasilitering og tilrettelegging. Det er krav om uteoppholdsarealer i planen, og disse kan brukes til dyrking av mat, enten på bakken eller på takterrasse.

	Kommunedirektøren oppfordrer til å ta kontakt med kommunen, aktuelle vel og borettslag og/eller private eiere for å finne mulige og egnede steder for dyrking i byen. «Byhageprosjektet» i Oscarsgate, kan også være et egnet prosjekt å knytte seg til, da det er ønskelig at byens beboere tar del i dette prosjektet.
--	--

Andre innspill	
40. Advokatfirmaet Bjørge-Skaaraas & Co AS (163) Kirkegata 57 Planen stiller krav om aktiv fasade for den delen av bygget som henvender seg til Glengsgata (strøksgate) og det er ikke tillatt med bolig i 1. etg. Uenig i dette. Siden bygget er et eldre bygg som antagelig ble oppført som boligbebyggelse, ligger vinduene høyt på vegglivet. Innvendig gulv ligger også en del høyere enn gaten og dette innebærer at lokalene bare er tilgjengelig via trapper og at det ikke er realistisk å etablere salgslokaler eller lokaler for publikumsrettet virksomhet. Eiendommen fremstår som ren boligeiendom og næring i 1. etg. kan vanskelig gjennomføres uten betydelig endringer i bygningens fasade. Ulike sprang i innvendig gulvhøyde gjør det svært problematisk å etablere hensiktsmessige næringsarealer. Eier sammen med øvrige eiere i kvartalet ønsker dessuten å rive og bygge nytt. Å ta kostnaden med oppgradering av bygget til næringsformål i et så kort tidsperspektiv er lite sannsynlig. Opprettholdes kravet om næring i 1. etg. vil bygget trolig bli stående tomt. Vi ber derfor om at det gjøres unntak fra kravet om aktiv fasade i 1. etg. slik at hele 1. etg. kan benyttes til boligbebyggelse.	Tas ikke til følge. Glengsgata ligger svært sentralt i sentrum og er en viktig strøksgate. Bolig i første etasje vil svekke gatelivet. Bolig kan henvende seg til bakgård eller ikke-strøksgate, og kan maksimalt utgjøre 50% av bruksareal i første etasje.
41. Sarpsborg Tennisklubb (165) Planen legger opp til at Sarpsborg Tennisklubb (STK) kan bebygges, noe styret i klubben er sterkt uenig i. STK eier ikke de tre banene mellom Nansens gt. og Sverres gt., men eier de to banene i Kulås med en minibane i tillegg. STK inngikk i 2015 avtale om videreføring av leieavtale med Borregaard AS for 40 nye år. Dette skyldes at staten krever slik avtale for å få UI-midler. Bane 1 og 2 ble i 2015 oppgradert til kunstgrus hvor bl.a. staten bevilget 750.00. Dette kan kreves tilbake dersom vilkårene for bevilgning av midler brytes. Bygging av nytt anlegg vil koste min. 10 mill. STK ønsker ikke å flytte. Det er kun en tennisklubb i byen og det er positivt at den ligger sentralt. Å drive en tennisklubb men kun to baner i Kulås og en minibane er uaktuelt. Omdisponering av tennisbanen 1 og 2 til bebyggelse vil føre til nedleggelse av klubben.	Tas til følge. Området tilbakeføres til idrettsformål. Bystyret ga i sak 80/13 tilslutning til at det skulle søkes om spillemidler til etablering av kunstdekke. Tiltak er gjennomført. I sak 132/17 vedtok bystyret at det skal søkes om spillemidler for etablering av kunstdekke på to baner. Arealet er regulert til idrettsformål.
42. Taxisentralen for Fredrikstad og Sarpsborg (170) På årsbasis kjøres ca 600.000 turer pr år hvorav 130.000 er pasientkjøring, 110.00 er kjøring av skoleelever og 40.000 er knyttet til eldre og funksjonshemmede. Taxisentralen har følgende innspill:	Tas til orientering. Dette avklares ikke gjennom sentrumsplanen, men gjennom gatebruksplan/saker om bruk av sentrumsgater og planlegging av nytt stasjonsområde. Taxisentralen bør høres i disse sakene.

a) Det må sikres fremkommelighet for transportvirksomheten inn og ut av sentrum b) Det må tilrettelegges for egnede av- og påstigningssteder slik at drosjene unngår for lange gåstrekninger til behandlingssteder i sentrum Kommunen må ta med drosjenæringen på råd når det planlegges nye terminalpunkter/holdeplasser for kollektivtrafikk.	
--	--

43. Geir S Larsen (180) 1. Rosenkrantz gate skal oppgraderes til å bli ny hovedtrasé fra gågata til stasjonsområdet. Det er viktig med en god kryssning Rosenkrantz gata – Olav Haraldssons gate for å sikre et attraktivt stasjonsområde. Området som skal områdereguleres bør derfor utvides til å ta med seg Olav Haraldssons gate og deler av kvartal 63 og 64 (se tegning). 2. Parken er viktig for å fremheve den gamle stasjonen foran dagens stasjonsbygg (kvartal 55B). Den vil også være viktig for den nye bebyggelsen. Parken bør derfor også inngå i områdereguleringen.	1. Tas til følge ved at kryssing av Olav Haraldssons gate enten innlemmes i planer for utvikling av stasjonsområdet eller i planer for utvikling av Rosenkrantzgate som hovedakse mellom gågata og nytt stasjonstorg. 2. Tas ikke til følge. Parken er ivaretatt gjennom parkformål i planen.
44. Sigmund Ruud (203) 1. Er veldig skeptisk til utbygging i Torsbekkdalen grunnet dårlige grunnforhold. Mener soner med fare for kvikkleire bør ligge ubebygd og upåvirket. 2. Temakartet som viser grunnforhold i høringsutkastet er hentet ut fra et kvartærgeologisk kart med langt større målestokk enn kartet til høringsutkastet. Lokale forskjeller i mulighet for marin leire kommer ikke fram. Ber derfor om at kommunen og deres rådgivende konsulenter tar i bruk et kart som har den informasjonsoppløsningen som får fram alle faktiske data. 3. Undres over at store deler av Torsbekkdalen en egen sone som følge av gjennomførte grunnundersøkelser. Resultatene av disse grunnundersøkelsene er noe som offentligheten i liten grad har fått innsikt i. Ber kommunen framvise faktiske resultater fra grunnundersøkelsene som begrunnelse for temakartets avgrensninger. 4. Framtidens klimautsikter viser til hyppigere regn med sterkere regnskyll. Dette vil medføre at saltkonstruksjonen som holder kvikkleire stabilt vil vaskes ut raskere med dagens klimautsikter. Igjen medfører dette at arealer med kvikkleire i økende grad er lite egnet for omdisponering til nedbygd areal. Dersom slike arealer bygges ned vil det legge et enormt stort	1. Tas ikke til følge. Det er krav om geoteknisk rapport for tiltak innenfor områder hvor det er mulighet for marin leire. Dette sikrer at det kun kan bygges hvor det er forsvarlig å bygge. Rådmannen mener det vil være positivt å bygge i Torsbekkdalen. Dette fordi en utbygging tilfredsstiller nasjonale krav og lokale forpliktelser om kompakt byutvikling og utvikling langs stamnett for buss og hovedsykkelveinett. Videre planlegging vil kunne avklare i hvor stor grad områdene som er satt av til bebyggelse kan bygges ut. 2. Tas ikke til følge. På dette nivået brukes grove kart som ikke får fram lokale forskjeller. Kartet viser hvor det er mulighet for marin leire. Videre planlegging av tiltak må avklare grunnforholdene. 3. Tas til orientering. Kommunen har en ambisjon på sikt om å få tilgjengeliggjort på nett alt som finnes av grunnundersøkelser, men dette er ressurskrevende å få til. Resultater fra grunnundersøkelser gjennomført i Torsbekkdalen sendes til alle som ber om å få sett dem. Dette kan gjøres ved å sende en epost til postmottak@sarpsborg.com. 4. Tas til orientering.

sikkerhetsansvar på grunneier og kommune, for arealenes videre sikkerhet. Det kan medføre store ekstrakostnader med jevnlig vedlikehold med grunnstabiliserende operasjoner som innsprøyting av salter. 5. Ønsker at Torsbekkdalen utvikles som en grønn innfartsåre inn til Sarpsborg sentrum. Foreslår parkarealer som tilplanter arter av edellauvskog som eik. En innfartsåre med eikeskog eller lignende edellauvskog, vil også bidra til å stabilisere grunnen ytterligere enn dagens åpne engvegetasjon.	5. Tas til orientering. Torsbekkdalen skal fortsatt ha et grønt preg ved at vestsida av Torsbekkveien beholdes som grønn korridor, i tillegg til de grønne områdene ved stadion. Hvilken type trær man planter i Torsbekkdalen avklares ikke gjennom sentrumsplanen. Kommunedirektøren er positiv til planting av arter av edellauvskog. Dette betinger at det bevilges midler på driftsbudsjettet til vedlikehold. Vurderes gjennom behandling av kommunens handlingsplan og årsbudsjett.
---	---

45. Karl Henrik Seip (207) Gnr. 1/Brn. 1002: Ønsker at hele eller deler av stripen som ligger mellom 1/1828 (barnehage i Hals' gate) og 1/1829 ikke skal legges i plankartet som grønnstruktur. Dette for å gjøre det mulig å flytte veien og utvide garasjene på 1/1829.	Tas til følge. Deler av stripen endres til samferdselsformål, som reflekterer dagens bruk.
46. Alfild Lehne (220) Det bør være rullator tilgjengelig for utlån i nærheten av torget. Mer informasjon om bussruter til de ulike sykehjemmene.	Tas til orientering. Temaene håndteres ikke gjennom sentrumsplanen.
47. Eldar Ingerø (221) Jeg ønsker meg en viking-statue på torget. Gjerne en av småkongene herfra, f.eks. Alvgeir den gamle.	Tas til orientering. Innspillet håndteres ikke gjennom sentrumsplanen.
48. Aksjon Rett Linje (196) 1. Støtter i stor grad forslag til ny sentrumsplan. 2. <u>Fremkommelighet og parkering:</u> Mener at stasjonen som bybanestasjon har en viktig rolle for kollektivreisene som foregår i bybåndet i Nedre Glomma. Fremkommeligheten for bil og buss er liten og parkeringstilbudet er for begrenset. 3. <u>Dobbeltspor:</u> Mener at planen ikke tar høyde for utbygging av nytt dobbeltspor gjennom området med inntil 42 godstog per døgn. Dette krever plass, støysone og sikkerhetssone. Utvidelse av planområde vest for dagens stasjon vil kunne beskjære viktige utbyggingsområder. 4. <u>Forminner og kulturlandskap:</u> Mener området ved Sarpsfossen, Middelalderbyen, Olavsvollen og Tarris, som har svært høy verdi, burde blitt presentert tydeligere og fått et sterkere vern.	1. Tas til orientering. 2. Tas til orientering. Dette blir hensyntatt i områderegeringsplanen for stasjonsområdet. Dagens antall p-plasser skal erstattes. Kollektivtilgjengeligheten vil bli betydelig forbedret. 3. Tas til orientering: Arealer til nytt dobbeltspor skal ikke løses i sentrumsplanen. Arealer til nytt dobbeltspor avklares gjennom kommunedelplan (kdp) for IC, rv 110 og fv 118. Kdp for IC vil sikre nødvendig areal til nytt dobbeltspor ved anleggsgjennomføring og permanent situasjon. Krav til støy og sikkerhetssoner skal der ivaretas i tråd med gjeldende regelverk. 4. Tas ikke til følge. Middelalderbyen er vist som hensynssone. Tarris er innarbeidet på Gul liste. Kulturlandskap er et tema inn i kommunedelplan for IC og vil inngå i konsekvensutredningen for denne.