PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

ST. MARIE GATE 51

Vedlegg

Verditakst

Nabolagsprofil

Kommunale opplysninger -

Norsk takst

VERDITAKST

St.Mariegate 51, 1706 SARPSBORG

Gnr 1: Bnr 216
3003 SARPSBORG KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Svein Erik Myrvang
Telefon: 932 56 766
E-post: svein@takstcon.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Takstcon AS
Ringvegen 7, 2816 GJØVIK
Telefon: 915 79 679
Organisasjonsnr: 913 190 572

TAKSTCON

Dato befaring:	11.06.2025
Utskriftsdato:	27.06.2025
Dato verdisetting:	11.04.2025
Oppdrag nr:	2021864

Takstcon AS
Ringvegen 7, 2816 GJØVIK
Telefon: 915 79 679

Norsk takst

1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag 3
3 Introduksjon 5
3.1 Informasjon fra kunden 5
3.2 Generell informasjon 5
3.3 Beskrivelse av eiendommen 6
3.3.1 Eiendomsinformasjon 6
3.3.2 Matrikkeldata 6
3.3.3 Beskrivelse av tomt 7
3.4 Bygninger på eiendommen 7
3.4.1 Næringsbygg 7
3.4.2 Garasje 10
3.5 Utvendige forhold 11
4 Verdigrunnlag 12
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler 12
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet 13
4.3 Inntekter/kostnader 13
5 Verdisetting 15
5.1 Tomteverdi 15
5.2 Teknisk verdi 15
5.3 Nettokapitalisering 16
5.4 Kontantstrømsanalyse 17
5.5 Følsomhetsanalyse 19

Takstcon AS
Ringvegen 7, 2816 GJØVIK
Telefon: 915 79 679

Norsk takst

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

SAMMENDRAG:

BELIGGENHET:
Eiendommen ligger sentralt i Sarpsborg sentrums østre bydel vis a vis Folkets hus. Det er gangavstand til alle byens fasiliteter. Området består både av næringsvirksomhet og privatboliger/leiligheter.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN:
Forretningsgård bygget i 3 etasjer, oppført ca. 1856.
Bygget er oppført i teglstein og trekonsrtuksjoner.

Det har i senere tid blitt utført oppgraderinger både innvendig og utvendig i bygningen. 3. etasje er opplyst totalrenovert i 2011/2012.
1. etasje har overflater blitt oppgradert i den senere tid.
2. etasje er det etablert 8 leiligheter med felles oppholdsrom i 2016/2017.
Utvendig er bygget pusset og det er satt inn nye vinduer i hele bygget.
forskriftene i 3 etasje, hvor krav i henhold til lov og forskrifter er i varetatt i følge eier.

Eiendommen er i dag opplyst fullt utleid.

MARKEDSVURDERING:
Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og sammenlignbare priser. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår. Nettokapitaliserin egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Sammenlignbare verdier framkommer etter en analyse av oppnådde priser for tilsvarende eiendommer. Det foretas en systematisk vektet sammenlikning av en rekke parametre for de forskjellige eiendommene i analysen, sammenliknet med parametrene for den takserte eiendommen.

Undertegnede har lagt til grunn et realavkastningskrav på 7,87% med følgende begrunnelse:

BEGRUNNELSE:
1.Objektrisiko: God sentral beliggenhet, god eksponering.
2.Markedsrisiko: Finansmarkedet, fast eiendom generelt som investeringsobjekt anses som attraktivt.
3.Eiendomsrisiko: Bygget er nylig oppgradert med god teknisk standard og fleksibilitet.
4.Renteglidning: Renterisikoen er ansett å ligge i normalintervall.

Markedsverdien på eiendommen settes tilsvarende kontantstrømanalysen til kr. 29 000 000.-

Kunde:

Lindborg Eiendom AS
Johan Sverdrups Gate 5, 2819 GJØVIK. Tlf. 936 58 305

Formål med taksten:

Verditakst basert på eiendommen slik den fremstod og bruken på befaringsdagen.

Egne forutsetninger:

Rapporten er utført etter en visuell besiktigelse sammen med rekvirent / representant for rekvirent. Opplysninger om tomteforhold, bygningsdelers alder osv. bygger på opplysninger fra rekvirenten og dokumenter som er beskrevet fremlagt. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Det gjøres oppmerksom på at pantattest ikke er innhentet for eiendommen, og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Takstmannen forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt.

Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene.
Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset. Kontakt VVS fagmann for evt. nærmere kontroll av anlegget.

Verdi:

Kr. 29 000 000

Dato verdisetting:

11.04.2025

Takstcon AS
Ringvegen 7, 2816 GJØVIK
Telefon: 915 79 679

Norsk takst

Takstingeniør: **Svein Erik Myrvang Tlf.: 932 56766**

Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.
Ing. og setifisert takstmann MNT.

GJØVIK, 27.06.2025



Svein Erik Myrvang
Ingeniør / Sertifisert takstmann MNT/
REV
Telefon: 932 56766

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Tidligere takst	22.12.2020		Fremvist	
Tegninger			Innhentet	
Reguleringsplaner	21.03.2013	Kvartal 99 og sentrumsplanen		
Radonmåling		IKke foretatt.	Ikke fremvist	
Energiattest			Finnes ikke	
Husleie	02.12.2024		Fremvist	
Årsregnskap	30.04.2022		Innhentet	
Leietakeroversikt				
Regnskap			Innhentet	
Kommunens kart	02.12.2024		Innhentet	
Kommuneplan	02.12.2024		Innhentet	
Eiendomsdata.no	02.12.2024	Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Innhentet	
Eiers representant	02.12.2024	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.		
Grunnbokutskrift	02.12.2024	Ubekreftet elektronisk grunnboksutskrift fra Eiendomsregisteret.	Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen
Forretningsgård bygget i 3 etasjer, oppført ca. 1856 etter datidens byggeskikk og metoder.
Vedlikehold ol:
Bygget er betydelig påkostet senere år og er oppgradert til dagens behov og standard. 3. etasje er renovert og innredet.

Hva slags verdi (markedsverdi etc)
Hovedhensikten med denne rapporten er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi (markedsverdi) av denne eiendom solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens marked.
Markedsverdien er eiendommens estimerte verdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Kunde:
Lindborg Eiendom AS
Johan Sverdrups Gate 5, 2819 GJØVIK. Tlf. 936 58 305

Formålet med oppdraget
Verditakst for markedsverdi av eiendommen.

Befaring/tilstede:
Befaringsdato: 11.06.2025
Svein Erik Myrvang. Ingeniør / Sertifisert takstmann MNT.
Thomas Lindborg. Tlf. 927748614

Forutsetninger:

Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Adkomst

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei

Vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat stikkledning.

Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Reguleringsplan:
Kvartal 99 (19.12.2002)
Kommunedelplan Sentrum 2019 - 2031
Sentrumsplanen.

Servitutter

Takstkonsulentene er ikke kjent med andre forhold som kan påvirke takstverdiene enn det som fremkommer i takstdokumentet. Skjulte forhold, som ikke kan ses ved en vanlig visuell befaring, er ikke hensyntatt, med mindre det er gitt uttrykkelig beskjed om slike forhold av eier. Taksten er utført etter godt takstmannsskjønn, i henhold til den instruks som foreligger for takst av næringsbygg.

Hjemmelsovergang:

Type: Fritt salg

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 3003 SARPSBORG Gnr: 1 Bnr: 216

Eiet/festet: Eiet

Areal: 639 m² Arealkilde: Statens kartverk.

Hjemmelshaver: Lindborg Eiendom As
2819 Gjøvik
Hjemmelshaver
1/1

Adresse: St.Mariegate 51, 1706 SARPSBORG

Kommentar: Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

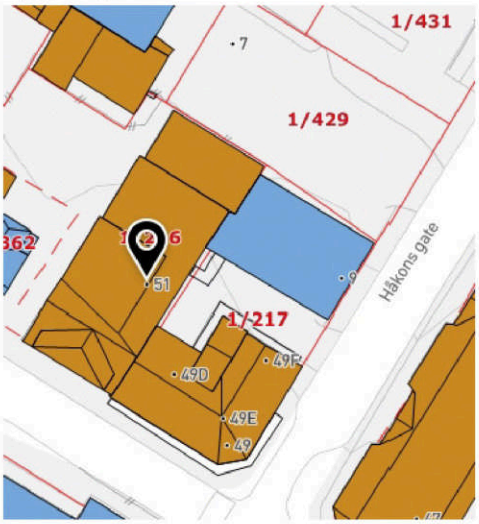
3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomt	Tomten er flat med parkeringsplasser på tomten og garasje bygget 2008. Inn- og utkjøring skjer fra St. Marie gate. I forbindelse med etablering av leiligheter i 2. etasje er det bygget stor veranda på nordøst siden av bygget.
Miljø og forurensning	Det er ikke kontrollert om det er miljøfarlige stoffer i grunn, og det tas et generelt forbehold om forurensing. Dagens drift av eiendommen medfører ingen forurensing til ytre miljø. Det er imidlertid ikke foretatt undersøkelser av eiendommens miljøprofil med tanke på innemiljø, klima, helserisiko eller miljørisiko.
Utbyggingspotensiale	Eiendommen anses som maksimalt utnyttet, og det er begrensede muligheter for ytterligere utvikling av eiendommen.
Beliggenhet	Eiendommen ligger sentralt i Sarpsborg sentrums østre bydel vis a vis Folkets hus. Det er gangavstand til alle byens fasiliteter. Området består både av næringsvirksomhet og privatboliger/leiligheter.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1856 Kilde: I følge tidligere takst.

Anvendelse: Butikklokale, leiligheter og hybler.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
Kjeller	17		Boder
1. etasje	302		Butikklokale med tilgang fra gateplan i St.Mariesgate, produksjonslokale og lager i bakkant med direkte utgang til gårdsrom, kjøkken og sosiale rom. Felles trappegang til etasjene over. Garasje med plass for flere biler
2. etasje	302		Trappegang. Etasjen har felles oppgang og fellesareal med egen inngang til hver av de 8 leilighetene. Rommene innholder kjøkken/stue/ soverom og bad.

3. etasje	302		8 hybler med felles kjøkken og oppholdsrom. To bad og WC og felles vaskerom.
Sum bygning:	923	0	

Kommentar areal

Arealer er hentet fra tidligere takst.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Grunn og fundamenter

Grunnundersøkelser er ikke foretatt.
Krypekjelleren er ikke inspisert på grunn av manglende adkomst. Deler av kjeller er utgravd og utgjør ca. 15 m2.

Fasader

Oppført med dobbel teglsteinsmur.
Påkostninger:
Bygget er pusset utvendig og innvendig er veggene kledd med gips. Det er foretatt etterisolering av ca. halvparten av veggene.

Utvendige dører og vinduer

Ytterdører i forskjellig kvalitet og alder. Vinduer med 3-lags isolerglass i PVC ramme.
Påkostninger:
Nye vinduer i hele bygget i 2011. Inngangsdører i aluminum. Nytt låssystem for leilighetene med automatisk åpning av hoveddør i 1. etasje. Det er montert branndører inn til hver leilighet i 2. etasje.
Vedlikehold:
Det er ikke foretatt nøyaktig funksjonskontroll av vinduer eller lukkemekanismer.

Takkonstruksjon

Taket er satt opp med tresperrer og tekket med båndtekking i stål og profilerte stålplater.
Påkostninger:
Deler av taket er lagt nytt i 2016.
Vedlikehold ol:
Taket er kun visuelt befart fra bakkenivå - ingen detaljert registrering er foretatt.

Etasjeskillere

Det er trebjelkelag i etasjeskiller med stubbloftleire.
Påkostninger:
Det er lagt dobble gipsplater i tak mellom etasjene.

Innvendige overflater gulv

1. etg.: Fliser.
2. etg.: Laminat og vinylbelegg på bad.
3. etg.: Vinyl, laminat og fliser.

Innvendige overflater vegg

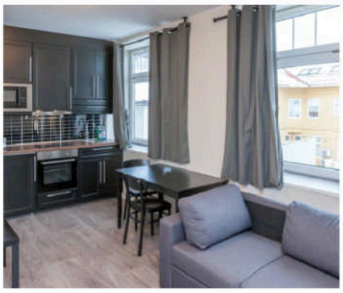
1. etg.: Malte flater i hovedsak.
2. etg. Malte flater.
3. etg.: Malte flater og flislagte bad i 3. etasje.

Innvendige overflater himling

1. etg.: Himlingssystem i forretning og malte flater.
2. etg: Malte flater.
3. etg.: Malte flater

Kjøkkeninnredning

1. etg.: Kjøkkeninnredning med opplegg for oppvaskmaskin.
2. etg.: Moderne profilert kjøkken med avtrekksvifte over komfyr i leilighetene.
3. etg. Felles godt utstyrt kjøkken.
Påkostninger:
3. etasje har ny kjøkkeninnredning i 2012.
Kjøkken etablert i leiligheter i 2016.

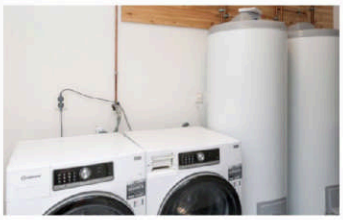


Sanitær primæranlegg

Utvendig vann- og avløpsanlegg til offentlig nett. Innvendige rør i PVC og kobber.
Påkostninger:
Det meste av vann- og avløpsledninger er oppgradert i 2011.

Vedlikehold ol:
Det er ikke foretatt kontroll av vann- og avløpsledninger.
3 stk. toaletter med vask i 1. etasje.
2. etg.: Bad med dusj, servant og WC i leilighetene.
3. etg.: To bad med dusjkabinett, innredning med servant og vegghengte toalett i
3. etasje og to toalettrom med toalett og servant, samt ett vaskerom.

Påkostninger:
Bad etablert i 2012 i 3. etasje.
Bad etablert i leiligheter i 2016.



Elektrisk primæranlegg

Elektrisk fyring med panelovner.
Vedlikehold ol:
Det er ikke foretatt kontroll av varmeanlegg og tilknyttet utstyr.

Nyere hovedtavle med automatsikringer.
Påkostninger:
Nytt elektrisk anlegg i 1. og 2. etg i 2016.
Vedlikehold ol:
El.anlegget er kun visuelt kontrollert. Takstmannen har ikke målt anlegget og kontrollert mot jordfeil etc. Undersøkelse av anlegget av en el.takstmann
anbefales ved evt. salg.

Bygning generelt

Forretningsgård bygget i 3 etasjer, oppført ca. 1856 etter datidens byggeskikk og metoder.

Vedlikehold ol:
Bygget er betydelig påkostet senere år og er oppgradert til dagens behov og standard. 3. etasje er totalt renovert og innredet med 7 hybler, kjøkken og to bad, to wc og vaskerom. Etasjen sto ferdig i 2012. 2. etasje er totalrestaurert i 2016 og er innredet med 8 leiligheter og felles stue, vaskerom og tørkerom.

VVS Installsjoner/ ventilasjon.

Det er montert eget balansert ventilasjonsanlegg for 1. etasje og eget for 2. etasje.
2 varmtvannsberedere for 1. og 2. etasje.
Påkostninger:
Ventilasjonsanlegg montert i 2016.

Andre forhold:

Standard

Det har i senere tid blitt utført oppgraderinger både innvendig og utvendig i bygningen. 3. etasje er renovert i 2011/2012.
1. etasje har overflater blitt oppgradert i den senere tid. I
2. etasje er det etablert 8 leiligheter med felles oppholdsrom i 2016/2017. Utvendig er bygget pusset og det er satt inn nye vinduer i hele bygget.

Tilstand

Bygningen fremstår i normal stand.

Vedlikehold

Utvendig er bygget pusset og det er satt inn nye vinduer i hele bygget. Utbedringene er foretatt i henhold til TEK7 forskriftene i 3 etasje, hvor krav i henhold til lov og forskrifter er i varetatt i følge eier.
I produksjonslokalet og i 2. etasje er det bygget i henhold til kravene i TEK10 iflg. eier.

Miljø og forurensning

Det er ikke kontrollert om det er miljøfarlige stoffer i bygninger, og det tas et generelt forbehold om forurensing.

RADON:
Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle bygninger. Takstmann har ikke kjennskap til at det er utført radonmåling.
Mer info angående radon kan hentes hos kommunen og Statens strålevern, www.nrpa.no/radon.

3.4.2 Garasje

Bygningsdata:

Byggeår: 2008

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²	Kommentar
1. etasje	75		Garasje
Sum bygning:	75	0	

Kommentar areal

Arealer er hentet fra tidligere takst.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Garasjen er oppført med bindingsverk og utvendig liggende kledning. Det er bygget veranda på tak for beboere i hybler og i leiligheter. Adkomst via vindeltrapp fra gårdsplass.

Andre forhold:

Bygning generellt.

Garasjen er oppført med bindingsverk og utvendig liggende kledning. Det er bygget veranda på tak for beboere i hybler og i
leiligheter. Adkomst via vindeltrapp fra gårdsplass.

Tilstand

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

NB: Det er ikke utført en tilstandsrapport som beskriver byggets tekniske tilstand. Dette medfører at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten.

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt utvendig og innvendig.

Takstcon AS
Ringvegen 7, 2816 GJØVIK
Telefon: 915 79 679

Norsk takst

3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Takstcon AS
Ringvegen 7, 2816 GJØVIK
Telefon: 915 79 679

Norsk takst

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

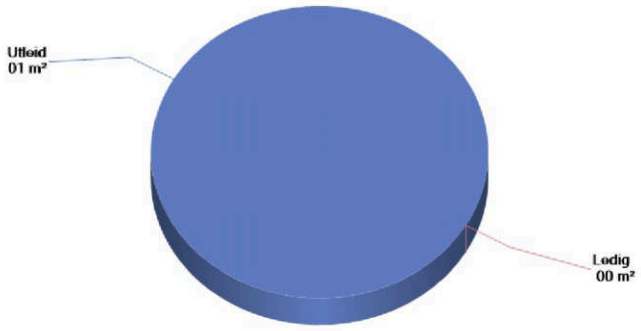
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Garasje											
-Parkering											
Parkering	1	2 stk	36 804	18 402	5/2025	1/2026	100	18 500	37 000	2/2026	100
Sum:			36 804						37 000		
Næringsbygg											
-8 Leiligheter 2 etasje											
Næringsbygg	2	1 stk	966 264	966 264	5/2025	1/2026	100	967 000	967 000	2/2026	100
-8 Leiligheter 3 etasje											
Næringsbygg	3	1 stk	791 568	791 568	5/2025	1/2026	100	792 000	792 000	2/2026	100
-Lager kjeller											
Næringsbygg	30	1 m²	54 000	54 000	5/2025	1/2026	100	54 000	54 000	2/2026	100
-Næringslokale											
Næringsbygg	1	1 stk	552 000	552 000	5/2025	1/2026	100	552 000	552 000	2/2026	100
Sum:			2 363 832						2 365 000		
Total:			**2 400 636**						**2 402 000**		

Bransjer/leiekontrakter:

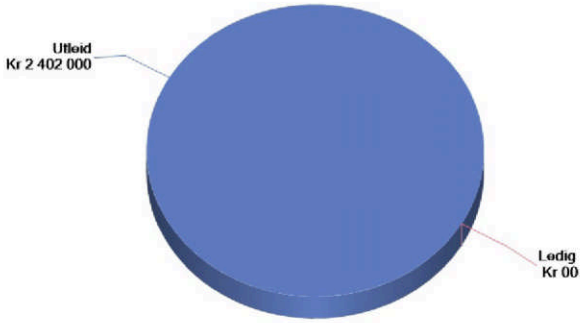
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Garasje											
-Parkering											
Parkering	1	2 stk	36 804	18 402	5/2025	1/2026	100	18 500	37 000	2/2026	100
Sum:				36 804					37 000		
Næringsbygg											
-Næringsbygg											
Næringsbygg	3	1 stk	791 568	791 568	5/2025	1/2026	100	792 000	792 000	2/2026	100
Næringsbygg	2	1 stk	966 264	966 264	5/2025	1/2026	100	967 000	967 000	2/2026	100
Næringsbygg	1	1 stk	552 000	552 000	5/2025	1/2026	100	552 000	552 000	2/2026	100
Næringsbygg	30	1 m²	54 000	54 000	5/2025	1/2026	100	54 000	54 000	2/2026	100
Sum:			2 363 832						2 365 000		
Total:			**2 400 636**						**2 402 000**		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse	Området har et velfungerende utleiemarked for leiligheter/hybler og forretning.
Kommentar leiekontrakter	Jeg legger til grunn i beregningen markedsleie og at normale felleskostnader betales av leietaker.
Utleiepriser	Utleiepris vurderes som normal for objektet.
Tidligere takster	Tidligere takst fra 2020 utført av Multiconsult.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype			Kontrakter			Markedsleie
	m²	Kr./m²	Pris/år	m²	Kr./m²	Markedsleie pr år
Lager kjeller	1	54 000	54 000	1	54 000	54 000
Sum	**1**		**54 000**	**1**		**54 000**

Arealtype			Kontrakter			Markedsleie
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
8 Leiligheter 2 etasje	1	966 264	966 264	1	967 000	967 000
8 Leiligheter 3 etasje	1	791 568	791 568	1	792 000	792 000
Næringslokale	1	552 000	552 000	1	552 000	552 000
Parkering	2	18 402	36 804	2	18 500	37 000
Sum			**2 346 636**			**2 348 000**
Total			**2 400 636**			**2 402 000**

Takstcon AS
Ringvegen 7, 2816 GJØVIK
Telefon: 915 79 679

Norsk takst

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		**2 402 000**
Tap ved ledighet, 2%		48 040
Normale eierkostnader, årlig		
Administrasjon	5 000	
Forsikring	30 000	35 000
Eiendommens inntektsoverskudd		**2 318 960**

Kommentar eierkostnader: Felleskostnader på næringslokaler belastes leietakere med kr 500 pr. leilighet pr mnd. i felleskostnaderog er derfor ikke medtatt i eierkostnader. Eksempel på felleskostnader er strøm, vaktmestertjenester, drift av anlegg, rengjøring, innvendig vedlikehold osv.

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Verdien av tomten er beregnet ut ifra normal tomtebelastning hensyntatt eiendommens beliggenhet, utforming og bebyggbarhet, samt gjeldende reguleringsbestemmelser. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	**639,0 m²**
Sum areal:	**639,0 m²**

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	**3 195 000**
Verdi tomt:	**3 195 000**

5.2 Teknisk verdi

Metode: Teknisk verdi defineres som gjenanskaffelseskostnad som nybygg(hva det antas å ville koste å bygge ny tilsvarende bygning) med fradrag for elde, utidsmessighet, bruk og annen fysisk forringelse, og tillagt normale tomtekostnader.
Teknisk verdi er beregnet ut i fra erfaringstall og byggekostnader for tilsvarende bygningsmasse. Konklusjonen for endelig fastsatt teknisk verdi har ikke nødvendigvis direkte sammenheng med eiendommens salgsverdi.

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	27 790 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	5 740 000	
Sum teknisk verdi – Næringsbygg		**22 050 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	750 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	70 000	
Sum teknisk verdi – Garasje		**680 000**
Sum teknisk verdi bygninger		**22 730 000**

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Nettokapitalisering brukes til å beregne dagens verdi basert på en evigvarende rekke av årlige leieinntekter. Disse inntektene er ikke inflasjonsjustert og viser et "øyeblikksbilde" i dag.

AVKASTNINGSKRAV FORKLARING:
Effektiv risikofri rente, er 10 års statsobligasjonsrente hentet fra Norges Bank. For inflasjon er det lagt til grunn langsiktig mål for Norges Bank.

1.Objektrisiko: Beliggenhet, attraktivitet, eksponering og utviklingspotensial.
2.Markedsrisiko: Finansmarkedet, fast eiendom generelt som investeringsobjekt.
3.Eiendomsrisiko: Vedlikeholds- og påkostningsbehov, teknisk standard og fleksibilitet.
4.Renteglidning: Rentemarginer i bank, alternative plasseringsmuligheter og investors krav til avkastning sammenlignet med (risikofri) bankrente.

BEGRUNNELSE:
1.Objektrisiko: God sentral beliggenhet, god eksponering.
2.Markedsrisiko: Finansmarkedet, fast eiendom generelt som investeringsobjekt anses som attraktivt..
3.Eiendomsrisiko: Bygget er nylig oppgradert med god teknisk standard og fleksibilitet.
4.Renteglidning: Renterisiko anses moderat.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,57 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	**1,57 %**
Objektrisiko	1,60 %
Markedsrisiko	1,40 %
Eiendomsrisiko	1,50 %
Renteglidning	1,80 %
Realavkastningskrav:	7,87 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	2 318 960
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 2 318 960) når realrenten er 7,87%	29 465 820
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	29 465 820
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	**29 470 000**

Kommentar nettokapitalisering:
Nettokapitalisering brukes til å beregne dagens verdi basert på en evigvarende rekke av årlige leieinntekter.
Disse inntektene er ikke inflasjonsjustert og viser et "øyeblikksbilde" i dag.

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleier ved kontraktenes utløp.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,57 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	**1,57 %**
Objektrisiko	1,60 %
Markedsrisiko	1,40 %
Eiendomsrisiko	1,50 %
Renteglidning	1,80 %
Realavkastningskrav:	7,87 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	35 000	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	7,87 %		År:	2025
Inflasjon:	2,00 %		Måned:	4
Diskontert rente:	9,87 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %			
Kostnadsutvikling:	2,00 %			
Generell ledighet:	2,0 %	F.o.m. år: 2022		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	1 600 424	26 250		32 008	1 542 166	1 542 166
2026	2 449 924	35 700		48 998	2 365 226	2 152 749
2027	2 499 041	36 414		49 981	2 412 646	1 998 644
2028	2 549 022	37 142		50 980	2 460 899	1 855 481
2029	2 600 002	37 885		52 000	2 510 117	1 722 572
2030	2 652 002	38 643		53 040	2 560 319	1 599 184
2031	2 705 042	39 416		54 101	2 611 526	1 484 634
2032	2 759 143	40 204		55 183	2 663 756	1 378 290
2033	2 814 326	41 008		56 287	2 717 031	1 279 563
2034	2 870 612	41 828		57 412	2 771 372	1 187 908
2035	732 006	10 666		14 640	706 700	275 704
Nåverdi av resultat, sum:						**16 476 895**

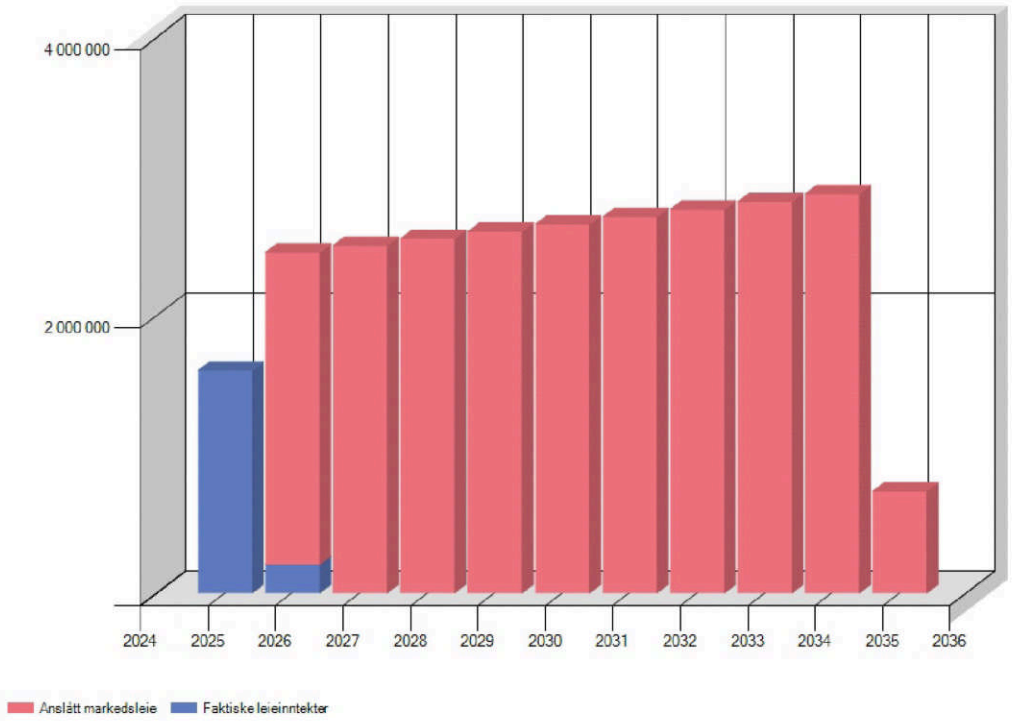
	Estimert	Kalkulert
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:		35 918 670
Nåverdi av restverdi:		**14 012 931**
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:	**16 476 895**	**30 489 826**

Korreksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.		
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	**16 476 895**	**30 489 826**

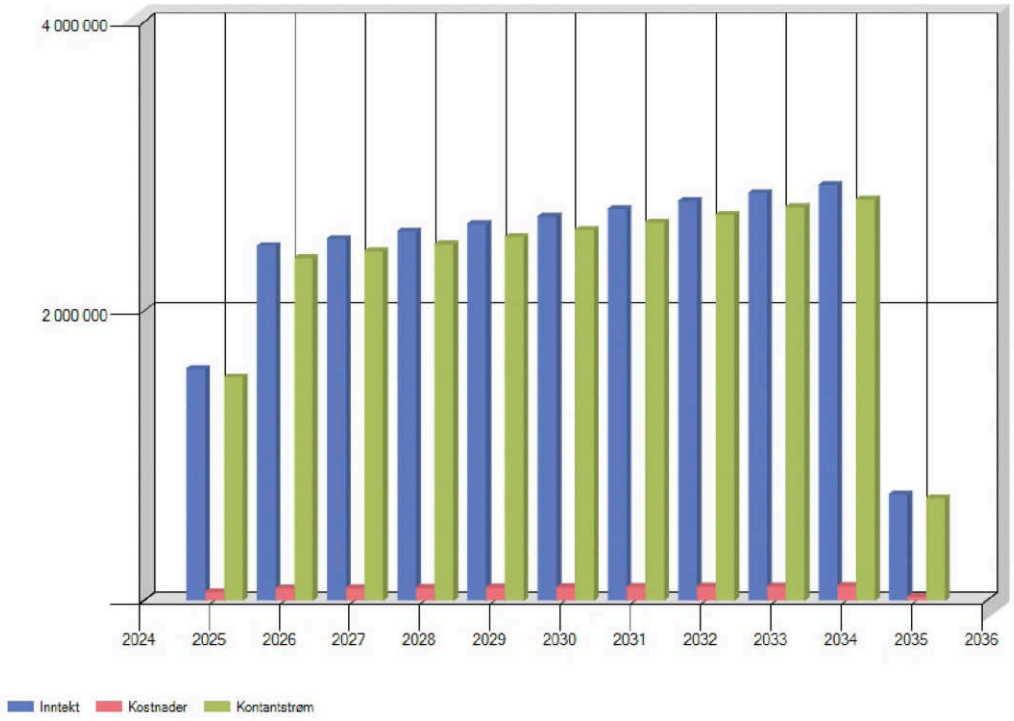
Takstcon AS
Ringvegen 7, 2816 GJØVIK
Telefon: 915 79 679

Norsk takst

Leieinntekter og anslått markedsleie

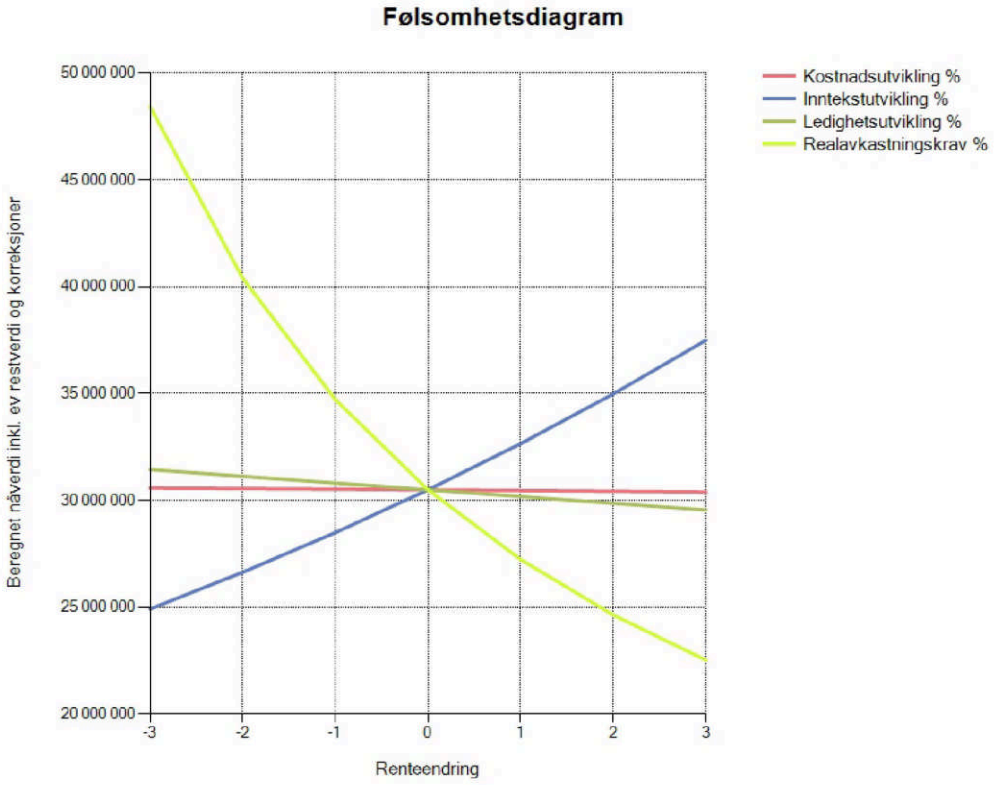


Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse

Metode: Følsomhetsdiagrammet kan brukes til å se endringer i eiendommens beregnede verdi ved å endre forutsatte parametre for kontantstrømanalysen.



Kommentar: Sensistivitetsanalysen viser at resultatet av nåverdiberegningen er lite følsom for små endringer i ledighet og kostnadsutvikling. Inntektsutvikling og realavkastningskravet er de parameterne som ved kun små prosentvise endringer påvirker beregningens sluttresultat for verdifastsettelse vesentlig.

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 1/216
Adresse: St. Marie gate 51
Dato: 13.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv

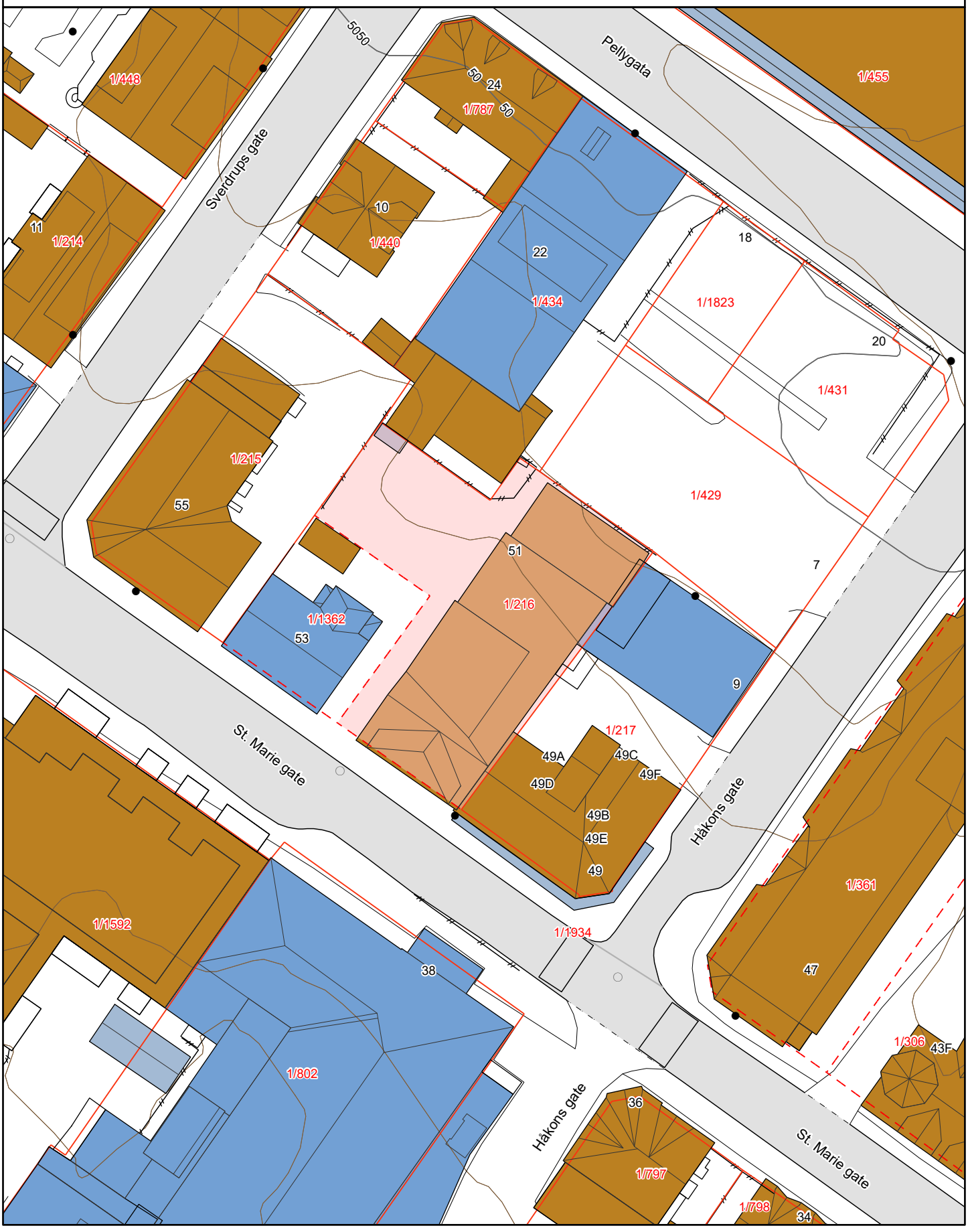


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Oversiktskart

Adresse: **St. Marie gate 51, 1706 Sarpsborg**
Gnr/Bnr: **3105/1/216/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 639 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 13.05.2025



Matrikkelkart

Adresse: **St. Marie gate 51, 1706 Sarpsborg**
Gnr/bnr: **3105/1/216/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 639 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 13.05.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

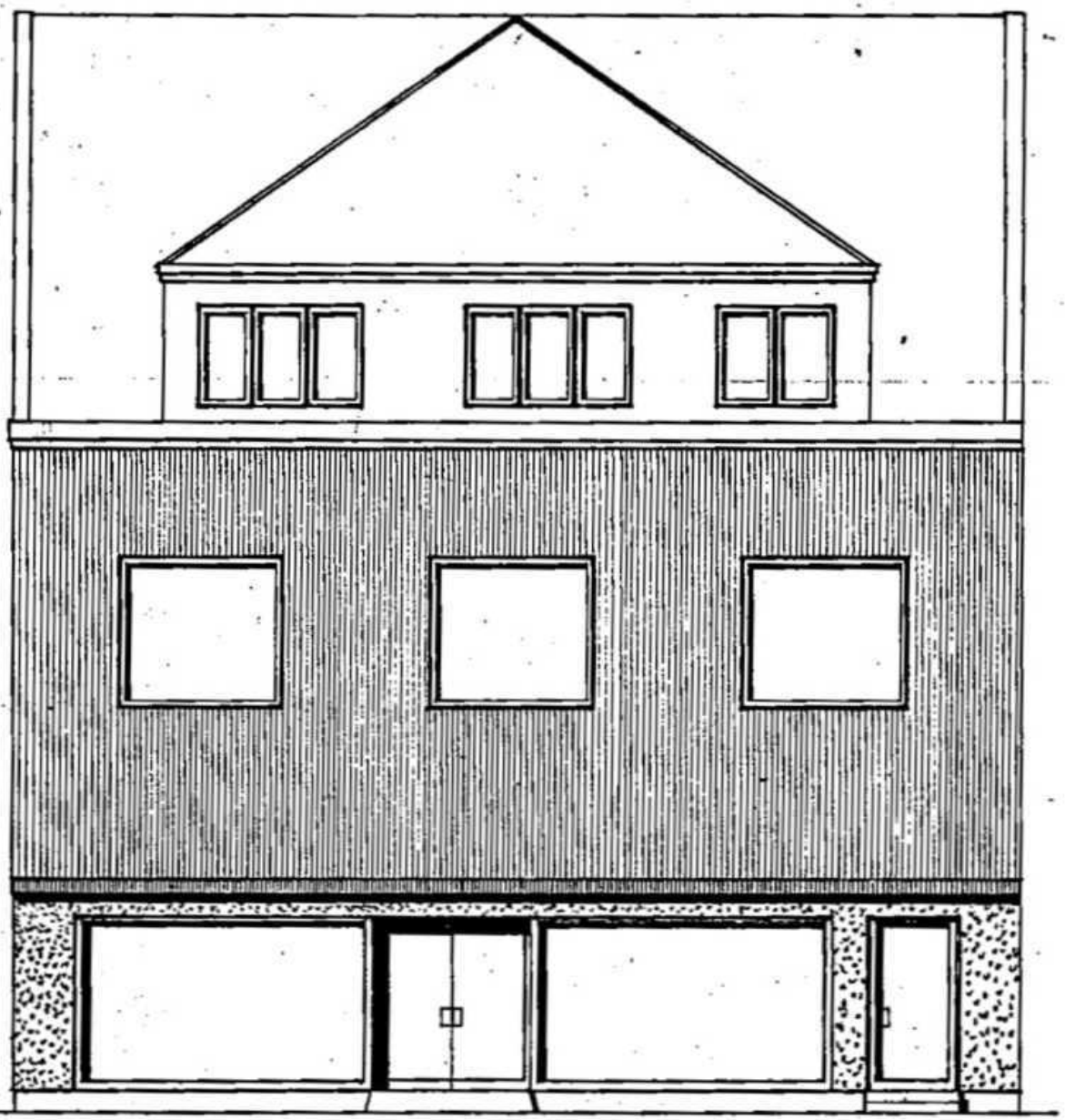
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 639 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6577726.22	279002.04	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	14.93	0
2	6577734.76	278989.79	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	15.5	0
3	6577747.29	278998.93	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	13.89	0
4	6577755.23	278987.53	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	11.28	0
5	6577764.38	278994.14	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	13.19	0
6	6577756.72	279004.88	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	5.11	0
7	6577760.88	279007.83	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	2.37	0
8	6577759.54	279009.78	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	13.73	0
9	6577751.66	279021.02	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	14	31.74	0



FASADE MOT ST.MARIEGT

Sarpsborg Bygningsråd J.nr. 323 19 74

FORANDRING AV FASADE
ST. MARIEGT. 51
M. 1:50
SARPSBORG 2.10.74



FASADE MOT ST. MARIEGT

Sarpsborg
Bygningsråd J. nr. 323
19 74.

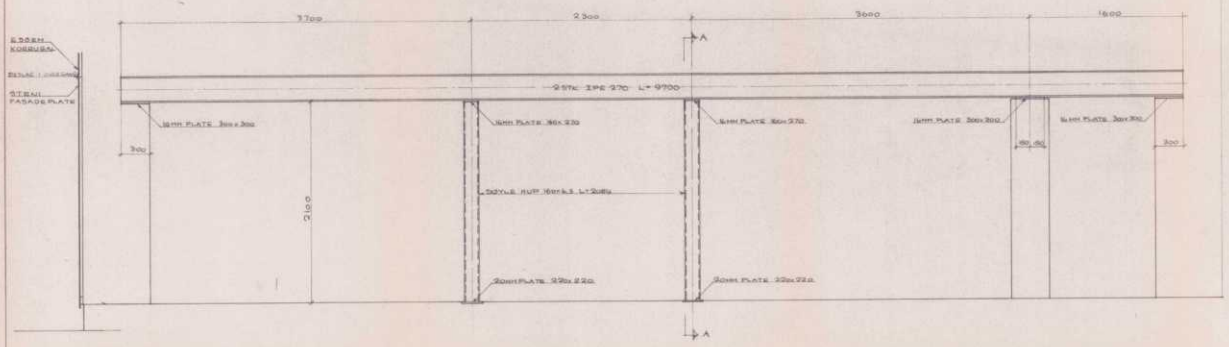
FORANDRING AV FASADE
ST. MARIEGT. 51
M = 1:50
SARPSBORG 2.10.74



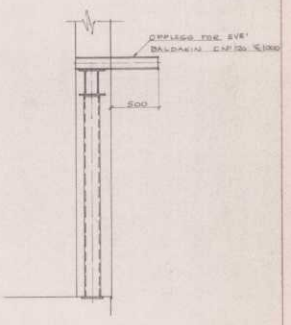
FASADE VEST

Sarpsborg Bygningsråd J. nr. 323 19 74

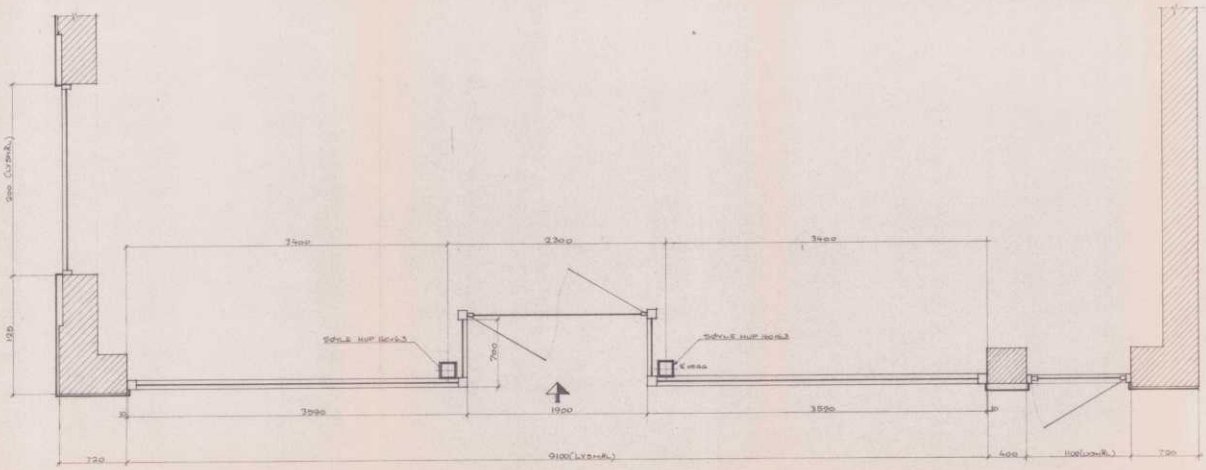
FORANDRING AV FASADE
ST. MARIEGT. 51
M: 1:50
SARPSBORG 2.10.74



OPPRISS



SNITT A-A



PLAN

APPROBERT
I S. borg bygningsråds møte 10/10 74
på de i akriv av ..... nevnte
betingelser.
Bygningssjefen.

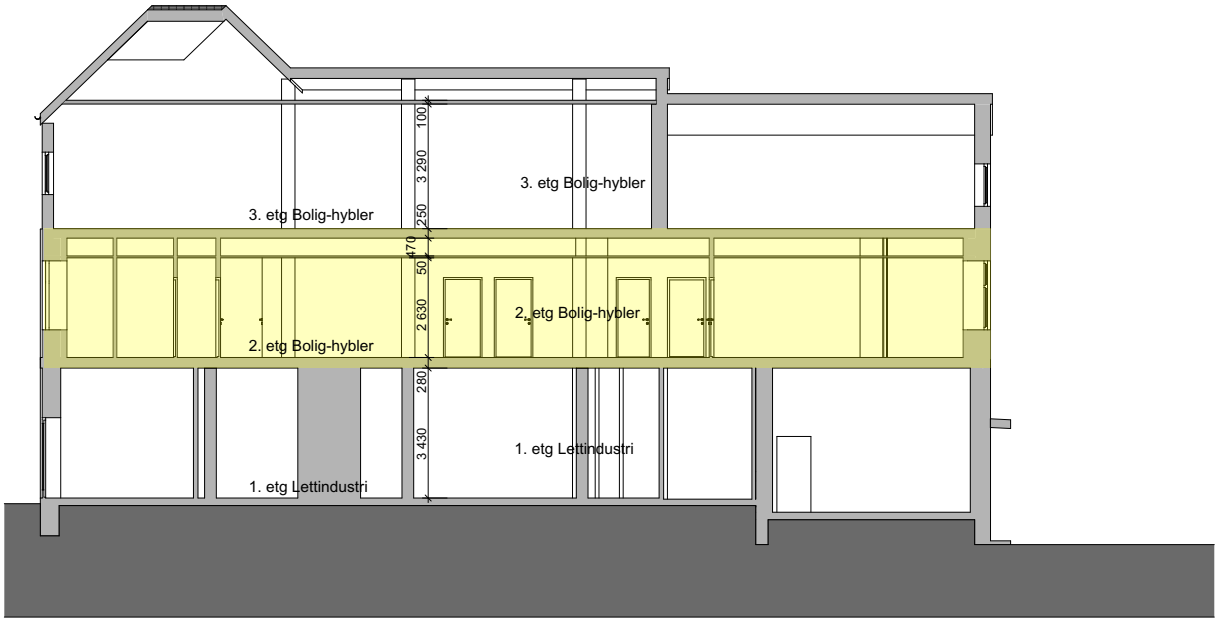
Sarpsborg
Bygningsråd J.nr. 323
10 74

FORANDRING AV FASADE
ST. MARIEGT. 91
M. 1:20
SARPSBORG 2/10-74



FASADE MOT VEST

Mottatt fra tiltakshaver



Snitt 1-1 1:100

Lokalisering:

N

ALLE AVSTANDER OPPGITT I MILIMETER

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
			??

Prosjekt:

Bruksendring med ombygging av 2. etasje til hybler på eiendom 1/216 i Sarpsborg

Fase:

Ett-trinn søkands tegninger

Filnavn:

St.Marie 51 projekt 2 Etasje bps.pln

Tiltakshaver:

Sentrum Profiltrykk AS
St. Marie Gate 73
1706 Sarpsborg

"DrekarsVik" Arkitektkontor Szczesniak
Bartlomiej P. Szczesniak
Arkitekt MNAL

ArkitekturDesignSøknadTekniskDokumentasjonEnergi

Harebakkveien 3C, 1727 Sarpsborg
office@drekarsvikarkitektkontor.no
tlf.: 967 320 58
Org nr: 995.613.077

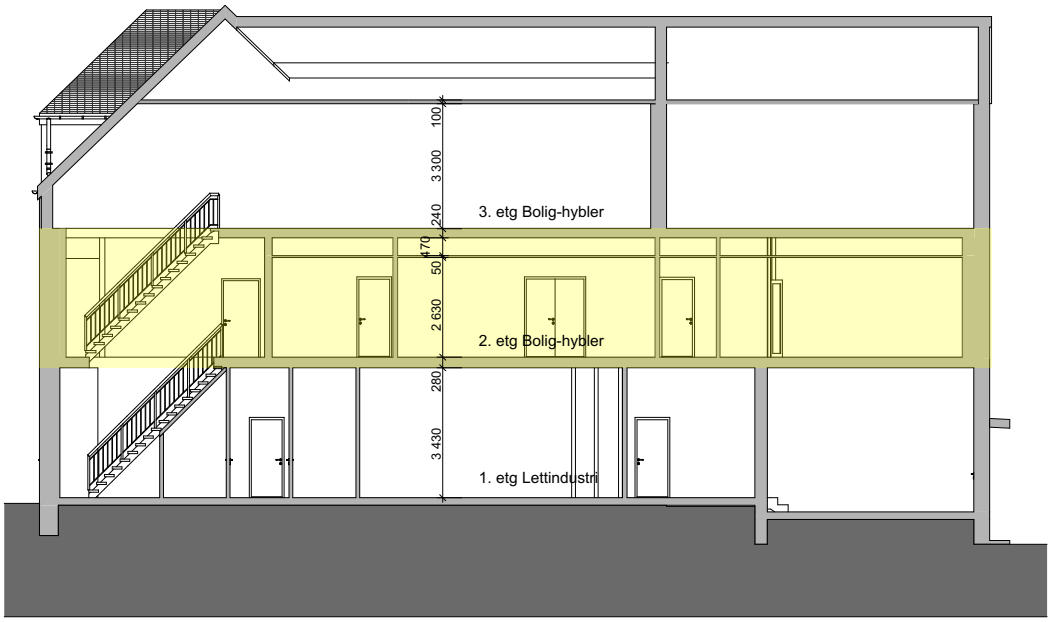
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

Dato: 20.12.2015

Tegning: Snitt 1-1

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: A30-01



Snitt 2-2 1:100

Lokalisering:

N

ALLE AVSTANDER OPPGITT I MILIMETER

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
			??

Prosjekt:

Bruksendring med ombygging av 2. etasje til hybler på eiendom 1/216 i Sarpsborg

Fase:

Ett-trinn søkands tegninger

Filnavn:

St.Marie 51 projekt 2 Etasje bps.pln

Tiltakshaver:

Sentrum Profiltrykk AS
St. Marie Gate 73
1706 Sarpsborg

"DrekarsVik" Arkitektkontor Szczesniak
Bartlomiej P. Szczesniak
Arkitekt MNAL

ArkitekturDesignSøknadTekniskDokumentasjonEnergi

Harebakkveien 3C, 1727 Sarpsborg
office@drekarsvikarkitektkontor.no
tlf.: 967 320 58
Org nr: 995.613.077

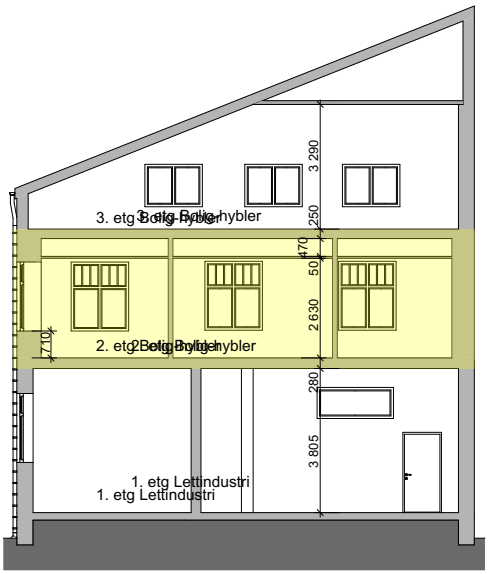
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

Dato: 20.12.2015

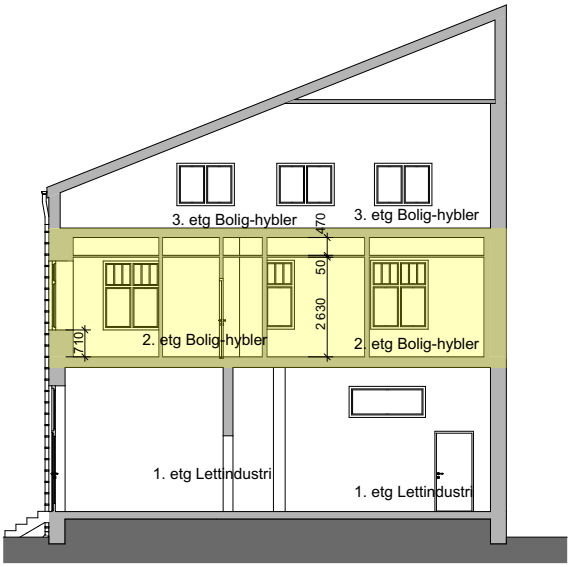
Tegning: Snitt2-2

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: A30-02



Snitt A-A 1:100



Snitt B-B 1:100

Lokalisering:

N

ALLE AVSTANDER OPPGITT I MILIMETER

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
			??

Prosjekt:

Bruksendring med ombygging av 2. etasje til hybler på eiendom 1/216 i Sarpsborg

Fase:
Ett-trinn søkands tegninger

Filnavn:
St.Marie 51 projekt 2 Etasje bps.pln

Tiltakshaver:

Sentrum Profiltrykk AS
St. Marie Gate 73
1706 Sarpsborg

"DrekarsVik" Arkitektkontor Szczesniak
Bartlomiej P. Szczesniak
Arkitekt MNAL
ArkitekturDesignSøknadTekniskDokumentasjonEnergi
Harebakkveien 3C, 1727 Sarpsborg
office@drekarsvikarkitektkontor.no
tlf.: 967 320 58
Org nr: 995.613.077

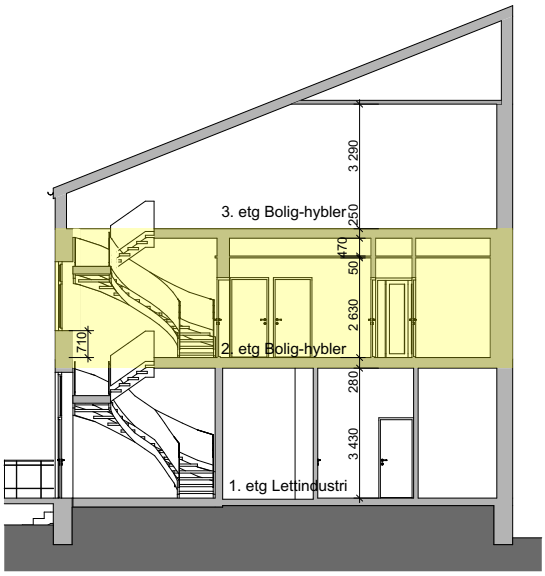
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

Dato: 20.12.2015

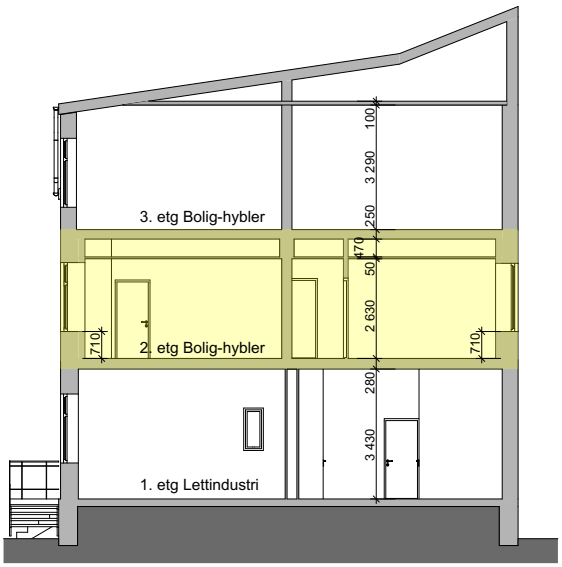
Tegning: Snitt A-A og B-B

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: A30-03



Snitt C-C 1:100



Snitt D-D 1:100

Lokalisering:

N

ALLE AVSTANDER OPPGITT I MILIMETER

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
			??

Prosjekt:

Bruksendring med ombygging av 2. etasje til hybler på eiendom 1/216 i Sarpsborg

Fase:

Ett-trinn søkands tegninger

Filnavn:

St.Marie 51 projekt 2 Etasje bps.pln

Tiltakshaver:

Sentrum Profiltrykk AS
St. Marie Gate 73
1706 Sarpsborg

"DrekarsVik" Arkitektkontor Szczesniak
Bartlomiej P. Szczesniak
Arkitekt MNAL
ArkitekturDesignSøknadTekniskDokumentasjonEnergi
Harebakkveien 3C, 1727 Sarpsborg
office@drekarsvikarkitektkontor.no
tlf.: 967 320 58
Org nr: 995.613.077

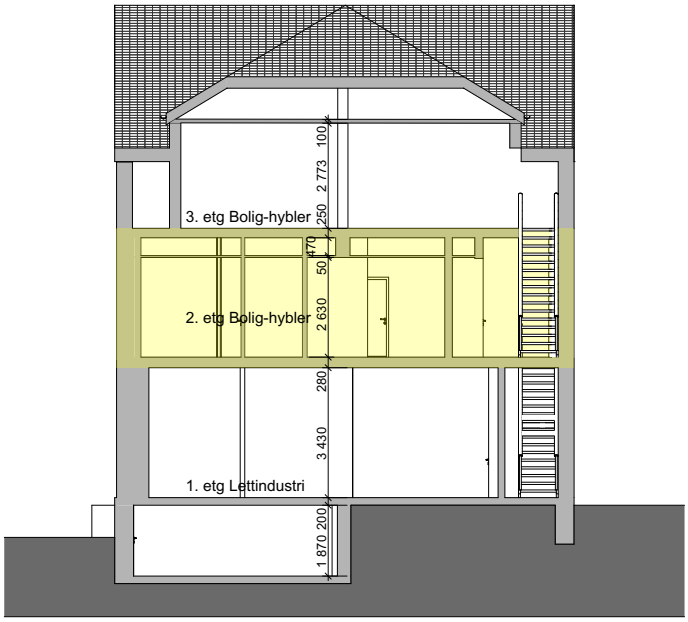
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

Dato: 20.12.2015

Tegning: Snitt C-C og D-D

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: A30-04



Snitt E-E 1:100

Lokalisering:

N

ALLE AVSTANDER OPPGITT I MILIMETER

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
			??

Prosjekt:

Bruksendring med ombygging av 2. etasje til hybler på eiendom 1/216 i Sarpsborg

Fase:

Ett-trinn søkands tegninger

Filnavn:

St.Marie 51 projekt 2 Etasje bps.pln

Tiltakshaver:

Sentrum Profiltrykk AS
St. Marie Gate 73
1706 Sarpsborg

"DrekarsVik" Arkitektkontor Szczesniak
Bartlomiej P. Szczesniak
Arkitekt MNAL

ArkitekturDesignSøknadTekniskDokumentasjonEnergi

Harebakkveien 3C, 1727 Sarpsborg
office@drekarsvikarkitektkontor.no
tlf.: 967 320 58
Org nr: 995.613.077

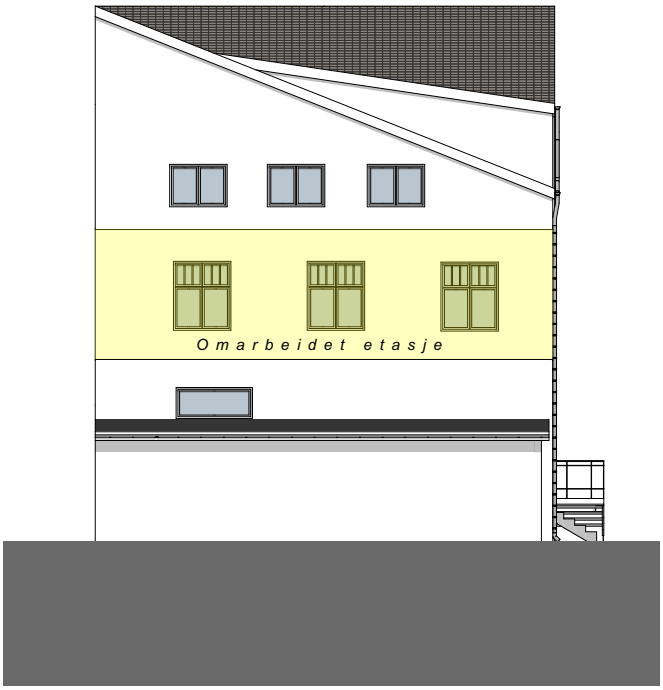
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

Dato: 20.12.2015

Tegning: Snitt E-E

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: A30-05



Fasade Nord 1:100

Lokalisering:

N

ALLE AVSTANDER OPPGITT I MILIMETER

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
			??

Prosjekt:

Bruksendring med ombygging av 2. etasje til hybler på eiendom 1/216 i Sarpsborg

Fase:

Ett-trinn søkands tegninger

Filnavn:

St.Marie 51 projekt 2 Etasje bps.pln

Tiltakshaver:

Sentrum Profiltrykk AS
St. Marie Gate 73
1706 Sarpsborg

"DrekarsVik" Arkitektkontor Szczesniak
Bartlomiej P. Szczesniak
Arkitekt MNAL

ArkitekturDesignSøknadTekniskDokumentasjonEnergi

Harebakkveien 3C, 1727 Sarpsborg
office@drekarsvikarkitektkontor.no
tlf.: 967 320 58
Org nr: 995.613.077

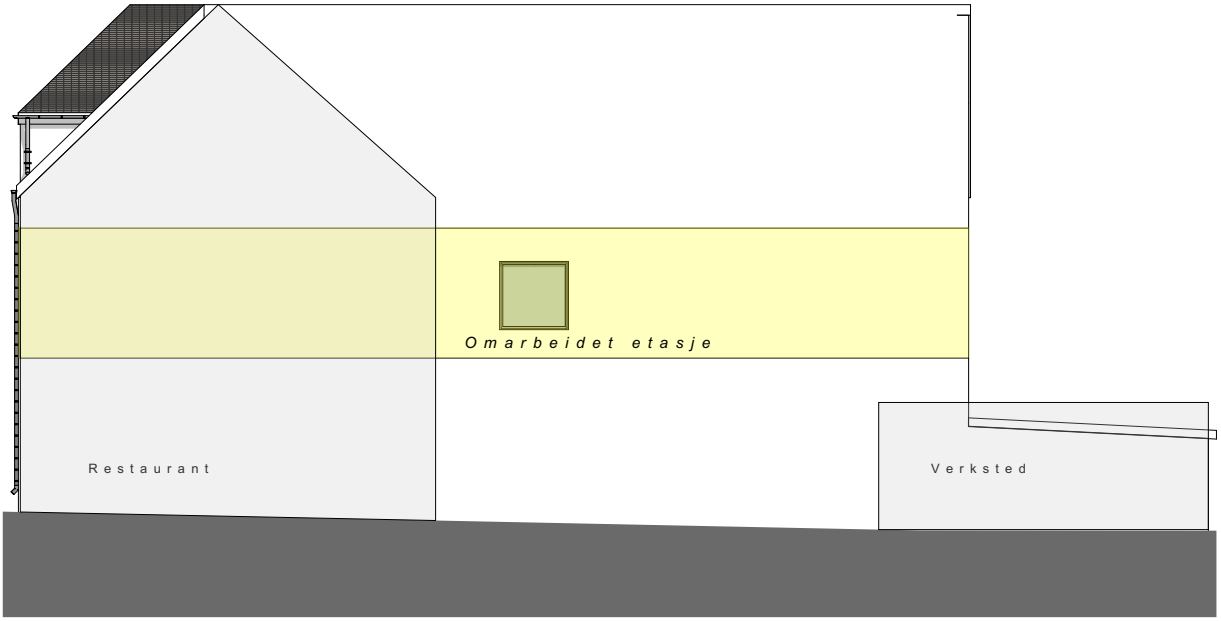
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

Dato: 20.12.2015

Tegning: Fasade Nord

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: A40-01



Fasade Øst 1:100

Lokalisering:

N

ALLE AVSTANDER OPPGITT I MILIMETER

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
			??

Prosjekt:

Bruksendring med ombygging av 2. etasje til hybler på eiendom 1/216 i Sarpsborg

Fase:
Ett-trinn søkands tegninger

Filnavn:
St.Marie 51 projekt 2 Etasje bps.pln

Tiltakshaver:

Sentrum Profiltrykk AS
St. Marie Gate 73
1706 Sarpsborg

"DrekarsVik" Arkitektkontor Szczesniak
Bartlomiej P. Szczesniak
Arkitekt MNAL
ArkitekturDesignSøknadTekniskDokumentasjonEnergi
Harebakkveien 3C, 1727 Sarpsborg
office@drekarsvikarkitektkontor.no
tlf.: 967 320 58
Org nr: 995.613.077

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

Dato: 20.12.2015

Tegning: Fasade Øst

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: A40-02



Fasade Vest 1:100

Lokalisering:

N

ALLE AVSTANDER OPPGITT I MILIMETER

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
			??

Prosjekt:

Bruksendring med ombygging av 2. etasje til hybler på eiendom 1/216 i Sarpsborg

Fase:

Ett-trinn søkands tegninger

Filnavn:

St.Marie 51 projekt 2 Etasje bps.pln

Tiltakshaver:

Sentrum Profiltrykk AS
St. Marie Gate 73
1706 Sarpsborg

"DrekarsVik" Arkitektkontor Szczesniak
Bartlomiej P. Szczesniak
Arkitekt MNAL

ArkitekturDesignSøknadTekniskDokumentasjonEnergi

Harebakkveien 3C, 1727 Sarpsborg
office@drekarsvikarkitektkontor.no
tlf.: 967 320 58
Org nr: 995.613.077

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

Dato: 20.12.2015

Tegning: Fasade Vest

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: A40-03



Fasade Sør 1:100

Lokalisering:

N

ALLE AVSTANDER OPPGITT I MILIMETER

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
			??

Prosjekt:

Bruksendring med ombygging av 2. etasje til hybler på eiendom 1/216 i Sarpsborg

Fase:

Ett-trinn søkands tegninger

Filnavn:

St.Marie 51 projekt 2 Etasje bps.pln

Tiltakshaver:

Sentrum Profiltrykk AS
St. Marie Gate 73
1706 Sarpsborg

"DrekarsVik" Arkitektkontor Szczesniak
Bartlomiej P. Szczesniak
Arkitekt MNAL
ArkitekturDesignSøknadTekniskDokumentasjonEnergi
Harebakkveien 3C, 1727 Sarpsborg
office@drekarsvikarkitektkontor.no
tlf.: 967 320 58
Org nr: 995.613.077

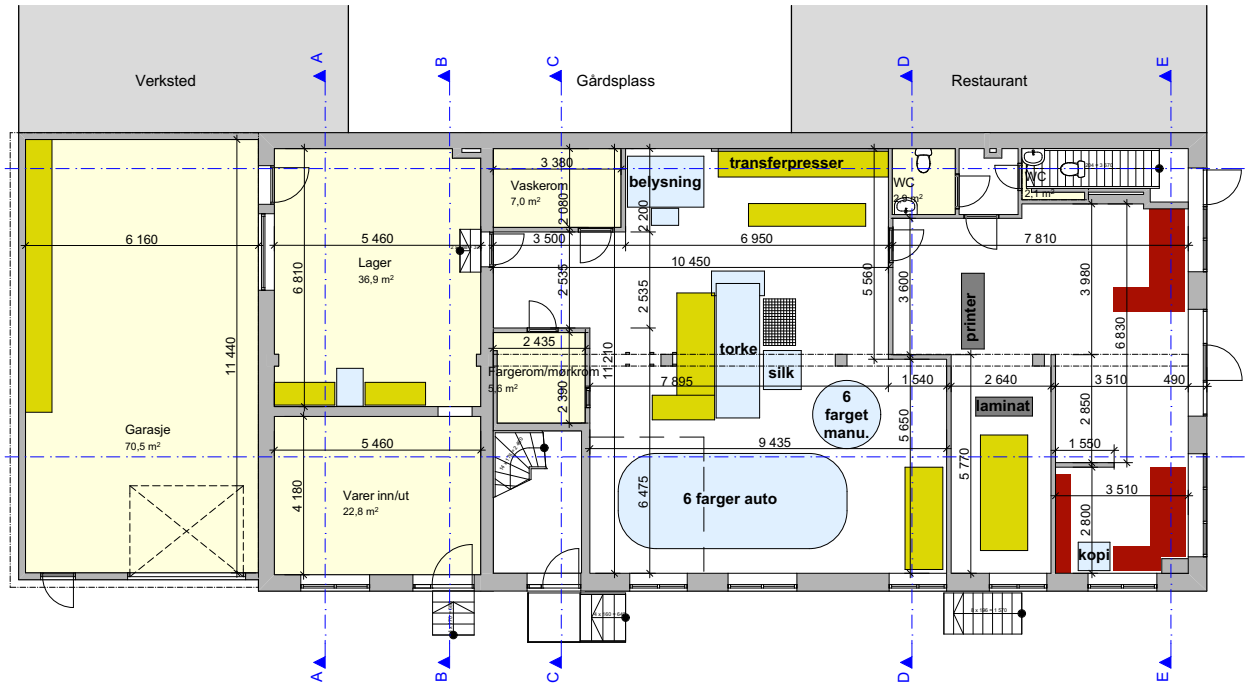
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

Dato: 20.12.2015

Tegning: Fasade Sør

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: A40-04



Plan 1. Etasje 1:100

Lokalisering:

N

ALLE AVSTANDER OPPGITT I MILIMETER

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
			??

Prosjekt:

Ombygging av 1. etasje samt med ombygging av skilledekke mellom 1. og 2. etasje på eiendom 1/216 i Sarpsborg

Fase:

Ett-trinn søknads tegninger

Filnavn:

St.Marie 51 projekt ps.pln

Tiltakshaver:

Sentrum Profiltrykk AS
St. Marie Gate 73
1706 Sarpsborg

"DrekarsVik" Arkitektkontor Szczesniak
Bartlomiej P. Szczesniak
Arkitekt MNAL

Harebakkveien 3C, 1727 Sarpsborg
office@drekarsvikarkitektkontor.no
tlf.: 967 320 58
Org nr: 995.613.077

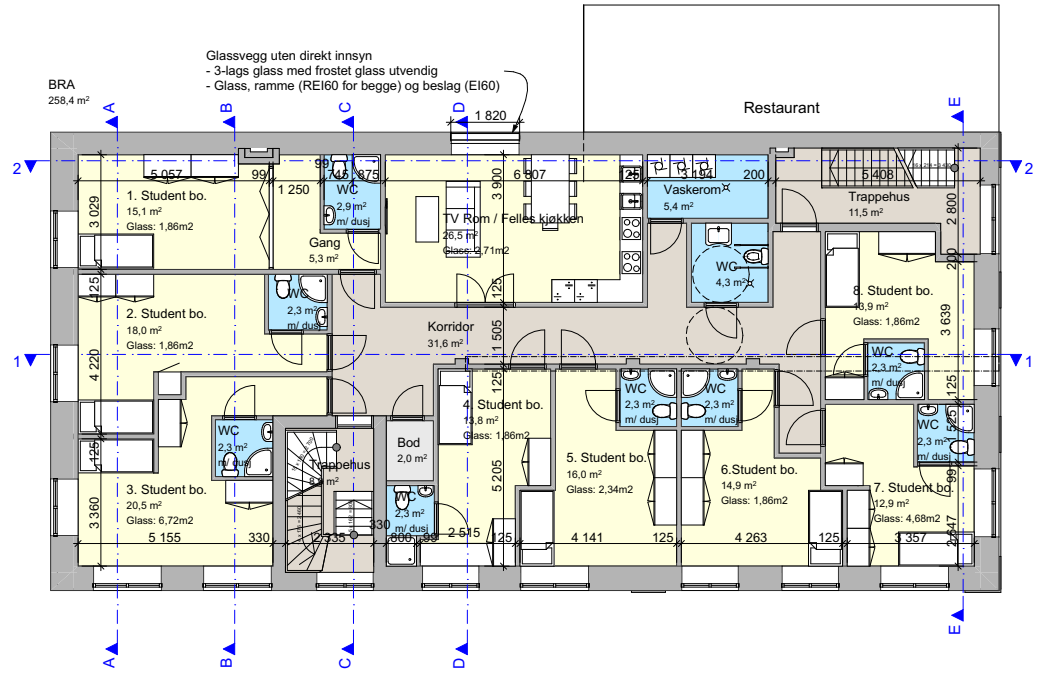
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

Dato: 06.10.2015

Tegning: Plan 1. Etasje

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: A20-01



2. Etasje 1:100

Lokalisering:

N

ALLE AVSTANDER OPPGITT I MILIMETER

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:

Prosjekt:

Bruksendring med ombygging av 2. etasje til hybler på eiendom 1/216 i Sarpsborg

Fase:

Ett-trinn søkands tegninger

Filnavn:

St.Marie 51 projekt 2 Etasje bps_etter mangel brev.pln

Tiltakshaver:

Sentrum Profiltrykk AS
St. Marie Gate 73
1706 Sarpsborg

"DrekarsVik" Arkitektkontor Szczesniak
Bartlomiej P. Szczesniak
Arkitekt MNAL

ArkitekturDesignSøknadTekniskDokumentasjonEnergi

Harebakkveien 3C, 1727 Sarpsborg
office@drekarsvikarkitektkontor.no
tlf.: 967 320 58
Org nr: 995.613.077

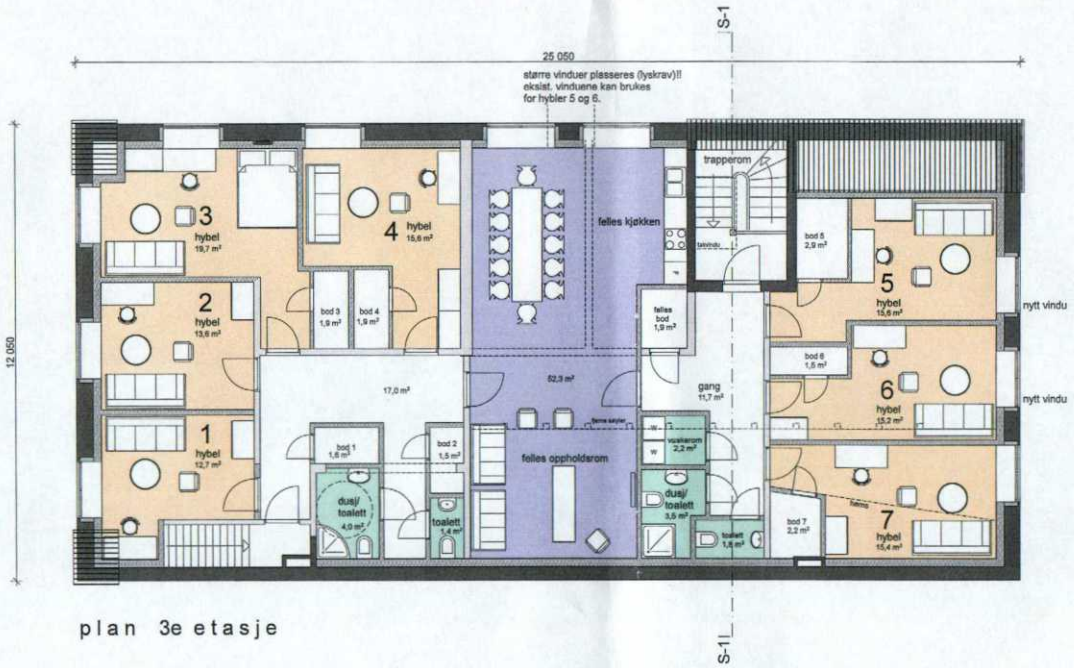
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

Dato: 29.02.2016

Tegning: Plan 2. Etasje

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: A20-02



plan 3e etasje

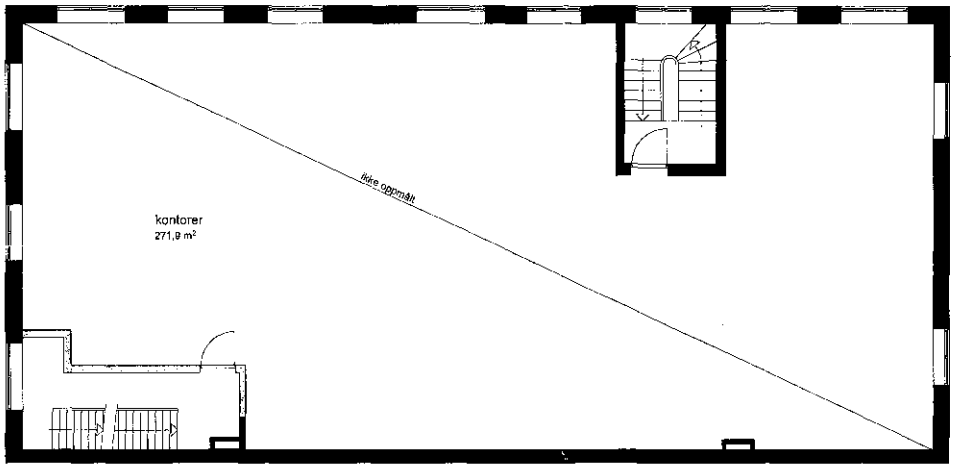
plan 3e etasje ny tilstand

Innredning studenthybler i 3e etasje;
St. Mariegate 51; Sarpsborg; gnr/bnr: 1/216
Tiltakshaveren: Millennium Eiendom AS Bakkegata 7 1724 Sarpsborg

nr.: **1072-05**
målestokk: A3 : 1:100
dato: 27-10-2010

LIEFTING arkitektur & restaurering

st.mariegate 72 1706 sarpsborg tel.986.95300 andre@liefting.no www.liefting.no



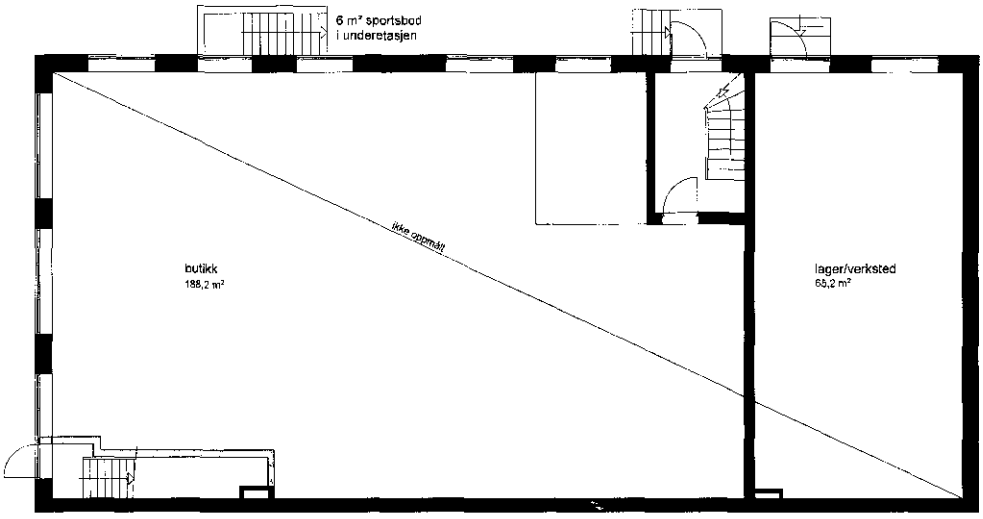
plan 2e etasje

plan 2e etasje (endres ikke)

Innredning studenthybler i 3e etasje;
St. Mariegate 51; Sarpsborg; gnr/bnr: 1/216
Tiltakshaveren: Millennium Eiendom AS Bakkegata 7 1724 Sarpsborg

nr.: **1072-03**
målestokk: A3 : 1:100
dato: 27-10-2010

LIEFTING arkitektur & restaurering
st.mariegate 72 1706 sarpsborg tel.986.95300 andre@liefting.no www.liefting.no



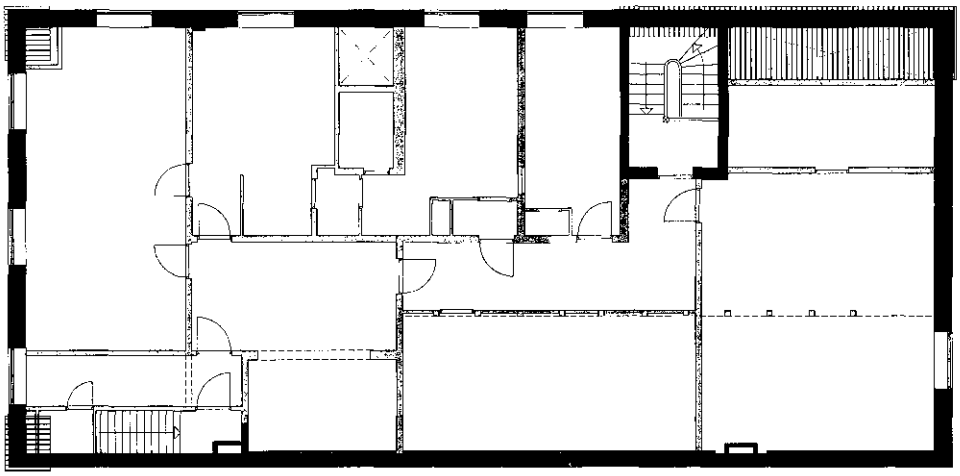
plan 1e etasje

plan 1e etasje (endres ikke)

Innredning studenthybler i 3e etasje;
St. Mariegate 51; Sarpsborg: gnr/bnr: 1/216
Tiltakshaveren: Millennium Eiendom AS Bakkegata 7 1724 Sarpsborg

nr.: **1072-02**
målestokk: A3 : 1:100
dato: 27-10-2010

LIEFTING arkitektur & restaurering
st.mariegate 72 1706 sarpsborg tel.988.95300 andre@liefting.no www.liefting.no



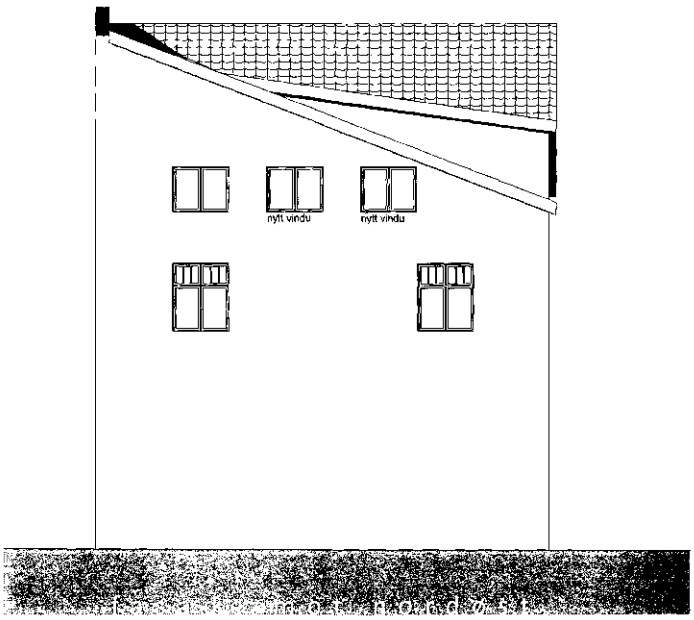
plan 3e etasje

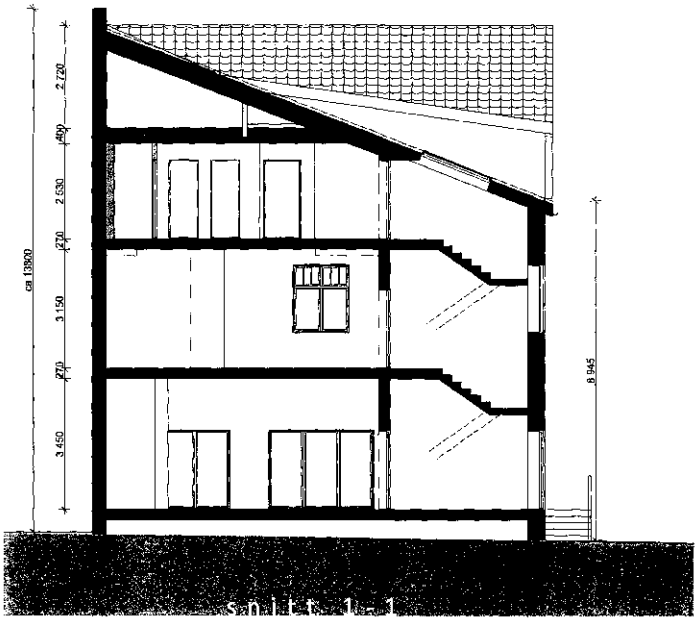
plan 3e etasje eksist. tilstand

Innredning studenthybler i 3e etasje;
St. Mariegate 51; Sarpsborg; gnr/bnr: 1/216
Tiltakshaveren: Miltennium Eiendom AS Bakkegata 7 1724 Sarpsborg

nr.: **1072-04**
målestokk: A3 : 1:100
dato: 27-10-2019

LIEFTING arkitektur & restaurering
st mariegate 72 1706 sarpsborg tel.986.95.300 andre@liefting.no www.liefting.no





nordøstfasaden & snitt; ny tilstand

Innredning studenthybler i 3e etasje;
St. Mariegate 51; Sarpsborg; gnr/bnr: 1/216
Tiltakshaveren: Millennium Eiendom AS Bakkegata 7 1724 Sarpsborg

nr.: **1072-07**
målestokk: A3 : 1:100
dato: 27-10-2010

LIEFTING arkitektur & restaurering

st.mariegate 72 1706 sarpsborg tel.986.95300 andre@liefting.no www.liefting.no



fasade mot nordvest

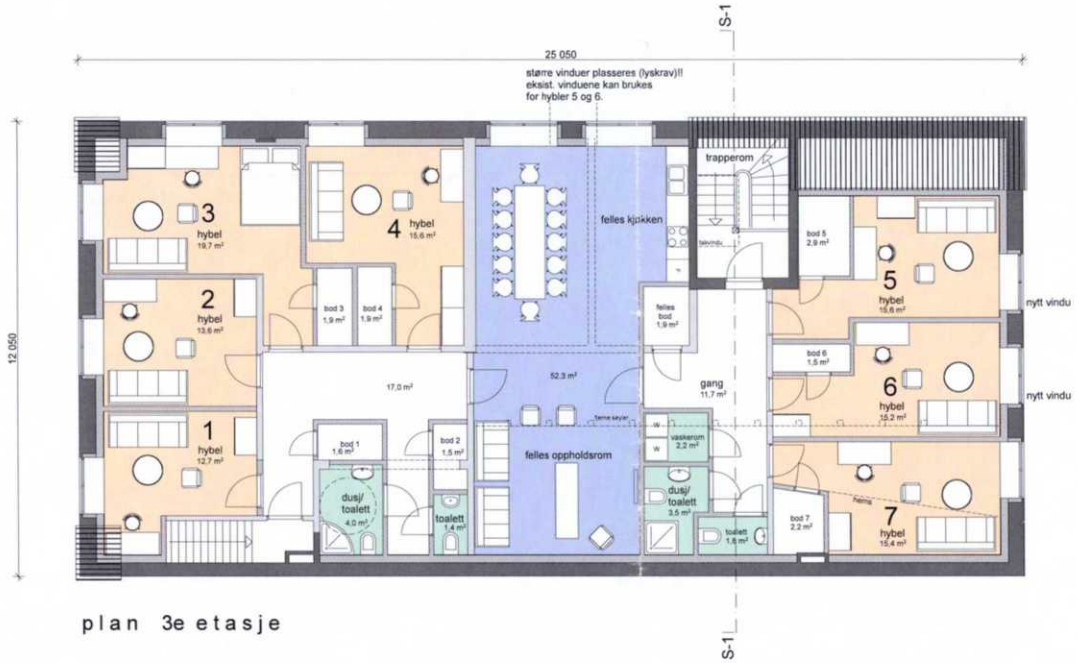
nordvestfasaden; ny tilstand

Innredning studenthybler i 3e etasje;
St. Mariegate 51; Sarpsborg; gnr/bnr: 1/216
Tiltakshaveren: Millennium Eiendom AS Bakkegata 7 1724 Sarpsborg

nr.: **1072-06**
målestokk: A3 : 1:100
dato: 27-10-2019

LIEFTING arkitektur & restaurering

st.mariegate 72 1706 sarpsborg tel.986.95.300 andre@liefting.no www.liefting.no



plan 3e etasje

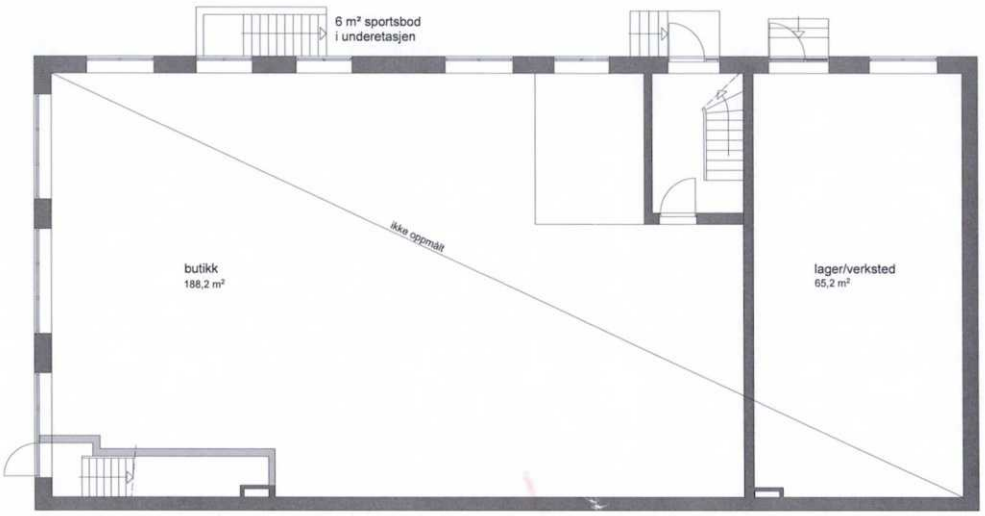
plan 3e etasje ny tilstand

Innredning studenthybler i 3e etasje;
St. Mariegate 51; Sarpsborg; gnr/bnr: 1/216
Tiltakshaveren: Millennium Eiendom AS Bakkegata 7 1724 Sarpsborg

nr.: **1072-05**
målestokk: A3 : 1:100
dato: 27-10-2010

LIEFTING arkitektur & restaurering
st.mariegate 72 1706 sarpsborg tel.986.95300 andre@liefting.no www.liefting.no

E-1



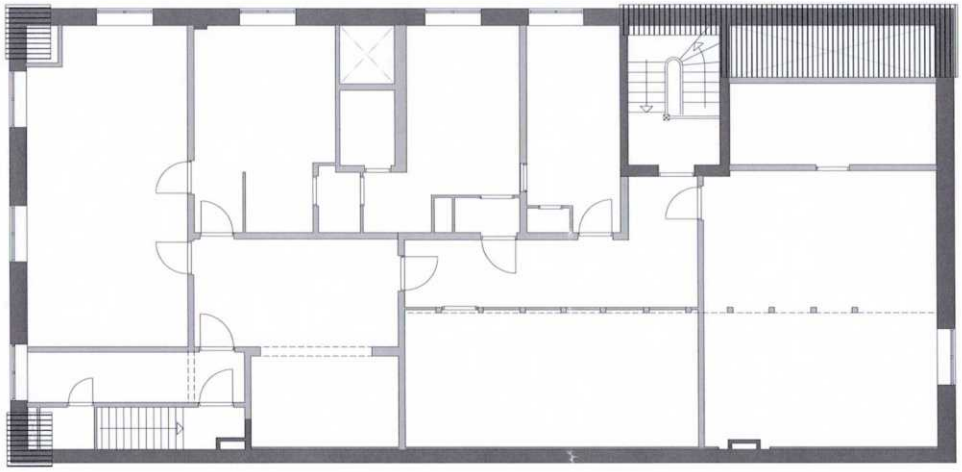
plan 1e etasje

plan 1e etasje (endres ikke)

Innredning studenthybler i 3e etasje;
St. Mariegate 51; Sarpsborg; gnr/bnr: 1/216
Tiltakshaveren: Millennium Eiendom AS Bakkegata 7 1724 Sarpsborg

nr.: **1072-02**
målestokk: A3 : 1:100
dato: 27-10-2010

LIEFTING arkitektur & restaurering
st.mariegate 72 1706 sarpsborg tel.986.95.300 andre@liefting.no www.liefting.no



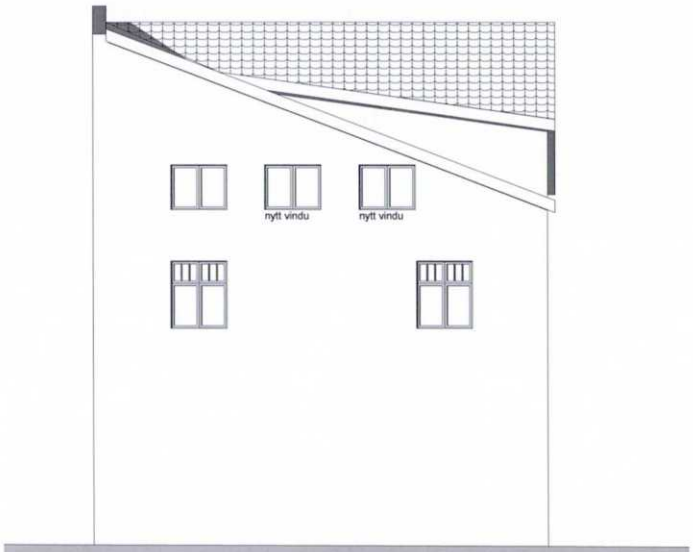
plan 3e etasje

plan 3e etasje eksist. tilstand

Innredning studenthybler i 3e etasje;
St. Mariegate 51; Sarpsborg; gnr/bnr: 1/216
Tiltakshaveren: Millennium Eiendom AS Bakkegata 7 1724 Sarpsborg

nr.: **1072-04**
målestokk: A3 : 1:100
dato: 27-10-2010

LIEFTING arkitektur & restaurering
st.mariegate 72 1706 sarpsborg tel.986.95300 andre@liefting.no www.liefting.no



fasade mot nordøst



snitt 1-1

nordøstfasaden & snitt; ny tilstand

Innredning studenthybler i 3e etasje;
St. Mariegate 51; Sarpsborg; gnr/bnr: 1/216
Tiltakshaveren: Millennium Eiendom AS Bakkegata 7 1724 Sarpsborg

nr.: **1072-07**
målestokk: A3 : 1:100
dato: 27-10-2010

LIEFTING arkitektur & restaurering

st.mariegate 72 1706 sarpsborg tel.986.95300 andre@liefting.no www.liefting.no



fasade mot nordvest

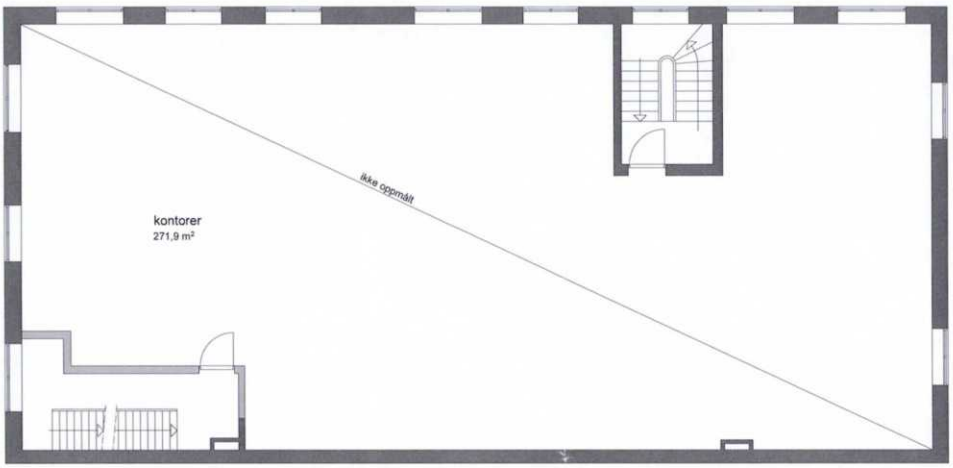
nordvestfasaden; ny tilstand

Innredning studenthybler i 3e etasje;
St. Mariegate 51; Sarpsborg; gnr/bnr: 1/216
Tiltakshaveren: Millennium Eiendom AS Bakkegata 7 1724 Sarpsborg

nr.: **1072-06**
målestokk: A3 : 1:100
dato: 27-10-2010

LIEFTING arkitektur & restaurering

st.mariegate 72 1706 sarpsborg tel.986.95300 andre@liefting.no www.liefting.no



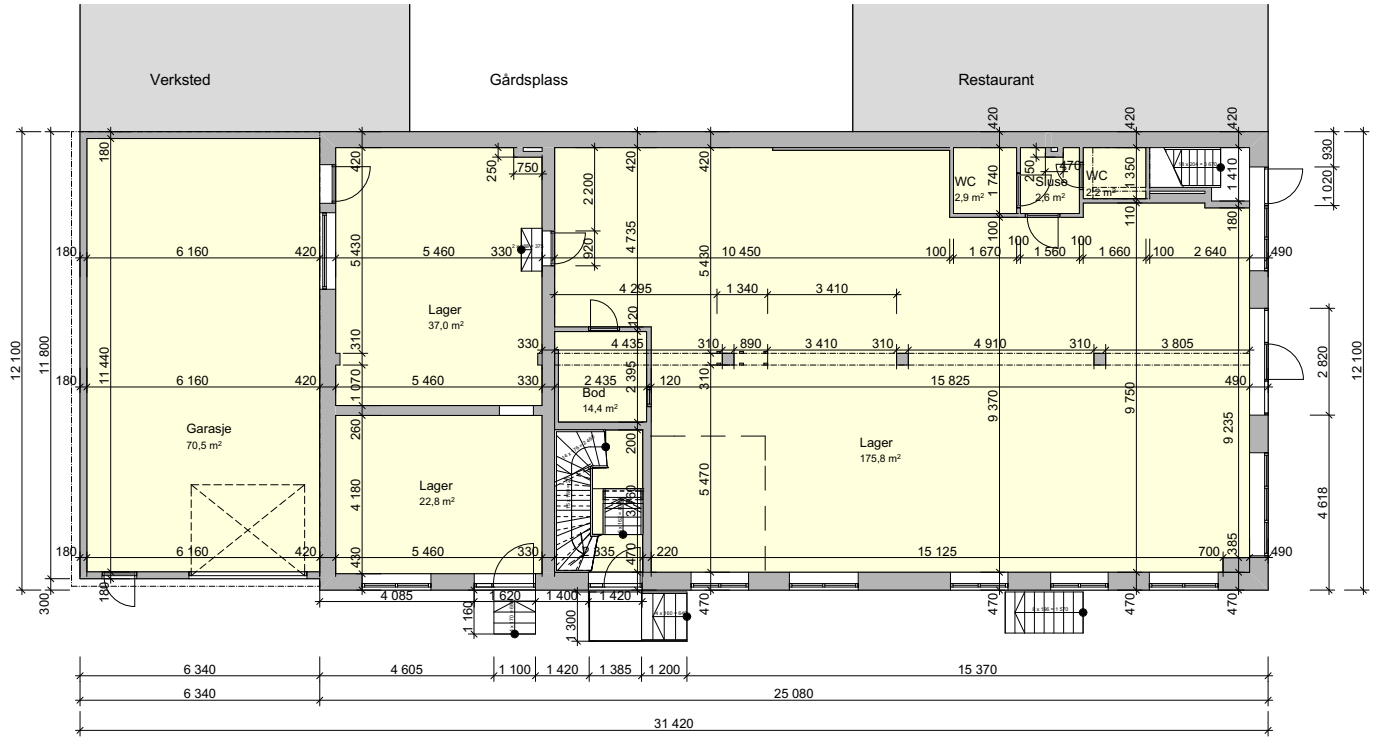
plan 2e etasje

plan 2e etasje (endres ikke)

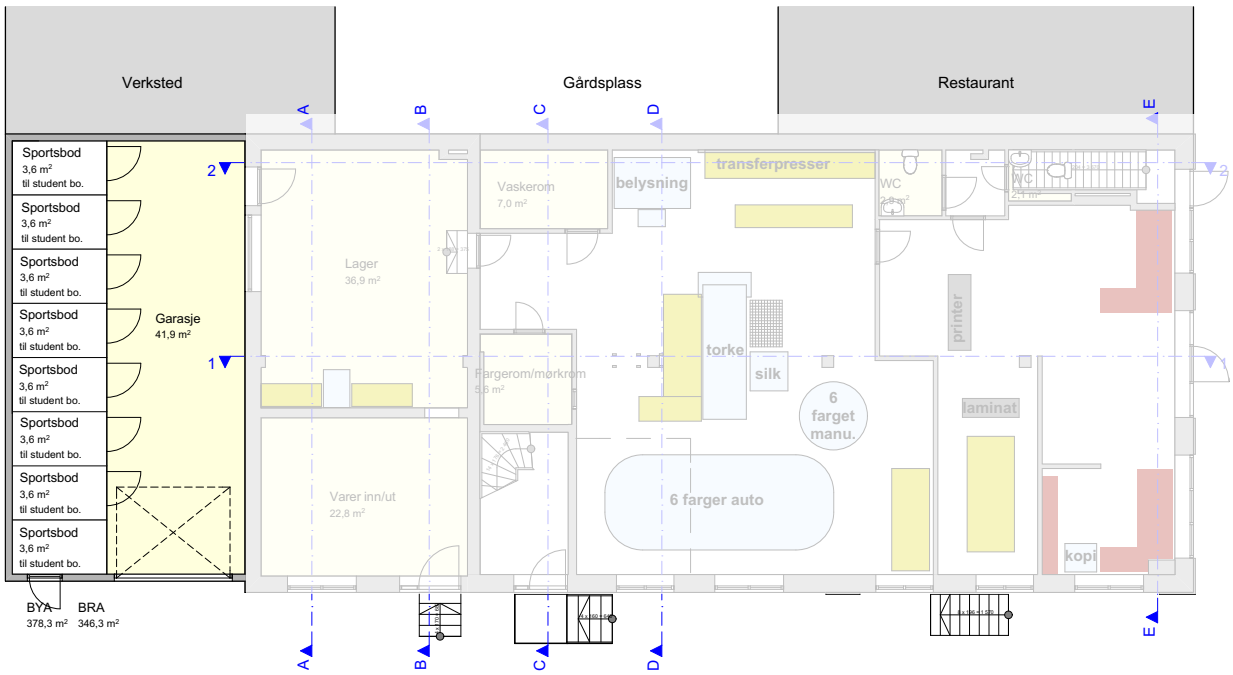
Innredning studenthybler i 3e etasje;
St. Mariegate 51; Sarpsborg; gnr/bnr: 1/216
Tiltakshaveren: Millennium Eiendom AS Bakkegata 7 1724 Sarpsborg

nr.: **1072-03**
målestokk: A3 : 1:100
dato: 27-10-2010

LIEFTING arkitektur & restaurering
st.mariegate 72 1706 sarpsborg tel.986.95300 andre@liefting.no www.liefting.no



1. Etasje 1:100



1. Etasje 1:100

Lokalisering:

N

ALLE AVSTANDER OPPGITT I MILIMETER

Rev.	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
			??

Prosjekt:

Bruksendring med ombygging av 2. etasje til hybler på eiendom 1/216 i Sarpsborg

Fase:

Ett-trinn søkands tegninger

Filnavn:

St.Marie 51 projekt 2 Etasje bps_etter mangel brev.pln

Tiltakshaver:

Sentrum Profiltrykk AS
St. Marie Gate 73
1706 Sarpsborg

"DrekarsVik" Arkitektkontor Szczesniak
Bartlomiej P. Szczesniak
Arkitekt MNAL
ArkitekturDesignSøknadTekniskDokumentasjonEnergi
Harebakkveien 3C, 1727 Sarpsborg
office@drekarsvikarkitektkontor.no
tlf.: 967 320 58
Org nr: 995.613.077

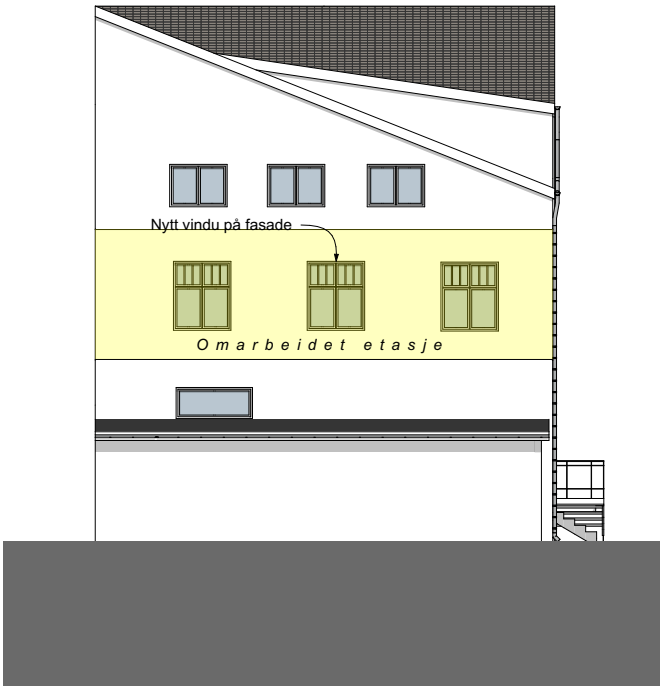
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

Dato: 29.02.2016

Tegning: Plan 1. Etasje

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: A20-01



Fasade Nord 1:100

Lokalisering:

N

ALLE AVSTANDER OPPGITT I MILIMETER

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
			??

Prosjekt:

Bruksendring med ombygging av 2. etasje til hybler på eiendom 1/216 i Sarpsborg

Fase:

Ett-trinn søkands tegninger

Filnavn:

St.Marie 51 projekt 2 Etasje bps_etter mangel brev.pln

Tiltakshaver:

Sentrum Profiltrykk AS
St. Marie Gate 73
1706 Sarpsborg

"DrekarsVik" Arkitektkontor Szczesniak
Bartlomiej P. Szczesniak
Arkitekt MNAL
ArkitekturDesignSøknadTekniskDokumentasjonEnergi
Harebakkveien 3C, 1727 Sarpsborg
office@drekarsvikarkitektkontor.no
tlf.: 967 320 58
Org nr: 995.613.077

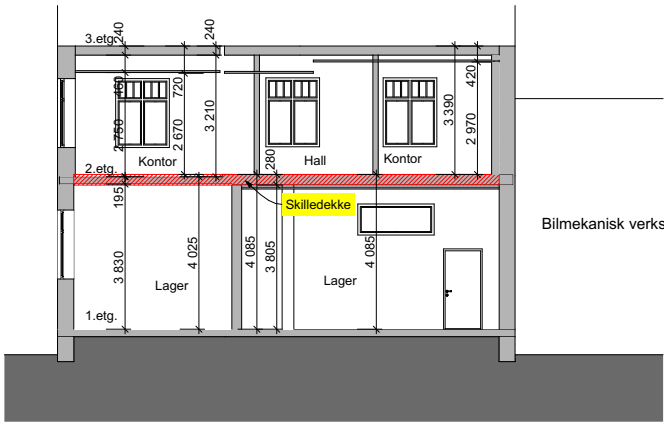
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

Dato: 29.02.2016

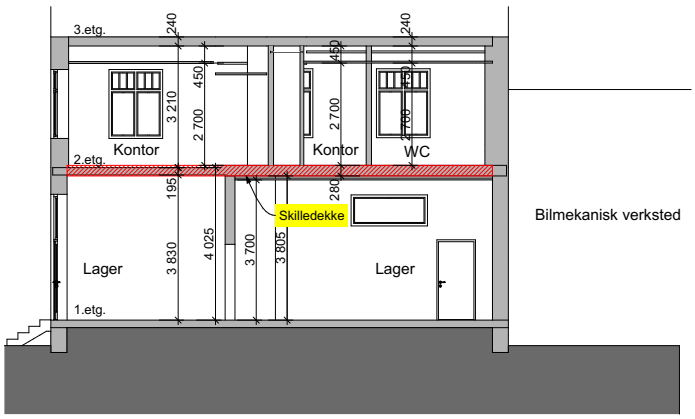
Tegning: Fasade Nord

Målestokk: 1:100

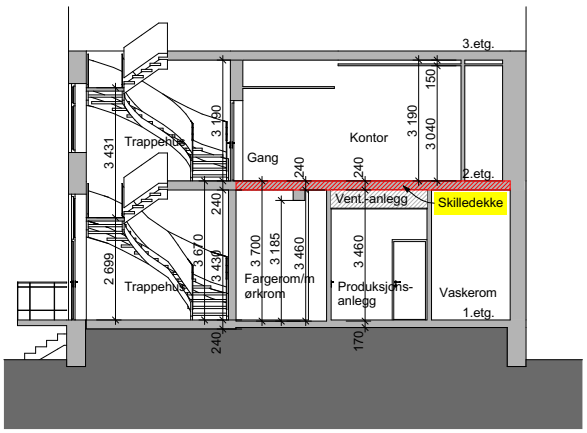
Tegningsnr.: A40-01



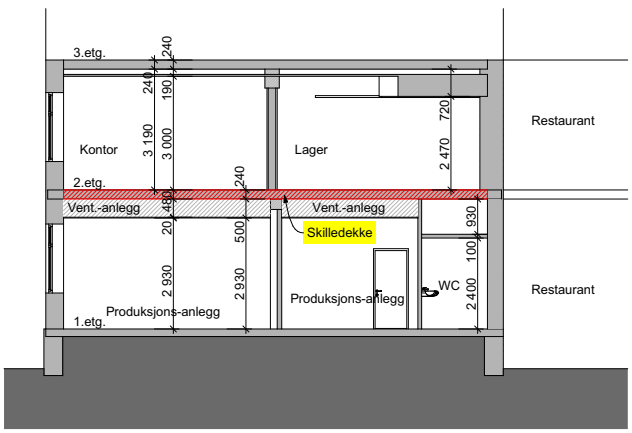
Snitt A-A 1:100



Snitt B-B 1:100



Snitt C-C 1:100



Snitt D-D 1:100

Lokalisering:

N

ALLE AVSTANDER OPPGITT I MILIMETER

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
			??

Prosjekt:

Ombygging av 1. etasje samt med ombygging av skilledekke mellom 1. og 2. etasje på eiendom 1/216 i Sarpsborg

Fase:

Ett-trinn søknads tegninger

Filnavn:

St.Marie 51 projekt ps.pln

Tiltakshaver:

Sentrum Profiltrykk AS
St. Marie Gate 73
1706 Sarpsborg

"DrekarsVik" Arkitektkontor Szczesniak
Bartlomiej P. Szczesniak
Arkitekt MNAL
ArkitekturDesignSøknadTekniskDokumentasjonEnergi
Harebakkveien 3C, 1727 Sarpsborg
office@drekarsvikarkitektkontor.no
tlf.: 967 320 58
Org nr: 995.613.077

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

Dato: 06.10.2015

Tegning: Snitt A-A, B-B, C-C og D-D

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: A30-01



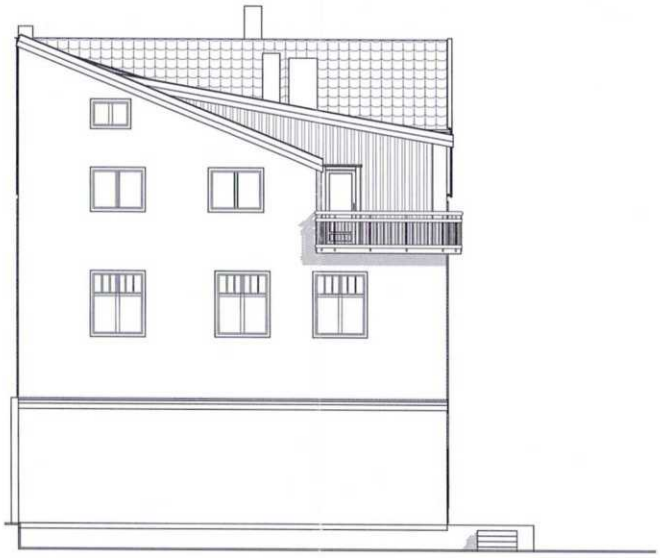
FASADE MOT SØR

Motatt fra tiltakshaver



FASADE MOT NORD

Motatt fra tiltakshaver



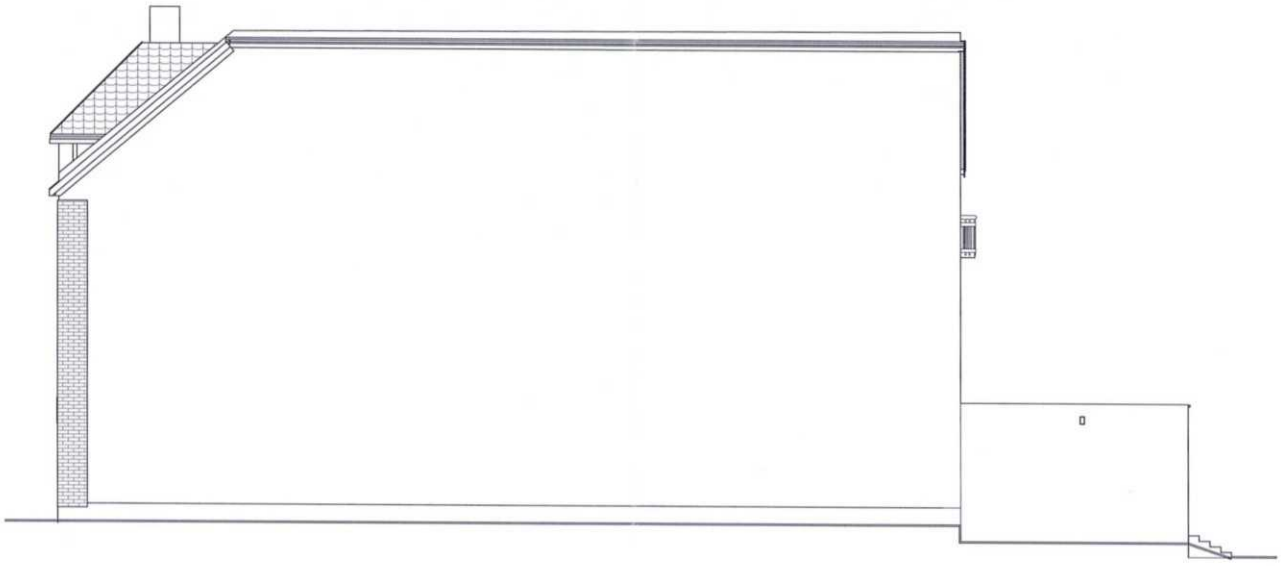
FASADE MOT NORD

C	REV.	H.H	13.08.09
B	REV.	B.H	07.12.07
A	REV.	B.H	05.11.07
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER:	MELLENNIUM EIENDOM A/S	MÅL: 1:100	DATO 26.10.07
BYGGEPLASS:	ST.MARIEGATE 51 GNR:1 BNR: 216	KONTROLLERT:	
KOMMUNE:	SARPSBORG	PROSJEKT:	07-025C

KASA BOLIGPROSJEKTERING	TEGN. TYPE: FASADE	TEGN. NR:	103
	ARKITEKT: KASA Boligprosjektering AS	KASA BOLIGPROSJEKTERING POSTBOKS 1184, VALASKJOLD 1705 SARPSBORG TLF. 69121910 FAX. 69121919	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA KASA BOLIGPROSJEKTERING



FASADE MOT ØST

REV.	BESKRIVELSE	BGN.	DATO
C	REV.	H.H	13.08.09
B	REV.	B.H	07.12.07
A	REV.	B.H	06.10.07

TILTAKSHAVER:	MELLENNIUM EIENDOM A/S	MÅL: 1:100	DATO: 26.10.07
BYGGEPLASS:	ST.MARIEGATE 51 GNR:1 BNR: 216	KONTROLLERT:	
KOMMUNE:	SARPSBORG	PROSJEKT:	07-025C
KASA BOLIGPROSJEKTERING	TEGN. TYPE: FASADE	TEGN. NR.:	104
	ARKITEKT: KASA Boligprosjektering AS	KASA BOLIGPROSJEKTERING POSTBOKS 1184, VALASKJOLD 1705 SARPSBORG TLF: 69121910 FAX. 69121919	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA KASA BOLIGPROSJEKTERING

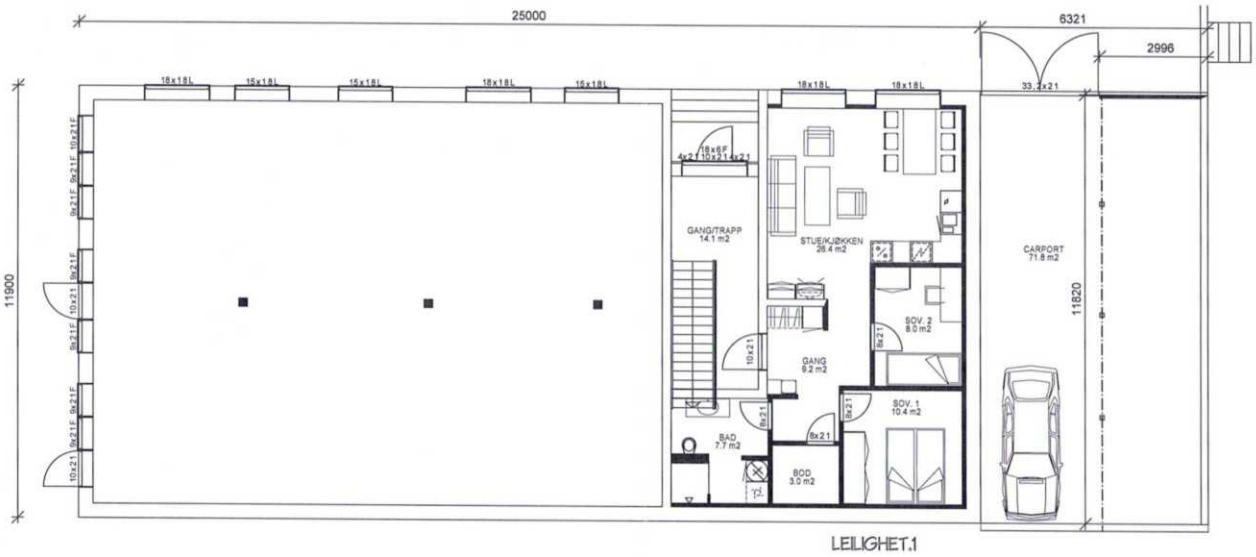


2.ETASJE

	BRA
LEILIGHET.2	80.5 m2
LEILIGHET.3	70.2 m2
LEILIGHET.4	78.6 m2
SUM	229.3 m2
GRUNNFLATE =	271.9 m2
BYA =	321.9 m2

C	REV.	H.H	13.08.09
B	REV.	B.H	07.12.07
A	REV.	B.H	06.11.07
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	MELLENNIUM EIENDOM A/S	MÅL: 1:100	DATO 26.10.07
BYGGEPLASS:	ST.MARIEGATE 51 GNR:1 BNR: 216	KONTROLLERT:	
KOMMUNE:	SARPSBORG	PROSJEKT:	07-025C
KASA BOLIGPROSJEKTERING	TEGN. TYPE: PLAN 2. ETG.	TEGN. NR:	105
	ARKITEKT: KASA Boligprosjektering AS	KASA BOLIGPROSJEKTERING POSTBOKS 1184, VALASKJOLD 1705 SARPSBORG TLF. 69121910 FAX. 69121919	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA KASA BOLIGPROSJEKTERING



1ETASJE

	BRA
LEILIGHET.1	66,8 m2
DISPNIBELT ROM	180.0 m2
	m2
SUM	246,8 m2
GRUNNFLATE =	271,9 m2
BYA =	321,9 m2

BYA BOD= 42,1m2

C	REV.	H.H	13.08.09
B	REV.	B.H	07.12.07
A	REV.	B.H	06.11.07
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER: MELLENNIUM EIENDOM A/S
BYGGEPLASS: ST.MARIEGATE 51 GNR:1 BNR: 216
KOMMUNE: SARPSBORG

MÅL: 1:100 DATO 06.06.07
KONTROLLERT:
PROSJEKT: 07-025C

KASA BOLIGPROSJEKTERING

TEGN. TYPE: PLAN 1. ETG.
TEGN. NR.: 106
ARKITEKT: KASA Boligprosjektering AS

KASA BOLIGPROSJEKTERING
POSTBOKS 1184, VALASKJOLD
1705 SARPSBORG
TLF. 69121910 FAX. 69121919

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA KASA BOLIGPROSJEKTERING

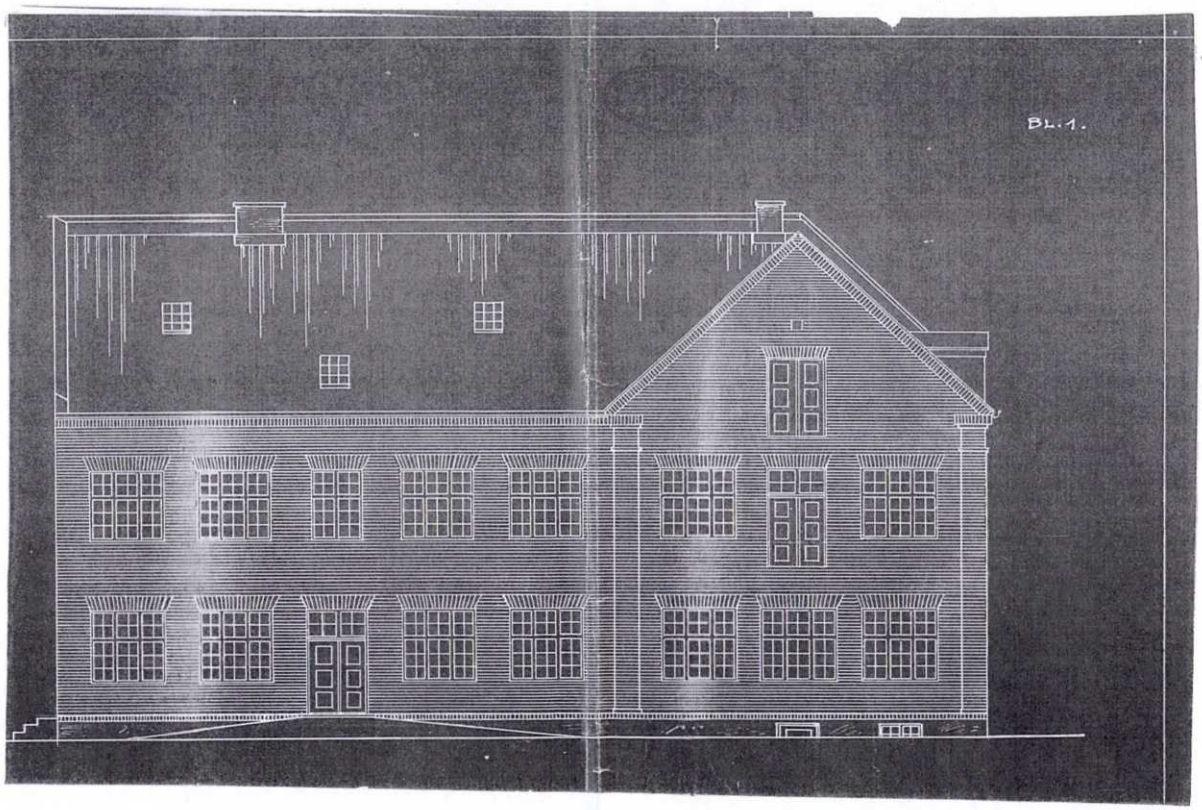


3.ETASJE

	BRA
LEILIGHET.5	80,5 m2
LEILIGHET.6	70,2 m2
LEILIGHET.7 + HEMS	76,0 m2
SUM	226,7 m2
GRUNNFLATE =	271,9 m2
BYA =	321,9 m2

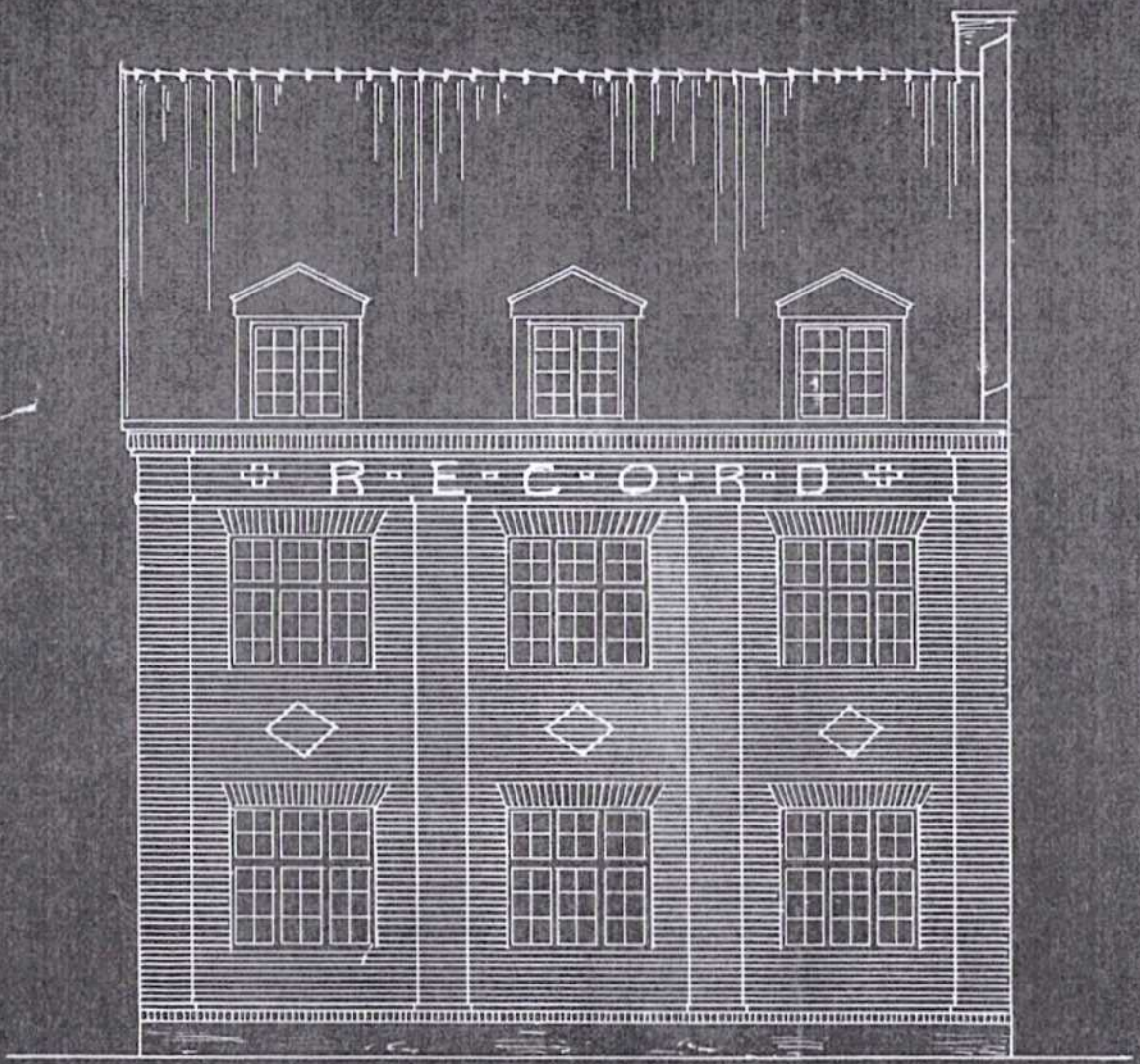
B A	REV. REV.	H.H B.H	13.08.09 06.11.07
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER: BYGGEPLASS: KOMMUNE:	MELLENNIUM EIENDOM A/S ST.MARIEGATE 51 GNR:1 BNR: 216 SARPSBORG	MÅL: 1:100	DATO 06.06.07
		KONTROLLERT:	
		PROSJEKT:	07-025C
KASA BOLIGPROSJEKTERING	TEGN. TYPE: PLAN 3. ETG. ARKITEKT: KASA Boligprosjektering AS	TEGN. NR:	107
		KASA BOLIGPROSJEKTERING POSTBOKS 1184, VALASKJOLD 1705 SARPSBORG TLF. 69121910 FAX. 69121919	

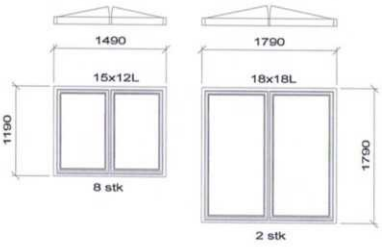
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA KASA BOLIGPROSJEKTERING

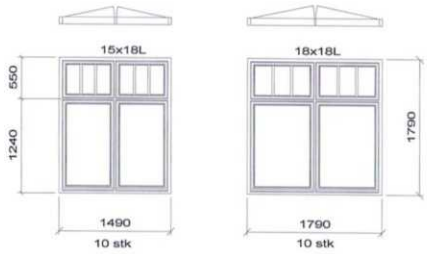

Bl. 1.

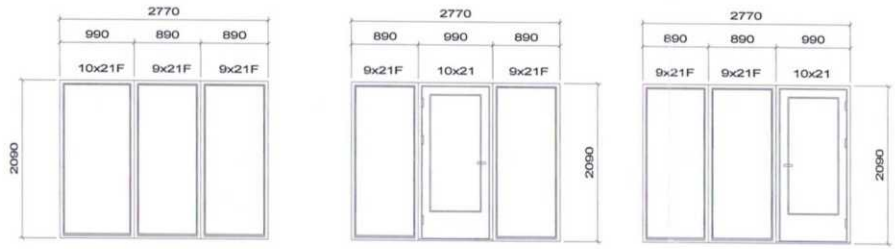
CYKLEFABRIKEN „RECORD" SARPSBORG –

FABRIK, ST. MARIEGT. 53 –



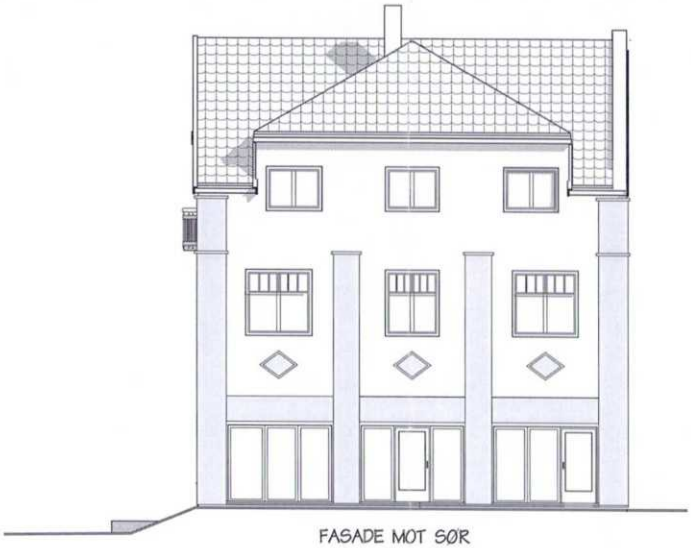






REV.	BESKRIVELSE		SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	MELLENIUM EIENDOM A/S		M.1:50	DATO: 19.08.09
BYGGEPLASS:	ST.MARIEGATE 51 GNR.1 BNR.216		ANSVARLIG PROSJECTERENDE:	HH
KOMMUNE:	SARPSBORG		KONTROLLERT:	
KASA Boligprosjektering AS		TEGN.TYPE: VINDUS-SKJEMA	PROSJEKT: 07-025C	TEGN. NR.
		ARKITEKT:	KASA BOLIGPROSJEKTERING POSTBOKS 1134, ØRLANDHJØLD 1708 SARPSBORG TLF. 69121910 FAX. 69121919	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA KASA BOLIGPROSJEKTERING



FASADE MOT SØR

C	REV.	H.H	13.08.09
B	REV.	B.H	07.12.07
A	REV.	B.H	06.10.07
REV.	BESKRIVELSE	BGN.	DATO

TILTAKSHAVER: MELLENNIUM EIENDOM A/S
BYGGEPLASS: ST.MARIEGATE 51 GNR:1 BNR: 216
KOMMUNE: SARPSBORG

MÅL: 1:100 DATO 26.10.07
KONTROLLERT:
PROSJEKT: 07-025C

KASA BOLIGPROSJEKTERING

TEGN. TYPE: FASADE
ARKITEKT: KASA Boligprosjektering AS

TEGN. NR.: 102

KASA BOLIGPROSJEKTERING
POSTBOKS 1184, VALASKJOLD
1705 SARPSBORG
TLF. 69121910 FAX. 69121919

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA KASA BOLIGPROSJEKTERING

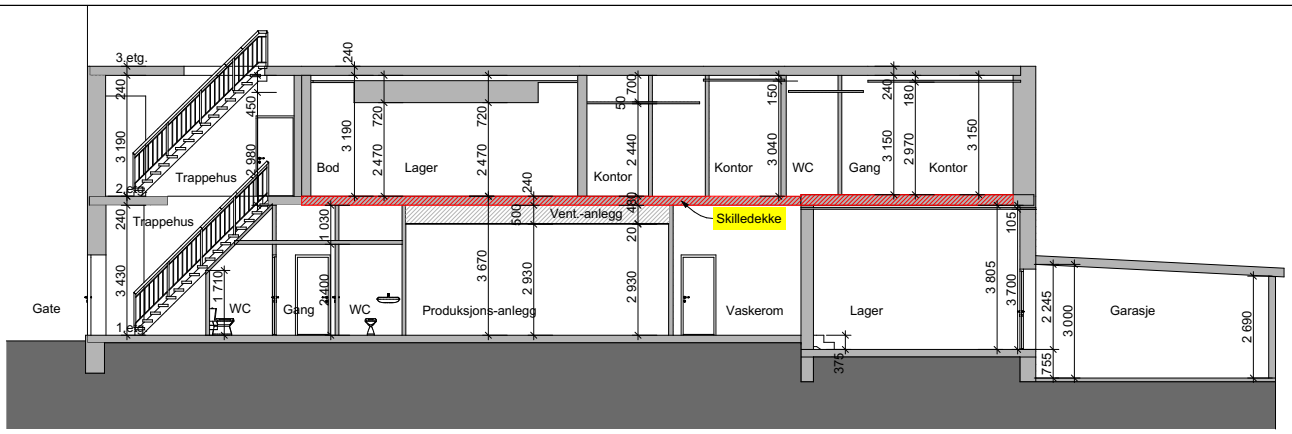


FASADE MOT VEST

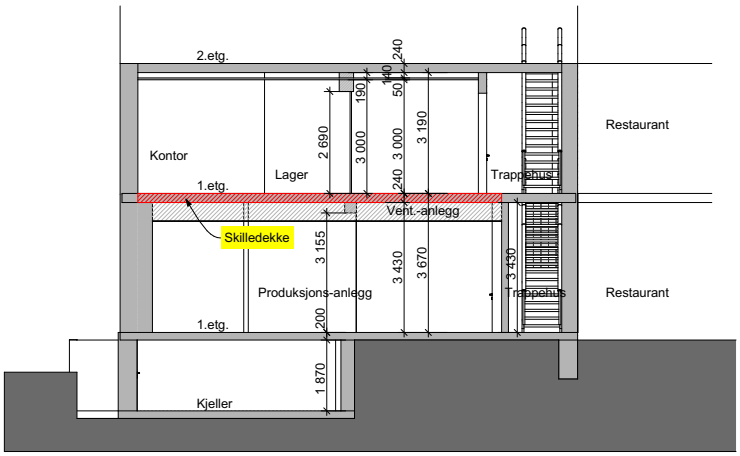
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
C	REV.	H.H	13.08.09
B	REV.	B.H	07.12.07
A	REV.	B.H	06.11.07

TILTAKSHAVER:	MELLENNIUM EIENDOM A/S	MÅL: 1:100	DATO: 26.10.07
BYGGEPLASS:	ST.MARIEGATE 51 GNR:1 BNR: 216	KONTROLLERT:	
KOMMUNE:	SARPSBORG	PROSJEKT:	07-025C
KASA BOLIGPROSJEKTERING	TEGN. TYPE: FASADE	TEGN. NR:	101
	ARKITEKT: KASA Boligprosjektering AS	KASA BOLIGPROSJEKTERING POSTBOKS 1184, VALASKJOLD 1705 SARPSBORG TLF. 69121910 FAX. 69121919	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA KASA BOLIGPROSJEKTERING



Snitt 1-1 1:100



Snitt E-E 1:100

Lokalisering:

N

ALLE AVSTANDER OPPGITT I MILIMETER

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
			??

Prosjekt:
Ombygging av 1. etasje samt med ombygging av skilledekke mellom 1. og 2. etasje på eiendom 1/216 i Sarpsborg

Fase:
Ett-trinn søknads tegninger

Filnavn:
St.Marie 51 projekt ps.pln

Tiltakshaver:
Sentrum Profiltrykk AS
St. Marie Gate 73
1706 Sarpsborg

"DrekarsVik" Arkitektkontor Szczesniak
Bartlomiej P. Szczesniak
Arkitekt MNAL
ArkitekturDesignSøknadTekniskDokumentasjonEnergi
Harebakkveien 3C, 1727 Sarpsborg
office@drekarsvikarkitektkontor.no
tlf.: 967 320 58
Org nr: 995.613.077

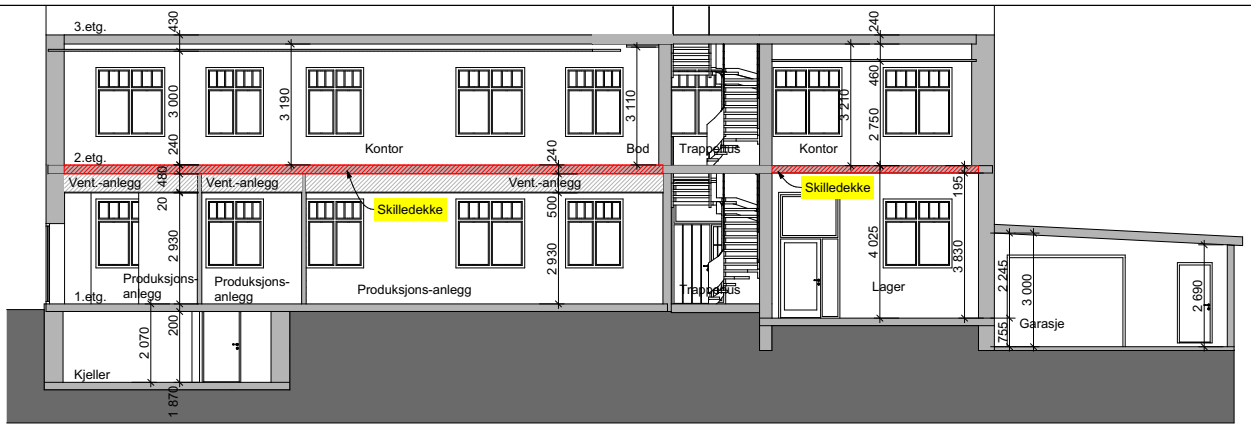
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

Dato: 06.10.2015

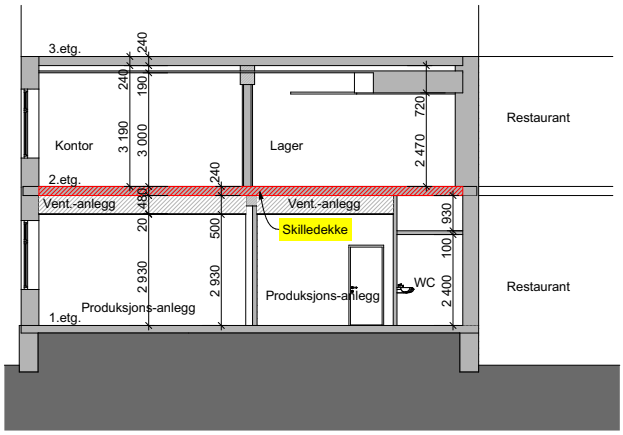
Tegning:
Snitt E-E og 1-1

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: A30-03



Snitt 2-2 1:100



Snitt F-F 1:100

Lokalisering:

N

ALLE AVSTANDER OPPGITT I MILIMETER

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
			??

Prosjekt:
Ombygging av 1. etasje samt med ombygging av skilledekke mellom 1. og 2. etasje på eiendom 1/216 i Sarpsborg

Fase:
Ett-trinn søknads tegninger

Filnavn:
St.Marie 51 projekt ps.pln

Tiltakshaver:
Sentrum Profiltrykk AS
St. Marie Gate 73
1706 Sarpsborg

"DrekarsVik" Arkitektkontor Szczesniak
Bartlomiej P. Szczesniak
Arkitekt MNAL
ArkitekturDesignSøknadTekniskDokumentasjonEnergi
Harebakkveien 3C, 1727 Sarpsborg
office@drekarsvikarkitektkontor.no
tlf.: 967 320 58
Org nr: 995.613.077

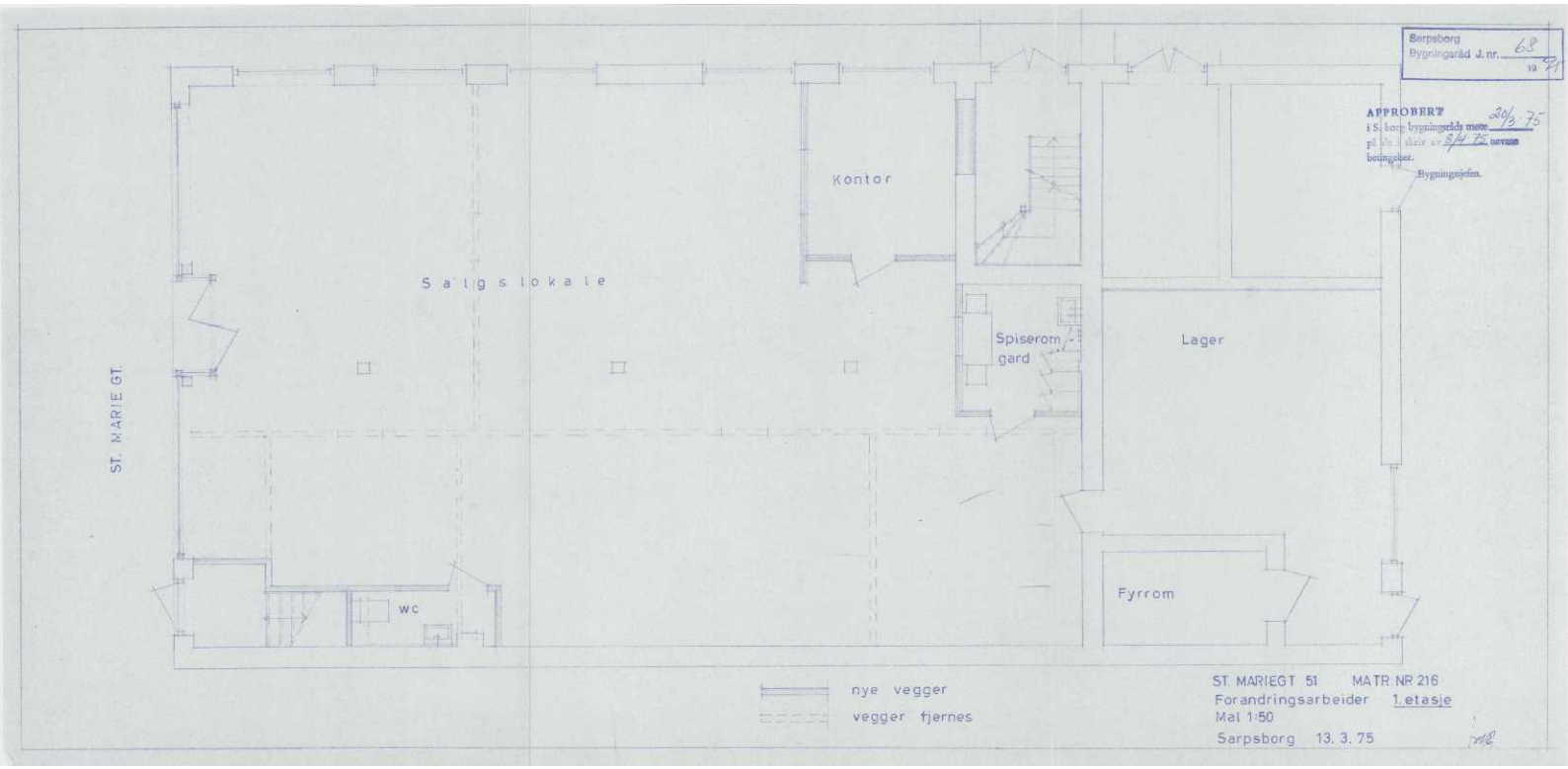
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

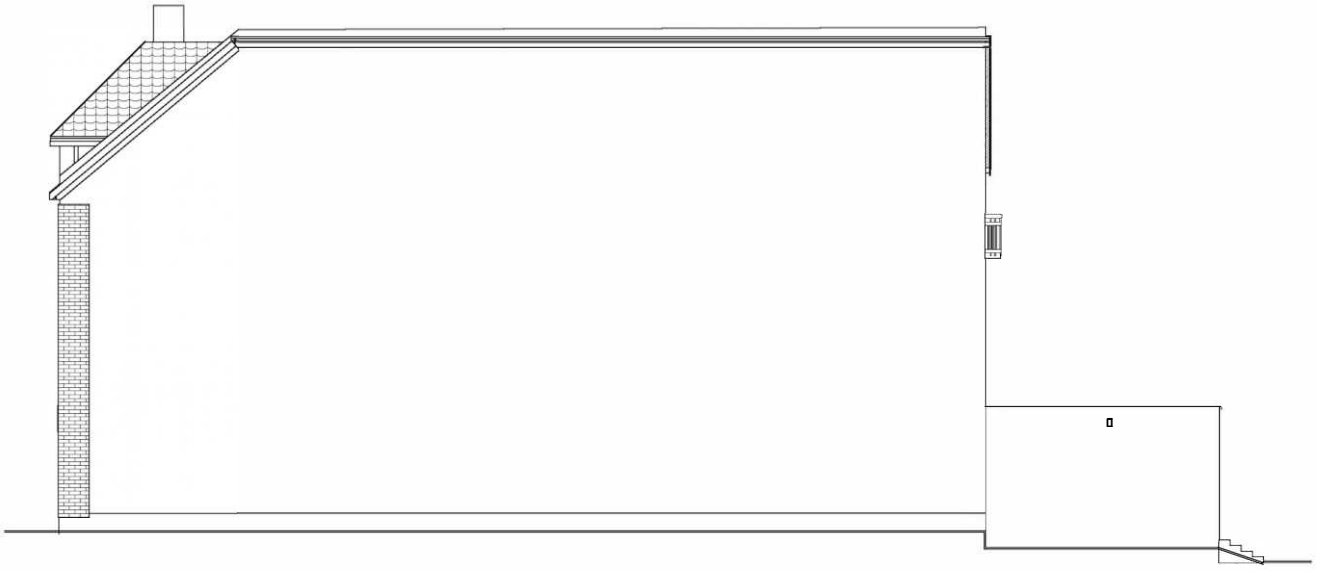
Dato: 06.10.2015

Tegning: Snitt F-F og 2-2

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: A30-02


Sarpsborg
Bygningsråd J. nr. 68
19 71
APPROBERT
i S. borg bygningsråds møte 20/3 75
på vilkår av 3/4 75 nevnte
betingelser.
Bygningssjefen.
Kontor
Salgslokale
Spiserom-
gard
Lager
Fyrrom
wc
ST. MARIE GT.
nye vegger
vegger fjernes
ST. MARIEGT 51 MATR. NR 216
Forandringsarbeider 1. etasje
Mål 1:50
Sarpsborg 13. 3. 75



FASADE MOT ØST

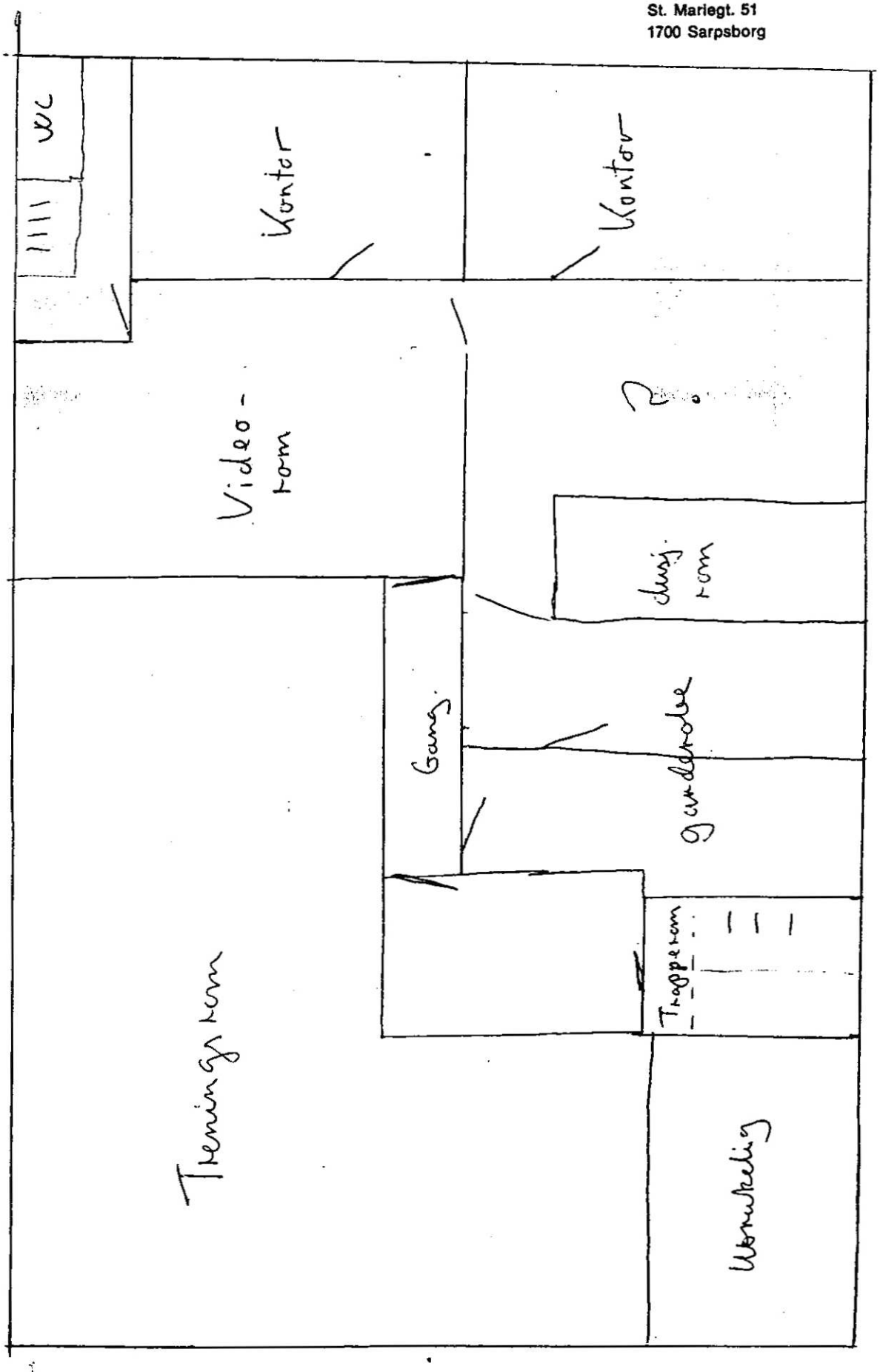
Mottat fra tiltakshaver

Sarpsborg Helsesenter

Treningsinst. og fysikalsk inst.
ANNE LJOSTAD TANGEN MNFF

Sarpsborg Bygningsråd J.nr. 757 1981

Tlf. 031 - 54 633
St. Mariegt. 51
1700 Sarpsborg



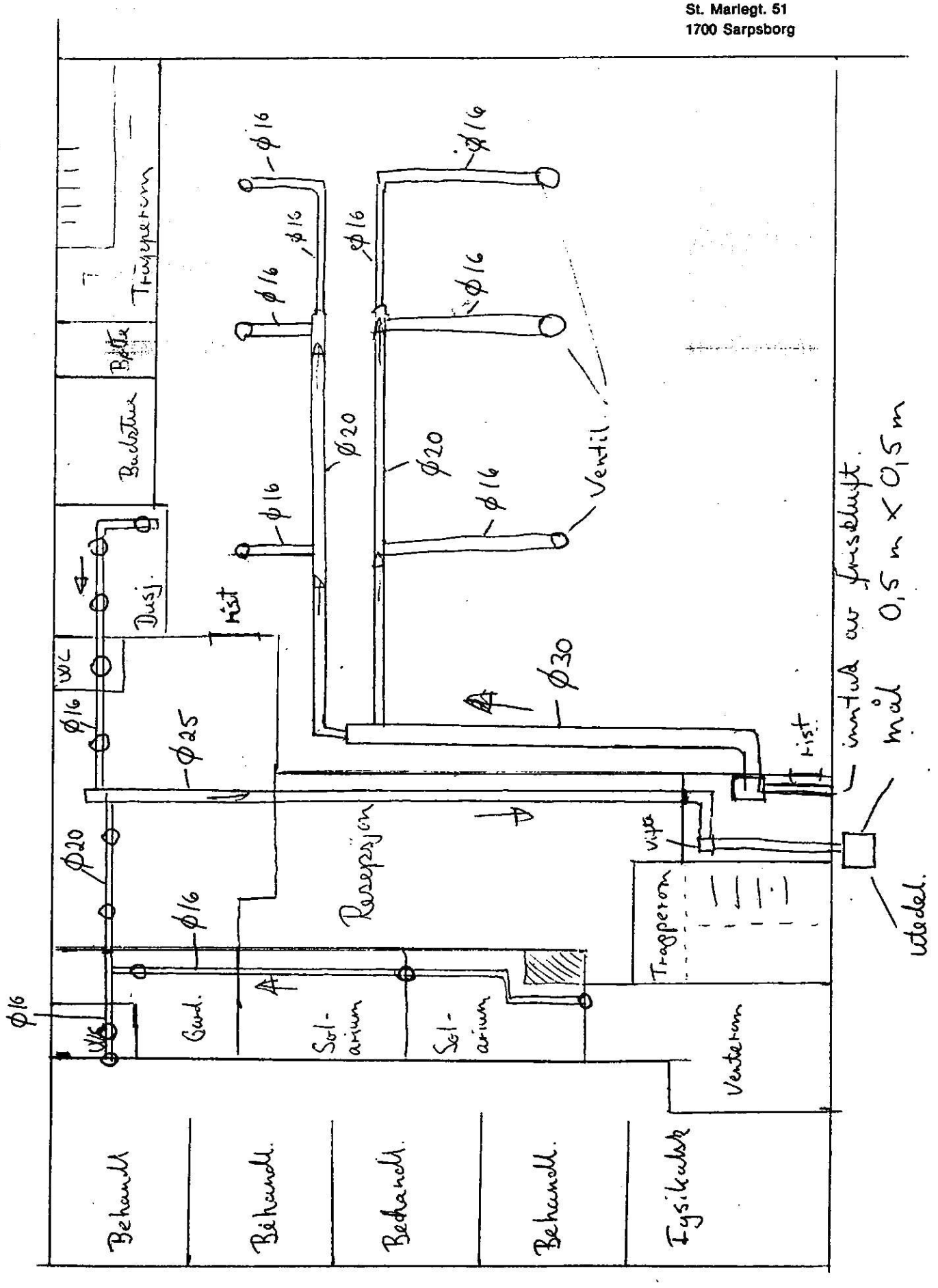
Sarpsborg Helsesenter

Treningsinst. og fysiskalsk inst.
ANNE LJOSTAD TANGEN MNFF

Sarpsborg Bygningsråd J.nr. 757 1981

Aircondition + Vent. 2. etasje.

Tlf. 031 - 54 633
St. Mariegt. 51
1700 Sarpsborg



Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/216
Adresse: St. Marie gate 51
Utskriftsdato: 13.05.2025
Målestokk: 1:1000

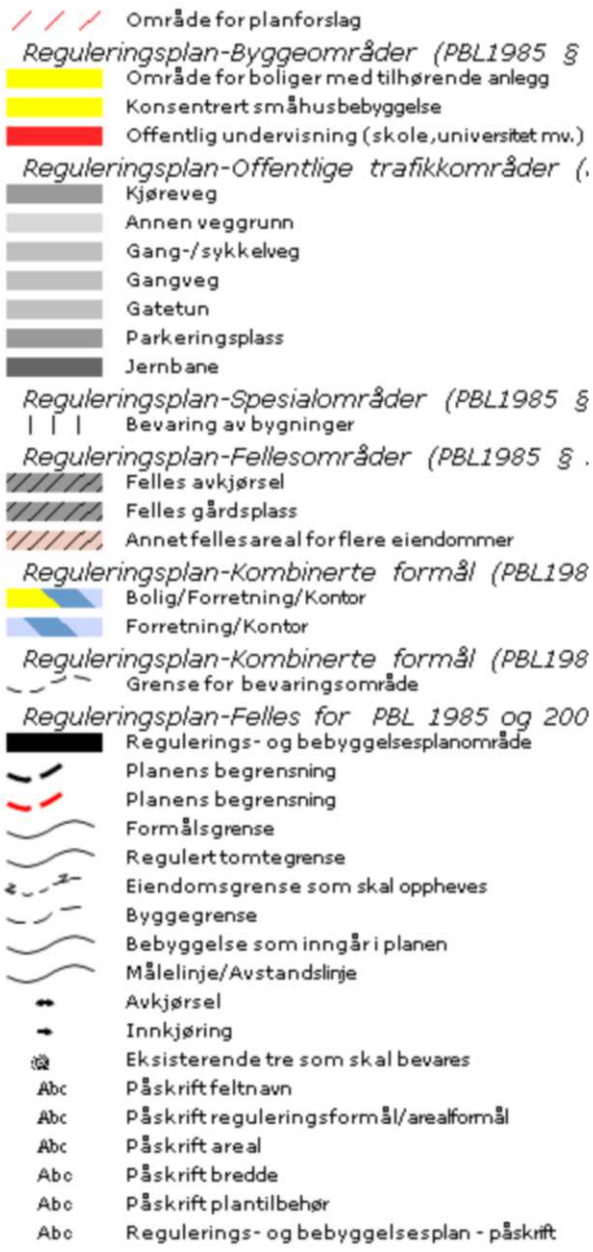
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det kan forekomme områder med reguleringsplaner som ikke er digitalisert. Dersom det ikke er treff på en reguleringsplan og/eller bebyggelsesplan, sjekk likevel planregisteret for området.

Tegnforklaring



SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

KVARTAL 99

REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM ER VIST MED REGULERINGSGRENSE PÅ PLANKARTET

Planområdet er regulert med følgende formål:

- Byggeområde for boliger (pbl §25, 1.ledd nr.1)
- Byggeområde for kombinert formål boliger/kontor/forretning (pbl §25, 2.ledd)
- Offentlige trafikkområder - fortau (pbl § 25, 1 ledd nr. 3)
- Spesialområde, verneverdig bygning (pbl §25, 1 ledd nr.6)

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 19.12.2002

Reguleringsbestemmelsene er datert: **20.08.2002**

Revidert:

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1
Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. De estetiske kvaliteter skal også tillegges vekt ved utforming av utomhusanlegg/ubebygde arealer.

1.2
Samtidig med byggesøknaden skal det foreligge en situasjonsplan i M 1:200 som viser arealdisponering mht. bygningers plassering og organisering, adkomst- og kommunikasjon, varelevering, renovasjonsavhenting, parkering, uteoppholdsarealer med lekeplass, grøntanlegg og overflatebehandling, gjerder og forstøtningsmurer. Det skal også vedlegges fasadeoppriss som viser tilliggende bebyggelse. Situasjonsplan som ikke tilfredsstiller kommunens krav kan avvises.

1.3
Bruk av reklameskilt skal tilfredsstille kravene i egen kommunal vedtekt om dette.

1.4
Avkjørsler skal være oversiktlige og trafikksikre.

1.5
Bolig, kontor- og forretningsbebyggelse skal utbygges med parkeringsplasser som tilfredstiller følgende krav til parkeringsdekning :

Boenheter mindre enn 65 m²: 1 biloppstillingsplass pr. enhet.
Boenheter mellom 65-85 m²: 1,5 biloppstillingsplasser pr. enhet.
Boenheter over 85 m²: 2 biloppstillingsplasser pr. enhet.
Dersom det bygges felles parkeringsanlegg for flere enn 10 boenheter kan ovennevnte krav reduseres med inntil 20 %, dog skal hver boenhet ha minst 1 biloppstillingsplass.
Forretnings- og kontorbebyggelse skal ha 1 biloppstillingsplass pr. 50 m².

1.6
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

1.7
Balkonger mot gater tillates med inntil 0,5 m utkraging i minimum 3,0 meters høyde over fortau. Utkraging kan økes til 1,2 m i minimum 6,0 meters høyde over fortau.

1.8.
I en avstand mer enn 20 m fra nærmeste fortauslinje målt vinkelrett på fortauslinjen i horisontalplanet, tillates bygninger i inntil 1 etasje med gesimshøyde 4 m. Bygninger kan plasseres i nabogrense.

1.9
Ekvivalent innendørs støynivå skal for boliger ikke overstige 30 dBA og for kontor/forretning 40 dB(A). Ekvivalent støynivå i uterom som regnes som bolignære uteoppholdsarealer skal ikke overstige 55 dB(A). Ved byggemelding skal det dokumenteres hvordan kravet blir tilfredsstilt. For supplerende opplysninger vises til rundskriv T-8/79 og T-1/86 fra Miljøverndepartementet.

1.10
Det er tillatt å etablere underetasje for parkering/lager/varetransport under opparbeidet utomhusareal/grøntanlegg/hage/fortau.

1.11
Totalt leke- og oppholdsareal skal være minst 5 m² pr. leilighet. Utomhusareal (fellesareal, leke- og oppholdsareal, med mer.) kan omfatte areal på dekke over overbygget etasje på kjellerplan, dersom det har adkomster som gir forskriftsmessig tilgjengelighet. Uteoppholdsareal på balkonger eller takterrasser kommer i tillegg. Utearealet skal ferdigstilles før brukstillatelse av boliger gis.

1.12
Hjørnemotivet skal artikuleres sterkere enn bygningens øvrige fasader.

1.13
Bebyggelsen skal danne tradisjonelle byfasader. For å gi variasjon i fasaderekken, skal gatefasadene brytes opp i moduler. Bygningene skal også tilpasses terrengforskjeller, som uttrykkes i fasadene.

1.14
Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

2. BYGGEOMRÅDE BFK - BOLIG, FORRETNING, KONTOR

2.1
I felt BFK kan det oppføres bygg i 2 etasjer med gesimshøyde inntil 7 meter. Bebyggelse i felt BFK skal ha saltak med vinkel mellom 25 og 35 grader. Høydebegrensninger angir gjennomsnittsnivå over gatenivå. Ved artikulering av bygg mot gatehjørner og ved trappe- / heisrom kan det tillates avvik fra gitt høydebegrensning.

2.2
Tillatt BYA er 75 %. BYA er % bebygget areal pr netto tomteareal.

2.3
Bebyggelse i byggeområde BFK skal plasseres i tomtegrense mot fortau. Bebyggelse kan oppføres i grense til nabobebyggelse med branngavl.

2.4
Det skal benyttes mur/puss og tre som hovedmaterialer i fasade mot offentlig gate og gårdsrom. Understasje som eksponeres mot gate skal ha samme formspråk og materialbruk som de øvrige etasjer.

3. BYGGEOMRÅDE BOLIGER (B)

3.1
I felt B kan det bygges inntil 3 etasjer med gesimshøyde 10,5 meter. I en avstand 2 m fra tomtegrense mot fortau kan det bygges en tilbaketrukket 4. etasje med gesims-/mønehøyde 14 m. Høydebegrensninger angir gjennomsnittsnivå over gatenivå. Ved artikulering av bygg mot gatehjørner og ved trappe- / heisrom kan det tillates avvik fra høydebegrensninger.

3.2
Tillatt BYA i område B er 75 %. BYA er % bebygget areal pr. netto tomteareal. I BYA regnes ikke gårdsplass over kjelleretasje.

3.3
Bebyggelse skal plasseres i tomtegrense mot fortau. Bebyggelse kan oppføres i grense til nabobebyggelse med branngavl.

3.4
Det skal benyttes tegl, mur/puss og tre som hovedmaterialer i fasade mot offentlig gate og gårdsrom. Underetasje som eksponeres mot gate skal ha samme formspråk og materialbruk som de øvrige etasjer.

4. SPESIALOMRÅDE, Sp1, Sp2 og Sp3 (verneverdige bygninger)

Bygningene på eiendommene St.Marie gate 55 med unntak av tilbygget i nord, Sverdrups gate 10 og Pellygata 24 er markert med raster på plankartet, og er i tegnforklaringen gitt betegnelsen "verneverdig bygning". Sp1 skal nyttes til forretning/ kontor/ bolig og Sp2 og Sp3 skal nyttes til boligformål. For disse gjelder følgende bestemmelser:

a) Bygningene tillates ombygd eller modernisert under forutsetning av at utseendet opprettholdes eller tilbakeføres til det opprinnelige. Med utseendet menes materialer, materialenes farge og overflatekarakter, samt utforming av tak, dører, vinduer, profilering av gesimskasse, vindskier, dør- og vindusomramming o.s.v.

b) For St. Marie gate 55 kan eksisterende tilbygg langs Sverdrups gate erstattes av nytt tilbygg under forutsetning av at tilbygget utformes med samme stil og materilalbruk som den verneverdige delen.

c) Innvendig modernisering, teknisk og bygningsmessig, kan skje i tråd med huseiers ønsker innenfor rammen av plan- og bygningslovgivningen.

d) Eventuell byggemelding knyttet til utnyttelse av eiendommene St. Marie gate 55, Sverdrups gate 10 og Pellygata 24 skal forelegges fylkeskonservator til uttalelse før den behandles av kommunen.



Sentrumsplanen

Kommunedelplan Sarpsborg sentrum 2019 - 2031

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Bystyret 20. juni 2019

KOMMUNEDELPLAN SARPSBORG SENTRUM 2019- 2031

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av Bystyret 20.06.2019

Redigert 20.10.2022

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEDELPLAN SARPSBORG SENTRUM 2019-2031, datert 20.06.2019

Innhold

§ 1 FORMÅLET MED PLANEN (jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 11-5) 3

§ 2 PLANENS RETTSVIRKNING (jf. pbl § 11-6) 4

§ 3 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER (jf. pbl § 11-8) 4

§ 3.1 Bestemmelse til sikringssone - byggeforbud rundt bane H130 (jf. pbl § 11-8 pkt. b) 4
§ 3.2 Bestemmelse til faresone - ras- og skredfare H310 (jf. pbl § 11-8 pkt. a) 4
§ 3.3 Bestemmelse til faresone - brann- og eksplosjonsfare H350 (jf. pbl § 11-8 pkt. a) 5
§ 3.4 Retningslinje til hensynssone – hensyn landskap H550 (jf. pbl § 11-8 pkt. c) 6
§ 3.5 Retningslinje til hensynssoner - bevaring kulturmiljø H570 (jf. pbl § 11-8 pkt. c) 6
§ 3.6 Bestemmelse til båndleggingssone – båndlegging i påvente av vedtak etter pbl H710 (jf. pbl § 11-8 pkt. d) 6
§ 3.7 Bestemmelse til båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner H730 (jf. pbl § 11-8 pkt. d) 7
§ 3.8 Bestemmelse til hensynssone - krav om felles planlegging H810 (jf. pbl § 11-8 pkt. e) 7
§ 3.9 Bestemmelse til detaljeringsone - reguleringsplan fortsatt skal gjelde H910 (jf. PBL § 11-8 pkt. f) 8

§ 4 GENERELLE BESTEMMELSER UAVHENGIG AV AREALFORMÅL (jf. PBL § 11-9) 8
§ 4.1 Plankrav 8
§ 4.2 Utbyggingsavtaler (jf. PBL 11-9 pkt. 2) 10
§ 4.3 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak (jf. PBL 11-9 pkt. 3) 11
§ 4.4 Utbyggingsrekkefølge (jf. PBL § 11-9 pkt. 4 og 8) 11
§ 4.5 Høyspenningsanlegg (jf. PBL § 11-9 pkt. 5) 11
§ 4.6 Støy (jf. PBL § 11-9 pkt. 6) 12
§ 4.7 Luftkvalitet (jf. PBL 11-9 nr. 6) 13
§ 4.8 Grunnforhold (jf. PBL 11-9 pkt. 6) 14
§ 4.9 Grunnforurensing (jf. PBL 11-9 pkt. 6) 14
§ 4.10 Flomfare (jf. PBL § 11-9 pkt. 6) 14
§ 4.11 Belysning (jf. PBL § 11-9 pkt. 6) 15
§ 4.12 Midlertidig parkering (jf. pbl 11-9 pkt 6) 15
§ 4.13 Generelle bestemmelser for kulturminner og kulturmiljøer (jf. pbl § 11-9 pkt.7) 15
§ 4.14 Bestemmelsesområde landskap 18
§ 4.15 Bestemmelsesområder kulturmiljøer (jf. pbl § 11-9 pkt. 7) 18
§4.16 Bestemmelser for bevaringsverdig bebyggelse (jf. pbl § 11-9 pkt. 7) 22
§4.17 Grønnstruktur 23

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG Fellesbestemmelser 23
§ 5.1 Fjernvarme (jf. pbl. § 11-9 nr. 3) 23
§ 5.2 Rivning (jf. PBL § 11-9 pkt. 5) 23
§ 5.3 Parkering (jf. PBL § 11-9 nr. 5) 24
§ 5.4 Minste uteoppholdsareal (MUA) inklusive lekeareal (jf. PBL § 11-9 pkt. 5) 26
§ 5.5 Høyder, generelle bestemmelser (jf. PBL § 11-9 pkt. 5) 27
§ 5.6 Bebyggelsens plassering, generell bestemmelse (jf. PBL § 11-9 pkt. 5) 28
§ 5.7 Skilt og reklame (jf. PBL § 11-9 pkt. 5) 28

§ 5.8 Kvartalsstruktur (jf. PBL § 11-9 pkt. 6) 29
§ 5.9 Estetikk og utforming (jf. PBL § 11-9 nr. 6) 29
§ 5.10 Avfallshåndtering (jf. PBL § 11-9 pkt. 6) 32
§ 5.11 Vann- og vegetasjonstiltak og overvannshåndtering (jf. PBL § 11-9 pkt. 3, 5, og 6) 32
§ 5.12 Miljøoppfølging og overvåking (jf. PBL § 11-9 pkt. 8) 33
§ 6 BESTEMMELSER KNYTTET TIL AREALFORMÅL (jf. PBL §§ 11-10 og 11-11) 33
§ 6.1 Bestemmelser til områder avsatt til boligbebyggelse eller sentrumsformål – bestemmelsesområde «lav bebyggelse» (jf. PBL § 11-9 pkt. 5) 33
§ 6.2 Bestemmelser til sentrumsformål – bestemmelsesområder «Suburban-tett bebyggelse» (jf. PBL § 11-9 pkt. 5 og 6) 33
§ 6.3 Bestemmelser til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «Gamle Gleng» (jf. PBL § 11-10 pkt. 1) 34
§ 6.4 Bestemmelser til nåværende sentrumsformål - bestemmelsesområder «Urban-høy bebyggelse» (jf. PBL § 11-10 pkt. 1) 35
§ 6.5 Bestemmelser til framtidig sentrumsformål 37
§ 6.6 Bestemmelser til områder avsatt til formål offentlig eller privat tjenesteyting (jf. PBL § 11-10 pkt. 1) 38
§ 6.7 Bestemmelser til områder avsatt til formål nåværende næringsbebyggelse (jf. PBL § 11-7 pkt. 1) 38
§ 6.8 Bestemmelser til områder avsatt til formål kjøpesenter (jf. PBL § 11-7 pkt. 1) 38
§ 6.9 Bestemmelser til områder avsatt til grønnstruktur (jf. PBL § 11-7 pkt. 1) 38
§ 6.10 Områder med kombinert bebyggelse og anleggsformål (jf. PBL § 11-7 pkt. 1) 38
§ 6.11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. PBL § 11-7 pkt. 1) 39
§ 6.12 Bruk og vern av sjø og vassdrag (jf. PBL § 11-11 pkt. 6) 40
§ 7 Generelle retningslinjer 40
VEDLEGG 01 GUL LISTE, jf. § 3.4: 41

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

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

§ 1 FORMÅLET MED PLANEN (jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 11-5)

a. Kommunedelplan sentrum skal sikre at Sarpsborg kommune utvikler seg til en bærekraftig og transporteffektiv kommune med et levende sentrum.

b. Kommunedelplanen skal sikre og videreutvikle areal for ønsket vekst for bolig- og næringsutvikling og sosial- og teknisk infrastruktur, samt kulturmiljø, natur- og friluftsområder.

c. Hensynet til bokvalitet, uterommenes kvalitet, folkehelse, kulturminner og kulturmiljøer, barns oppvekstsvilkår og kriminalitetsforebygging, skal ivaretas i plan- og byggesaker.

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

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

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

c. Følgende reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser gjelder foran kommunedelplan sentrum (vedtaksår i parentes):
- **H910_01**: 11073 Kvartal 69 (1996)
- **H910_02**: 11074 Kvartal 115 og del av kvartal 510 (1996)
- **H910_03**: 12039 Detaljreguleringsplan for barneskole i sentrum, Sandesundsveien (2013)
- **H910_04**: 22056 Fv. 109, Alvim-Torsbekkdalen (2014)
- **H910_05**: 12040 Sentrumsbarnehage, Hjalmar Wessels vei (2015)
- **H910_06**: 12042 Haftor Jonssons gate 36 og 38 (2017)
- **H910_07**: 12041 Storgata terrasse (2016)
- **H910_08**: 12045 Detaljreguleringsplan for Kulås terrasse (2016)
- **H910_09**: 12037 St. Marie bru (2016)
- **H910_10**: 11095 Kvartal 261(2017)

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

§ 3.1 Bestemmelse til sikringssone - byggeforbud rundt bane H130 (jf. pbl § 11-8 pkt. a)

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

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

Faresone for skred og ras H310 vist på plankartet omfatter alle områder hvor det er mulighet for marin leire. Temakart Grunnforhold viser en inndeling mellom to ulike typer områder:

a) De røde områdene er faresoner, hvor det er påvist kvikkleire. Tiltak skal ikke godkjennes

før det foreligger fagkyndig geoteknisk rapport med ROS-analyse/farevurdering som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas.

b) De blå områdene er aktsomhetssoner, hvor det er mulighet for marin leire. Der er det mulighet for kvikkleire i grunnen. Bestemmelse § 4-8 gjelder.

§ 3.3 Bestemmelse til faresone - brann- og eksplosjonsfare H350 (jf. pbl § 11-8 pkt. a)

a. Ved regulering av tiltak innenfor faresone H350, vist på temakart Hensynssoner storulykkerisiko, skal en ROS-analyse/fareutredning følge med planforslaget når den legges ut til offentlig ettersyn. ROS-analysen/fareutredningen må dokumentere at sikkerhetskrav oppfylles.

b. Innenfor faresoneområdet gjelder følgende:

i) Faresone brann- og eksplosjonsfare (H350_01) Indre hensynssone

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

ii) Faresone brann- og eksplosjonsfare (H350_02) Midtre hensynssone

a. Det skal ikke etableres nye boenheter, butikker, overnattingssteder, offentlig ferdsel, skoler, barnehager, sykehjem, sykehus og lignende institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller store publikumsarenaer innenfor denne sonen. Unntak gjelder for eiendommene gnr 1/bnr 1983 og gnr 1/bnr 1982 hvor det tillates én boenhet på hver eiendom.

b. Tiltak i eksisterende bebyggelse: Eksisterende boenheter tillates ikke oppdelt i flere boenheter. Det tillates ikke utvidelse av eksisterende tiltak listet i punkt a. dersom utvidelsen medfører økt besøkstall/antall brukere.

c. Gjenoppføring etter brann og rivning er tillatt. Ved gjenoppføring tillates ikke etablering av flere boenheter eller utvidelse av bruksareal for tiltak som er forbudt etter pkt. a.

Retningslinje til § 3.3 b. ii)
i. Faste arbeidsplasser innen industri- og kontorvirksomhet, offentlig vei, jernbane, kai og lignende tillates i midtre sone, så lenge dette er i samsvar med arealformål og andre bestemmelser.

iii) Faresone brann- og eksplosjonsfare (H350_03) Ytre hensynssone

a. Det skal ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem, sykehus og lignende institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller store publikumsarenaer innenfor denne sonen.

b. Tiltak i eksisterende bebyggelse: Det tillates ikke utvidelse av eksisterende tiltak listet i punkt a. dersom utvidelsen medfører økt besøkstall/antall brukere.

d. Gjenoppføring etter brann og rivning er tillatt. For tiltak som ikke er nevnt i pkt. a, tillates kun gjenoppføring med de arealer som er opprinnelig godkjent.

Retningslinje til § 3.3 b. iii)
i. Bolig, butikker, mindre overnattingssteder, faste arbeidsplasser innen industri- og kontorvirksomhet, offentlig vei, jernbane, kai og lignende tillates i ytre sone, så lenge dette er i samsvar med arealformål og andre bestemmelser.

§ 3.4 Retningslinje til hensynssone – hensyn landskap H550 (jf. pbl § 11-8 pkt. c)

***Hensynssone H550_01 (hensyn landskap)**: Sarpsfossen og Borregaard industrilandskap.*
Se § 4.14 som gir bestemmelser for utvikling innenfor hensynssoneområdet.

§ 3.5 Retningslinje til hensynssoner - bevaring kulturmiljø H570 (jf. pbl § 11-8 pkt. c)

***Hensynssone H570_01**: Bykjernen og Gamle Gleng*
***Hensynssone H 570_02**: Sandesund/Melløs*
***Hensynssone H 570_03**: Sandesunsveien og Kulås*
***Hensynssone H 570_04**: Kulås øst*
***Hensynssone H 570_05**: Grotterød*
***Hensynssone H 570_06**: Dronningens gate og deler av Storgata*
***Hensynssone H 570_07**: Fritznerbakken*
***Hensynssone H570_08:** Borgarsyssel museum med nærområde*
***Hensynssone H570_09:** Aksene i bysentrum*
***Hensynssone H570_10** Krematoriet og gravlunden*
***Hensynsone H570_11:** Veiestetikk i Storgata og Hans Nielsen Hauges gate*

i. *Hensynssoner H570_ 01-10 omfatter viktige lokale kulturmiljøer. Alle tiltak innenfor sonene skal vurderes opp mot hensynet til bevaringsverdiene slik at disse ikke forringes.*

ii. *Hensynssone H570_11 omfatter viktig veiestetikk. Alle tiltak innenfor sonen skal sikre at gatestruktur og trerekker skal beholdes.*
Se § 4.15 som gir bestemmelser for utvikling innenfor disse hensynssoneområdene.

§ 3.6 Bestemmelse til båndleggingssone – båndlegging i påvente av vedtak etter pbl H710 (jf. pbl § 11-8 pkt. d)

Båndleggingssone H710_01 Intercity

a. Området er båndlagt i påvente av vedtatt kommunedelplan med KU for dobbeltspor Fredrikstad-Sarpsborg, rv. 110 Simo-St. Croix og fv. 118 Ny Sarpsbru med eventuell omlegging av rv. 111 øst for Hafslund.

b. Innenfor båndleggingssonen skal det ikke settes i gang søknadspliktige tiltak som er i strid med, eller kan hindre/vanskeliggjøre utbygging av jernbane- og veianlegg.

c. Følgende, søknadspliktige tiltak skal alltid forelegges Bane NOR og Statens vegvesen for godkjenning:

- Oppføring, tilbygging, underbygging, plassering eller vesentlig endring av bygning, konstruksjon eller anlegg
- Oppføring eller endring av bygningstekniske installasjoner
- Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- Vesentlig terrenginngrep
- Etablering av brønner

d. Båndleggingssonen oppheves og fjernes fra plankartet når kommunedelplanen for InterCity Fredrikstad-Sarpsborg er vedtatt.

Retningslinje til § 3.6
Tiltak som ikke er nevnt ovenfor, og tiltak som er unntatt fra søknadsplikt etter pbl § 20-5, trenger ikke forelegges Bane NOR og Statens vegvesen for uttalelse, med mindre tiltak faller inn under pkt. b.

§ 3.7 Bestemmelse til båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner H730 (jf. pbl § 11-8 pkt. d)

Områdene H730_01-26 består av automatisk fredete kulturminner, og er er båndlagt etter lov om kulturminner. Se bestemmelse § 4.13 pkt. a.

§ 3.8 Bestemmelse til hensynssone - krav om felles planlegging H810 (jf. pbl § 11-8 pkt. e)

a. Nytt stasjonsområde H810_01

i) Område H810-01 skal områdereguleres før ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse kan tillates. Dette gjelder ikke for regulering og utbygging av jernbanetiltaket.

ii) Områdereguleringsplanen skal avklare utforming av nytt stasjonsområde med nytt stasjonstorg og Rosenkrantz gate som ny hovedadkomst fra gågata. Områdeplanen skal sikre at stasjonsområdet utvikles til et moderne knutepunkt med høy arealeffektivitet. Det skal sikres gode løsninger for buss, sykkelparkeringer, taxiholdeplass, «kiss-and-ride» og sømløse overganger for gange, sykkel og kollektiv. Det skal være tverrforbindelse over til Glengshølen via en over- eller undergang i forlengelsen av Rosenkrantz gate.

b. Borregaardsjordet H810_02: Området skal detaljreguleres under ett før utbygging kan starte. Se også bestemmelse § 6.10.

c. Kvartal 270 H810_03: Området skal detaljreguleres under ett før utbygging kan starte. I kvartalet tillates det tilrettelagt for offentlig parkering, i tillegg til sentrumsformål.

d. Torsbekkdalen H810_04: Området skal detaljreguleres under ett før ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse kan tillates. Det skal avsettes areal til gang- og sykkelvei i reguleringsplanen.

e. Kvartal 400, Peterson H810_05: Området er avsatt til sentrumsformål og skal detaljreguleres under ett før utbygging kan starte. Eksisterende bedrift kan likevel utvikle seg innenfor formålet.

Retningslinjer til § 3.8
i. Maksimale høyder som ikke er satt i § 6 avklares gjennom regulering.
ii. Nytt stasjonsområde H810-01:

a) Rosenkrantz gate etableres som hovedatkomst fra St. Marie gate til nytt stasjonsområde. Langs gaten anbefales høyere arealutnyttelse enn i sidegatene og ny bebyggelsesstruktur. Bebyggelsen kan trekkes tilbake fra fortauslinje, fortrinnsvis i gatekryss, for å gi areal til plasser og til å utvikle en grønn og unik karakter for å markere gatens rolle som hovedatkomst. Gaten bør tilrettelegges for gående og syklende, ikke som ren gågate. Gategulvet bør vies særskilt oppmerksomhet. Det bør utarbeides en felles plan for området/gatearealer som avklarer blant annet plassering av signalbygg og felles løsninger for overvannshåndtering.

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

c) Sarpsborg kommune og Bane NOR bør samarbeide om områdereguleringen.

§ 3.9 Bestemmelse til detaljeringsone - reguleringsplan fortsatt skal gjelde H910 (jf. PBL § 11-8 pkt. f)

Innenfor områdene vist som hensynssone H910, gjelder reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser foran kommunedelplan for sentrum. Se også § 2.

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

§ 4.1 Plankrav

a. Plankrav (jf. pbl § 11-9 pkt. 1)

i) I områder for bebyggelse og anlegg med tilhørende underformål, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a[1], b, d, k og l ikke finne sted før området inngår i ny reguleringsplan.

[1] A: Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg. B: Vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under a. D: Bruksendring eller vesentlig utvidelse

ii) Bestemmelse §4.1 pkt. b. under gir unntak fra plankravet. Følgende kan imidlertid ikke unntas fra plankravet:
- Byggeprosjekter som får vesentlig innvirkning på bygninger på gul liste eller viktige kulturmiljøer, jf. § 3.5.
- Tiltak som innebærer større konsekvenser for miljø og/eller samfunn, eller som må vurderes i en større sammenheng.
- Etablering av bebyggelse til støyfølsom bruk i rød støysone skal reguleres.

Retningslinje til § 4.1 pkt. a.

i. Med «vesentlig innvirkning på bygninger på gul liste eller viktige kulturmiljøer» menes det for eksempel at bebyggelsen er i strid med bestemmelsene om estetikk og utforming, eller at plassering av høy bebyggelse enten i kvartalet eller på andre siden av kvartalet, gir vesentlig innvirkning på bygninger på gul liste eller viktige kulturmiljøer.

ii. Med «større konsekvenser for miljø og/eller samfunn» og «konsekvenser som må vurderes i en større sammenheng» menes det blant annet:

a) Ny bebyggelse som ikke er i tråd med bestemmelsene om estetikk og utforming.

b) Etablering av virksomhet som gir støypåvirkning eller lys-, luft- eller grunnforurensing.

c) Tiltak som kan generere mye trafikk og gi dårlig trafikksikkerhet.

b. Unntak fra plankrav (jf. pbl § 11-10 pkt. 1)

Temakart Høyder og bygningstypologi viser ulike høydekategorier for utvikling. Det gis ulike unntak fra plankrav i ulike høydekategorier. Se også bestemmelse § 6 som gir forutsetninger for utvikling utenom regulering i de ulike høydekategoriene.

Plankravet gjelder ikke for tiltak nevnt i pkt i)-viii) under. Det gjelder heller ikke for andre tiltak der kommunen anser det som åpenbart urimelig.

i) Områder avsatt til formål boligbebyggelse eller nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «lav bebyggelse»

Utvikling av eksisterende bolig/bruksendring og/eller nybygg opp til og med 2 boenheter totalt.

ii) Områder avsatt til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «suburban-tett bebyggelse»

a) Utvikling av eksisterende bolig/bruksendring og/eller nybygg opp til og med 6 boenheter totalt.

b) Inntil 300 m^2 bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til næringsbygg eller endring av bestående.

c) Utvikling av adkomst og parkering knyttet til etablert bebyggelse, eller ny bebyggelse som i henhold til bestemmelsen er unntatt plankrav.

iii) Områder avsatt til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområde «Gamle

---

eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i bokstav a. K: Vesentlige terrenginngrep. L: anlegg av vei, parkeringsplass.

Gleng»

a) Utvikling av eksisterende bolig/bruksendring og/eller nybygg med opp til og med 20 boenheter totalt, dersom det ikke er i konflikt med bestemmelsene §§ 4.13 og 4.15 pkt. a.
b) Utvikling av inntil 800 m2 bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til næringsbygg eller endring av bestående, dersom det ikke er i konflikt med bestemmelsene §§ 4.13 og 4.15 pkt. a.
c) Utvikling av adkomst og parkering på bakkenivå.

iv) Områder avsatt til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «urban-høy bebyggelse»

a) Innenfor bestemmelsesområde «Urban-høy bebyggelse» kategori A: Utvikling av eksisterende bolig/bruksendring og/eller nybygg med opp til og med 6 boenheter totalt.
b) Innenfor bestemmelsesområde «Urban-høy bebyggelse» kategori B og C: Utvikling av eksisterende bolig/bruksendring og/eller nybygg med opp til og med 20 boenheter totalt og inntil 800 m2 bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til næringsbygg eller endring av bestående.
c) Utvikling av adkomst og parkering knyttet til etablert bebyggelse, eller ny bebyggelse som i henhold til bestemmelsen er unntatt plankrav.

v) Områder avsatt til nåværende offentlig eller privat tjenesteyting, nåværende næringsbebyggelse, nåværende kjøpesenter og området med Stjernebygget avsatt til nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål.
Inntil 800 m2 bruksareal (BRA) eller 800 m2 bebygd areal (BYA) nybygg/tilbygg/påbygg.

vi) Områder avsatt til nåværende idrettsanlegg
Bebyggelse under 200 m^2 og installasjoner som er nødvendig for å utføre idrettsaktiviteten(e), såfremt det er i samsvar med formålet.

vii) Områder avsatt til grønnstruktur
Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, lekeplass, møteplass, park, torg og mindre utescener.

viii) Områder avsatt til nåværende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Etablering av bobilparkering på Strandgata 4 - Byens Brygge 1/2481, med inntil 10 plasser.

Retningslinje til pkt b.

i. *Som eksempel på tiltak der kommunen anser reguleringsplankravet som urimelig er:*
   - *Mindre fasadeendringer, mindre utvidelser av eksisterende bygg, eller oppføring av mindre sekundære byggverk på allerede bebygde eiendommer.*
   - *Vann-, avløps-, fjernvarme-, nettanlegg, eller lignende dersom overdekning tilbakeføres til opprinnelig stand.*

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

For plangjennomføring tilbyr kommunen å inngå utbyggingsavtaler i forbindelse med regulering. Avtalene skal fastsette konkrete løsninger for de planlagte tiltakene. Evt. forhandlinger om utbyggingsavtaler varsles og gjennomføres fortrinnsvis parallelt med utarbeidelse av reguleringsplan. Jf. bystyresak 99/12.

Retningslinje til §4.2Utbyggingsavtaler
Utbyggingsavtaler kan tas i bruk for å fordele kostnader på en hensiktsmessig måte mellom kommunen og andre aktører, eksempelvis for å bygge teknisk infrastruktur eller etablere offentlig park/lekeareal. Utbyggingsavtaler bør tas i bruk for å oppnå boligpolitiske mål, for eksempel for å sikre kommunen forkjøpsrett eller tildelingsrett for en begrenset andel av boligene.

§ 4.3 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak (jf. pbl 11-9 pkt. 6 og 8)

a. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021 eller nyere versjoner) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen. Anbefalte støygrenser i tabell 4 og 5 i T-1442/2021 skal ikke overstiges.

b. Ved større eller langvarige bygge- og anleggstiltak kan kommunen kreve at det utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene, og at denne planen skal foreligge før det søkes om igangsettingstillatelse igangsettingstillatelse gis. Planen skal redegjøre for bl.a. trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, kriminalitetsforebyggende tiltak, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping, samt nabovarsling. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

c. For større eller langvarige bygge- og anleggstiltak skal luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles gjennom hele anleggsfasen. Det kan kreves at effekten av støvdempende tiltak dokumenteres ved målinger bekostet av tiltakshaver.

d. Kommunen kan kreve at effekten av støydempende tiltak dokumenteres ved målinger bekostet av tiltakshaver.

§ 4.4 Utbyggingsrekkefølge (jf. pbl § 11-9 pkt. 4 og 8)

a. På jordbruksarealer avsatt til bebyggelse og anlegg skal jordlovens §§ 9 og 12 fortsatt gjelde fram til arealene faktisk tas i bruk til byggeformål, jf. Jordlovens § 2 annet ledd. Driveplikten i jordlovens § 8 følges opp så lenge arealene klassifiseres som fulldyrket jord, overflatedyrket jord eller innmarksbeite.

b. Anlegg for håndtering av overflatevann, vegetasjon og utearealer, skal være opparbeidet eller sikret gjennomført før brukstillatelse gis. Dersom bebyggelse fullføres på vinteren skal opparbeidelsen skje førstkommende vår. Unntatt fra bestemmelsen er tilbygg/uthus/garasje til eksisterende bolig. Det kan settes rekkefølgebestemmelser for utbygging av teknisk infrastruktur i reguleringsplan.

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

Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.

a. Ved nyetablering av bolig, institusjoner, skole eller barnehage, eller ved etablering av høyspentanlegg, skal det dokumenteres at det i de berørte bygg ikke blir magnetfelt over

0,4 µT (mikrotesla). Magnetfeltnivået skal angis ut fra beregninger basert på fakta om anlegget og dets forventede gjennomsnittlige strømbelastning over året.

b. Ved tiltak etter plan og bygningslovens § 20-1 a) og k), som kommer i berøring med byggeforbudssonene i plankart «Byggegrense mot høyspentanlegg», skal det tas kontakt med netteier for avklaring om eventuelle restriksjoner.

c. Det er generelle byggeforbud innenfor 5 m fra nettstasjon og 6 m fra kraftlinje.

§ 4.6 Støy (jf. pbl § 11-9 pkt. 6)

a. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T- 1442/2021 eller nyere versjoner) legges til grunn for planlegging og byggesaksbehandling i kommunen. Anbefalte støygrenser i tabell 2 i T-1442/2021 skal ikke overstiges.

b. For ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i støyutsatte områder eller utvidelse av eksisterende bebyggelse, skal det ved regulering utarbeides en støyfaglig utredning. Støyutredningen skal avklare avbøtende tiltak på berørte bygninger og utearealer som vil være nødvendig slik at støykravene kan oppfylles (jf. tabell 2 i T- 1442/2021).

c. For ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål, eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse, skal oppdatert støyutredning foreligge før søknad om rammetillatelse eller ved ett-trinns søknad . Dette gjelder ikke ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål utenfor rød eller gul sone, med mindre det aktuelle området er utsatt for støykilder utover vei og jernbane som gir grunn til å tro at grenseverdiene for gul sone overskrides.

d. Innenfor bestemmelsesområdet «Avvikssone støy», vist på temakart Støy, kan grenseverdiene jf. tabell 2 i T-1442/2021 fravikes. Avvik tillates kun hvor det kan dokumenteres at det ikke er mulig å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet, innenfor grenseverdiene i T-1442/2021. Følgende vilkår skal likevel være oppfylt:
   i. Halvparten av oppholdsrommene, og minst ett soverom, skal vende mot stille side. Ved regulering av flere tomter kan dempet fasade tillates som erstatning for stille side for enkelte boenheter dersom det dokumenteres at det ikke er mulig å oppnå stille side. Dempet fasade må utformes med høy opplevd kvalitet, og det må gjøres kompenserende tiltak for å veie opp for tap av stille side.
   ii. Dersom soverom legges i rød støysone, må det gjennomføres tiltak for at støynivået utenfor soveromsvinduet/-ene ikke overskrider verdier tilsvarende gul støysone.
   iii. Det skal sikres bruksmessig egnede uteoppholdsareal med soner med støynivå som tilfredsstiller støygrensene i tabell 2 i T-1442/2021.

e. Grunnskoler og barnehager skal ha minst en fasade mot stille side og bruksmessig egnede uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, i henhold til tabell 2 i T-1442/2021. Det tillates ikke nye grunnskoler og barnehager i rød sone.

f. Dersom et område i gul eller rød støysone i tillegg er utsatt for luftforurensning i gul eller rød sone, jf. temakart Luftforurensning, skal det stilles ekstra store krav til avbøtende tiltak.

g. Stille områder (områder med særlig hensyn til friluftsliv i lite støypåvirkede omgivelser), angitt på temakart Grønnstruktur: Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanleggingen, skal søkes lokalisert og utformet slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes. Kollektiv-, gang- og sykkel- eller trafikksikkerhetstiltak som ikke endrer støyforholdene vesentlig i stille soner vil kunne gjennomføres uten samtidig utbedring av støyforholdene. Ved skjøtsel av eksisterende stille områder og ved etablering av nye parker og byrom skal stillhet vektlegges som en kvalitet man tar hensyn til ved utformingen.

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

Retningslinje til § 4.6 Støy

i. Følgende faller inn under begrepet "støyfølsomt bruksformål": boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager.

ii. Syv områder i sentrum er definert som stille områder: Kulåsparken, Kirkeparken, St.Olavs gravlund, Glengshølen, Kvartal 88 ved Oskars gate 29, Borgarsyssel, samt Bystranda/området omkring Tarris.

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

a. Før ny forurensende virksomhet tillates skal det redegjøres for hvordan hensynet til luftkvalitet er vurdert opp mot andre hensyn. Det skal foreligge spredningsberegninger for den nye/økte luftforurensningen.

b. Tiltak skal følge de til enhver tid gjeldende normer fra statlige regler og retningslinjer for luftkvalitet.

c. Det må gjøres nærmere utredning på luftforurensing med tilhørende avbøtende tiltak ved etablering av ny bebyggelse som er følsom for luftforurensing eller ved vesentlig endring av eksisterende bebyggelse som er følsom for luftforurensing innenfor hele sentrumsområdet med hensyn til SO_2, og med hensyn til svevestøv i områder nær påfølgende veier:
   - Ytterkant E6, 65 meter ut
   - Ytterkant fv. 109, 15 meter ut
   - Ytterkant fv. 118, 10 meter ut

d. Dersom et område i gul sone, jf. temakart Luftforurensning, i tillegg er utsatt for støy i gul eller rød sone skal det stilles ekstra store krav til avbøtende tiltak.

Retningslinje til § 4.7

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

ii. *Gul sone på temakart Luftforurensning er en vurderingssone hvor det skal vises varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning (helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grønnstruktur). I gul sone skal det legges vekt på at uteoppholdsarealer får minimal eksponering og at det sikres godt inneklima. Dersom området også er utsatt for støy skal den totale belastningen vurderes.*
iii. *Ved søknad om tillatelse bør den innledende vurdering legges søknad om rammetillatelse eller ved ett-trinns søknad.*

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

Ved etablering av nye tiltak av et visst omfang eller ved vesentlig endring av eksisterende tiltak, herunder etablering av ny teknisk infrastruktur, skal det gjøres en nærmere vurdering av grunnforholdene (områdestabilitet). Nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres og foreligge i tiltaket. Vurderingene skal følge NVEs veileder 7/2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».
Se også § 3-2.

Retningslinje til § 4-8
Med "tiltak av et visst omfang" menes bebyggelse med størrelse/omfang fra en enebolig og større. Dette kan variere med tomtas beskaffenhet, skjæringer, fyllinger, lokalkunnskap osv.

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

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

b. Ved tiltak som innebærer terrenginngrep eller gravearbeider er det krav om minimum en vurdering av tiltaksområdet. Dette gjelder selv om tiltaket ikke er omfattet av plan- og bygningsloven. Dersom innledende vurdering viser at det er grunn til å tro at grunnen er forurenset, utløses krav om undersøkelser, jf. forurensningsforskriften § 2-4 andre ledd.

c. I forkant av tiltak som medfører vesentlig terrenginngrep i forbindelse med nyetablering eller utvidelse av barnehager, barneskoler/SFO eller lekeplasser, skal det alltid gjennomføres undersøkelser av grunnen.

Retningslinje til § 4.9
i. Innenfor sentrumsplanområdet er det generelt mistanke om forurenset grunn. Innledende vurdering, jf. pkt b over, består av en skrivebordsstudie og en befaring av lokaliteten. Formålet er at det undersøkes om det kan ha vært eller er mulige kilder til forurensning på eiendommen, hvilken type forurensning det kan være snakk om, spredningsveier (på og ved lokaliteten), tidspunkt for den mulige forurensningen, og andre forhold ved lokaliteten, slik som hydrogeologi. Informasjonen skal være tilstrekkelig til å vurdere behovet for og omfanget av videre undersøkelser. Det skal innhentes informasjon om historisk, nåværende og fremtidig arealbruk for mulige forurensede områder samt tilgrensede områder.
ii. For undersøkelser av grunnen i barnehager, barneskoler/ SFO og lekeplasser, jf. pkt. c. over, skal kommunens til enhver tid gjeldende retningslinjer legges til grunn.
iii. Temakart Grunnforurensning viser områder der kommunen kjenner til utfordringer med grunnforurensing.
iv. Ved søknad om tillatelse bør den innledende vurdering legges søknad om rammetillatelse

eller ved ett-trinns søknad.

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

a. I hensynssone H320 flomfare tillates ikke etablering av ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse lavere enn nivå for en 200-års flom, satt til kotehøyde 3 meter nedstrøms Sarpsfossen og 31 meter oppstrøms Sarpsfossen, med mindre det utføres nærmere vurdering av flomfaren og dokumenteres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom slik at det oppfyller kravene i enhver tid gjeldende byggeteknisk forskrift.

b. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes og plasseres slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Temakart Flom og NVE's rapport nr. 7 2006 skal legges til grunn ved vurdering av ny bebyggelse.

c. Dersom reguleringsplaner eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 berører områder med fare for flom, eller vil skape nye flomveier som følge av planlagt utbygging, skal konsekvenser kartlegges. Plassering av bygninger og anlegg skal sikre at flomveier ivaretas og at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

d. Vurdering av konsekvenser og behov for risikoreduserende tiltak utredes etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer for flom i arealplaner.

Retningslinje til § 4.10
i. Kotehøyden måles på overkant av laveste gulv.
ii. Flomutsatte områder er avsatt som hensynssone H320 på plankartet.

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

a. All belysning skal utføres i tråd med belysningsplan, delutredning til kommunedelplan sentrum 2013-2023.

b. Kun offentlige bygninger med utadvendte funksjoner (for eksempel bibliotek, skole, hotell, kirke, kulturhus eller kino) skal gis særskilt fasadebelysning. Dette gjelder ikke vanlige utelys.

c. Diskret belysning av historiske trekk eller bygningsdetaljer kan tillates i særlige tilfeller på boligbebyggelse i bykjernen.

d. Ved byggesøknad skal fasadebelysning framgå der dette ønskes. Visualisering av bygningen med både dag- og nattsituasjon skal legges ved søknaden.

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

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

§ 4.13 Generelle bestemmelser for kulturminner og kulturmiljøer (jf. pbl § 11-9 pkt.7)

a. Automatisk fredete kulturminner

i. For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredede kulturminner, må det søkes kulturmyndighetene om tillatelse etter Lov om kulturminner av 9. juli 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

ii. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og regional kulturminneforvaltning varsles, jf. Kulturminneloven § 8.

iii. Båndleggingssone H730_26 Middelalderbyen: Middelalderbyen Sarpsborg er et automatisk fredet kulturminne, og båndlagt etter kulturminneloven. 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 området skal sendes regional kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

Retningslinje til § 4.13 pkt. a., avsnitt iii.
Området ligger nord og vest for Sarpsfossen. På et nes ovenfor fossen bygde Olav Haraldsson en borg og inne i borgen ble etablert en kongsgård og en Mariakirke. Mesteparten av byen, inkludert kongsgården forsvant i det store leirraset i 1702 og bare rester av vollen er synlig i dag. Utenfor vollen lå bl.a. St. Nikolas kirke fra 1100-tallet og ruinen er synlig i dag. Middelalderbyen er det eneste gjenværende område som vitner om byen Olav Haraldsson grunnla.
Se også bestemmelse § 4.15 pkt. g. for hensyn til kulturmiljøet.

b. Kulturmiljøer og kulturminner av nyere tid (jf. pbl § 11-9 pkt.7)

i. Ved planlegging og utbygging skal det legges vekt på å ivareta verneverdige kulturminner og kulturmiljø. Oppføring av nye bygninger og anlegg innenfor verneverdige kulturmiljøer må tilpasses de bygde og naturgitte omgivelser og strukturer.

ii. For kulturminner som i seg selv eller som del av et kulturmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen verneverdi kan kommunen avslå søknad om rivning.

iii. Ved endring av eksisterende byggverk kan kommunen kreve at det tas hensyn til verneverdier, slik at historiske, arkitektoniske og andre kulturhistoriske verdier som knytter seg til byggverket og kulturmiljøet ikke går tapt, men blir bevart. Dette gjelder hovedkonstruksjon, originale bygningsdeler og verdifulle historiske tilføyelser.

iv. Ny bebyggelse, tilbygg og påbygg skal utformes slik at den er tilpasset og ikke blir dominerende eller skjemmende i forhold til bevaringsverdige eller fredete bygninger og kulturmiljøer. Alle byggetiltak skal vurderes spesielt med hensyn til kulturhistorisk og arkitektonisk verdi. Områdets særpregede miljø og karakter skal videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter.

v. Tilbakeføring av bygninger og anlegg og/eller bygningsdeler til tidligere periode, skal skje på et historisk dokumentert grunnlag. Tilbakeføring kan kun skje etter tilrådning fra kommunens kulturminnefaglig sakkyndig og/eller regional kulturminneforvaltning. Om dokumentasjon ikke foreligger i sin helhet, kan det

vurderes om enkelte bygningsdeler kan tilbakeføres til stilhistorisk riktig utforming og materialbruk ut fra eksempler på tilsvarende bygninger.

vi. Dersom bebyggelse og/eller anlegg ved brann eller annen uopprettelig skade må erstattes helt eller delvis av nybygg, skal bygning/anlegg med høy verneverdi gjenoppføres med samme konstruksjon, dimensjoner, volum, høyde, ytre form og materialbruk. Øvrige bygninger/anlegg oppføres med stedsegnede kvaliteter som er tilpasset kulturmiljøets bebyggelsesstruktur, skala, volum, materialbruk og formuttrykk.

vii. Ekstern uttalelse
Alle saker av regional og nasjonal betydning som dreier seg om rivespørsmål av verneverdige kulturminner, vesentlige om- eller påbygginger og/eller dispensasjoner skal oversendes Regional kulturminneforvaltning. Alle vesentlige endringer på kulturminner oppført før 1850 oversendes regional kulturminnemyndighet, jf. kulturminneloven § 25. Utover dette er det opp til kommunes kulturminnefaglige sakkyndige å avgjøre hvilke saker som skal forelegges regional kulturminneforvaltning og lokale interesseorganisasjoner. Saker av prinsipiell betydning bør som hovedregel forelegges regional kulturminneforvaltning.

c. Bestemmelsesområder bevaring av kulturmiljø (jf. pbl § 11-9 pkt. 7)
(bestemmelser som gjelder for alle områder som sammenfaller med hensynssonene 570 bevaring av kulturmiljø)

i. Verneverdige kulturminner og kulturmiljøet innenfor bestemmelsesområdene skal bevares og tillates ikke revet.

ii. Ved nye tiltak innenfor bestemmelsesområdene, eller i områder som grenser inn mot bestemmelsesområdene (buffersone), vil kommunen kreve at det redegjøres for hvordan tiltaket tilpasser seg til områdets karakter og kulturmiljø, og hvordan verdiene i området ivaretas. Det kan kreves fasadeoppriss og/eller tilpasningsbeskrivelse som også viser tilliggende bebyggelse.

iii. Det er eiers ansvar å sikre og istandsette verneverdige kulturminner slik at de ikke går tapt.

iv. Søknader om riving, nybygg, tilbakeføring, vesentlig om- eller påbygning innenfor bestemmelsesområder for kulturmiljø skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse før tillatelse eventuelt gis.

v. Områder som inngår i Riksantikvarens NB!-register, som vist på temakart Kulturmiljø, er kulturmiljøer av nasjonal interesse og skal vies spesiell oppmerksomhet. Dette innebærer at alle tiltak innenfor disse områdene skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

vi. Tilbygg/påbygg skal gis et formspråk som tar hensyn til den verneverdige bebyggelsen ved å tilpasse nye tiltak til bygningens karakteristiske særtrekk,

utforming og materialbruk.

vii. Tekniske installasjoner
Tekniske installasjoner, herunder alle typer gatelys, parabolantenner, varmepumper, ventilasjon, markiser o.l. skal ikke dominere bebyggelsen og/eller kulturmiljøet. Plassering skal ikke være til hinder for ferdselen eller drift av byrom. Kommunen kan kreve fellesløsninger i områder for sentrumsformål og i tette boliggater med små eiendommer og bygninger med flere boenheter.

viii. Skilt
Skilt tillates kun i form av virksomhets- og informasjonsskilt. Skilt skal ivareta vernehensyn til bygningen og omgivelsene. De skal ta hensyn til og underordne seg områdets karakter og byrommets/bygningens/anleggets dimensjoner og egenart med hensyn til fasadedetaljering, materialbruk- og fargebruk. Der det er tilstrekkelig plass kan det tillates både et veiskilt og et uthengsskilt, ved mindre plass kun en av disse skilttypene.

ix. Etablering av parkeringsanlegg under bakken og vesentlige terrenginngrep må reguleres.

x. Tiltak inntil bestemmelsesområdene (buffersone) skal tilpasses til den eksisterende verneverdige bebyggelsen.

Retningslinje til bestemmelse § 4.13 pkt. c.
Verneverdige bygg er de bygg som er listet opp i vedlegg 01 og vist på temakart Gul liste, samt eventuelle bevaringsverdige bygg som tidligere ikke er vurdert. Bygninger som er vurdert er vist på temakart Bygninger vurdert for gul liste.

§ 4.14 Bestemmelsesområde landskap (jf. pbl § 11-9 pkt. 6)

Bestemmelser til bestemmelsesområde H550 Sarpsfossen og industrilandskapet
Alle tiltak innenfor bestemmelsesområdet skal vurderes opp mot hensynet til at landskapskarakteren ikke skal forringes.

Det stilles krav til god arkitektur ved oppføring av nye store og dominerende næringsbygg. Ved riving og vesentlig om- eller påbygning av store og dominerende næringsbygg innenfor området skal tiltaket forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

Retningslinje til § 4.14
Området inngår i Riksantikvarens (2015) Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse i Østfold. Landskapet er preget av aktiv industri i stor skala og med mangfoldig bygningsmasse og virksomheten gir landskapet omkring Sarpsfossen en tydelig karakter. Kraftstasjon, funksjonalistisk industriarkitektur, arbeiderboliger, herregården og fossen er alle viktige landskapselementer med verdier knyttet til historie, identitet, estetikk og opplevelse.

§ 4.15 Bestemmelsesområder kulturmiljøer (jf. pbl § 11-9 pkt. 7)
Bestemmelser for de enkelte delområdene:

a. Bestemmelse til bestemmelsesområde H570_1 Bykjernen og Gamle Gleng

i. Ny bebyggelse skal plasseres i fortauslinje der det er den historiske bebyggelsesstrukturen. Tilbygg som ligger avvendt fra gate, frittstående boder og garasjer kan plasseres tilbaketrukket fra eiendomsgrense mot gate eller fortauslinje.
ii. Bygninger som har blitt svekket med fasadeendringer i nyere tid kan tilbakeføres til det opprinnelige/historisk utforming på et dokumentert grunnlag.
iii. Ved ny bebyggelse, tilbygg/påbygg og endringer av eksisterende bygning skal tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, materialbruk, farger, høyder, volum og utforming.
iv. Takform skal følge opprinnelig/historisk utforming i området. Det skal være saltak mot gågata.
v. Bygninger i kvartal 260 kan ikke rives før det foreligger igangsettingstillatelse for utvikling av hele kvartalet.

Retningslinje til pkt. a.
Området skal videreutvikles som historisk handelsområde med urbane og moderne tilpasninger. Som et sentralt handelsområde og attraktivt boligområde skal det tilrettelegges for vern gjennom bruk. Forbindelser til bakgårdsbebyggelse bør videreutvikles. For gågata er videreføring av gatas stramme linje og fasadeutforming som viderefører historiske elementer spesielt viktige for kulturmiljøet.

b. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570_2 Sandesund/Melløs

i. Eksisterende opparbeidede plasser og trerekker skal ikke fjernes, men videreutvikles med grønn karakter.
ii. Fremtidig utvikling av havneområdet skal sikre offentlig tilgang til elva, og siktlinjer skal opprettholdes.
iii. Ved endring av bygningene skal utformingen tilpasses det bevaringsverdige kulturmiljøet. Dette gjelder størrelse, takform, utforming av fasader, farger o.l.
iv. Med unntak for eksisterende murbygninger skal det nyttes treverk til utvendig kledning.
v. Bebyggelse tillates plassert i nabogrense, og ut mot fortauslinje.

Retningslinje til pkt. b.
Generelt skal ombygginger og moderniseringer innenfor området tilstrebe et historisk uttrykk, tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Gater, plasser og bymøblering skal utvikles med historisk karakter, for eksempel med brosten. Fremtidig utvikling av Byens brygge må hensynta siktlinjer, bakenforliggende eldre bebyggelse og offentlighetens tilgang til elva. Sandesund med fergestedet, Tollboden og gamle Kongevei er for øvrig et ferdselsrelatert kulturminne. Området skal utvikles som historisk område, som ett av de få gjenværende hele områdene med tydelig byidentitet.

c. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570_3 Sandesundsveien og Kulåsparken

i. Kulåsparken skal bevares som naturpark. Tilrettelegging for rekreasjon, lek og turstier tillates innenfor tålegrensen for kulturmiljø.

ii. Ved ny bebyggelse, tilbygg/påbygg og endringer av eksisterende skal tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, materialbruk, farger, høyder, volum, utforming o.l.
iii. Det tillates ikke fortetting som bryter med villabebyggelse med store hager langs østsiden av Sandesundsveien, fra og med gnr 1/bnr 645 og nordover.
iv. Bebyggelsen på 1/1246 (”Ninive”) skal opprettholde sin arkitektoniske stil. Dersom mindre tiltak skal utføres skal det sees på løsninger for området i sin helhet.
v. I søndre deler av Sandesundveien, der områdekarakteren er bygårder ut mot fortau, tillates ny bebyggelse, tilbygg/påbygg plassert i nabogrense.
vi. Det tillates ikke fortetting i boligområdene i Kulåsparken.

Retningslinje til pkt. c.
Området preges av boliger i form av hagebybebyggelse og Kulåsparkens grønne kvaliteter. Bebyggelsen er mangfoldig, men har likevel sammenheng på grunn av en enhetlig struktur. Den arkitektoniske kvaliteten er jevnt over høy, med unike eksempler på sveitser- og jugendstil. Bebyggelse og fremtidig utvikling av gateløpet skal bidra til å styrke Sandesundsveien som historisk identitetsmarkør. Søndre del av Sandesundsveien er preget av bygårder og stram kvartalsstruktur med bebyggelse ut i fortauslinje. Området skal videreutvikles med lik struktur og hovedform, det vil si hagebybebyggelse i Kulås og inntil østlige side av Sandesundsveien i nord, og tradisjonell bygårdsbebyggelse ut mot fortauslinje i sør, og på vestsiden av Sandesundsveien.
Gnr 1/ bnr 3734 faller ikke inn under pkt. iii.

d. Bestemmelse til bestemmelsesområde H570_4 Kulås øst

i. Ombygginger skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet, med hensyn til bebyggelsesstruktur, materialbruk, farger, høyder, volum, utforming o.l.
ii. Eiendommene skal ikke fradeles eller fortettes.
iii. Boligstrøkene skal opprettholde sin arkitektoniske stil. Dersom mindre tiltak skal utføres skal det sees på løsninger for områdene i sin helhet.

Retningslinje til pkt. d.
Området består av helhetlige bygningsmiljøer med homogen eneboligbebyggelse. Området har boligbebyggelse “Frankrike” vest for Oskar Pedersens vei og “England” øst for Oskar Pedersens vei. Bygningene har høy arkitektonisk verdi, med viktige bokvaliteter som store hager.

e. Bestemmelse til bestemmelsesområde H570_5 Grotterød og H570_6 Dronningens gate og deler av Storgata

Ved ny bebyggelse, tilbygg/påbygg og endringer av eksisterende skal tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, materialbruk, farger, høyder, volum, utforming o.l.

Retningslinje til pkt. e.
Områdene har en helhetlig bebyggelsesstruktur. Kvalitetene og fellestrekkene i disse områdene er frittstående bebyggelse med hager, hovedform med saltak og/eller stram tilbaketrukket plassering fra fortauslinje. Områdene skal videreutvikles som villaområde. Området inneholder mange enkeltstående bygninger av betydelig kvalitet.

f. Bestemmelse til bestemmelsesområde H570_7 Fritznerbakken

i. Ny bebyggelse skal tilpasse seg strukturen med bebyggelse i kvartalenes ytterkant, og hovedform med for eksempel saltak.
ii. Bebyggelse skal plasseres i tomtegrense mot fortau. For anlegg av forhage kan inntil 6 m tilbaketrekking fra tomtegrensen mot fortau tillates.
iii. Bebyggelsen tillates plassert i nabogrense.
iv. Ved nybygg skal bygningens hovedform tilpasses hovedform på omliggende bebyggelse og materialbruk.

Retningslinje til pkt. f.
Området representerer et sammensatt kulturhistorisk miljø, med flere enkeltstående eksempler fra 1900-talls trehusbebyggelse. Samtidig er området regulert for gradvis byfornyelse, med mål om utvikling av rekkehusbebyggelse og åpne bakgårder i kvartalene. Utviklingen av nytt og gammelt som utvikler seg over tid skal fortsette. Forhager og utvikling av grønne kvaliteter er ønskelig i området.

g. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570_8 Borgarsyssel museum med nærområde

Ved ny bebyggelse, tilbygg/påbygg og endringer av eksisterende skal tiltaket harmonere med eksisterende bebyggelsesstruktur, materialbruk, farger, høyder og hovedform.
Alle tiltak over bakken må ta hensyn til den fredete middelaldergrunnen, jf. §4.13 pkt a avsnitt ii.

Retningslinje til pkt. g.
Området inngår i Riksantikvarens NB!-register «Nasjonale kulturhistoriske byer og tettsteder i Norge». Området omfatter blant annet eksisterende museumsbebyggelse på Borgarsyssel og et tilliggende bygningsmiljø ved museets hovedport. Fredete bygninger på museumsområdet forvaltes etter kulturminneloven, jf. § 4.13..

h. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570_9 Aksene i bysentrum

Aksene skal bevares og ikke brytes eller overbygges. Tiltak må plasseres og utformes slik at kulturminneverdiene ivaretas.

Retningslinje til pkt. h.
Området inngår i Riksantikvarens NB!-Register "Nasjonale kulturhistoriske byer og tettsteder i Norge". Dette store byplangrepet, to hovedaksene med torget i krysningpunktet, ble vedtatt da byen ble gjenreist i 1839.

i. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570_10 Krematoriet og St. Olavs gravlund

Områdets karakter og helhetlige plan skal opprettholdes. Utviklingen i området skal ta spesielt hensyn til samspill mellom gravlunden og Hans Nielsen Hauges gates enhetlige bebyggelseskarakter.

Retningslinje til pkt. i.
Området består av krematoriet, den formale delen av St. Olavs gravlund og husrekke langs Hans Nielsens Hauges gate vis-à-vis gravlunden. Området er preget av grønne

elementer i form av gravlunden og trerekka i gata. Ved utvikling bør man sikre lav bebyggelse langs Hans Nielsen Hauges gate. Ny bebyggelse bør følge eksisterende plassering tilbaketrukket fra fortauslinje.

j. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570_11 Veiestetikk Storgata og Hans Nielsens Hauges gate

Gatestrukturen og trerekken skal bevares og replantes ved behov.

Retningslinje til pkt. j.
Gatene har en enhetlig estetikk med grønne elementer som gir kvaliteter til gaterommet.

§4.16 Bestemmelser for bevaringsverdig bebyggelse (jf. pbl § 11-9 pkt. 7)

a. Bevaring av enkeltobjekter – bygninger på GUL LISTE + reguleringsplaner i § 2

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

i. Rivning tillates ikke.
ii. Bygningene kan ikke endre sin hovedform.
iii. Ved vedlikehold og istandsetting av bygninger skal de opprinnelige/historisk, verdifulle bygningsdeler repareres og ikke byttes. Historiske verneverdige bygningsdeler, materialer, konstruksjoner, overflatebehandlinger og farger skal bevares.
iv. Tilbygg/påbygg og tilbakeføring skal gjøres med grunnlag i opprinnelig/historisk arkitektoniske kvaliteter. Tilbakeføring skal kun skje på dokumentert grunnlag.
v. Tiltak på enkeltbygg på Gul liste skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.
vi. Ved nye tiltak i områder som grenser inn mot gul liste-bygninger (buffersone), vil kommunen kreve at det redegjøres for hvordan tiltaket tilpasser seg til områdets karakter og kulturmiljø, og hvordan verdiene i området ivaretas. Det kan kreves fasadeoppriss og/eller tilpasningsbeskrivelse som også viser tilliggende bebyggelse.

Retningslinje til §4.16 pkt. a.
Flytting av bygninger på gul liste er tillatt.

b. Bestemmelser for SEFRAK-registrerte bygninger

Tiltak ved SEFRAK-registrerte bygninger, jf. temakart SEFRAK-registrerte bygninger, skal vurderes å oversendes til regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

For meldepliktige bygninger (bygninger eldre enn 1850), er det lovfestet i Kulturminneloven § 25 at kommunen er pliktig til å oversende tiltaket til regional kulturminneforvaltning for uttalelse før endring eller rivning kan bli godkjent. Kommunalt vedtak skal umiddelbart oversendes regional kulturminneforvaltning i etterkant.

Retningslinje til §4.16 pkt. b. SEFRAK-registrerte bygninger

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner, siden SEFRAK er et aldersregister der det ikke er foretatt noen verneverdivurdering. Registreringen fungerer mer som et varsko om at det skal foretas en redegjørelse av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninger.

§4.17 Grønnstruktur

a. Trærne og trerekkene vist i temakart Grønnstruktur skal bevares. Skadde eller syke trær kan fjernes, men må umiddelbart erstattes av nye trær.

b. Framtidige grønne forbindelser vist på temakart Grønnstruktur må ivaretas.

c. I områder avsatt til byggeformål og vist på temakart Grønnstruktur som grønnstruktur med høy verdi eller grønnstruktur med potensial for framtidig utvikling, skal det legges spesielt vekt på videreføring av blågrønne elementer i videre utvikling.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG Fellesbestemmelser

§ 5.1 Fjernvarme (jf. pbl. § 11-9 pkt. 3)

a. Følgende må tilknyttes fjernvarmeanlegget, dersom de ligger innenfor det til enhver tids gjeldende konsesjonsområde:
   - Nybygg over 500 m²
   - Til- og påbygg over 500 m²
   - Bygninger over 500 m² som foretar hovedombygging

b. Kommunen kan i spesielle tilfeller, etter å ha innhentet uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier, gi unntak fra tilknytningsplikten dersom:
   - Bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme.
   - Det foretas hovedombygging og en tilknytning til fjernvarmeanlegget vil medføre uforholdsmessig store inngrep i bygningen.
   - Det av andre grunner vil være urimelig og uhensiktsmessig å kreve tilknytting, eller
   - Det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen.

Retningslinje til § 5.1

i. Konsesjonsområdet omfatter de områder som til enhver tid er undergitt konsesjon i medhold av energiloven.

ii. Tilknytningskravet gjelder også ved prosjekter med flere bygg som til sammen utgjør minst 500 m².

§ 5.2 Rivning (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)

a. Rivning av eksisterende bebyggelse tillates ikke før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse foreligger, med mindre det dokumenteres fare for helse og sikkerhet.

b. Må bebyggelsen rives på grunn av fare for helse og sikkerhet skal det uten ubegrunnet opphold etableres midlertidig allment tilgjengelig lekeplass eller park inntil igangsetting av ny bebyggelse. Plan for drift og vedlikehold skal vedlegges søknaden om anlegg av lekeplass eller park.

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

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

a. Bilplasser

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

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

i. Parkering skal ved større byggeprosjekter etableres i parkeringskjeller. Ved påstand om dårlige grunnforhold, må søker legge fram uttalelse fra kvalifisert foretak.

ii. Parkering med nødvendig manøvreringsareal skal løses på egen tomt eller gjennom felles løsninger for flere eiendommer.

iii. Offentlig tilgjengelig flateparkering og private utendørs fellesanlegg skal ha kriminalitetsforebyggende utforming og gis et grønt preg med f.eks. trær, lav beplantning eller armert gress. Tette, høye hekker rundt områdene skal unngås.

iv. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne, minimum en plass.

v. Krav til ladeinfrastruktur for ladbare biler (jfr. PBL § 11-9 nr. 3 og 4):
   i. I boligbygg med felles parkeringsanlegg skal minst 50 % av alle p-plassen i hvert parkeringsanlegg ha fremlagt strøm for lading.
   ii. I andre bygg og anlegg med felles eller offentlig parkering skal minst 30 % av parkeringsplassene ha fremlagt strøm for lading, der minst 10 % skal ha ladepunkt før det gis brukstillatelse.

vi. Der parkering etableres under bakken, kan maksimumsnorm fravikes. Om det bygges ut parkeringskjeller og krav til boder, avfallsløsning, sykkelparkering, lek og MUA er ivaretatt, kan ekstra gjesteparkering tillates utover maksimalt antall parkering per boenhet, dersom det er plass til dette i kjeller.

vii. Midlertidig parkeringsplass på rivningstomter eller andre ubenyttede tomter tillates ikke.

b. Sykkelplasser

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

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

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

Retningslinjer til § 5.3

i. Hensikten med maksimumsnorm for bilparkering er å stimulere til at flere reiser med kollektiv, sykkel og gange framfor bilen, spesielt for arbeidsreiser. Avvik tillates kun hvis hensikten med bestemmelsen ikke settes vesentlig til side. Det tillates ikke mer enn 15 % ekstra parkeringsplasser etter pkt. f.

ii. Plasseringen og fordelingen mellom parkeringsplasser for bil og sykkel skal vises som del av utomhusplan eller situasjonsplan. Dersom parkeringskravet fravikes, skal det i en parkeringsplan gjøres rede for konsekvensene for omgivelsene og hvilke avbøtende tiltak som gjennom føres. Det må ikke redusere bevegelseshemmedes tilgang på parkeringsplasser.

iii. *Sykkelparkering kan anlegges i parkeringskjeller, på terreng eller i fellesbod. Publikumsrettede virksomheter skal ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangsparti. Ved utforming av parkeringsanlegg bør retningslinjene i Statens vegvesens Sykkelhåndbok følges.*
iv. *Standarden på ladepunktene skal være i samsvar med kravspesifikasjonen i kommunens strategi for ladeinfrastruktur.*

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

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

a. Uteoppholdsarealene skal utformes og plasseres slik at de etter kommunens skjønn er attraktive å oppholde seg i.

b. For nye boenheter innenfor bestemmelsesområder «lav eneboligbebyggelse» og «suburban-tett bebyggelse» vist i temakart Høyder og bygningstypologi, skal det settes av minimum 50 kvadratmeter uteoppholdsareal per boenheter.

c. For nye boenheter innenfor bestemmelsesområder «urban-høy bebyggelse» og «Gamle Gleng» vist i temakart Høyder og bygningstypologi, skal det settes av minimum 15 kvadratmeter uteoppholdsareal per boenhet. Kravet kan fravikes noe for prosjekter som:
   - Ligger i umiddelbar nærhet til park/friområde/torg, og/eller
   - Inneholder andre elementer som bidrar til å øke utearealenes kvalitet utover minstekravene.

d. For nye prosjekter innenfor bestemmelsesområder «Høyder ikke vurdert», skal det settes av uteoppholdsarealer i tråd med bygningstypologien som blir valgt gjennom reguleringen.

e. For prosjekter med mer enn 10 boenheter skal minimum 30 % av uteoppholdsarealet ligge på bakken og være sammenhengende i størst mulig grad. I områder hvor kravet til felles, sammenhengende uteoppholdsareal på bakken vanskelig lar seg gjennomføre, for eksempel ved bruksendringer, kan kravet fravikes, såfremt tilgjengelig areal på eiendommen er forbeholdt utearealer fremfor biloppstillingsplasser. Ved regulering av hele kvartaler i St. Marie gate fra torget til Sverres gate og i Rosenkrantz gate fra St. Marie til St. Nikolas gate kan krav om uteareal på bakken fravikes.

f. I nye reguleringsplaner og ved oppføring av nye boenheter skal det gjøres rede for plassering av lekearealer i henhold til underliggende tabell. Lekearealer kan inngå som en del av MUA:

Ant. boenheter	Min. størrelse	Målgruppe
For boligbebyggelse mer enn 10 enheter	Min. 100 kvm pr 50. boenheter	0-12 år

Innhold	Flatt dekke stort nok til å manøvrere sykkel/rullestol/barnevogn,
	aktivitetsskapende elementer og møblering for opphold. Arealer skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensning, vegetasjon skal benyttes aktivt mtp. solskjerming, luftforurensning og støyskjerming. Området skal gi mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper.
Takterrasse	Noe areal til lek og opphold for de minste aldersgruppene kan etableres på takterrasse.

i. Ved regulering av hele kvartaler i St. Marie gate fra torget til Sverres gate og i Rosenkrantz gate fra St. Marie til St. Nikolas gate kan krav om utforming i pkt. f. fravikes.
ii. Ved transformasjonsprosjekter av verneverdig bebyggelse kan kravet til MUA og lekeareal fravikes, såfremt tilgjengelig areal på eiendommen er forbeholdt utearealer fremfor biloppstillingsplasser.
iii. Ved boligprosjekter tilpasset spesielle brukergrupper kan kravet til lekearealer fravikes, men kravet til MUA må overholdes.

g. Disponering av uteoppholdsarealene skal vises på utomhusplan som legges ved byggesaken. Før det kan gis brukstillatelse for boliger skal utearealet være opparbeidet i samsvar med utomhusplan godkjent av kommunen.

Retningslinje til §5.4

i. Det bør legges vekt på blågrønne elementer i utforming av uteoppholdsarealer. Ved valg av plantearter bør allergivennlige planter benyttes. Verdifull vegetasjon bør i størst mulig grad bevares.
ii. Arealer brattere enn 1:3 regnes ikke som uteoppholdsarealet eller lekeplass.
iii. Krav til MUA gjelder også ved fradeling av tomt.
iv. Tiltakshaver skal redegjøre for hvordan attraktiviteten til uteoppholdsarealene er ivaretatt i søknaden eller reguleringsplanen.
v. Med «kravet kan fravikes noe for prosjekter i umiddelbar nærhet til park/friområde/torg» menes det de kvartalene/arealene som grenser til park/friområde/torg.
vi. Med «andre elementer som bidrar til å øke utearealenes kvalitet utover minstekravene» menes kvaliteter som overdekte balkonger, takterrasser og andre lekearealer, blågrønne elementer utenom minstekrav, drivhus, vinterhage, o.l.
vii. Krav til MUA kan vurderes nærmere ved regulering av hele kvartaler.

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

Sentrumsplanområdet er inndelt i ulike soner for byggehøyder/bygningstypologi (bestemmelsesområder på plankartet), jf. §§ 6.1-6.4 som beskriver høydebestemmelser knyttet til arealformål og temakart Høyder og bygningstypologi. Det gis ulike høydebestemmelser for byggesaker, og for detaljregulering for kvartaler / større områder. Generelle bestemmelser er:

a. Gesims-/mønehøyder fastsettes for hver vertikaloppdelte fasade innenfor hvert angitte kvartal, jf. § 5.9 Estetikk og utforming.

b. Ved fallende terreng langs gate skal bebyggelsen avtrappes etter terrengfallet.

c. Ved krav om inntrukket øvre etasjer skal etasjen trekkes inn min. 2,5 m fra fortau. Ved krav om inntrukket etasje brukes benevnelsen «indre gesimshøyde». Ved regulering kan det

åpnes for andre løsninger for inntrukne etasjer, dersom hensyn til sol- og lysforhold på gateplan og forhold til annen bebyggelse er ivaretatt.

d. I tillegg til byggehøyden tillates det konstruksjoner/oppbygg som sikrer adkomst til eventuelle takterrasse/takflater gjennom trapp/heis eller tekniske installasjoner, i områder avsatt til urban-høy bebyggelse. Takoppbygg skal ikke være høyere enn 3,5 meter over takflate og skal være trukket minst 3 meter inn fra alle fasader. Arealene skal ikke overstige 10 % av underliggende etasjeplan.

e. Ved takterrasse eller lignende skal rekkverk være minimum 1 meter høyt og trekkes inn minimum 1 meter fra alle fasader. Maksimal høyde på lette konstruksjoner som rekkverk på tak er 1,3 m.

f. Innenfor bestemmelsesområdet "bykjernen", vist på temakart Bykjerne, strøksgater og kvartalsnummer, skal 1. etasje i bygg som vender mot offentlig gate, fortau eller plass, ha høyde som tilfredsstiller til enhver tids gjeldende minimumskrav for næringsarealer.

g. Ved regulering til næring eller handel i 2. etasje eller oppover, kan høyden økes for å tilfredsstille de høydenormer per etasje disse funksjoner har, men ikke med det formål å øke antall etasjer.

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

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

b. Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere kommunal vei enn 3 m fra kantsteinslinje eller kjørebanekant (der det ikke er fortau). Dette gjelder ikke der annet er fastsatt i reguleringsplan, der det er krav om plassering av bebyggelse i fortauslinje jf. § 4.15, § 6.2, § 6.3 eller § 6.4, eller der annet er praksis.

Retningslinje til § 5.6
Måleregler for regulerte byggegrenser gjelder. Det vil si for eksempel at takutspring skal ligge innenfor byggegrensa.

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

Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunn og omgivelsene. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret. Reklame på bygninger skal ikke virke dominerende. Kommunen kan kreve utarbeidet detaljert skilt- og reklameplaner for enkelteiendommer. I reguleringsplaner skal det i nødvendig grad stilles bestemmelser om skilt og reklame.

Retningslinjer til § 5.7

i. Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:
- *Blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger.*
- *Reklame på markiser, med unntak av virksomhetens firmanavn/logo.*
- *Løsfotreklame som er til hinder for allmenn ferdsel eller til visuell sjenanse i bybildet. Løsfotreklame er tillatt innenfor møbleringssonen i gågata.*
- *Skilt/reklame som dekker mer enn ¼ av bygningens horisontale fasadelengde eller en*

rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer. Reklame/skilt som er mer enn 4 meter bred er ikke tillatt.

ii. *Det tillates bruk av skilt i form av lyskasser eller lysende bokstaver såfremt disse ikke virker dominerende.*

iii. *Det tillates ikke skilt plassert på møne, takflate, takutstikk eller gesims. Kommunen kan gjøre unntak for åpne skilt laget av frittstående bokstaver eller lignende som plasseres på gesims. På fredede eller bevaringsverdige bygninger gis ikke noe unntak.*

iv. *I boligstrøk bør det ikke føres opp reklame. Mindre reklame uten lys på forretninger, kiosker o.l. kan føres opp i den grad det ikke sjenerer boligene.*

v. *Uthengsskilt/ -reklame bør ikke ha større fremspring ut fra vegg enn 1 meter eller være større enn 0,6 kvm. Uthengsskilt/-reklame skal ha en fri høyde over fortau eller gate på minst 2,50 meter, og fremspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0,5 meter fri horisontal avstand til fortauskant.*

vi. *Flagg og vimpler med reklameinnslag skal ikke dominere eller sjenere bebyggelse og miljø. Plasseringen skal ikke være til hinder for ferdselen.*

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

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

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

a. Generelle bestemmelser

i. Ethvert tiltak skal planlegges, prosjekteres og utformes på en slik måte at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

ii. Bygninger som danner fondmotiv i gater, hjørner eller annet fokus, skal vies spesiell oppmerksomhet.

iii. All ny bebyggelse skal ha vertikaloppdelte fasader for å betone rytmikk. Ensartede fasader skal ikke ha lengde mer enn 15-20 meter.

iv. Ny bebyggelse plassert mot gatekryss skal ha brutt hjørne, avskåret i 3 m lengde. Det brutte hjørnet skal fremheves sterkere enn bygningens øvrige fasader. Inngang plasseres fortrinnsvis på hjørnet. Alternative hjørneløsninger, som for eksempel buet hjørne, aksepteres der det gis gode begrunnelser for det, og der ikke annet er spesifisert for hensynssoner kulturmiljø. Det kan gjennom regulering vurderes andre hjørneløsninger der bebyggelse plasseres tilbake fra fortauslinje.

v. Materialbruk skal fortrinnsvis baseres på tradisjonelle materialer som tre, tegl og puss og være utført med høy kvalitet. Både for ny og gammel bebyggelse gjelder det at detaljer skal være solide og av god håndverksmessig kvalitet. Materialbruk som bryter med gode tradisjoner i typisk bybebyggelse krever god estetisk begrunnelse.

vi. Høye, tette eller ensartede sokler tillates ikke. Sokler over 1 meter høyde skal utformes med brudd eller materialeskift.

vii. Ubebygd areal skal holdes ryddig og i ordentlig stand. Kommunen kan forby lagring eller annen bruk av slikt areal, når det etter kommunens skjønn vil virke sterkt skjemmende eller være til vesentlig ulempe for andre.

viii. Dersom ubebygget areal mellom bygninger skal lukkes, skal dette gjøres med stedsforankret utforming av porter eller gjerder. Det oppfordres til å utvikle passasjer gjennom kvartaler og visuelle forbindelser mellom private og offentlige byrom.

ix. Nye virksomheter eller butikker som kun har bruk for ett inngangsparti skal legge dette ut mot gate. Boliger skal i størst mulig grad legge inngangspartier ut mot gaten.

x. Det skal gjøres en helhetlig estetisk vurdering av alle byggetiltak. I vurderingen skal nær- og fjernvirkning, tilpasning kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger. Forhold til omgivelsene skal belyses og valgene som er gjort skal begrunnes.

b. Bestemmelser innenfor bestemmelsesområdet "bykjernen"

i. Aktive fasader

a) Temakart Bykjerne, strøksgater og kvartalsnummer, viser byens viktigste forretningsgater, også kalt «strøksgater». I disse gatene skal 80 % av gatefasade i 1. etasje være aktiv. Dette gjelder også for gater vist som «fremtidig potensielt viktige strøksgater og plasser». Kravet gjelder ikke for verneverdige bygg eller eldre bebyggelse med en tydelig definert arkitekturhistorisk stil. Det tillates ikke bolig i 1. etasje som henvender seg til strøksgate, men bolig kan henvende seg til bakgård og/eller ikke-strøks gate og kan maksimalt utgjøre 50 % av bruksarealet i 1. etasje.

b) I øvrige områder innenfor bykjernen, hvor annet formål enn bolig etableres i 1. etasje, stilles krav om at minimum 60 % av gatefasaden er aktiv. Boliger kan etableres i 1. etasje.

ii. Gågata

a) Bygningene langs gågata skal ha saltak mot gaten tilsvarende dagens bebyggelse (takvinkel mellom 31 og 38 grader).

b) Ved regulering av kvartaler langs gågata skal gode solforhold i gaten og i krysset St. Marie gate/Jernbanegata vektlegges.

c) Forretninger med fasade mot gågata skal ha inngang fra gata.

ii. Møblering i offentlige byrom

a) Det gis anledning til å møblere i gågata, på torget og på deler av fortau der det ikke hindrer fremkommelighet. Kommunens retningslinjer for ledelinjer skal imøtekommes. Møbleringssoner skal respekteres.

b) Fremtidige prosjekter i offentlige rom skal innarbeide møbleringssoner der kommunen vurderer dette til å være et behov. Kommunens retningslinjer for ledelinjer skal

imøtekommes.

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

Se også § 6.11 pkt. b. Belegningssten

iii. Markiser, baldakiner, screens og parasoller

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

c. Bestemmelser utenfor bestemmelsesområdet "bykjernen"

Utenfor bykjernegrensen kan tjeneste- og handelsvirksomhet som betjener boligområdene innredes på gateplan. Bevertningssteder og uteservering utenfor bykjernen kan tillates så sant dette ikke er til urimelig sjenanse for naboene. Uteservering kan tillates for et mindre antall gjester, og med maksimal åpningstid til kl. 22:00, dersom alle overordnede krav til fremkommelighet, opphold og kulturhistoriske forhold er ivaretatt.

Retningslinjer til § 5.9

i. *Ved regulering av større områder innenfor bykjernen bør det, der det ikke er gitt andre bestemmelser for strøksgater, etableres utadrettet virksomhet i hjørnebyggene.*
ii. *Aktive fasader: Med «aktive fasader» menes fasader som tillater innsyn.*
iii. *Stedstilpasning. Byggverk bør planlegges ut fra tomtens topografi og beskaffenhet. Sprengning og store fyllinger/skjæringer bør unngås.*
iv. *Butikkvinduer på gateplan i gågata skal være åpne og aktive med lys og mulighet for innsyn fra gata. Det er positivt om vinduene er opplyste også utenom åpningstid. Det er ikke ønskelig med laminerte eller tildekkede vinduer i gågata, eller i nærliggende sidegater. Screens, farget eller speilende glass skal ikke benyttes.*
v. *Møblering: Gågata har markering i gaten for møbleringssone. Det betyr at alle møbler og alle skilt skal stå på innsiden av denne linjen. Dette er for å sikre fremkommelighet både for gående og utrykningskjøretøy. Det bidrar også til at gågata fremstår ryddig og attraktiv. En slik tydelig sone bidrar til å skape likhet for alle aktørene i gågata. Innenfor denne sonen, begrenset til bredden av egen butikk/restaurant kan det settes ut møbler/skilt uten at det må søkes om tillatelse. I kryssene er det ikke markert noen møbleringssone. Her skal det være fri ferdsel i to meters bredde.*

Alle utendørsmøbler bør være fleksible og lette, slik at de kan flyttes og ikke opptar unødvendig plass. Overflater som ikke er blanke eller reflekterende anbefales. Møblering i offentlige rom skal holde høy estetisk kvalitet.

Uteserveringer føyer seg best inn i bymiljøet når bord og stoler er plassert rett på bakken uten gjerde eller annen avgrensing. Likevel kreves det avgrensning av uteserveringer hvor det serveres alkohol. For å ivareta et åpent uttrykk slik at området blir en del av byrommet skal ikke tette, fastmonterte gjerder benyttes. Avgrensningen skal derfor utformes med flyttbare gjerder. Gjerdene skal ikke være permanente eller festes til grunnen. Gjerdet skal plasseres maksimum 3 meter ut i gate fra fasade, der ikke annet er vist som møbleringssone, eller krav til fremkommelighet hindrer dette.

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

a. Ved nybygg, hovedombygging og bruksendring skal det etableres avfallsrom eller nedgravde løsninger. Separat utendørs avfallsrom skal gis en diskret utforming og plassering skal vises på situasjonsplan / utomhusplan. Unntatt fra bestemmelsen er frittliggende boliger med mindre enn fire boenheter og andre mindre tiltak.

b. Ved regulering skal det utarbeides en renovasjonsteknisk plan for det området planforslaget omfatter. Planen skal godkjennes av Sarpsborg kommune før tillatelse til igangsettelse gis.

§ 5.11 Vann- og vegetasjonstiltak og overvannshåndtering (jf. PBL § 11-9 pkt. 3, 5 og 6)

a. Kommunens veileder for håndtering av overvann skal legges til grunn ved planlegging av ny bebyggelse.

b. Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne dammer og vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes. Påslipp av vann/overvann fra tak og tette flater fra private eiendommer til kommunalt avløpsnett/overvannsnett tillates ikke.

c. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier sikres og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Temakart Flomveier kan benyttes som grunnlag for å vurdere naturlige flomveier.

d. Ved regulering skal det sikres tilstrekkelig areal for lokal åpen overvannshåndtering, infiltrasjon til grunnen og vegetasjon. Løsninger for håndtering av overvann skal vises i en overvannsplan.

Retningslinjer til § 5.11

i. *Overvannshåndtering bør planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer. Gårdsplasser eller lignende tillates ikke steinlagt eller asfaltert dersom dette fører til at overvann ledes ut i veien eller naboeiendommer. Arealer benyttet til lokal åpen overvannshåndtering, infiltrasjon til grunnen og vegetasjon kan også benyttes til andre formål som ikke er i konflikt med formålet (for eksempel leke- og oppholdsareal).*

ii. *Grunnen i Sarpsborg sentrum er mindre egnet til infiltrasjon og som alternativ til dette bør eksempelvis grønne tak vurderes som alternativ magasineringsmetode.*
iii. *Temakart Flomveier indikerer flomveier, og det vil kreves ekstra fokus på overvannshåndtering i områder som fungerer som flomveier.*

§ 5.12 Miljøoppfølging og overvåking (jf. pbl § 11-9 pkt. 8)

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

Retningslinje for § 5.12
Kvalitetsprogrammet bør redegjøre for prosjektets miljøprofil med hensyn på transport, energibruk, utslipp, støy, luft, avfall, arealbruk, materialvalg og massehåndtering, samt oppfølging gjennom alle ledd frem til gjennomføring.

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

Bestemmelse §6 gir ulike krav for bestemmelsesområder «lav bebyggelse», «suburban-tett bebyggelse», «Gamle Gleng» og «urban-høy bebyggelse». Disse områdene er vist på plankartet og på temakart Høyder og bygningstypologi.

§ 6.1 Bestemmelser til områder avsatt til nåværende boligbebyggelse eller nåværende sentrumsformål – bestemmelsessområde «lav bebyggelse» (jf. pbl § 11-9 pkt. 5)

Det tillates bebyggelse med maksimal gesimshøyde 7,5 meter og mønehøyde 11,5 meter eller maksimal ytre gesimshøyde 7,5 meter og indre gesims 11,5 meter (inntrukket 3. etasje), dersom ikke annet er bestemt om takform i §§ 4.15 eller 5.9.

§ 6.2 Bestemmelser til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «Suburban-tett bebyggelse» (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

a. Forutsetninger for utvikling utenom regulering

i. Bebyggelse som ikke reguleres skal ha maksimal gesimshøyde 7,5 meter og mønehøyde 11,5 meter eller maksimal ytre gesimshøyde 7,5 meter og indre gesims 11,5 meter.

ii. Utenom regulering skal det fortettes med frittstående bebyggelse dersom ikke annet er fastsatt innenfor bestemmelsesområder kulturmiljø, jf. § 4.15.

iii. Bebyggelse som er unntatt regulering skal plasseres i fortauslinje der dette er praksis. Der eksisterende bebyggelse i hele kvartal er plassert tilbaketrukket fra fortauslinje, eller der annet er fastsatt innenfor bestemmelsesområder for kulturmiljø, skal dette følges. Tilbygg som ligger avvendt fra gate, frittstående boder og garasjer kan plasseres tilbaketrukket fra eiendomsgrense mot gate eller fortauslinje.

b. Rammer for regulering

i. Ved regulering av flere eiendommer kan det utvikles sammenhengende rekkehusbebyggelse, eller bebyggelsen kan trekkes tilbake fra fortauslinje og forhager etableres.

ii. Ved regulering av flere eiendommer tillates maksimal gesimshøyde 11,5 meter og mønehøyde 15 meter eller ytre gesimshøyde 11,5 meter og indre gesimshøyde 15 meter. Det skal være variasjon i høyder. Ved plassering av høyere bebyggelse må sol- og lysforhold for omkringliggende bebyggelse vektlegges.

iii. Ved regulering skal det legges vekt på variasjon i boligstørrelse.

iv. Hensyn fastsatt innenfor bestemmelsesområder kulturmiljø, jf. § 4.15, skal ivaretas ved regulering. Ved regulering av områder som grenser mot hensynssone kulturmiljø må det legges særlig vekt på hvordan ny bebyggelse forholder seg til omgivelsene.

Retningslinje til § 6.2

i. *Begrepet «indre gesimshøyde» betyr at etasjen skal være inntrukket, jf. også § 5.5.*
ii. *Ved regulering til maksimale høyder stiller bestemmelsen krav om at det skal være variasjon i høyder, deler av bygningsmassen skal være inntrukket og kun deler av kvartalet kan ha maksimale høyder. Endelig potensial for høyder og antall boenheter må avklares gjennom regulering der krav som MUA, bebyggelsens plassering og evt. krav innenfor hensynssoner tilfredsstilles.*
iii. *Ved boligprosjekter med mer enn 10 enheter skal solforhold dokumenteres med soldiagram.*

§ 6.3 Bestemmelser til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «Gamle Gleng» (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

a. Bebyggelsen skal følge prinsippet om lav bebyggelse mot gata og høyere i bakgrunn. Ved plassering av punktvis høyere bebyggelse må sol- og lysforhold for omkringliggende bebyggelse og gater vektlegges. Solforhold i byens gågate og i krysset St. Marie gate/Jernbanegata skal ivaretas.

b. Byens monumentale bygg, som kirker, rådhus og liknende skal hensynstas.

c. Bebyggelse skal ha maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 18 meter.

d. Bebyggelsen kan plasseres i nabogrense. Adkomst og brannvern forutsettes ivaretatt i henhold til gjeldende byggeforskrifter.

e. Balkonger mot offentlig gate / byrom er kun tillatt fra og med tredje etasje og oppover, og skal ikke krage mer ut enn 1 meter fra vegglivet. Balkonger og påbygg kan plasseres tilbaketrukket fra eiendomsgrense mot gate eller fortauslinje.

f. Ved regulering skal det legges vekt på variasjon i boligstørrelse.

g. Hensyn fastsatt innenfor generelle bestemmelser for kulturminner og kulturmiljø § 4.13 og

bestemmelsesområde § 4.15 skal ivaretas ved regulering.

§ 6.4 Bestemmelser til nåværende sentrumsformål - bestemmelsesområder «Urban-høy bebyggelse» (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

a. Forutsetninger for utvikling utenom regulering

i. Innenfor bestemmelsessområde «Urban-høy bebyggelse» kategori A tillates følgende utenom regulering: Tiltak med maksimal gesimshøyde 11,5 meter og mønehøyde 15 meter eller ytre gesimshøyde 11,5 meter og indre gesims 15 meter, dersom ikke annet er bestemt om takform innenfor bestemmelsesområde kulturmiljø § 4.15.

ii. Innenfor bestemmelsesområde «Urban-høy bebyggelse» kategori B og C tillates følgende utenom regulering: Tiltak med maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 18,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesims 18,5 meter dersom ikke annet er bestemt om takform innenfor bestemmelsesområde kulturmiljø § 4.15. Unntak er indre del av kvartal 69, 70 og 257 som har gesimshøyde 28,5 meter (Tårnbygget, DNB-bygget og Sagahuset).

iii. Bebyggelse som er unntatt regulering skal som hovedregel plasseres i fortauslinje der dette er praksis. Der eksisterende bebyggelse i hele kvartal er plassert tilbaketrukket fra fortauslinje, eller der annet er fastsatt innenfor hensynssone kulturmiljø, skal dette følges. Tilbygg som ligger avvendt fra gate, frittstående boder og garasjer kan plasseres tilbaketrukket fra eiendomsgrense mot gate eller fortauslinje.

iv. Bebyggelsen kan plasseres i nabogrense. I kvartalenes indre kan tillates bebyggelse, også mot nabogrense dersom denne ved sin dimensjonering og plassering tar tilfredsstillende hensyn til lysforhold på egen- og nabotomt, til utearealer for boliger og til bevaring av eksisterende trær. Adkomst og brannvern forutsettes ivaretatt i henhold til gjeldende byggeforskrifter.

v. Balkonger mot offentlig gate / byrom er kun tillatt fra og med tredje etasje og oppover, og skal ikke krage mer ut enn 1 meter fra vegglivet. Balkonger og påbygg kan plasseres tilbaketrukket fra eiendomsgrense mot gate eller fortauslinje.

b. Rammer for regulering

i. Ved regulering av hele kvartaler/større områder kan bebyggelsen trekkes tilbake fra fortauslinje, og forhager etableres.

ii. Innenfor bestemmelsesområder Urban-høy bebyggelse kategori A:

Ved regulering av større områder tillates det bebyggelse med maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 18,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 18,5 meter.

iii. Innenfor bestemmelsesområder Urban-høy bebyggelse kategori B:

a) Ved regulering av hele kvartaler/større områder: Det skal være variasjon i byggehøyder. Det tillates bebyggelse med maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 18,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 18,5 meter. Det kan vurderes innslag av punktvis høyere bebyggelse med gesims opp til 21,5 meter. Grunnflaten for punktvis høyere bebyggelse skal ikke overstige 30 % av kvartalets areal. Løsninger for inntrukne etasjer avklares gjennom regulering.

b) Ved regulering av mindre deler av et kvartal: Maksimale høyder som for tiltak unntatt plankrav, jf. §6.4 pkt. a.

iv. Innenfor bestemmelsesområder Urban-høy bebyggelse kategori C:

a) Ved regulering av hele kvartaler/større områder: Det skal være variasjon i byggehøyder. Det tillates bebyggelse med maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 21,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 21,5 meter. Det kan vurderes innslag av punktvis høyere bebyggelse med gesims opp til 28,5 meter. Grunnflaten for punktvis bebyggelse skal ikke overstige 30 % av kvartalets areal. Løsninger for inntrukne etasjer avklares gjennom regulering. For kvartal 302 gjelder maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 21,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 21,5 meter, uten mulighet for punktvis høyere bebyggelse opp til 28,5 meter.

b) Ved regulering av mindre deler av et kvartal: Maksimale høyder som for tiltak unntatt plankrav, jf. §6.4 pkt. a.

v. Innenfor bestemmelsesområde Urban-høy bebyggelse kategori D (for kvartalene 63, 64, 66, 67, 72, 73 og 79):
Ved regulering må hele kvartal(er) inngå i reguleringen. Det skal være variasjon i byggehøyder. Minimum høyde gesimshøyde 11,5 meter og mønehøyde 15 meter eller ytre gesimshøyde 11,5 meter og indre gesimshøyde 15 meter. Maks. gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 21,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 21,5 meter. Det kan vurderes innslag av punktvis høyere bebyggelse med gesims opp til 35 meter. Grunnflaten for punktvis bebyggelse skal ikke overstige 30 % av kvartalets areal. Det kan vurderes ett signalbygg innenfor området dersom hele området avsatt til urban-høy bebyggelse kategori D reguleres over ett. Løsninger for inntrukne etasjer avklares gjennom regulering. Regulering av kvartalene må sees i sammenheng med at Rosenkrantz gate er ny hovedadkomst til nytt stasjonsområde, jf. § 3.6 a. Det skal etableres offentlig tilgjengelig torg/plass i direkte tilknytning til St. Marie gate/Rosenkrantz gate og hovedinngang som henvender seg til torget.

vi. Forutsetninger for utvikling av høyere bebyggelse:
   a) Bebyggelsen skal følge prinsippet om lav bebyggelse mot gata og høyere i bakgrunn. Ved plassering av høyere bebyggelse må sol- og lysforhold for omkringliggende bebyggelse og gater/utearealer vektlegges.
   b) Bebyggelse kan trekkes vekk fra gatelivet for å gi plass til utvidet gate, offentlige byrom, trerekker eller grønne forarealer.
   c) Det skal tilrettelegges for visuelle forbindelser og offentlig tilgjengelige passasjer gjennom kvartalet.
   d) Byens monumentale bygg, som kirker, rådhus og liknende skal hensynstas.
   e) Solforhold i byens gågate og i krysset St. Marie gate/Jernbanegata skal ivaretas.

vii. Ved regulering skal det legges vekt på variasjon i boligstørrelse.

viii. Hensyn fastsatt innenfor bestemmelsesområde kulturmiljø, § 4.15, skal ivaretas ved regulering. Ved regulering av områder som grenser mot hensynssone kulturmiljø må det legges særlig vekt på hvordan ny bebyggelse forholder seg til omgivelsene.

Retningslinje til § 6.4

i. *Begrepet indre gesimshøyde betyr at etasjen skal være inntrukket, jf. også § 5.5.*
ii. *Ved regulering til maksimumshøyder stiller bestemmelsen krav om at det skal være variasjon i høyder, deler av bygningsmassen skal være inntrukket og kun deler av kvartalet kan ha maksimale høyder. Endelig potensial for høyder og antall boenheter må avklares gjennom regulering der krav som MUA, bebyggelsens plassering og evt. krav innenfor hensynssoner tilfredsstilles.*
iii. *Soldiagram: Ved boligprosjekter med mer enn 10 enheter skal solforhold dokumenteres med soldiagram.*
iv. *Bestemmelsene om bebyggelses plassering tolkes slik at plassering i nabogrense innenfor kategori «urban-høy bebyggelse» er i samsvar med planen og ikke avhengig av særskilt nabosamtykke såfremt fasade i grense utformes i vedlikeholdsfrie materialer og uten innsyn på naboeiendommen.*
v. *Vindstudier: Ved større tiltak, som høyhus og etablering av offentlig tilgjengelige parker og plasser kan det stilles krav om vindstudier med fokus på nedfallsvind og korridoreffekt.*
vi. *Retningslinje til pkt. b. avsnitt ii.-iv.: Med «større områder» menes regulering som omfatter minst halvparten av et kvartal, eller tilsvarende areal der kvartalsstrukturen ikke er tydelig.*
vii. *Ved regulering av et område som faller inn under flere høydekategorier relaterer den prosentvise andelen punkthus 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 halvdelen som kan ha punktvis høyere bebyggelse.*

Se også § 5.5 Høyder, generelle bestemmelser

§ 6.5 Bestemmelser til framtidig sentrumsformål (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

a. **Område S1 (Søsterboligene):** Området skal reguleres før ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse tillates. Rammer for utvikling i områder satt av til Urban-høy bebyggelse kategori C gitt i §6.4 pkt. b. gjelder.

b. **Område S2 (Øst for Sarpsborg scene):**
i. Kvartal 281 og 102 skal utvikles til parkeringshus med mulighet for kombinasjon med bolig. Eksisterende antall boenheter tillates videreført. Det tillates ikke flere boenheter.

ii. Det tillates ikke ny bebyggelse med forretning, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting eller bevertning, utover mindre tilbygg/påbygg og mindre bod/garasje.
iii. Området må reguleres før ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse tillates. Mindre tilbygg/påbygg, mindre bod/garasje og bruksendring av eksisterende bebyggelse er unntatt reguleringskravet.
iv. Det kan åpnes for overflateparkering i en overgangsfase inntil parkeringshus er bygd.
v. Kvartalene må utvikles med høy estetisk kvalitet og et grønt preg.
vi. St. Marie gate 28 tillates ikke revet før det foreligger igangsettingstillatelse for utbygging av parkeringshus.

Retningslinje til §6.5
Vedrørende pkt a. og b.: Eksisterende bebyggelse kan brukes til formålene som inngår i begrepet «sentrumsformål», såfremt det er i tråd med restriksjonene knyttet til storulykkerisiko gitt i § 3.1. Ved ny bebyggelse slår reguleringskravet inn. Se også rammer for regulering i §6.4.

§ 6.6 Bestemmelser til områder avsatt til formål offentlig eller privat tjenesteyting (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

a. Bestemmelse §§6.2 og 6.4 gjelder også for områder avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting som faller henholdsvis under høydekategori "suburban-tett bebyggelse" og «urban-høy bebyggelse».

b. For kvartal 509 (den delen av kvartalet som omfatter St. Olav videregående skole og Sarpsborghallen, vist på temakart Høyder og bygningstypologi) tillates maksimal gesimshøyde 18,5 m. Det kan vurderes innslag av punktvis høyere bebyggelse med gesims opp til 21,5 meter.

§ 6.7 Bestemmelser til områder avsatt til formål nåværende næringsbebyggelse (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

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

§ 6.8 Bestemmelser til områder avsatt til formål kjøpesenter (jf. pbl § 11-7 pkt. 1)

Kjøpesenter over 3000 m^2 tillates etablert innenfor bykjernen.

§ 6.9 Bestemmelser til områder avsatt til grønnstruktur (jf. pbl § 11-7 pkt. 1)

Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, lekeplass, møteplass, park, torg og mindre utescener er tillatt.

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

a. Sarpsborg stadion: Nåværende kombinert formål åpner for idrettsformål og sentrumsformål. Det skal fortrinnsvis etableres kontor og servicefunksjoner. Stor konsentrasjon av handel tillates ikke, men det kan åpnes for noe idrettsrelatert handel.

b. Stjernebygget: Nåværende kombinert formål åpner for næringsbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke barnehage, undervisning, institusjon, kirke/annen religionsutøvelse, forsamlingslokale. Det tillates maksimale høyder i tråd med Urban-høy bebyggelse C (se §6.4).

c. Borregaardsjordene KB1: Framtidig kombinert formål åpner for næringsbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting. Området skal ikke benyttes til lager, avfallsanlegg, konferansesenter, messehall, hotell/overnatting, bensinstasjon/veiserviceanlegg, barnehage, undervisning, institusjon, kirke/annen religionsutøvelse, forsamlingslokale. Alléen, med ubebygde arealer langs denne, må sikres ved ny reguleringsplan.

§ 6.11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. pbl § 11-7 pkt. 1)

a. Generelle bestemmelser - vei

i. Områder avsatt til vei er offentlige trafikkområder. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det nærmere defineres hvilke funksjoner veiformålet skal inneholde, herunder kjørevei, parkeringsplasser, kollektivfelt, sykkelfelt, gangareal, vegetasjon og sideareal.

ii. Ved utforming av veianlegg skal gående, syklende og kollektiv prioriteres. Det skal legges vekt på bymessig opparbeidelse, med universell utforming, forgjengerkryssing i plan, høy materialkvalitet, helhetlig design og bruk av vegetasjon.

iii. Klipping av hekker, trær, busker og annen vegetasjon må gjøres for at gang- og sykkelveiene skal kunne brukes i full bredde og av hensyn til sikt og trafikksikkerhet. Private grunneiere har et ansvar i tillegg til veieier.

iv. Etablering av bobilparkering på Strandgata 4 - Byens Brygge 1/2481: Området skal ikke privatiseres. Tiltaket skal ikke medføre forurensing. Plassen skal forskjønnes med tiltalende og robust dekke, vegetasjon og utemøbler. Det må ved søknad om tiltak/ brukstillatelse legges frem en plan for etablering av tømmestasjon i tilknytning til bobilplassen.

Retningslinje til §6.11 a. ii)
Retningslinjen gjelder ikke for prosjekter med vedtatt reguleringsplan eller byggeplan.

b. Belegningsstein (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)
Hovedprinsippet for belegningsstein på fortau og gangsoner skal være betong- eller naturheller med oppdelinger, utfyllinger og kantavslutninger av granitt (brostein). Hovedprinsippene for belegningsstein i byrommene skal være enhetlig, men kan gis forskjellig utstyrsklasse etter betydning i bybildet.

c. Ramper (jf. PBL§ 11-9 pkt. 6)
Ramper og anlegg som må etableres for å oppnå universell utforming skal fremstå som helhetlige løsninger og er søknadspliktig. Solide løsninger og materialer skal benyttes. Det skal etterstrebes løsninger langsetter fasadene.

d. Avkjørsler
i. Avkjørsler skal ikke plasseres nærmere enn 12 m fra kantsteinslinje i kryssende vei.

ii. Veimyndighet for fylkesveier skal uttale seg i saker som innebærer endret bruk av eksisterende avkjørsler til fylkesveier. Veimyndighet for fylkesveier har avgjørelsesmyndighet for godkjenning av eventuelle nye avkjørsler til fylkesvei.

§ 6.12 Bruk og vern av sjø og vassdrag (jf. PBL § 11-11 pkt. 6)
Fortøyningsbrygge tilgjengelig for allmenheten er tillatt.

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

Krav til søknad
For alle tiltak som omfattes av loven skal det ved søknad vedlegges følgende dokumentasjon der det er nødvendig, i tillegg til de generelle kravene i byggesaksforskriften:
Arkitektfaglig kompetanse: *Det må dokumenteres nødvendig arkitektfaglig kompetanse ved planlegging og utforming av større tiltak i sentrumsplanområdet.*
Trafikkfaglig kompetanse*: Det må dokumenteres nødvendig trafikkfaglig kompetanse ved planlegging og utforming av tiltak som kan ha trafikale konsekvenser som bør vurderes i en helhetlig sammenheng.*
Stedstilpassing: *Stedstilpassing skal vises med tegninger eller 3D modell i forhold til nabobebyggelse, terreng, grønnstruktur m.v.*
Modell: *For større tiltak skal det benyttes kommunens 3D-bymodell som verktøy. Dette gjelder også reguleringsplaner.*
Soldiagram: *Ved boligprosjekter med mer enn 10 enheter skal solforhold dokumenteres med soldiagram.*
Vindstudier: *Ved større tiltak, som høyhus og etablering av offentlig tilgjengelige parker og plasser kan det stilles krav om vindstudier med fokus på nedfallsvind og korridoreffekt.*
Situasjonsplan / utomhusplan: *Situasjonsplan skal vise hele tiltaket nøyaktig inntegnet med utvendige mål og avstander. Målestokk tilpasses det enkelte prosjektets størrelse og detaljeringsgrad. Kommunen kan kreve utomhusplan i forbindelse med søknad om byggetillatelse og bruksendring eller i reguleringsplan. Utomhusplan kreves alltid når et halvt kvartal eller mer skal bebygges under ett. Utomhusplanen skal vise samspill mellom bygninger og tilhørende uterom samt utforming og bruk av uterommet og skal ha målestokk 1:500 som minste detaljeringsgrad.*

VEDLEGG 01 GUL LISTE, jf. § 4.16:

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS UTENFOR HENSYNSSONER	
1/1607	St. Nikolas-gate 31 (Stasjonsbygningen)
1/3574	St. Nikolas-gate 3 (Grinastua)
1/1850	Roald Amundsens gate 59 (Vingulmork, tidl. gamlehjem)
1/1044	Olav Haraldssons gate 10 (Hjørnebygg Vadtvedt mekaniske)
1/1462,1/1459, 1/1460	Hagegata 2,4,6
1/1461	Thranes gate 29
1/854	Kirkegata 18 (tidl. skole, gymsal, transformatorstasjon)
1/1875 Trafostasjon	Kryss mellom St. Nikolas-gate og Oskarsgate
1/3878 utvalgte bygninger	Kraftstasjon (Inngår også i hensynsone H550_ Kula landskapet)
1/3878	Borregaardsmonumentet (Inngår også i hensynsone H550_ Kula landskapet)
1/802	St. Marie gate 38 (Sarpsborg scene)
1/803	St. Marie gate 30
1/298	St. Marie gate 37
1/186	Glengsgata 33 (Sarpsborg kirke)
1/867	Jonas Lies gate 3

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_8 NB! REGISTERET MIDDELALDERBYEN Inngår også i hensynsone H550_ Kula landskapet	
1/3763	St. Mariegate 5A-5T (Tarris)
1/3000 utvalgte bygninger	Cellulosefabrikken
1/3878 utvalgte bygninger	Kraftstasjon
Borgarsyssel	Inngår også i hensynsone H550_ Kula landskapet
1/1254	Gamlebygata 10
1/1092	Gamlebygata 8
1/304	Vollgata 7
1/303	Vollgata 5
1/1092 (alle byggene)	Vollgata 10 C
1/1092 (alle byggene)	Vollgata 12 A
1/1092	Vollgata 12 B
1/340 (alle byggene)	Bispegata 7
1/1092 (alle byggene)	Borregaardsveien 7
1/3466 (alle byggene)	Borregaardsveien 9
1/3836 (alle byggene)	Oscar Pedersens vei 45

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_1 BYKJERNEN/ GAMLE GLENG	
1/27	Sigvat Skalds gate 1 (tidl. rådhus og brannstasjon)
1/403	Oskars gate 70
1/130	Oskars gate 72
1/379	Olav Haraldssons gate 34
1/1857	Olav Haraldssons gate 39 A og B
1/2476	Olav Haraldssons gate 41

1/3	Glengsgata 1
1/204	Glengsgata 4
Gnr/ Bnr	Adresse

ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_1 BYKJERNEN/ GAMLE GLENG	
1/1887	Glengsgata 20 A, B og C
1/36	Glengsgata 21
1/32	Glengsgata 22
1/43	Glengsgata 24
1/116	Glengsgata 27
1/105	Glengsgata 29
1/144	Glengsgata 30
1/1860	Glengsgata 31
1/233	Glengsgata 32, A og B
1/761	Pellygata 62 A og B
1/374	Pellygata 64
1/422	Pellygata 70
1/1456	Pellygata 78 A-G
1/38/0/1 og 2	Pellygata 80
1/168	St. Marie gate 89
1/30	St. Marie gate 94 (kun del i nyrenessansse-stil)
1/137	St. Marie gate 95, inkludert sidebygningen
1/107	St. Marie gate 97
1/44	St. Marie gate 105
1/1859	St. Marie gate 107
1/104	St. Marie gate 109
1/16	St. Marie gate 115 A og B
1/161	Kirkegata 69
1/5	Torget 5
1/1151	Karl Johans gate 10 (hjørnebygningen)
1/114	Torggata 3
1/113	Torggata 7
1/290	Torggata 8
1/1944	Torggata 9
1/8	Torggata 10
1/31	Torggata 13
1/8	Torggata 12

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_2 SANDESUND/MELLØS	
1/77	Strandgata 3
1/63	Strandgata 5 A
1/679	Sandesund terrasse 7 A og B, 9, 11
1/100	Sandesund terrasse 5
1/163	Sandesund terrasse 13
1/123	Sandesund terrasse 1
1/398	Sandesund terrasse 26
1/478	Elvegata 14
1/80	Elvegata 7

1/79	Elvegata 9A
1/660	Bakkegata 3

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H 570_3 SANDESUNDSVEIEN OG KULÅSPARKEN & NB! REGISTERET KULÅSPARKEN Inngår også i hensynsone H550_ Kula landskapet	
1/3097	Hjalmar Wessels vei 32
1/143	Sandesundsveien 83
1/302 og 84	Sandesundsveien 56 og 58
1/637	Sandesundsveien 10 A og B
1/638	Sandesundsveien 12
1/644	Sandesundsveien 34
1/111	Sandesundsveien 45
1/762	Sandesundsveien 24
1/1080	Sandesundsveien 20
1/641	Sandesundsveien 22
1/222	Sandesundsveien 21
1/539	Sandesundsveien 2 (Festiviteten)
1/197	Sandesundsveien 13 (biblioteket)
1/680	Sandesundsveien 8
1/636	Sandesundsveien 6
1/266	Sandesundsveien 19
1/786	Sandesundsveien 26
1/645	Sandesundsveien 40A
1/682	Sandesundsveien 16
1/640	Sandesundsveien 18
1/3819	Arne Meidells vei 14
1/3825	Arne Meidells vei 6
1/3823	Arne Meidells vei 10
1/3822	Arne Meidells vei 12
1/3824	Arne Meidells vei 11
1/3831	Arne Meidells vei 8
1/3820	Nils Pedersens vei 12
1/3821	Nils Pedersens vei 14
1/3833	Nils Pedersens vei 10
1/3827	Nils Pedersens vei 8
1/3000	Nils Pedersens vei 3
1/3826	Nils Pedersens vei 6
1/3098	Nils Pedersens vei 4
1/3793 og 3794	Nils Pedersens vei 5 og 7
1/3795 og 3796	Nils Pedersens vei 9 og 11
1/3797	Kulåsstien 3
1/1246	Oscar Pedersens vei 51 A- H (Ninive)
1/3836	Oscar Pedersens vei 45 (Borregaard Hovedgård, hovedhuset, låven, teglsteinsbygning og stabbur)
1/780	Dronningens gate 34 (Glenghuset)
1/643	Sandesundsveien 30
1/822	Sandesundsveien 32

1/3860	Arne Meidells vei 9
1/3867	Arne Meidells vei 7

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_4 KULÅS ØST	
1/3775, 1/3774, 1/3773	Sverdrups gate 23, 27, 30
1/3769,1/3770,1/3771,1/3772	Oscar Pedersens vei 20, 22 og 24 og Borghilds gate 32
1/3743, 1/3744, 1/3745, 1/3746	Borghilds gate 22, 24, 26 og 28
1/3747- 1/3758	Håkons gate 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39 og 41.
1/3451-1/3457, 1/3443, 1/3444, 1/3441, 1/3442, 1/3439, 1/3440, 1/3437, 1/3438	Håkons gate 20 A og B, 22, 24 A og B, 26 Grimkells gate 13 Borggata 17, 19 A og B, 21 A og B Borghilds gate 18
1/3458,1/3459, 1/3460, 1/3461, 1/3759, 1/3760, 1/3761, 1/3449, 1/3450, 1/3447, 1/3448, 1/3445	Håkons gate 28, 30 A og B, 32, 34 Grimkells gate 14 Borggata 25, 27 A og B, 29 A og B, 31
1/3021, 1/3022, 1/3434, 1/3435,1/3409, 1/3432, 1/3433, 1/3436	Borghilds gate 34 og 36 Nansens gate 18 og 20 Oscar Pedersens vei 17, 19, 21 og 22 (Frankrike)
1/1243, 1/1244, 1/1245	Borghilds gate 33A-D, 35A-B, 37A-D, 39A-D, 41A-B, 43A-D, 45A-D, 47A-D

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_5 GROTTERØD	
1/1171	Jonas Lies gate 15 (tidl. Grotterød gård)
1/1143	Korsgata 24
1/1105	Storgata 4
1/1172	Hans Nielsen Hauges gate 52
1/1526	Hans Nielsen Hauges gate 48

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE DRONNINGENSGATE H570 6 + deler av STORGATA	
1/1280	Dronningens gate 81
1/1108	Dronningens gate 94
1/1255	Dronningens gate 97
1/1648	Storgata 18, 20 og 22
1/1552	Storgata 24A
1/1553	Storgata 24B
1/1554	Storgata 26A
1/1555	Storgata 26B
1/1555	Storgata 26C
1/1556	Storgata 28A
1/1557	Storgata 28B
1/1558	Storgata 30A
1/1559	Storgata 30B
1/1599	Storgata 32A

1/1599	Storgata 32B
1/1647	Storgata 33, 35 og 37
1/1564	Storgata 39A
1/1565	Storgata 39B
1/1664	Storgata 41A
1/1616	Storgata 41B
1/1566	Storgata 43A
1/1567	Storgata 43B
1/1596	Storgata 45A
1/1597	Storgata 45B
1/1600	Storgata 47A
1/1601	Storgata 47B
1/1279	Dronningens gate 83

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_7 FRITZNERBAKKEN	
1/1037	Lindesnes' gate 33
1/1038	Alfheims gate 12 A-B
1/944	Nordkapps gate 24 A-F
1/999	Lindesnes' gate 22
1/730	Vikens gate 10
1/713	Olav Haraldssons gate 73
1/765	Olav Haraldssons gate 75
1/739	Færders gate 40
1/709	Færders gate 41
1/702	Olav Haraldssons gate 61A-E

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_10 KREMATORIET OG GRAVLUNDEN	
1/1267	Hans Nielsens Haugesgate 32 (Krematoriet)

Utskriftsdato: 13.05.2025

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	216	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	588492177	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	368806	**Bruksenhetsnummer**	H0206
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	St. Marie gate 51, 1706 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 588492177

BruksenhetId	588492176	**Bygningstype**	Bolig
		Bruksenhetsnummer	H0205

Bygningsnummer	368806	**Bruksenhetsadresse**	St. Marie gate 51, 1706 SARPSBORG
Bygningstatus	Tatt i bruk		

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 588492176

BruksenhetId	588492175	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	368806	**Bruksenhetsnummer**	H0204
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	St. Marie gate 51, 1706 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 588492175

BruksenhetId	588492174	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	368806	**Bruksenhetsnummer**	H0203
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	St. Marie gate 51, 1706 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 588492174

BruksenhetId	588492173	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	368806	**Bruksenhetsnummer**	H0208

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	St. Marie gate 51, 1706 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 588492173

BruksenhetId	588492172	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	368806	**Bruksenhetsnummer**	H0207
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	St. Marie gate 51, 1706 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 588492172

BruksenhetId	588491701	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	368806	**Bruksenhetsnummer**	H0202
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	St. Marie gate 51, 1706 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 588491701

BruksenhetId	549233541	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	368806	**Bruksenhetsnummer**	H0208

Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	St. Marie gate 51, 1706 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 549233541.

BruksenhetId	549233540	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	368806	**Bruksenhetsnummer**	H0207
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	St. Marie gate 51, 1706 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 549233540.

BruksenhetId	549233539	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	368806	**Bruksenhetsnummer**	H0206
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	St. Marie gate 51, 1706 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 549233539.

BruksenhetId	549233538	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	368806	**Bruksenhetsnummer**	H0205
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	St. Marie gate 51, 1706 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 549233538.

BruksenhetId	549233537	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	368806	**Bruksenhetsnummer**	H0204
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	St. Marie gate 51, 1706 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 549233537.

BruksenhetId	549233536	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	368806	**Bruksenhetsnummer**	H0203

Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	St. Marie gate 51, 1706 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 549233536.

BruksenhetId	549205836	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	368806	**Bruksenhetsnummer**	H0202
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	St. Marie gate 51, 1706 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 549205836.

BruksenhetId	549205835	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	368806	**Bruksenhetsnummer**	H0201
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	St. Marie gate 51, 1706 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 549205835.

BruksenhetId	405632365	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	368806	**Bruksenhetsnummer**	H0307
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	St. Marie gate 51, 1706 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**

-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 405632365

BruksenhetId	405632364	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	368806	**Bruksenhetsnummer**	H0305
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	St. Marie gate 51, 1706 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 405632364

BruksenhetId	405632363	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	368806	**Bruksenhetsnummer**	H0306
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	St. Marie gate 51, 1706 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 405632363

BruksenhetId	405632362	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	368806	**Bruksenhetsnummer**	H0304
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	St. Marie gate 51, 1706 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 405632362

BruksenhetId	377995596	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	368806	**Bruksenhetsnummer**	H0307
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	St. Marie gate 51, 1706 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 377995596.

BruksenhetId	377995595	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	368806	**Bruksenhetsnummer**	H0306
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	St. Marie gate 51, 1706 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 377995595.

BruksenhetId	377995594	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	368806	**Bruksenhetsnummer**	H0305
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	St. Marie gate 51, 1706 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 377995594.

BruksenhetId	377995593	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	368806	**Bruksenhetsnummer**	H0304
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	St. Marie gate 51, 1706 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 377995593.

BruksenhetId	377995589	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	368806	**Bruksenhetsnummer**	H0303

Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	St. Marie gate 51, 1706 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 377995589.

BruksenhetId	377957028	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	368806	**Bruksenhetsnummer**	H0302
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	St. Marie gate 51, 1706 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 377957028.

BruksenhetId	377957027	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	368806	**Bruksenhetsnummer**	H0301
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	St. Marie gate 51, 1706 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 377957027.

BruksenhetId	146752540	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	368806	**Bruksenhetsnummer**	H0303
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	St. Marie gate 51, 1706 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**

-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 146752540

BruksenhetId	146752539	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	368806	**Bruksenhetsnummer**	H0302
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	St. Marie gate 51, 1706 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 146752539

BruksenhetId	146736418	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	368806	**Bruksenhetsnummer**	H0301
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	St. Marie gate 51, 1706 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 146736418

BruksenhetId	146736415	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	368806	**Bruksenhetsnummer**	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	St. Marie gate 51, 1706 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 146736415

BruksenhetId	26676899	**Bygningstype**	Annet enn bolig
Bygningsnummer	368806	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	St. Marie gate 51, 1706 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
09.11.2018	Tilsyn	09.11.2018	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26676899

BruksenhetId	146752543	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300014678	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygningsnummer utgått	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 146752543.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1/216		
Utskriftsdato	13.05.2025	**Antall datasett**	19

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

5 Berørte datasett

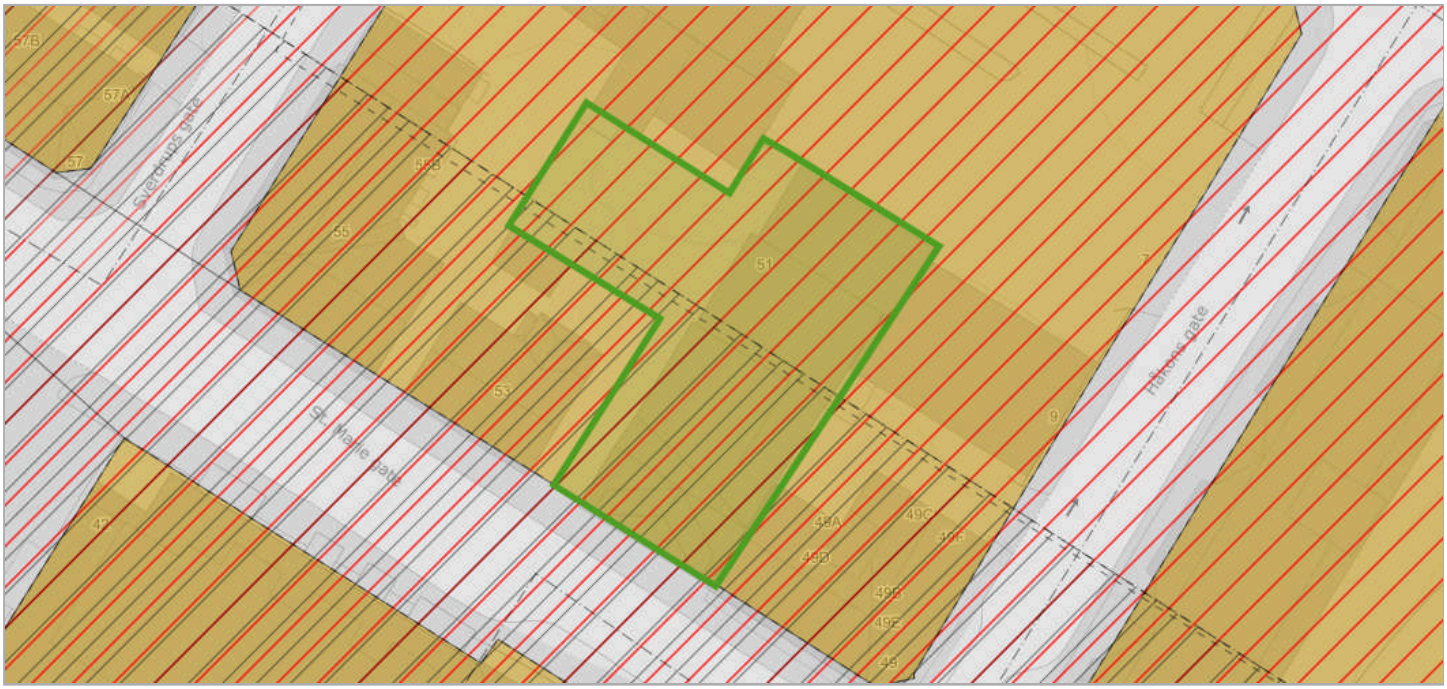
- Kommunedelplan
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

14 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- Kommuedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Gul liste
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Oppheving av reguleringsplaner
- VERNEVERDIVURDERING

Kommunedelplan

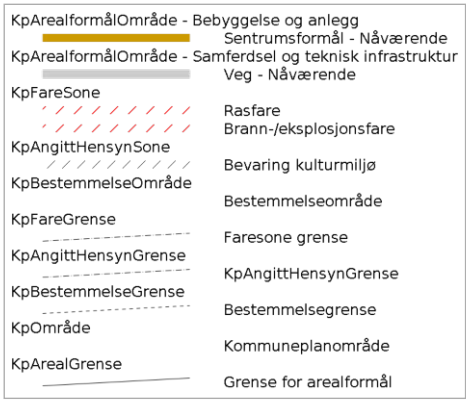
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



Om datasettet

Kommuneplanens arealdel er hjemlet i Plan og bygningslovens § 11. Alle kommuner er pålagt å ha en arealplan som viser områder for vern og områder for bruk. Komuneplanens arealdel er den fysiske delen av kommuneplanen og verktøyet for å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel. Plankartet er juridisk bindende og er en del av hjemmelsdokumentet for å styre den fysiske utviklingen gjennom detaljplanlegging og byggesaksbehandling. Plankartene må leses sammen med de juridiske bestemmelsene for planen om planbeskrivelsen som beskriver intensjonene i planen. Selv om arealplanen viser en varighet på 12 år, vil planen revideres flere ganger i perioden og områders bruk, vern og utnyttelse kan endre seg i revisjonen. Planens omfattende varighet er for å dra opp hovedrammene for en lengre planperiode.

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201501	Kommunedelplan Sentrum 2019 - 2031	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=201501)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(1130) Sentrumsformål
(1) Nåværende	(2010) Veg

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Urban-høy B
(7) hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	H570_09
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Bykjernen

Angitthensynsone

Angitthensynsone	Hensynsonenavn

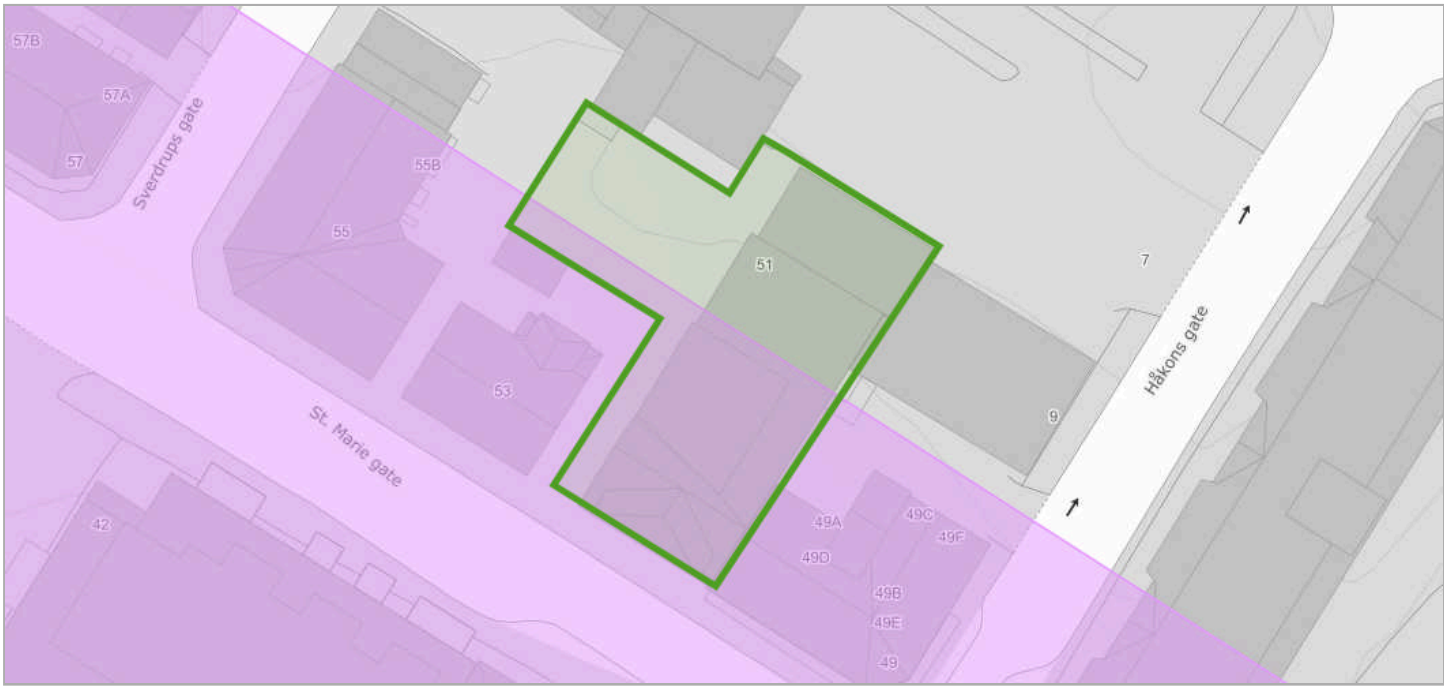
(570) Bevaring kulturmiljø	H570_09

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(350) Brann-/eksplosjonsfare	H_350_03
(310) Ras- og skredfare	H310_01

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	08.05.2025



Om datasettet

På eiendommen er det registrert freda kulturmiljø, verdensarv eller nasjonale interesser i by. Mer informasjon kan finnes hos Riksantikvaren.

Tegnforklaring

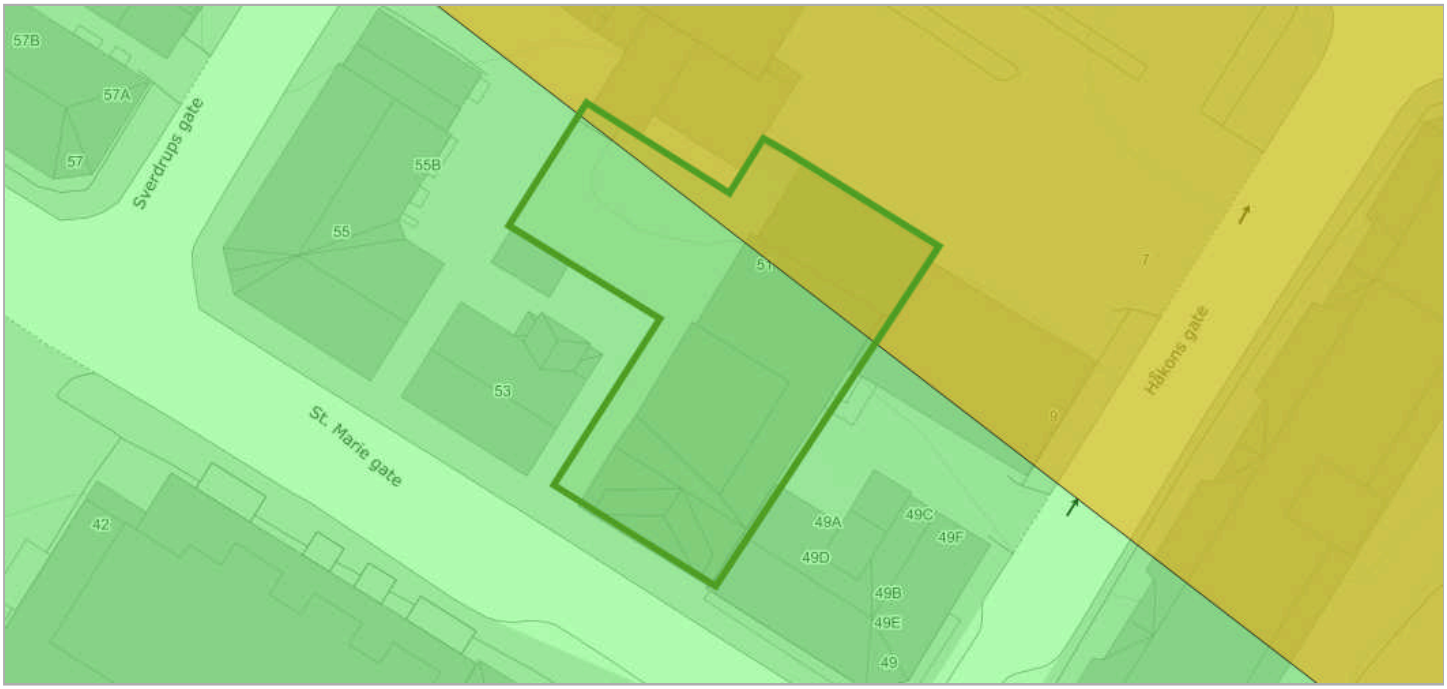
Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Sarpsborg Aksene og bysentrum	-	M-KULA

KVIKKLEIRE

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	13.05.2025



Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med potensiell fare (aktomhetsområde) for større kvikkleireskred.

Tegnforklaring

Kvikkleiredekning
Kartlagt
Kvikkleiresone
Middels kvikkleirefare

Objekter

Navn	Faregrad
Ruinparken	Middels

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens aksomhetskart er imidlertid svært grovmasket.

Tegnforklaring

Middels

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Middels	Randmorene/randmorenebelte

REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder
Annen veggrunn
RbFormålOmråde - Byggeområder
Boliger med tilhørende anlegg
RbFormålOmråde - Kombinerte formål
Bolig/forretning/kontor
RbBevaringOmråde
Bygninger
RbBevaringGrense
RbBevaringgrense
RpOmråde
Planområde
RpFormålGrense
RpFormålGrense
RpFormålGrense
RpGrense
Planens begrensning
Planens begrensning
Planens begrensning
RpJuridiskLinje
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense oppheves
Byggegrense
Målelinje avstandslinje
Målelinje avstandslinje symbol
RpJuridiskPunkt
Avkjørsel
RpPåskrift
Feltnavn
Bredde
Udefinert

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
11086	Kvartal 99	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=11086)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
B	(110) Boliger	-
BFK	(911) Bolig/Forretning/Kontor	-

Utskriftsdato: 13.05.2025

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	216	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	St. Marie gate 51, 1706 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
8SEN0100078725	5295	12.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	570

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 13.05.2025

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	216	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	St. Marie gate 51, 1706 SARPSBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	106 680,90 kr
Eiendomsskatt	19 962,60 kr
Feiing	513,65 kr
Renovasjon	48 338,99 kr
Vann	72 613,81 kr
Sum	**248 109,95 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastgebyr renovasjon	15 stk	2 415,00 kr	1/1	0 %	36 225,00 kr	15 093,75 kr
Restavfallsbeholder 660-770 liter	2 stk	5 980,00 kr	1/1	0 %	11 960,00 kr	4 983,31 kr
Papirbeholder 240 liter	1 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Papirbeholder 660-770 liter	1 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 140 liter	1 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall 240 liter	1 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	570 m3	26,94 kr	1/1	0 %	15 354,38 kr	15 354,38 kr
Forbruk avløp i fjor	570 m3	41,70 kr	1/1	0 %	23 769,00 kr	23 769,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt Næring	2310000 o/oo	5,20 kr	1/1	0 %	12 012,00 kr	5 005,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	2191000 o/oo	3,60 kr	1/1	0 %	7 888,00 kr	3 286,25 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	1 løp	533,00 kr	1/1	0 %	533,00 kr	255,34 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	1 stk	500,00 kr	1/1	0 %	500,00 kr	208,31 kr
Fastgebyr vann	16 stk	1 960,00 kr	1/1	0 %	31 360,00 kr	13 066,69 kr
Fastgebyr avløp	16 stk	2 950,00 kr	1/1	0 %	47 200,00 kr	19 666,69 kr
Antatt forbruk vann i år	581 m3	26,94 kr	1/1	0 %	15 650,69 kr	6 467,53 kr
Antatt forbruk avløp i år	581 m3	44,92 kr	1/1	0 %	26 101,42 kr	10 786,21 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	-1150.67 m3	26,94 kr	1/1	0 %	-30 996,17 kr	-30 996,06 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	-1150.67 m3	41,70 kr	1/1	0 %	-47 982,94 kr	-47 982,78 kr
				Sum	**149 574,38 kr**	**38 963,62 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 13.05.2025 19:14

Eiendom 3105-1/216

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	20.12.1856	Andel	
Kommunenr	3105	Oppgitt areal	625 (Annen arealkilde)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	1	Beregnet areal	638,7	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	216	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
St. Marie gate 51	1706 Sarpsborg	Grina	Gamle Sarpsborg	Sarpsborg

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
20.12.1856	Nymatrikulering	3105-1/216	Mottaker	877
03.12.1926	Grensejustering	3105-1/434	Mottaker	39
		3105-1/216	Avgiver	-39
03.02.1927	Kart- og delingsforretning	3105-1/1362	Mottaker	213
		3105-1/216	Avgiver	-213
01.01.2020	Omnummerering	3105-1/216	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3105-1/216	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300014678			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygningsnummer utgått			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	30.11.2009	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.06.2011	Areal, annet (bruk/brutto)	36/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	36/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	1/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	36/0	36/0

Bygg 2 av 2: Studenthjem/studentboliger

Bygningsnr	368806			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	575/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.06.1904	Areal, annet (bruk/brutto)	321/0	Oppvarming	Elektrisk, Sentralvarme

Boliger	15	Areal, totalt (bruk/brutto)	896/0	Energikilde	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	272	0	0	2	
H0201		Hovedetasje	21	1	1	1	
H0202		Hovedetasje	20	1	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	25	1	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	17	1	1	1	Kjøkken
H0205		Hovedetasje	16	1	1	1	Kjøkken
H0206		Hovedetasje	20	1	1	1	Kjøkken
H0207		Hovedetasje	19	1	1	1	Kjøkken
H0208		Hovedetasje	17	1	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	12	0	0	0	Felles kjøkken
H0302		Hovedetasje	14	0	0	0	Felles kjøkken
H0303		Hovedetasje	20	0	0	0	Felles kjøkken
H0304		Hovedetasje	16	0	0	0	Felles kjøkken
H0305		Hovedetasje	16	0	0	0	Felles kjøkken
H0306		Hovedetasje	15	0	0	0	Felles kjøkken
H0307		Hovedetasje	15	0	0	0	Felles kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	45/0	301/0	346/0
H02	Hovedetasje	8	258/0	0/0	258/0
H03	Hovedetasje	7	272/0	0/0	272/0
K01	Kjelleretasje	0	0/0	20/0	20/0

Sarpsborg kommune
Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG
Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 13.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	216	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	St. Marie gate 51, 1706 SARPSBORG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201501
Navn	Kommunedelplan sentrum 2019-2031
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf
Delarealer	**Delareal** 302 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_09
	Delareal 639 m^2 **KPHensynsonenavn** H_350_03 **KPFare** Brann-/eksplosjonsfare
	Delareal 638 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Urban-høy B **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

	Delareal 638 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 1 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 302 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** H570_09 **KPBestemmelseHjemmel** hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
	Delareal 639 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_01 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 280 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Bykjernen **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	11086
Navn	Kvartal 99
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.12.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1077/1186.pdf
Delarealer	**Delareal** 638 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor **Feltnavn** BFK

Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1/216
Adresse: St. Marie gate 51
Utskriftsdato: 13.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Sarpsborg kommune

DrekarsVik arkitektkontor
Harebakkveien 3 C
1727 SARPSBORG

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	15/06144-13	23.06.2017

Ferdigattest er gitt - vesentlig endring konstruksjon - gnr 1 bnr 216 - St Marie gate 51 - Sentrum Profiltrykk AS

Vi viser til søknad vedrørende ferdigattest. Med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10 gir kommunen ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 10.42017. Gjennomføringsplan datert 10.4.2017, versjonsnummer 4, legges til grunn.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

I følge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Christian Emmerich
enhet byggesak, landbruk og kart

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Fylkesmannen i Østfold er klageinstans for vedtak gitt i medhold av pbl.

I henhold til forvaltningsloven §§ 18 og 19 har du rett til å få innsyn i sakens dokumenter. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker innsyn i dokumentene.

Kopi til: Sentrum Profiltrykk AS, St. Marie gate 73, 1706 Sarpsborg

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 13.05.2025 19:14

Eiendom 3105-1/216

Adresser (1)

Adresse	Poststed
St. Marie gate 51	1706 Sarpsborg

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Lindborg Eiendom As Johan Sverdrups Gate 5 2819 Gjøvik	927748614	Hjemmelshaver	1/1		
Lindborg Eiendom As Johan Sverdrups Gate 5 2819 Gjøvik	927748614	Hjemmelshaver	1/1		

Sarpsborg kommune

Liefting Arkitektur og restaurering
St. Mariegate 72
1706 SARPSBORG

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	10/07500-17	02.04.2012

Ferdigattest er gitt for studenthybler - gnr 1 bnr 216 - St. Mariegate 51 - millennium Eiendom ASM

Vi viser til søknad om ferdigattest.

Med hjemmel i lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl.) § 21-10 gis ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 16.02.2012.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

I følge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

Marianne Krogh Birkeland
Saksbehandler byggesak
Enhet byggesak landbruk og kart

Sarpsborg kommune

Opplysninger til megler **Tilleggsopplysninger**

Opplysning om antall boenheter:

Antall boenheter: St. Marie gate 51	**15**

Dette er et studenthjem/studentboliger med 15 stk boenheter.

St. Marie gate 51

Nabolaget Grina - vurdert av 20 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

SKOLER

Sandesundsveien barneskole (1-7 kl...	15 min	
437 elever, 35 klasser	1.3 km	
Lande barneskole (1-7 kl.)	20 min	
438 elever, 22 klasser	1.8 km	
Hafslund barneskole (1-7 kl.)	21 min	
358 elever, 21 klasser	1.8 km	
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min	
562 elever, 36 klasser	1.1 km	
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min	
334 elever, 25 klasser	1.8 km	
St. Olav videregående skole	14 min	
860 elever, 42 klasser	1.2 km	
Borg videregående skole	10 min	
680 elever, 44 klasser	4.5 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Borgermesterløkka	2 min	
Totalt 9 ulike linjer	0.2 km	
Sarpsborg stasjon	9 min	
Linje RE20	0.8 km	
Oslo Gardermoen	1 t 32 min	

BARNEHAGER

Kulås barnehage (0-5 år)	4 min	
68 barn	0.4 km	
Bamsebo barnehage (1-5 år)	6 min	
25 barn	0.5 km	
St Olavs barnehage (0-5 år)	7 min	
105 barn	0.6 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra St. Marie Gate	4 min
Rema 1000 Vatvedt Torg	5 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Storbyen	10 min
Apotek 1 Løven Sarpsborg	3 min
Sarpsborg Vinmonopol	10 min

SPORT

Kulås idrettsanlegg	7 min
Eilertsevja grusbane	11 min
Sports Club Sarpsborg	1 min
SKY Fitness Sarpsborg	3 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

—

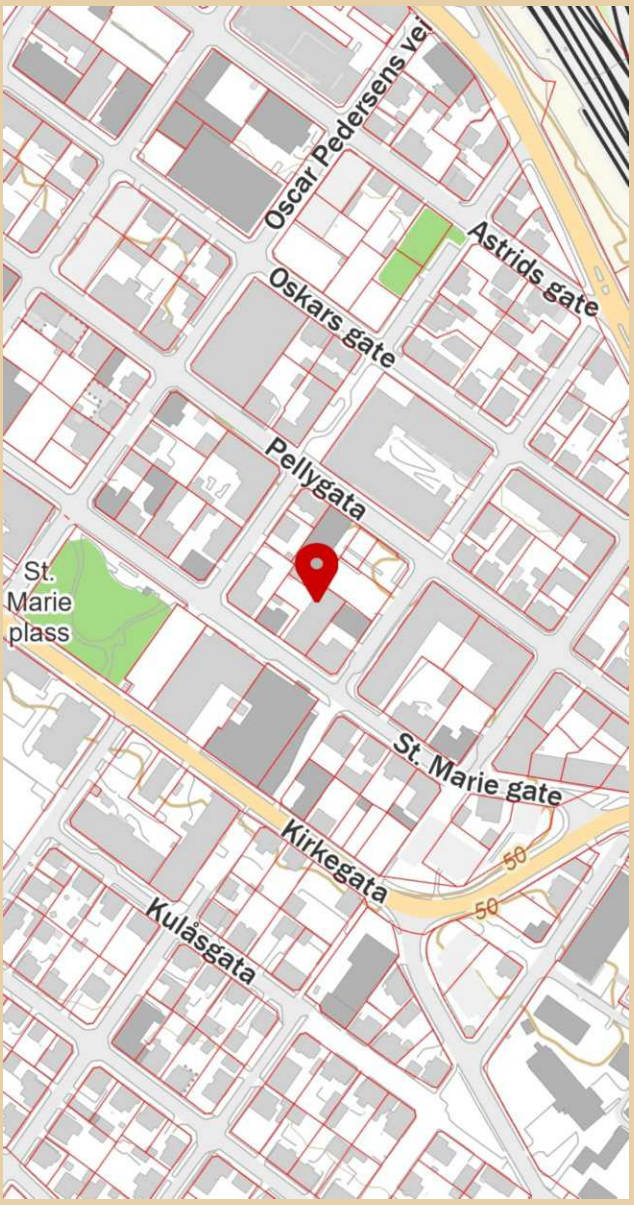
Gateparkering
Lett 78/100

—

Kvalitet på barnehagene
Bra 73/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
St. Marie gate 51, 1706 Sarpsborg
Gnr. 1, Bnr. 216, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250101

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Ole Christian Arntsen

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 917 70 256

E-post: ole.christian.arntsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
