



SAKSBEHANDLER  
Ståle Bergås, Ingunn Holm

VÅR DATO  
23.04.2024

postmottak@ra.no  
www.riksantikvaren.no

VÅR REF.  
24/00817-3

DERES REF.

DERES DATO

Sarpsborg kommune  
Postboks 237  
1702 SARPSBORG

## **Kvartal 256 - Sarpsborg - Detaljregulering - innsigelse**

Riksantikvaren viser til brev fra Østfold kommune, datert 8.3.2024, og vårt brev av 14.3.2024 til Sarpsborg kommune. Vi viser også til befaringsrapport 5.4.2024, med Østfold fylkeskommune og Sarpsborg kommune.

Riksantikvaren har fått saken oversendt fra Østfold fylkeskommune for vurdering av innsigelse på selvstendig grunnlag, i henhold til underrettningsplikten innen kulturmiljøforvaltningen, jf. § 7 i *Forskrift om fastsetting av myndighet mv. etter kulturminneloven*.

**Sandesundveien og den nærmeste bebyggelsen langs veien ligger i kulturmiljøet, K263 Sarpsborg Aksene og bysentrum, som er av nasjonal interesse på grunn av Sarpsborgs lange byhistorie.**

**Riksantikvaren reiser innsigelse til detaljregulering for kvartal 256. Tiltaket er i strid med de nasjonale interessene som er knyttet til Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse, og området Aksene i bysentrum. Dette innebærer at det må stilles høye krav til tilpasning av de nye bygningene til de verneverdige omgivelsene.**

### Planforslaget

Saken gjelder et planforslag for detaljregulering av kvartal 256 i Sarpsborg kommune. Kvartalet ligger vis-a-vis kirkeparken, og er omkranset av Sandesundveien og Korsgata. Bebyggelsen i kvartalet skal rives, med unntak at et hus, og det skal bygges ny og høyere bebyggelse der, med en blanding av næring og bolig.

## Kulturmiljøer i området

Riksantikvarens *Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse* (tidligere NB!-registeret) er en oversikt over blant annet kulturmiljøer av nasjonal interesse i byer og tettsteder hvor det skal vises særlige hensyn til i forbindelse med vern og utvikling.

Sandesundveien og den nærmeste bebyggelsen langs veien ligger i kulturmiljøet, *K263 Sarpsborg Aksene og bysentrum*. Dette kulturmiljøet er av nasjonal interesse på grunn av Sarpsborgs lange byhistorie. Kulturmiljøet har stor tidsdybde, fra anleggelse av middelalderbyen, med ruinen etter St. Nikolas kirken fra rundt 1115, til gjenreisningsplanen etter bybrann i 1839. Strukturene fra middelalderen og bystrukturen med aksene i sentrum omgitt av kvartalsstruktur, er et tidlig eksempel på et helhetlig plangrep i byplansammenheng. Kulturmiljøet har høye kunnskaps- og opplevelsesverdier knyttet til dette.

Når det gjelder Kvartal 256 er fasadene langs Sandesundveien og bebyggelsen langs Sandsundveien i en avstand på ca. 10 meter innover i kvartalet, en del av dette kulturmiljøet.

## Fylkeskommunens faglige råd

Kulturmiljøforvaltningen i Østfold fylkeskommune ønsket å fremme innsigelse til planforslag for Kvartal 256 på grunnlag av manglende tilpasning til bebyggelse mot Sandesundsveien og Korsgata. Planforslaget er i strid med de nasjonale og regionale kulturminneverdiene i Riksantikvarens *Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse* (tidligere NB!-område), *Aksene i bysentrum* (Sandesundsveien og Kirkeparken med Sarpsborg kirke), og planlagt utbygging vil være et fremmedelement i kulturmiljøet. Det må jobbes mer med å oppnå en bedre tilpasning til de verneverdige miljøene omkring. Volumer og høyder må reduseres; mot Sandesundsveien og Korsgata bør bebyggelse ikke være over fire etasjer.

## Riksantikvarens vurdering

Kvartalet ligger meget sentralt og fra et kulturminneperspektiv i et svært følsomt område. Det omfattes i øst delvis av *Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse* (*Aksene i bysentrum*) som er av nasjonal kulturminneinteresse. Rett i øst ligger Sarpsborg kirke som sammen med torget utgjør sentrum i Sarpsborgs karakteristiske byplan fra 1839.

Sandesundveien, som passerer kvartalet, er en av byens to hovedakser. I tillegg grenser kvartalet i sørøst til KULA-landskapet Sarpsfossen, Borregaard og Hafslund, av nasjonal kulturminneinteresse, som her omfatter Sandesundsveien og Festiviteten med Kulåsparken.

Foruten Sarpsborg kirke ligger det flere verneverdige bygninger i umiddelbar nærhet av planområdet, som Festiviteten, Sarpsborg bibliotek, Kulturhuset Gleng og Kirkegata 69, alle på kommunens Gule liste. Kirkegata 69 er Apoteksgården, oppført rundt 1863 av skolelærer Augensen. Festiviteten, Biblioteket, Sarpsborg kirke med kirkepark og Apoteksgården ligger alle langs aksene Sandesundsveien og innenfor *Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse, Aksene i bysentrum*. For å ivareta opplevelsen av dette miljøet er det vesentlig at den nye bebyggelsen gis en form og et uttrykk som tilpasser seg den eksisterende bebyggelsen, og de nasjonale interessene som er knyttet til Sandesundveien og Sarpsborg sentrum.

Riksantikvaren mener at opplevelsesverdiene i gaterommet i Sandesundveien er viktige å ivareta. Siktlinjen langs gaten er derfor viktig å sikre. For å unngå høye fasader rett ut mot gaterommet mener vi at de eksisterende gesimshøydene mot veien bør være førende for nybygg. Planforslaget viser en variert nedtrapping av bygningsvolumene ned til 3-4 etasjer mot Sandesundveien. Dette mener vi er en riktig og god løsning. I tillegg mener vi at volumene i bakkant som blir høyere, må trekkes minimum 4 meter bakover fra gesimsen/fasadene langs Sandesundveien. Videre er det ønskelig å bruke samme formspråk, med flate tak eller en markert gesims, i hele kvartalets lengde langs Sandesundveien.

## Konklusjon

Riksantikvaren reiser innsigelse til detaljregulering for kvartal 256. Tiltaket er i strid med de nasjonale interessene som er knyttet til *Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse*, og området *Aksene i bysentrum*. Det må gjøres et ytterligere arbeid for å tilpasse planforslaget til de nasjonale interessene.

Riksantikvaren stiller seg til disposisjon for dialog og rådgiving når det gjelder utforming og tilpasning av bebyggelsen, og ser fram til en god dialog med kommunen.

Hilsen

Linda Veiby  
avdelingsdirektør

Jarle Jarleson Vaage  
seksjonssjef

## **Brevet er elektronisk godkjent uten underskrift**

Kopi til: Østfold fylkeskommune, Oscar Pedersens vei 39, 1721 SARPSBORG