Vedlegg 7
Endringer til kommunedelplan sentrum 2019-2030, sak 14/06830
Sammendrag av innspill fra høring vinteren 2019 og kommunedirektørens vurdering

Innspill til endringene sendt på høring i perioden februar-april 2019

19 innspill, herunder 6 fra offentlige myndigheter, 10 fra næringsliv/grunneiere/eiendomsutviklere, 3 fra organisasjoner.

Innspill fra: (dok.nr.)	*Kommunedirektørens vurdering:*
Innspill fra offentlige myndigheter	
1. Fylkesmannen i Oslo og Viken (14/06830-436)	
1. Fylkesmannen hadde innsigelser til høringsforslag sendt våren 2018 på to punkter – utvidelse av området for framtidig næringsbebyggelse på Borregaardsjordene og støy. Fylkesmannen mener at endringene som ble sendt på høring imøtekommer innsigelsene. Sarpsborg kommune kan, for fylkesmannens del, egengodkjenne planen.	Tas til orientering.
2. Fylkesmannen viser for øvrig til uttalelse av 04.06.2018.	Uttalelsene sendt ved første høring våren 2018 er besvart i vedlegg 6.
3. Fylkesmannen ber om å få tilsendt vedtaket i saken og evt. godkjent kommunedelplan.	Tas til følge.
2. Østfold fylkeskommune (14/06830-462)	
1. Mener at Sarpsborg kommunes forslag til sentrumsplan er omfattende og gjennomarbeidet. Planforslaget åpner for fortetting, knutepunktutvikling og styrking av sentrum.	Tas til orientering.
2. Mener at endringene som Sarpsborg kommune foreslår imøtekommer innsigelsene fylkesutvalget vedtok 07.06.2018. Sarpsborg kommune kan, for Østfold fylkeskommunes del, egengodkjenne planen. Dette er forutsatt at foreslåtte endringer vedtas slik de er oversendt.	Tas til orientering.
3. Saksframlegget beskriver de fem innsigelsespunkter som Østfold fylkeskommune hadde og viser hvilke endringer som Sarpsborg kommune har gjort. Dette gjengis ikke her - se vedlegg 6 for beskrivelsen av innsigelsespunktene og endringene som Sarpsborg kommune har gjort for å svare opp innsigelsen.	Tas til orientering.
3. Bane NOR (14/06830-409)	
Planendringene berører ikke jernbanen og tidligere innspill fra 31.mai 2018. Henviser til tidligere innspill og møte med	Tas til orientering. Uttalelsene sendt ved første høring våren 2018 er besvart i vedlegg 6.

UTKAST

Innspill fra: (dok.nr.)	*Kommunedirektørens vurdering:*
kommunen 10.oktober 2018 om å legge inn kommunedelplan for IC som hensynssone, og revidere planbestemmelser. Ser fram til videre dialog om disse temaene.	
4. Statens vegvesen (14/06830-444)	
1. Statens vegvesen hadde innsigelse med bakgrunn i motstrid mellom sentrumsplanen og vedtatte reguleringsplaner for aktuelle veiprosjekter. Anser endringene som ble sendt på høring imøtekommer innsigelsen. Sentrumsplanen kan egengodkjennes av Sarpsborg kommune, forutsatt at de beskrevne endringene vedtas.	Tas til orientering.
2. Forutsetter at utvidelsen av området for framtidig parkering i Torsbekkdalen ikke kommer i konflikt med regulert byggegrense for fv. 109. Det framkommer at kommunen ønsker tiknytning til rundkjøringen. Kan ikke se at det er gjort trafikkteknisk vurdering av tiltaket, herunder hvordan tilknytning til rundkjøringen skal ivaretas. I bestemmelsene må det framkomme at dette tiltaket krever detaljregulering med konsekvensutredning og teknisk plan som skal forelegges Statens vegvesen for godkjenning.	Tas delvis til følge. Krav om regulering framkommer av bestemmelse §4.1 Plankrav. Det ble varslet oppstart av detaljregulering for parkeringsområdet 17.04.2019. Forhold til regulert byggegrense for fv. 109, krav om konsekvensutredning og at konsekvensutredning og teknisk plan forelegges Statens vegvesen for godkjenning avklares i detaljreguleringsprosessen.
3. Peker på faglige råd knyttet til befolkningsvekst og samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging sendt ved første høring våren 2018. Håper disse blir hensyntatt ved sluttbehandling av planen. Flere av endringene medfører økt parkeringsareal. Vil peke på sammenhengen mellom parkeringspolitikk og muligheten til å nå målet om nullvekst i personbiltrafikken, blant annet påvist gjennom byutredningen for Nedre Glomma. Det er viktig at kommunen tar hensyn til dette ved endelig valg av parkeringsomfang og regulering av parkeringsplassenes bruk.	Uttalelsene sendt ved første høring våren 2018 er besvart i vedlegg 6. Sarpsborg kommune er i gang med gjennomføring av parkeringspolitikken, som er et viktig virkemiddel for å få flere til å gå, sykle og ta buss. Flere offentlige parkeringsplasser har fått endret formål til sentrumsformål for å tillate utbygging. Mange av de private, «uformelle» parkeringsplassene som finnes i sentrum i dag er satt av til sentrumsformål. Sarpsborg kommune har innført boligsoneparkering i to soner, og skal på sikt ha en ring med boligsoneparkering rundt sentrum. Gateparkering i sentrumskjernen er innført som korttidsparkering. Parkering er fortsatt viktig for sentrumsattraktivitet i konkurransen mot andre steder, men kommunedirektøren mener at sentrumsplanen bidrar positivt for utviklingen av en by hvor bilen tar mindre plass enn i dag.
5. Fredrikstad kommune (14/06830-411)	
Har ingen merknader.	Tas til orientering.
6. Fiskeridirektoratet (14/06830-388)	
Ser ikke at endringene berører de interessene de skal ivareta, og har ingen merknader.	Tas til orientering.

UTKAST

Innspill fra: (dok.nr.)	*Kommunedirektørens vurdering:*
Innspill fra næringsliv, eiendomsutviklere og grunneiere	
7. Svein Monstad, Torggata 3 (14/06830-401)	
Mener at Torggata 3 ikke har særskilte arkitektoniske kvaliteter som er bevaringsverdige. Begrunnes ved at større fasadeendringer ble utført gjennom flere tiår, samt at tilbygget mot Sigvat Skalds gate ble revet for å oppføre et to etasjers bygg. Har lagt ved gamle bilder som viser hvordan Torgata 3 opprinnelig så ut.	Tas ikke til følge. Reguleringsplanen for kvartal 69, vedtatt 31.10.1996, angir huset som bevaringsverdig bebyggelse. Videre fikk 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.
8. Berit Dahle, Torggata 7 (14/06830-390)	
1. Ønsker ikke at Torggata 7 settes på gul liste. Synes det er underlig at restaureringen gjort i 1994 er verneverdig, mens naboen som ikke har bygd om ikke har huset på gul liste. Ønsker begrunnelse for hvorfor Torggata 7 er satt på gul liste.	Tas ikke til følge. Torggata 7 fikk allerede status som verneverdig i Bevarings- og byfornyelsesplan fra februar 1990. Planen ble laget av Stenseth og Grimsrud Arkitektkontor for Sarpsborg kommune. Huset er satt i kategori «bygninger med meget høy eller høy verneverdi som del av bygningsmiljøet». I planen står det at denne kategorien er for bygninger som er interessante og verdifulle i bymiljøsammenheng. Bygningene har miljøskapende og variasjonsbringende verdi i den strøkssammenheng de står. Graderingen signaliserer at en «blå» bygning ikke uten videre kan fjernes uten at miljøet den står i blir svekket eller revet opp. Kvartalet ble regulert i 1996, og Torggata 7 fikk også da status som bevaringsverdig bebyggelse. Reguleringsplanen ble vedtatt 31.10.1996. Husets vernestatus ble også tatt videre i verneverdivurderingen fra 2003 (vernegrad 3). Torggata er en del av et bevaringsverdig kulturmiljø (Bykjernen-Gamle Gleng), og vern er derfor ønsket videre.
2. Fikk informasjon om at huset allerede hadde vernestatus i 2003. Ble ikke informert da.	Reguleringsplanen for kvartalet ble vedtatt i 1996. Alle grunneiere blir varslet når en reguleringsplan utarbeides.
3. Interessen for å kjøpe huset er redusert på grunn av vern. Vil det være en kompensasjon for det?	Det vil som utgangspunkt ikke utløse noen kompensasjonskrav at boligen kommer på Gul liste. Viser også til at boligen allerede har status som verneverdig gjennom reguleringsplanen for kvartal 69 som ble vedtatt i 1996. Denne vil fortsette å gjelde. Et eventuelt erstatningskrav må rettes til kommunen utenom sentrumsplanprosessen.

UTKAST

Innspill fra: (dok.nr.)	*Kommunedirektørens vurdering:*
9. Anniken og Espen Braaten, Enggata 40 (14/06830-403)	
Enggata 40 er betydelig bedre ivaretatt enn mange av de husene som fortsatt skal forbli vernet. Huset er i korrekt stand i forhold til byggetiden i 1906, fra vinduer, lister, utsmykking til husfargen. Det koster ekstra å ivareta et slikt hus da alt må spesialbestilles hvis noe må repareres eller byttes ut. Føler at det det er nytteløst å fortsette med dette kun for egen interesse når kommunen ikke ser verdien i ivaretakelsen av byhistorien.	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. 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.
10. Sarpsborg kooperative borettslag (14/06830-408)	
Innspillet er fremmet av Øistein Darum som formann i Sarpsborg kooperative borettslag. De takker for at boligene i Borghilds gate er kommet med på gul liste. Ber om at Nansens gate 19 (A og B), som er en del av eiendommen til borettslaget, også kommer på gul liste.	Tas ikke til følge. Mansardtakhusene langs Borghilds gate ble lagt inn på Gul liste etter første høringsrunde på anmodning fra Østfold fylkeskommune. Disse bygningene lå inne som enkeltobjekter i verneverdivurderingen fra 2003. Nansens gate 19 er bygget i samme stil som de andre bygningene i borettslaget, men lå ikke inne som enkeltobjekt i verneverdivurderingen fra 2003. Hele eiendommen til borettslaget, inkludert Nansens gate 19, ligger innenfor den utvidede hensynssonen for kulturmiljø. Borettslaget ønsket også i første høringsrunde at Nansens gate 19 skulle på Gul liste. Siden huset ikke har status som verneverdig i verneverdivurderingen fra 2003 tas ikke innspillet til følge. At det ikke inngår på Gul liste betyr ikke at det ikke kan bevares, men at myndigheten er tillagt eier.
11. Magnus Thue (14/06830-453)	
1. Kvartal 281 er tenkt for bolig og parkering. Har registrert virksomheten Thue Boligfix på sin eiendom og har planer om nybygg. Er imot at retten til å drive næring på eiendommen oppheves.	1. Tas ikke til følge. Om en eiendom har brukstillatelse for å drive med næring gjelder fortsatt bruksretten, selv om sentrumsplanen angir et annet formål. Bestemmelser til sentrumsplanen slår inn ved nye tiltak. Nybygg for næring vil for eksempel ikke være tillatt. Kvartalet er satt av til framtidig parkeringshus. Det er behov for å sikre gjennom bestemmelser at eiendommene ikke utvikles til annet formål, da dette vil komplisere og vesentlig fordyre utbygging av parkeringshus. Det er tatt inn bestemmelser som sikrer at vedlikehold/mindre utvidelser av eksisterende boenheter er tillatt.
2. Motsetter seg etablering av hensynssoner [storulykkerisiko]. Begrunnet i manglende krav fra kommunen til Borregaard.	2. Tas ikke til følge. Kommunens planer skal ivareta samfunnssikkerheten jf. pbl 3.1. Borregaard AS er underlagt storulykkeforskriften. Regelverket pålegger bedriften strenge krav bl.a. knyttet til utredning og informasjon. Det er utarbeidet risikovurderinger og det påligger både bedrift og kommune et ansvar å øke samfunnssikkerheten. Med bakgrunn i risikokonturene er det lagt inn i sentrumsplanen

UTKAST

Innspill fra: (dok.nr.)	*Kommunedirektørens vurdering:*
	hensynssoner med tilhørende bestemmelser. Det har ikke vært en del av arbeidet med sentrumsplanen å vurdere om kommunen skal kreve at Borregaard gjennomfører tiltak for å redusere omfanget av hensynssonene. Dette krever kunnskap som kommunen per i dag ikke har, og som eventuelt må hentes. Dette må vurderes i forbindelse med behandling av handlingsplan/årsbudsjett.
12. Magnus Thue (14/06830-428)	
1. Er i mot at Borregaard fabrikker ønsker å «beslaglegge» andres eiendommer/grunn uten at det foreligger en uhildet rapport som ivaretar beboere og næringsdrivendes interesser og fremfor å gjøre tiltak inne på sitt eget område som vil hindre sonens utstrekning. Mener Sarpsborg kommune innfører «krav» som ikke er lovfestet men som kommunen velger å innføre til fordel kun for Borregaard. Mener planer som foreligger i dag hos kommunen er misvisende i henhold til sonenes bestemmelser.	1. Tas til orientering. Borregaard AS er underlagt storulykkeforskriften. Regelverket pålegger bedriften strenge krav bl.a. knyttet til utredning og informasjon. Utredningen som ligger til grunn for hensynssonene er utarbeidet av DNV GL. Kommunens planer skal ivareta samfunnssikkerheten jf. pbl 3.1.
2. Er i mot at kommunen ikke har en plan for området innenfor sonen som blir berørt dersom sonen opprettes.	2. Tas til orientering. Sentrumsplanen gir føringer for arealbruken innenfor hele planområdet. Kommunale planer for utvikling av enkeltområder må vurderes i forbindelse med handlingsplan/årsbudsjett.
3. Er i mot at Sarpsborg kommune ikke velger å følge vedtatte bestemmelser hos DSB, slik som sonens varighet og meldeplikten kommunen har overfor beboere og eiere av eiendommer.	3. Tas til orientering. Kommunens planer skal ivareta samfunnssikkerheten jf. pbl 3.1. Endring av hensynssonen vil vurderes ved senere rullering av sentrumsplanen. Det har vært informasjonsmøter og åpne møter med hensynssonen som tema, der kommunen, Borregaard og DSB har vært tilstede for å svare på spørsmål.
4. Har kommet med konkrete forslag til hvordan sonen kan innskrenkes og /eller utbedres slik at bydelen kan leve sammen med de utfordringene som oppstår. Kommunen har ingen tanker, meninger eller forslag til hvordan. De er heller ikke villige til å hjelpe oss berørte i saken utenom å innkalle DSB og Borregaard. Som er vår motpart.	4. Tas til orientering. Bestemmelsene i sentrumsplanen er klare på at tiltak som øker fare og utvider risikokonturene ikke tillates. Endring av hensynssonen vil vurderes ved senere rullering av sentrumsplanen.
5. Er i mot at det kun er utbyggere med kommunestempel på byggedokumenter som har krav på oppreisning dersom sonen hindrer utbygging etter gjeldende plan. Også andre dokumenterte prosjekter må kunne gjelde som bevis i en erstatningssak mot kommunen dersom sonen vedtas.	5. Tas til orientering..
6. Er i mot det arbeidet som er utført av kommunen om etablering av hensynssoner. På infomøte 1 april i år kom det frem mange spørsmål som kommunen ikke ville svare på. Som blant annet: Utsettelse av	6. Tas til orientering. På møte 1.april 2019 møtte flere fra kommunen sammen med representanter fra Borregaard og DSB for å svare på spørsmål..

UTKAST

Innspill fra: (dok.nr.)	*Kommunedirektørens vurdering:*
opprettelsen av sonene grunnet manglende kunnskap om sikkerhetssoner hos Sarpsborg Kommune. At Sarpsborg Kommune ikke har overholdt sine plikter med tanke på å informere grunneiere og andre i media slik forskriftene sier hos DSB. Og pga at kommunen innrømmer at de ikke har kunnskap om opprettelser av sikkerhetssoner.	
7. Er i mot at kommunen i 4 år har nektet grunneiere å utvikle eiendommer, selv om det i dagens sentrumsplan tilsier bygging i opp til 4 etg, har jeg blitt nektet å bygge uansett selv om planen tilsier det. Byggene jeg ønsker å oppføre har eksisterende antall boenheter og kontorer samt parkering.	7. Tas til orientering. Det ble behandlet en aktsomhetssone i plan- og økonomiutvalget 03.03.2016. Det gjøres individuelle vurderinger av hvilke tiltak som kan tillates og i hvilket omfang, inntil bestemmelser for graderte soner innenfor endelig hensynssone foreligger.
8. Bemerker at kommunens advokater selv sier de ville gått til sak dersom det var deres eiendommer som ble berørte. Paradokset blir når vi spør dem om hjelp i saken og at de ikke vil hjelpe oss.	8. Tas til orientering.
9. Er i mot at det kun er formannskapet som får innsyn i saken før den går ut til de folkevalgte.	9. Tas til orientering. Formannskapet er planutvalg for sentrumsplanen og skal behandle planen fram til godkjenning i Bystyret. Saksdokumenter til formannskapet er åpne for alle i samfunnet på samme tidspunkt de blir tilgjengelig for formannskapets medlemmer.
10. Vil påse at det ikke er innhabilitet hos de som avgjør sakene om hensynssoner. I Sarpsborg kommune er det mange med eierinteresser hos Borregaard.	10. Tas til orientering.
11. Vil påse at det lages en plan som gir Borregaard 4 år på å innskrenke hensynssonen 100 meter. Deretter vil vi ha på plass en avtale som tilsier at bydelen i fremtiden ikke skal berøres av slike soner uten at Borregaard gir økonomisk oppreising eller andre tiltak som er godkjent av bydelen.	11. Tas til orientering. En eventuell endring av hensynssonen vil bli vurdert ved rullering av sentrumsplanen.
12. Er i mot at Sarpsborg sentrum får 30% av bydelen beslaglagt av store begrensninger. Dette er i strid med alle planer de siste 150 år som foreligger for bydelen. Også i de siste års planer har bydelen med kommunen i spissen, ønsket stor utbygning innenfor kommende soner. Det sees i dagens sentrumsplaner som ble vedtatt i 2013. Ut fra disse planer, har jeg i 10 år forsøkt å bygge ut mine tomter uten å lykkes grunnet kommunens trenering og feilinformasjon (dokumentert). Mener kommunen ikke har ivaretatt beboere og næringsdrivende innenfor sonen etter gjeldende forskrifter i Norges lover.	12. Tas til orientering.
13. Ønsker å utsette opprettelsen av sonen på bakgrunn av disse punkter slik at arbeidet blir gjort etter gjeldende lovverk.	13. Tas ikke til følge. Kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas slik det framkommer av saksframlegget.
13. Magnus Thue (14/06830-432)	
Spør om sonens utstrekning kunne blitt annerledes om flere	Sonens utstrekning er basert på risikokonturer

UTKAST

Innspill fra: (dok.nr.)	*Kommunedirektørens vurdering:*
hadde møtt opp på informasjonsmøte om hensynssonen på Wegnerbrakka.	utarbeidet i tråd med veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), og godkjent av DSB. Det er ikke antall oppmøtte på informasjonsmøtet som legges til grunn for valg av sonene.
14. Magnus Thue (14/06830-434)	
1. Viser til at DSB har gitt tillatelse til håndtering av farlig stoff til Borregaard i april 2018. Mener tillatelse ble gitt på feilaktig grunnlag fra Sarpsborg kommune. 2. Mener han ikke får innsyn av Sarpsborg kommune i dokumenter i denne sak og er heller ikke blitt varslet om denne utbyggingen. 3. Mener tillatelsen gir Borregaard større frihet enn det vi først fikk informasjon om og som nå gjør sonene umulige å endre. Tidsaspektet for sonene er nå ment å vare 11 år da den er lagt inn i sentrumsplanen. Der er i strid med sonens varighet slik DSB skriver i sine infoskriv. Max varighet er 4 år dersom godkjenning gis. Mener Borregaard derfor må ha en plan på å innskrenke sonens utstrekning over en periode på ca 4 år. Mener det er bevist at Borregaard kan gjøre tiltak på sin egen eiendom som hindrer sonens utstrekning. Mener kommunen som medeier av bedriften oppretter sonen fordi Borregaard ikke vil gjennomføre tiltak. 4. Mener det er inhabilitet i denne saken da formannskapets medlemmer er aksjonærer i Borregaard as.	1. Tas til orientering. Spørsmål om tillatelser gitt av DSB må rettes dit. 2. Tas til orientering. Det er DSB som gir tillatelse til håndtering av farlig stoff med hjemmel i forskrift om håndtering av farlig stoff §17. Sarpsborg fikk et høringsbrev fra DSB. Sarpsborg kommune hadde ingen innvendinger til det som sto i høringsbrevet, og skrev derfor ingen høringsuttalelse til DSB. Sarpsborg kommune har derfor ingen dokumenter i saken. Viser til svar allerede gitt 9. april, hvor det samme er sagt. Viser også til pkt 1. 3. Tas til orientering 4. Tas til orientering. Det er opp til den enkelte representant å vurdere sin habilitet.
15. Borettslaget Midtbyen Sarpsborg, Boligsameiet Midtbyen Terrasse, Boligsameiet Midtbyen 2 Sarpsborg /utgjør hele kvartal 121 (14/06830-438)	
1. Mener endringene som er skissert har ført til en situasjon som er noe bedre for kvartalene vest for Storbyen, men sier at de likevel kun er av kosmetisk karakter.	1. Tas til orientering.
2. Kommunen åpner for suburban-tett bebyggelse i øverste husrekke i kvartal 300. Mener kommunen ikke ser verdien av å bevare Jonas Lies gate 3. Tolker fylkeskommunens uttalelse slik at det ikke bør tillates noe annet enn lav bebyggelse i kvartal 300. Viser til fylkeskommunens råd om å legge en hensynssone på kvartalet mellom Hagegata, Thranes gate, Jonas Lies gate og St. Mariegate, for	2. Tas ikke til følge. Jonas Lies gate 3 er tatt inn på Gul liste. Eventuelle framtidige byggeprosjekter i nærheten av Jonas Lies gate 3 må ta hensyn til kulturhistoriske verdier i området. Høydene for husrekkene vest for Jonas Lies gate og vest for Hagegata er justert ned etter første høring, fra kategorien «Urban-høy bebyggelse» til

UTKAST

Innspill fra: (dok.nr.)	*Kommunedirektørens vurdering:*
at omgivelsene til de viktige funkishusene hensyntas, om å legge inn Jonas Lies gate 3 på gul liste, og generelt unngå at høyhus danner en «vegg» mot villaene.	kategorien «Suburban-tett bebyggelse». Dette betyr at maksimale høyder for framtidige byggeprosjekter er 15m (tilsvarer ca. 3+1 etasjer) ved regulering av flere eiendommer under ett. Hvis prosjektet kun omfatter én eiendom, eller gjennomføres som en byggesak uten regulering, er maksimale høyder 11,5m (tilsvarer ca. 2+1 etasjer). Det er også høyere krav til uteoppholdsarealer for suburban-tett bebyggelse. Kommunedirektøren mener at endringene som er gjort vil sikre at de kulturhistoriske verdiene i området bevares.
3. Tolker fylkeskommunens uttalelse slik at byggehøyde i omkringliggende kvartaler bør holdes på et moderat nivå, for å bevare det åpne rom for kvartal 300. Mener at moderat nivå ikke bør være mer enn 4-5 etasjer. Viser til fylkeskommunens sterkt faglige råd fra første høring våren 2018 om at sonene for høyhus bør begrenses til få utvalgte steder, og om at det ikke er behov for å bygge høyere enn 4-6 etasjer for å få plass til 2000 boenheter i sentrum.	3. Tas ikke til følge. Planen åpner gjennomgående for økte høyder for å legge til rette for både flere boliger og arbeidsplasser i sentrum. Ved utvikling av høy bebyggelse skal prinsippet om lav bebyggelse mot gata og høyere i bakgrunn følges. Gode sol- og lysforhold for omkringliggende bebyggelse og gater skal vektlegges. De høyeste høydene kan kun oppnås ved en regulering. Reguleringsprosessen involverer bredt, og sol- og lysforhold for omkringliggende bebyggelse blir utlyst gjennom prosessen.
16. Hafslund Nett AS (14/06830-445)	
Har ingen bemerkninger til endringene i sentrumsplanen.	Tas til orientering
Innspill fra organisasjoner	
17. **Sentrum arbeiderpartilag (14/06830-399, -402)**	
Ønsker et områdeløft for Østre bydel. Viser til brev fra 2017 med 100 underskrifter fra beboere, eiere og forretningsdrivende, og kommunens svar på brevet. Henviser også til egen uttalelse til kommuneplanens samfunnsdel. Legger fram et forslag til hvordan et områdeløft kan organiseres.	Tas til orientering. Sentrumsplanen legger opp til fornying og utvikling av hele kvartaler i sentrum, inkludert Østre bydel. Det blir utarbeidet egen plan for stasjonsområdet med Rosenkrantz gate som bindeledd mot gågata. Bykraft 2027 er et formalisert samarbeid mellom kommunen og næringslivet for utvikling av byen med grunnlag i samfunnsplanen. Spørsmålet om et eget områdeløft i bydelen har ikke vært en del av sentrumsplanarbeidet, og kommunedirektøren vurderer at det ikke er aktuelt å igangsette et slikt arbeid nå. Viser for øvrig til brev av 30.11.18 (dokumentnummer 14/06830-237).
18. Østfoldmuseene (14/06830-423)	
1. Opplyser om at Østfoldmuseene har 29 bygninger på Borgarsyssel museets område og to bygninger utenfor (Gamlebygata 10 og Vollgata 7). Av de 29 bygningene internt på museets område er 2 fredet, 15 har et internt vern bestemt av museet selv, og 12	1. Tas ikke til følge. I gjeldende verneverdivurdering for Sarpsborg sentrum vedtatt i 2003, har mange bygninger på museets område status som verneverdige. Kommunedirektøren mener det er viktig at

UTKAST

Innspill fra: (dok.nr.)	*Kommunedirektørens vurdering:*
har intet spesielt vern. De sistnevnte regnes som driftsbygninger. Er svært kritisk til at alle bygninger settes på gul liste. Mener det vil føre til en mer restriktiv og kompliserende drift av museet. Har et godt samarbeid med fylkeskonservatoren og søker om alle tiltak og inngrep gjort på de fredete bygningene. Museet har lang erfaring og kunnskap om å ta vare på kulturarven og formidle den til store og små. Mener de selv er i stand til å ta de rette beslutningene om dette når det gjelder de ikke fredete bygningene. Museene skal forske, formidle og forvalte kulturarven og er allerede, gjennom flere statlige styringsdokumenter, underlagt klare retningslinjer, oppgaver og ansvarsområder.	dette videreføres. Bygningene som ikke har status som verneverdige i denne verneverdivurderingen tas ut av Gul liste. Sarpsborg kommune kan ikke behandle Østfoldmuseene annerledes enn andre. Om Fylkeskonservatoren mener at Østfoldmuseene ikke behøver oversende fylkeskonservatoren alle tiltak som ønskes utført på bygninger som er på Gul liste, kan dette avtales mellom Fylkeskonservatoren og Østfoldmuseene.
19. Sarpsborg Historielag og Sarpsborg og Rakkestad lokallag av Fortidsminneforeningen (14/06830-443)	
1. De første gateløpene som ble bygd etter 1839 er Glengsgata og St. Marie gate. Gateløpene man ser fra krysset mellom disse to gatene er aller viktigst å bevare, dersom man ønsker å beholde byens identitet. Gågata må få et enda sterkere vern. Flere hus må vernes. Viser til foredrag fra Peter Butenschøn februar 2016 i Sarpsborg hvor han trakk gågata i Sarpsborg som den fineste i landet, sammen med den i Lillehammer.	Tas ikke til følge. Det er lagt en hensynssone for bevaring av kulturmiljø over gateløpene og Gleng-området, med tilhørende bestemmelser om bevaring av kulturhistoriske verdier. Kommunedirektøren er enig i at gågata er identitetsbærende for Sarpsborg og har store kvaliteter som bør tas vare på. Langs gågata er det tillatt bygninger med maks. 11,5 m (tilsvarer ca. 2+1 etasjer). Det er krav om saltak mot gågata. Det er også krav om at eventuelle nye bygninger må tilpasse seg kulturmiljøet med tanke på materialbruk, volum og utforming. Det er presisert i en retningslinje at fasadeutforming må videreføre historiske elementer. Kommunedirektøren mener imidlertid at det er viktig å legge til rette for utvikling langs gågata for å fylle bygningene med virksomheter og gata med folk. Derfor ønsker ikke kommunedirektøren å tilføye flere bygninger i gågata på Gul liste.
2. Gleng. Ber om at følgende tas med på gul liste: • Olav Haraldssons gate 35 og 37 Begrunnelse: Disse husene er fra tiden rundt byens gjenopprettelse i 1839, på samme måte som Glengsgata 1, 4 og Olav Haraldssons gate 39 og 41. • Olav Haraldssons gate 33 «Håndtverkeren» og alle hus langs kvartalet Begrunnelse: Har en gammel og en ny del. Den gamle delen er fra tiden rundt 1839, den nye delen ble bygget i 1939 i «modernisme», inspirert av amerikansk Art Deco-stil. Eneste eksempel av Art Deco-inspirert modernisme i Sarpsborg. Under og umiddelbart etter krigen ble «merker» delt ut i dette huset. • Pellygata 72 (Erik Nyggards gamle brennevinsutsalg), Pellygata 74 (Mostads	• Olav Haraldssons gate 35: Tas ikke til følge. Bygningen ligger ikke innenfor hensynssone for kulturmiljø, men grenser mot hensynssone for Gamle Gleng. Den har vernegrad 2 i verneverdivurdering fra 2003. Området er prioritert for utvikling (urban-høy kategori C). Her mener kommunedirektøren at det er viktig å prioritere utvikling framfor vern. • Olav Haraldssons gate 37: Tas ikke til følge. Det ble gitt rivetillatelse i 2016. Da vurderte Sarpsborg kommune, på lik linje med Fylkeskonservatoren, at huset ikke var verneverdig.

Innspill fra: (dok.nr.)	*Kommunedirektørens vurdering:*
gamle farvergård), Glengsgata 28 (Mostads jernvare og isenkramforretning) Begrunnelse: Husene langs Glengsgata mellom St. Marie gate og Pellygata er alle husene over 100 år gamle, med originale bygningskropper. Mange av bygningene er på gul liste, men disse tre mangler. Bygningene i seg selv har historisk verdi, men i tillegg ville det ødelegge for det kulturhisotirske miljøet i gata om de blir erstattet med moderne bygninger.	• Olav Haraldssons gate 33 «Håndtverkeren»: Tas ikke til følge. Et sterkt vern i sentrumsplanen er ikke ønsket, men muligheter for bevaring bør vurderes i en eventuell detaljregulering. Delen av bygningen som er i teglstein ligger innenfor hensynssone for Gamle Gleng, mens den eldre delen i tre er utenfor. Begge deler har vernegrad 2 i verneverdivurderingen fra 2003. Delen som ligger innenfor hensynsonen for Gamle Gleng er delvis prioritert for utvikling, men vern gir sterke føringer. Utenfor er bygningen en del av et område som er prioritert for utvikling (urban-høy kategori C). Historielaget opplyser om at teglsteinbygningen kan være det eneste eksempelet på Art deco-inspirert modernisme i Sarpsborg. Dette er et område som er prioritert for utvikling. Kommunedirektøren mener at bevaring av bygget vil kunne bidra positivt til utviklingen i området, men mener det ikke er hensiktsmessig å legge på et sterkt vern som vil være førende over alle andre hensyn. Muligheter for bevaring må vurderes nærmere ved en eventuell detaljregulering. • Pellygata 72 (Erik Nyggards gamle brennevinsutsalg): 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. Det er ønskelig å tilrettelegge for utvikling, innenfor rammene for bevaring av kulturmiljøet i området. • Pellygata 74 (Mostads gamle farvergård / Børsandhjørnet) Tas ikke til følge. Samme vurdering som Pellygata 72 over. • Glengsgata 28 (Mostads jernvare og isenkramforretning): Tas ikke til følge. Samme vurdering som Pellygata 72 over.
3. St. Marie gate, midtre del. Ber om at følgende tas med på gul liste: • Bygningene langs St. Marie gate mellom Glengsgata og Jernbanegata på begge sider: St. Marie gate 80, 82, 84, 86, 99, 99b, 101, 103. Begrunnelse: Husene er alle over 100 år gamle, bortsett fra 99b. Bortsett fra kosmetiske justeringer, er dette de originale bygningene. Blant bygningene er St. Marie gate 80 («bondebutikk» eller «Hans Olsen», og St Marie gate 103 («Bergbygården») ikoner i Sarpsborgs historie.	• 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 Gleng (maks. 18m, som tilsvarer ca. 4+1 etasjer). Gleng er et område som er prioritert for utvikling, men med sterke føringer om tilpasning til

UTKAST

Innspill fra: (dok.nr.)	*Kommunedirektørens vurdering:*
• Bygninger langs St. Marie gate mellom Torget og Glengsgata: St. Marie gate 111 og 113. Begrunnelse: Ville vært ødeleggende for miljøet om disse bygningene ble erstattet med moderne bebyggelse.	kulturmiljøet. 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. • St. Marie gate 99, 99b, 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. 11,5 m, 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. • 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.
4. St. Marie gate, østre del. Ber om at følgende tas med på gul liste: • St. Marie gate 33 («Ulla-gården»), 37 og 39. Begrunnelse: Bygd i jugendstil etter at kvartalet brant ned i 1899. St. Marie gate 33 og 37 er restaurert til fordums glans, mens 35 og 39 er skjemmet av overfladiske moderniseringer og bør oppmuntres til tilbakeføring. • St. Marie gate 28. Begrunnelse: Sarpsborgs beste eksempel på sveitserbebyggelse av meget høy kvalitet, arkitektonisk og bygningsmessig. Mener dette er det eneste gjenværende originale eksempel på en hustype som utgjorde hovedtyngden av byens bebyggelse for «den alminnelige mann».	• St. Marie gate 33, 35 og 39: Tas ikke til følge. Husene har ikke vernestatus i verneverdivurderingen fra 2003. Ligger ikke innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø, men grenser mot hensynssone for Borgarsyssel museum og nærområde. • St. Marie gate 37: Allerede på Gul liste. • St. Marie gate 28: Tas ikke til følge. Vernegrad 2 i verneverdivurderingen fra 2003. Høydekategori lav bebyggelse (maks. 11,5m, 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.
5. Torggata. Ber om at følgende tas med på gul liste: • Torggata 5 og 11. Begrunnelse: Originale historiske bygningene oppført etter brannen i 1892. Viktig å bevare pga. bygningenes historisk verdi samt for å beholde et homogent uttrykk på hele den nordvestre delen av gateløpet.	• Torggata 5: Tas ikke til følge. Huset har ikke vernestatus i verneverdivurderingen fra 2003. Del av hensynssone for Gamle Gleng. Del av Gamle Gleng, som er et område hvor det legges opp til utvikling, men med sterke føringer om tilpasning/bevaring av kulturmiljøet. Det er spesialkrav til fasadene fastsatt i

UTKAST

Innspill fra: (dok.nr.)	*Kommunedirektørens vurdering:*
	reguleringsplanen for kvartalet vedtatt i 1996. Sentrumsplanen overstyrer ikke reguleringsplanen. • Torggata 11: Tas ikke til følge. Huset har ikke vernestatus i verneverdivurderingen fra 2003. Del av hensynssone for Gamle Gleng, som er et område hvor det legges opp til utvikling, men med sterke føringer om tilpasning/bevaring av kulturmiljøet. Det er spesialkrav til fasadene fastsatt i reguleringsplanen for kvartalet vedtatt i 1996. Sentrumsplanen overstyrer ikke reguleringsplanen.
6. Arkitekt Arne Pedersen i Sarpsborg. Arne Pedersen var en norsk arkitekt som tegnet betydelige bygg, de fleste i funksjonalistisk formspråk. Fra 1925 var han Borregaards faste arkitekt og tegnet bolig- og industrianlegg som ble premiert. Sarpsborg har noen teglsteinsbygninger, tegnet av Arne Pedersen, som bør vernes. • Torvet 2 (1947) • Torvet 3 (Bodahlgården, 1947) • Sannesundsveien 9 (tidl. Glassmagasin, 1939) • Jernbanegata 7 (Byvilla, 1936) • Olav Haraldssons gate 70 (overlegebolig, 1940) • Kruseløkka skole (1950) Om ikke skolen i sin helhet kan vernes pga. hensyn til utvikling og fortetting, bør i hvert fall deler av den vernes. Dette for at ikke historien blir tapt for alltid. Dette gjelder også de andre byggene. • Kontorbygningene til Sarpsborg Pap- og papirindustri (1953) • Storgata 33 A-F («Mødrehjemmet», 1935)	Torget 2, Torget 3, Sandesundsveien 9, Jernbanegata 7, Olav Haraldssons gate 70, Kruseløkka skole, Kontorbygningene til Sarpsborg papp: Tas ikke til følge. Sentrumsplanarbeidet har tatt utgangspunkt i bygningene som har status som verneverdige i verneverdivurderingen vedtatt i 2003. Det har ikke vært en del av arbeidet å ta inn nye bygninger, men heller å se på helhetlige kulturmiljøområder og ta ut enkelte bygninger som ikke var en del av et miljø. Det har ikke vært fokus på bevaring av arven etter Arne Pedersen. Dette bør vurderes ved et seinere tidspunkt. Før dette gjøres, bør muligheter for bevaring utredes som del av evt. reguleringsarbeid. Storgata 33A-F er allerede på Gul liste.
7. Enkeltbygninger • St. Marie gate 121 («Matstova»). Oppført ved torget i 1854 ved flytting av deler av et 1700-talls hus fra gården Seves i Rakkestad. Typisk av måten man bygde i den første tiden. Det ble kjøpt inn bygninger fra bygdene omkring som ble plukket ned og flyttet til byen hvor de ble gjenreist, ofte i en tilpasset form, blant annet med brutte hjørner. • Korsgata 3. Bygget rundt 1860. Et av byens eldste hus, og siste gjenværende av sin type. Meget godt bevart, spesielt innvendig, med tre stuer på rad og originale deler.	Matstova: Tas ikke til følge. Ikke del av hensynssone for kulturmiljø, selv om det grenser mot kulturmiljøområdet Gamle Gleng. Kommunedirektøren ønsker ikke å legge på et sterkt vern i sentrumsplanen. Muligheter for vern/flytting må vurderes gjennom en eventuell regulering av området. Korsgata 3: Tas ikke til følge. Området er prioritert for utvikling og har en strategisk plassering ved byens bussterminal. Et strengt vern av huset kan gi utfordringer for en hensiktsmessig utnyttelse av kvartalet. Det bør utredes gjennom detaljreguleringen om det kan finnes gode løsninger, blant annet ved flytting internt i kvartalet, som bevarer huset. Kommunedirektøren mener at vern må være et av temaene som vurderes opp mot hverandre i detaljreguleringen.

UTKAST