



Fra
Plus Arkitektur AS

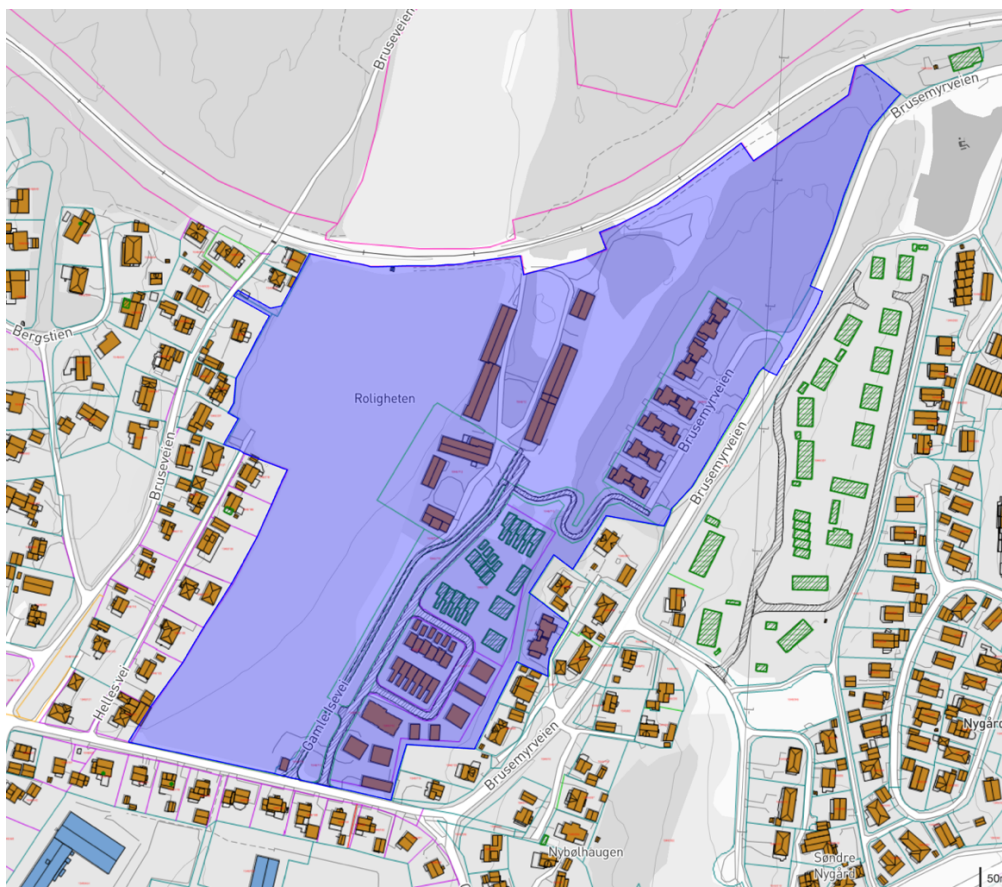
Til
Sarpsborg kommune

Dato: 12.12.2025

Søknad om forenklet planendring for detaljreguleringsplan for Roligheten vedtatt 21.04.2016 i Sarpsborg kommune

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd søkes det om en forenklet planendring for gjeldende reguleringsplan: Roligheten, med planID 3105 26028

Endringen vil i hovedsak berøre følgende eiendommer: gnr/bnr 1048/713, 1048/12 og 1048/718.



Endringen vil berøre: plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.



Bakgrunn:

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd søker Plus Arkitektur AS om forenklet planendring av detaljreguleringsplan for Roligheten, vedtatt 21.04.2016, på vegne av ART Utvikling.

Endringen har bakgrunn i at felt BKS4 ikke er realiserbart i dag, men at det med noen få tilpasninger og justeringer kan bli realiserbart, uavhengig av omkringliggende utbyggingsfelt innenfor planområdet. Utbyggingsfelt BK4 hadde ikke regulert adkomst eller renovasjonsløsning i gjeldende reguleringsplan. Gjeldende reguleringsplan hadde også upresise rekkefølgebestemmelser, som i praksis setter krav om omfattende utbygging av infrastruktur for realisering av et enkelt felt. Dette vanskeliggjør en trinnvis realisering av planen. Ved å dele opp veiformål og fortau i plankartet, samt tilpasse og presisere rekkefølgekravene bedre til feltene, vil reguleringsplanen på en mer hensiktsmessig måte kunne realiseres i en trinnvis utbygging. Endringen omfatter ikke byggegrenser, høyder eller utnyttelsesgrad.

Formålet med endringen er:

Formålet med endringen er å tilrettelegge for utbygging av felt BKS4, ved å rydde opp i gjeldende reguleringsbestemmelser og plankart, slik at feltet kan realiseres i tråd med intensjonen i gjeldende reguleringsplan, uavhengig av når de resterende feltene i planen skal realiseres.

Planprosess:

Det ble varslet igangsetting av forenklet planendring i brev datert 20.11.2025 sendt til offentlige myndigheter og berørte parter, med frist for innspill satt til 12.12.2025.

Det kom inn 10 merknader.

1. Robert Fredheim
2. Østfold kollektivtrafikk
3. Mattilsynet
4. NVE
5. DSB
6. SVV
7. Bane Nor
8. Statsforvalter
9. Østfold fylkeskommune
10. Sarpsborg bondelag





Vurdering av innkomne merknader:

Robert Fredheim	Ønsker at det skal gjøres en justering av plandokumenter i	Imøtekommes ikke. Endringen for felt BKS4 berører ikke felt BKS1/BFS1 sin renovasjonsløsning. Sameiet må selv løse deres utfordring med renovasjonsløsning i samråd med kommunen.
Østfold kollektivtrafikk	Det er en faktafeil i dokument 251120-Planbeskrivelse, pkt. 6.5.5. Her står det: "Området ligger i nærhet til ekspressbussene som går fra Iseveien." Det kjører ikke ekspresslinjer på denne strekningen, kun lokale og regionale busslinjer.	Imøtekommes. Faktafeil rettes opp.
Mattilsynet	Ingen innvendinger til forslaget.	Imøtekommes.
NVE	Kommunen har ansvar for å se til at NVE sine saksområder blir vurdert og ivaretatt i planforslaget.	Imøtekommes. Forslagsstiller vurderer at planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder.
DSB	Henviser til Statsforvalterens uttalelse, da de koordinerer deres eventuelle faglige innspill.	Imøtekommes.
SVV	Har ingen merknader eller innvendinger til forslaget.	Imøtekommes.
Bane Nor	Forventer at bestemmelse § 4.7 følges opp i det videre arbeidet. Aksepterer ikke økt grad av overvann ledes til Bane Nors infrastruktur. Opparbeidelse av bestemmelsesområde #1, innenfor 30 meter fra nærmeste spormidt, krever tillatelse i henhold til jernbaneloven § 10.	Imøtekommes. § 4.7 har endret nummerering til 4.9.
Statsforvalter	Reguleringsplanen fra 2016 berører et forholdsvis stort gjenværende areal med fulldurka jord. Selve BKS4 berører i liten grad dyrka jord. Savner en redegjørelse for	Imøtekommes. Bestemmelse § 4.6 innskjerpes i tråd med Statsforvalterens merknad. Planbeskrivelsen kap 7.14 supplert med ytterligere vurdering av jordvern.
Østfold fylkeskommune	Østfold fylkeskommune mener at området som skal avsettes til LEK innenfor BK4 må legges inn med arealformål. I tillegg må det legges ved solanalyser som viser at kravene til sollys for nærlekeplassen oppfylles. Minimum 50 % av arealet satt av til nærlekeplass skal ha sollys kl. 15.00 ved jevndøgn Østfold fylkeskommune mener at det i fellesbestemmelsene må tas med at prinsippet om universell utforming gjelder, og at	Imøtekommes delvis. Det legges til fellesbestemmelse § 4.10 om universell utforming. Det legges til i bestemmelsene at 50% av nærlekeplass skal ha sollys kl. 15. ved jevndøgn. Det legges ved solanalyser.



	uteoppholdsarealer og adkomst til disse skal utformes etter prinsippet om universell utforming. Under forutsetning av at endringene i reguleringsplanen tar opp i seg de kommentarer Østfold fylkeskommune har for barn og unges interesser og universell utforming, har ikke vi noe imot at endringene gjøres som en forenklet endring, jf. pbl § 12-14.	Lekeplass legges ikke inn med eget formål i plankartet. Lekeplassen plassering er isteden sikret ved å skjerpe reguleringsbestemmelsene § 5.3 b).
Sarpsborg bondelag	Sarpsborg Bondelag er generelt imot nedbygging av dyrket og dyrkbar jord. Vi stiller oss derfor kritiske til det meste av utbyggingsprosjektet Roligheten. Vi er kjent med at den aktuelle dyrkede jorden allerede drives av en annen gårdbruker. I tillegg er bygningsmassen på gården av lav standard, og vi kan derfor akseptere at det eksisterende gårdstunet bygges ned. Den foreslåtte planendringen innebærer at tunet kan utbygges uten at resterende dyrkbar jord berøres. Sarpsborg Bondelag kan dermed akseptere denne planendringen, men ønsker å benytte anledningen til å uttrykke motstand mot ytterligere utbygging av Roligheten utover dette.	Imøtekommes. Bondelaget aksepterer at BK4 bygges ut, men uttrykker motstand mot ytterligere utbygging. Planendringens formål er å gjøre BK4 mulig å bygge ut uavhengig av de andre feltene.

Forslagsstillers samlede vurdering:

Forslagsstiller vurderer at forslaget til endring kan gjennomføres som en forenklet planendring. De fleste merknader er imøtekommet i sin helhet. Det er kun merknad fra beboer i felt BKS1/BFS som ikke imøtekommes. Sameiet må selv gå i dialog med kommunen om renovasjonsløsning for deres felt. Statsforvalterens merknad er i all hovedsak imøtekommet. Det er lagt til redegjørelse for hvordan planendringen bidrar til å ivareta jordvern i planbeskrivelsens kapittel 7.14.

Fylkeskommunens merknad er imøtekommet på de fleste punkter, men på punktet om å legge inn lekeplassen med eget formål i plankartet er ikke imøtekommet. Hensynet med plassering av lekeplass på det best egnede arealet hvor det også er sol på minst 50% av arelaet kl. 15 ved jevndøgn, er ivaretatt ved en konkretisering i reguleringsbestemmelsene § 5.3 b).

Viser også til eget vedlegg med sammendrag av innkomne merknader hvor det er skrevet en vurdering av hver merknad.



Foreslåtte endringer:

Endring av plankart:

1. Oppdatere forkortelsene til arealformål

- BKS endres til BK
- BKS/BFS endres til B
- SGS endres til GS
- SGG endres til GG
- SV endres til V
- BRE endres til RA
- GTD endres til TD
- BLK endres til LEK
- BUT endres til UTE
- SVG endres til AVG

Begrunnelse

Når plankartet revideres, må alle arealformål oppdateres til ny standard, som innebærer at forkortelsene i kartet endres. For å sikre samsvar mellom plandokumentene er forkortelsene i planbeskrivelsen og planbestemmelsene også oppdatert.

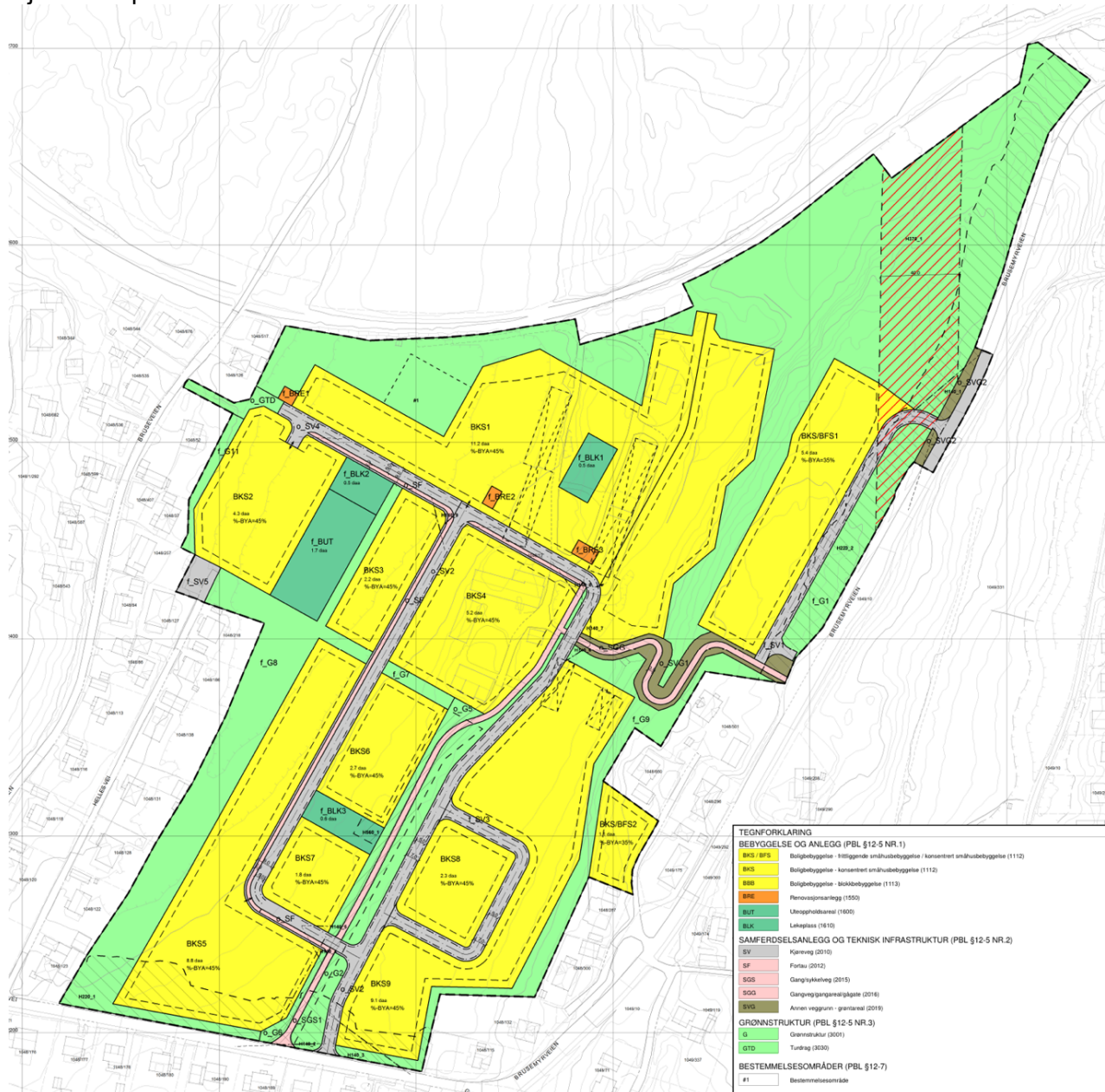
Formålet *Konsentrert småhusbebyggelse/Frittliggende småhusbebyggelse* endres til formål *Boligbebyggelse*, da det er dekkende for de to formålene. Reguleringsbestemmelsen knyttet til formålet åpner for både frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse og bestemmelsen endres ikke, kun formålsnavnet. Endringen vil derfor ikke ha noen praktisk betydning for realisering av de to feltene med dette arealformålet.





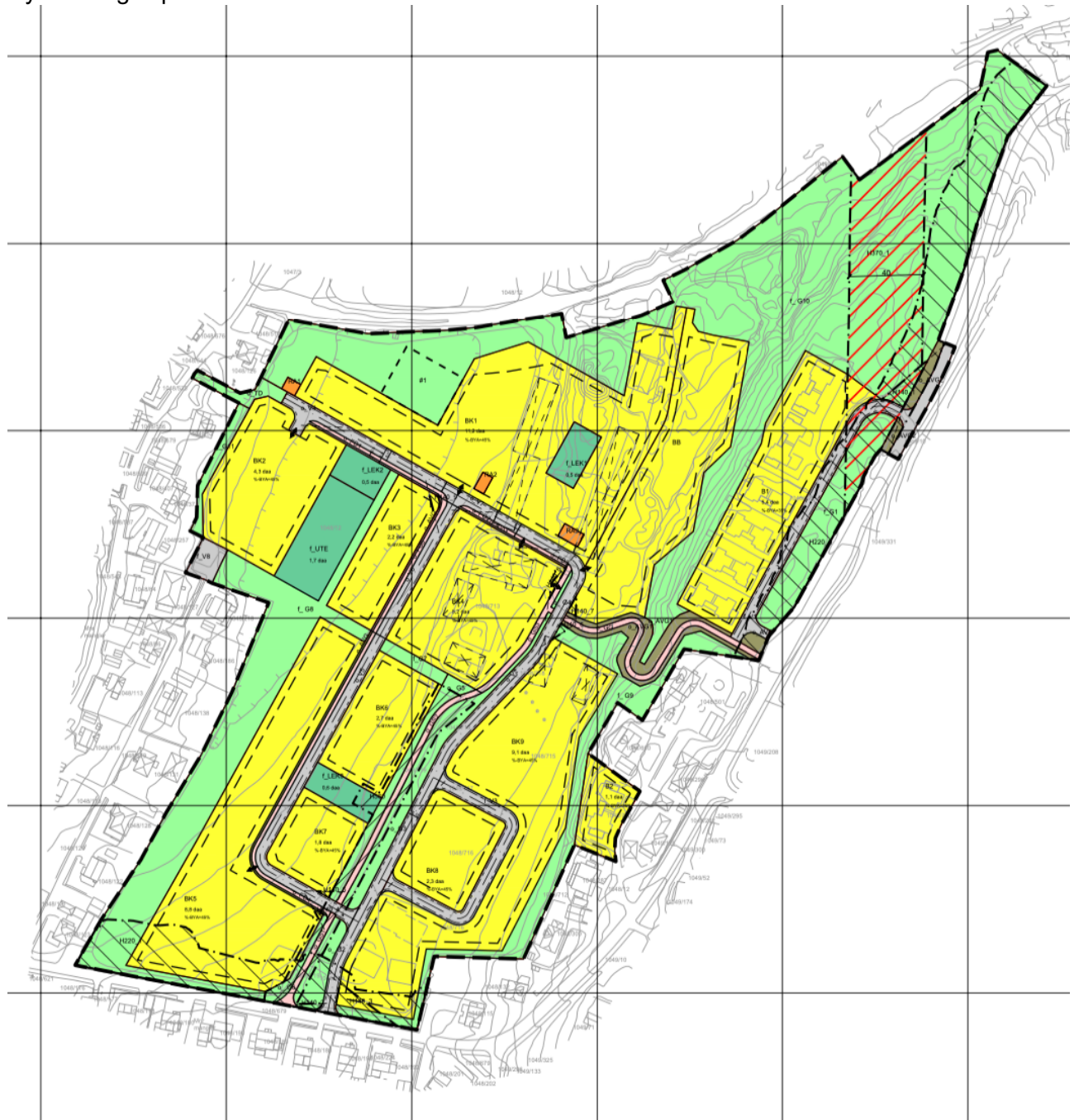
2. Oppdeling av veiarealene og regulerte adkomst for BK4

Gjeldende plankart:





Nytt forslag til plankart:



Oppdeling av veiformålet i gjeldende plankart.

Utsnitt under til venstre viser utstrekning av formål V4 markert. Utsnitt under til høyre viser utstrekning av formål V2 markert.



V4

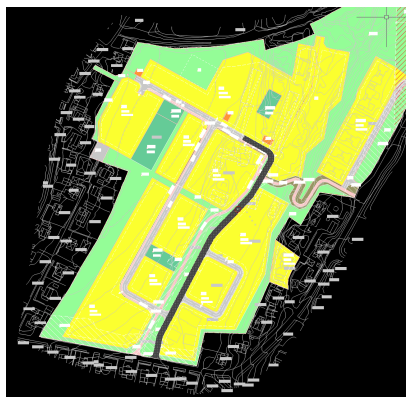


V2

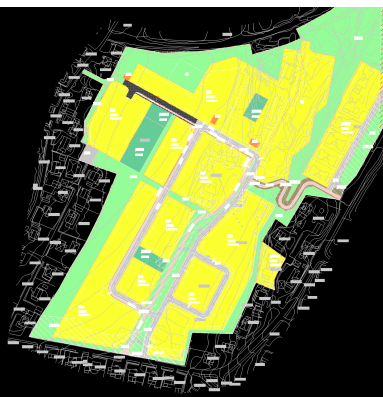
Forslag til ny oppdeling av veiformål i plankart.

Fra venstre mot høyre på kartutsnitt under er følgende ny oppdeling av veiformål markert: V2, V4 og V5, og i rekka under V6, V7 og V8. V8 har kun endret benevnelse fra f_V5. De øvrige deler av vei beholdes slik de er.

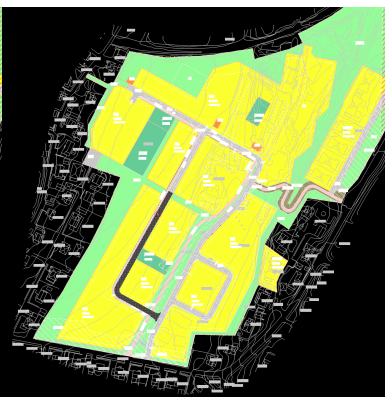
Fortau deles opp omtrent tilsvarende, slik at det kan bygges ut i takt med utbygging av veien. Endringen gjøres for å knytte utbygging av veien opp mot de boligfeltene som feltene naturlig hører til, og slik at rekefølgelbestemmelsene mer presist kan knyttes opp mot plankartet.



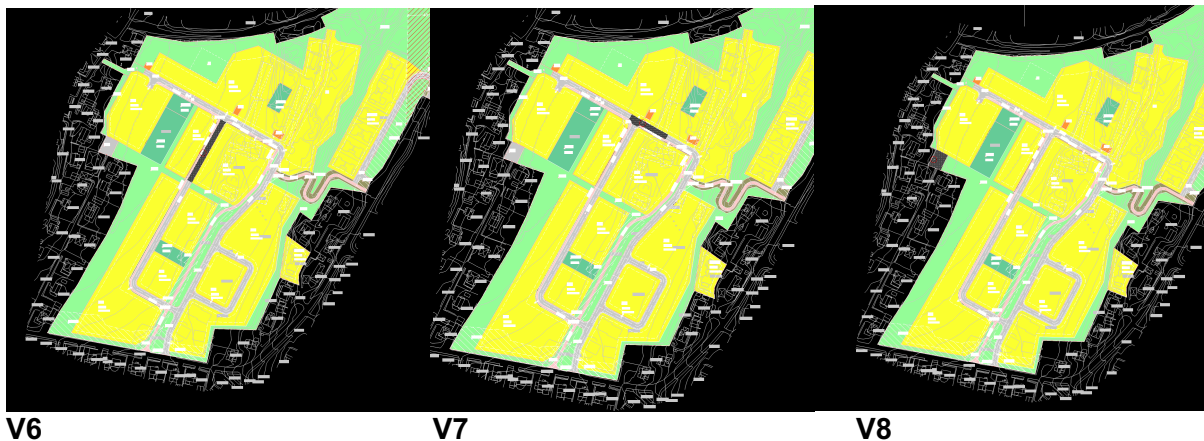
V2



V4



V5



Begrunnelse:

For lage en realiserbar løsning for adkomst og renovasjonsløsning for feltet, foreslås plankartet endret i henhold til kartutsnitt over. Kartutsnitt av gjeldende plankart ses også over. Eksisterende gårdsbygninger på naboeiendommen i nord (BK1) forhindrer en fullstendig opparbeidelse av o_V2 i gjeldende reguleringsplan, siden de ligger på tvers av arealet som skal opparbeides til vei. Rekkefølgebestemmelsene i gjeldende reguleringsplan gir at hele o_V2 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for feltene BB, BK1, BK3-7 samt BK8 og BK9. Et slikt krav hadde kanskje vært rimelig dersom det kun var en byggeherre for hele planområdet Roligheten og hele planområdet skulle bygges ut samtidig. Slik er det imidlertid ikke, og det faktum at feltene har ulike eiere og utbyggingen skjer trinnvis for å tilpasse seg etterspørselen i markedet, tilsier at det er behov for en differensiering av rekkefølgekravene. Dette vil medføre at det kun stilles rekkefølgekrav som er proporsjonale og nødvendige for realisering av de enkelte feltene. Den lange veistrekingen i gjeldende plan, som har benevnelsen o_V2 i plankartet, er derfor foreslått delt opp på en annen måte, for å sikre nettopp dette. Rekkefølgebestemmelsene er foreslått endret slik at et felt i større grad kan realiseres, uavhengig av de andre feltene. Endringen vil også sikre at så mye som mulig av den fulldyrka marken kan ivaretas dersom ikke alle boligfeltene blir realisert. For felt BK4, er det regulert inn avkjørsel i tråd med kommunens veinorm og tilbakemeldinger fra kommunen. Inntegnet adkomstpil og inndeling av veiareal med tilhørende rekkefølgebestemmelser, gjør det mulig å realisere felt BK4 uten å være avhengig av at eksisterende gårdsbygninger på felt BK1, som har en annen eier, rives og at det feltet bygges ut først.

Endring av planbestemmelser:

Generelt gjøres det tilpasning i bestemmelsene slik at kortformen av formålsnavn samsvarer med oppdaterte formålsnavn i plankartet. Som beskrevet i starten av dette brevet. I det følgende står gamle formålsnavn i den gjeldende versjonen av bestemmelsen og det nye formålsnavnet i forslag til ny bestemmelse.



3. Planbestemmelse § 3.1 b) foreslås endret:

Fra:

f_BLK2 skal være ferdig opparbeidet nærlekeplass på minimum 500 m2 med minimum benk og tre lekeapparater før det gis brukstillatelse for felt BKS2, BKS3 og BKS4.

Til:

f_LEK2 skal være ferdig opparbeidet nærlekeplass på minimum 500 m2 med minimum benk og tre lekeapparater før det gis brukstillatelse for felt BK2 og BK3.

Øvrige bokstavledd som dreier seg om lekeplass endrer kortform av formålet fra BLK til LEK i samsvar med revidert plankart.

For å oppfylle kravet om lekeareal for BK4 legges det istedenfor inn en ekstra lekeplass i planområdet og denne skal opparbeides innenfor felt BK4. Det legges derfor inn en ny tekst under bokstavledd c) under samme planbestemmelse, med følgende tekst (etterfølgende underbestemmelser forskyves tilsvarende):

- c) *Innenfor formål BK4 skal det være ferdig opparbeidet nærlekeplass på minimum 500 m2 med minimum flere benker/bord/sittegrupper, 3 lekeapparater, sandkasse, fast dekke for sykkel, rullestol og barnevogn, bane for sykling, klatring eller lignende før det gis brukstillatelse innenfor feltet. Området skal gi mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Lekeplassen skal utformes med variert terreng og vegetasjon, og gi både sol- og skyggepartier. Minimum 50% av lekearealet skal ha sol kl. 15.00 ved jevndøgn. Området skal sikres mot vei for å ivareta trygghet. Sandlekeplass inngår i nærlekeplass.*

Begrunnelse:

Det lages en trygg og god løsning for lekeplass for felt BK4, ved at rekkefølgekrav for LEK2 endres fra å gjelde for BK2, BK3 og BK4 til å bare gjelde for BK2 og BK3. Det legges isteden inn et krav om opparbeidelse av en egen lekeplass på minimum 500 m2 inne på planområdet for BK4. På denne måten sikrer man en bedre løsning for lekeareal for BK4, som også kan fungere trygt under byggeperioden for BK1, BK2 og BK3, og hvor barna slipper å krysse vei for å komme til lekeplassen. Endringen gjør det også mulig å oppfylle krav til lekeplass for BK4 uten å ta i bruk dyrka mark.

4. Planbestemmelse § 3.3 Vei foreslås endret:

Fra:

- a) Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt BKS/BFS1 skal f_SV1 være ferdig opparbeidet. o_SV2 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for bebyggelsen innenfor felt BBB, BKS1, BKS3-BKS7.
b) Før det kan gis brukstillatelse for felt BKS8 og BKS9 skal o_SV2 og f_SV3 være ferdig opparbeidet.
c) Før det gis brukstillatelse for BKS2 skal o_SV4 være ferdig opparbeidet.

Til:

- a) *Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt B1 skal f_V1 være ferdig opparbeidet.*





- b) *Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelsen innenfor felt BB, skal o_V2 være ferdig opparbeidet.*
- c) *Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelsen innenfor felt BK1, skal o_V2, o_V4 og o_V7 være ferdig opparbeidet.*
- d) *Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelsen innenfor felt BK2, skal o_V2, o_V4 og o_V7 være ferdig opparbeidet.*
- e) *Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelsen innenfor felt BK3, skal o_V2, o_V4, o_V6 og o_V7 være ferdig opparbeidet.*
- f) *Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelsen innenfor felt BK4 skal o_V2 være opparbeidet.*
- g) *Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelsen innenfor felt BK5-7 skal o_V2 o_V5, o_V6 og o_V7 være opparbeidet.*
- h) *Før det kan gis brukstillatelse for felt BK8 og BK9 skal o_V2 og f_V3 være ferdig opparbeidet.*

5. Planbestemmelse § 3.4 Gang- og sykkelvei/Gangveg foreslås endret:

Fra:

o_SGS1, o_SGS2 og o_SGG skal opparbeides samtidig med o_SV2.

Til:

Før det kan gis brukstillatelse for BK 1-9 og for BB skal o_GS1 -3 og o_GG være ferdig opparbeidet.

6. Det legges til en ny rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse av fortau, § 3.5 Fortau (etterfølgende bestemmelser forskyves tilsvarende.)

Ny bestemmelse:

3.5 Fortau

Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

Fortau FO skal opparbeides samtidig med tilstøtende veiareal.

7. Planbestemmelse § 3.7 Frisiktsone endres til 3.8 Frisiktsone. Tekst foreslås endret:

Fra:

Frisiktsone skal etableres samtidig med tilhørende SV. Vegetasjonen i frisiktsone skal holdes nede.

Til:

Frisiktsone skal etableres samtidig med tilhørende del av veiformål. Vegetasjonen i frisiktsone skal maksimum være 50 cm høy.

8. Planbestemmelse § 3.8 Permanent sikringsgjerde mot jernbanen endres til § 3.9

Permanent sikringsgjerde mot jernbanen. Tekst foreslås endret:

Fra:





Permanent sikringsgjerde mot jernbanen skal være etablert før det gis brukstillatelse for BBB og BKS 1-9.

Til:

Permanent sikringsgjerde mot jernbanen skal være etablert før det gis brukstillatelse for BB og BK 1.

Begrunnelse:

Rekkefølgebestemmelse om sikringsgjerde mot jernbanen endres til å bare gjelde for BK1 og BB. Dette fordi gjerdet skal oppføres på det gårds- og bruksnummer som disse feltene omfatter, og det er først ved en utbygging av disse feltene at tiltaket er nødvendig og kan gjennomføres.

9. Planbestemmelse § 4.6 Vekstjord foreslås endret:

Fra:

Der hvor jordbruksareal bygges ned av tiltaket skal vekstjordlaget fjernes og tas vare på. Landbruksmyndighetene skal kontaktes i detaljplanperioden for å sikre at jordressursene forvaltes på en god måte. Lagring og behandling av matjorda skal beskrives i rammesøknaden. Dersom vekstjorda kan benyttes i nærmiljøet skal dette fremkomme. Jfr. § PBL 12-7, 1 ledd nr. 2.

Til:

Der hvor jordbruksareal bygges ned av tiltaket skal matjorda fjernes, tas vare på og benyttes til forbedring av jordbruksareal i nærområdet. Landbruksmyndighetene skal kontaktes ved detaljprosjektering for å sikre at jordressursene forvaltes på en god måte. Lagring og behandling av matjorda skal beskrives i rammesøknaden. Det skal fremkomme hvor matjorda skal benyttes. Jfr. § PBL 12-7, 1 ledd nr. 2 og 12.

10. Det legges til en ny planbestemmelse § 4. 10 Universell utforming med følgende formulering:

Prinsippet om universell utforming gjelder. Uteoppholdsarealer og adkomst til disse skal utformes etter prinsippet om universell utforming.

11. Planbestemmelse § 5.2 c) foreslås endret:

Fra:

Utenfor byggegrenser og inntil 1 meter fra eiendomsgrense tillates det oppført garasjer, carporter, eller mindre installasjoner, så fremt det ikke er til hinder for fri sikt mot vei.

Til:

Utenfor byggegrenser og inntil 1 meter fra eiendomsgrense tillates det oppført garasjer, carporter, boder, biloppstillingsplass med ladeinstallasjon eller andre mindre installasjoner, så fremt det ikke er til hinder for fri sikt mot vei.





12. Planbestemmelse § 5.3 b) foreslås endret:

Fra:

Innenfor feltet BKS 4 kan det oppføres kjedehus, rekkehus, to-, fire – og seksmannsboliger i 2 etasjer, inkludert tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal utformes slik at den danner et tun.

Til:

Innenfor feltet BK4 kan det oppføres kjedehus, rekkehus, to-, fire – og seksmannsboliger i 2 etasjer, inkludert tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal grupperes slik at den danner et åpent eller lukket tun, rundt en lekeplass rundt en nærlekeplass i midten på minimum 500 m².

Begrunnelse:

Bestemmelse om at bebyggelsen skal utformes som et tun endres til å presisere at bebyggelsen skal grupperes slik at den danner et åpent eller lukket tun. Hovedtrekket ved tun beholdes, som ved varianten firkanttun går ut på å plassere bygningene i en firkant (enten som kvadrat eller rektangel) rundt et åpent gårdsrom/åpen plass i midten. Presiseringen om at det enten kan være et åpent eller lukket tun, gir mer fleksibilitet til å tilpasse tunet til å bli funksjonelt i den nye konteksten med mange flere nye boliger, renovasjonsløsning, lekeplass og gode uteoppholdsarealer separert fra vei, parkering adskilt fra uteområder og ny adkomstløsning i henhold til kravene i kommunens veinorm.

13. Planbestemmelse § 5.5 foreslås endret:

Fra

Konsentrert småhusbebyggelse/Frittliggende småhusbebyggelse.

Til:

Boligbebyggelse.

14. Planbestemmelse § 5.6 a) foreslås endret:

Fra

Alle typer lekeplasser skal ha gode solforhold og skjermbeplanting (eller leskjerm) hvis de lokaliseres i vindutsatte områder.

Til:

Alle typer lekeplasser skal ha gode solforhold og skjermbeplanting (eller leskjerm) hvis de lokaliseres i vindutsatte områder. Minimum 50% av arealet avsatt til nærlekeplass, skal ha sollys kl. 15.00 ved jevndøgn.



15. Planbestemmelse § 6.1 foreslås endret:

Fra:

- a) Vei f_SV1 skal være felles vei og fungere som adkomst for felt BKS/BFS1. Jf. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 14.
- b) Vei o_SV2 skal være offentlig vei og fungere som adkomstvei for felt BKS3 - 9. o_SV2 skal også gi tilgang til f_SV3 og o_SV4, samt internveinettet i felt BKS1, BKS2 og BBB. Jf. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 14.
- c) Vei f_SV3 skal være felles adkomst for felt BKS8 og BKS9. Jf. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 14.
- d) Vei o_SV4 skal være offentlig vei og fungere som adkomstvei for felt BKS2 og deler av felt BKS1. Jf. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 14.
- e) Vei f_SV5 skal fungere som snuplass for Helles vei. Jf. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 14.

Til:

- a) *Vei f_V1 skal være felles vei og fungere som adkomst for felt B1.*
- b) *Vei o_V2 skal være offentlig vei og fungere som adkomstvei for felt BB, BK4 og BK9.*
- c) *Vei f_V3 skal være felles adkomst for felt BK8 og BK9.*
- d) *Vei o_V4 skal være offentlig vei og fungere som adkomstvei for felt BK2 og deler av felt BK1.*
- e) *Vei o_V5 skal være offentlig vei og fungere som adkomstvei for felt BK5-7.*
- f) *Vei o_V6 skal være offentlig vei og fungere som adkomstvei for felt BK3.*
- g) *Vei o_V7 skal være offentlig vei og fungere som adkomstvei for felt BK1.*
- h) *Vei f_V8 skal fungere som snuplass for Helles vei.*

Lovhenvisning flyttes øverst i bestemmelsen.

Endring av planbeskrivelse:

16. Planbeskrivelsen oppdateres i henhold til endringer gjort i reguleringsbestemmelser og plankart.

Mindre innvirkende endringer inkluderer at:

- Forkortelsen til arealformålene oppdateres
- Det legges til et eget punkt der den forenklede planendringen beskrives. Informasjonen fylles ut etter høringsperioden.
- Det er lagt til en grundigere beskrivelse og begrunnelse for oppdelingen av veisystemet under punkt 6.5.1 Utforming og opparbeidelse av veier. I tillegg er 6.5.3 Tilgjengelighet for gående og syklende og 6.5.4 Felles atkomstveier, eiendomsforhold oppdatert i samsvar med de nye veiarealene.
- Det er lagt til beskrivelse av lekeplassen på BK4 under punkt 6.7 Uteoppholdsareal.





17. Planbeskrivelsen suppleres der tunet er omtalt

I tråd med endringen av bestemmelse § 5.3 b, endres planbeskrivelsen under punkt 5.6

Kulturminner og kulturmiljø. Beskrivelsen suppleres med:

Bestemmelsene sikrer at tunformen skal ivaretas. Bestemmelsen åpner imidlertid opp for både et lukket og åpent tun, altså et helt eller delvis omkringbygget gårdsrom. På Østlandet er firkanttunet mest utbredt. Dette kan enten være kvadratisk eller rektangulært, og det varierer hvor nærme bygningene står hverandre i omrammingen av tunet. Ofte er det plassert et tuntre i midten av tunet.

Punkt 6.3 Boligmiljø/bokvalitet suppleres med følgende:

Illustrasjonene er utarbeidet av COWI AS og viser eksempel på hvordan bebyggelsen kan utformes og plasseres. Den endelige utformingen og plasseringen må vurderes nærmere i byggesaken sett sammen med alle funksjoner som skal ivaretas, som adkomst, bilparkering, brannredningskonsept, renovasjonsløsning, gode, kvalitative uteoppholdsarealer og lekearealer som er bilfrie, plassering av boder og sykkelparkering osv. Illustrasjonene viser realistiske solforhold for 20. juni halv fem på ettermiddagen.

Punkt 6.8 Kulturminner endres fra:

Planen legger opp til at ny bebyggelse følger formen på tunet, slik at den historiske tilknytningen med alleen opp til gården beholdes. Dette er innarbeidet i illustrasjonen og stadfestes i bestemmelse.

Til:

Planen legger opp til at ny bebyggelse følger formen på tunet. Dette er det vist eksempel på i illustrasjonene og det er lagt inn en reguleringsbestemmelse som sikrer at det bebyggelsen på BK4 skal grupperes som er åpent eller lukket tun. Hovedtrekket er at ny bebyggelse skal grupperes i en firkantformasjon rundt et gårdstun.

18. Planbeskrivelsen suppleres der konsekvens for jordressurser/landbruk beskrives.

Ved forenklet planendring i 2025 er det gjort en innskjerping av reguleringsbestemmelsen. I tillegg er det gjort endring ved å dele opp veiformålet og knytte mer konkrete rekkefølgebestemmelser til hvert delfelt, slik at veien ikke bygges ut før det er strengt nødvendig. I tillegg er det sikret en egen nærlekeplass inne på felt BKS4, slik at man ikke behøver å ta hull på fulldyrka areal før tilliggende utbyggsfelt til LEK2 skal bygges ut. Disse grepene bidrar til at jordvernet ivaretas i større grad enn ved tidligere versjon av reguleringsplanen og legger til rette for at gjenværende fulldyrka areal er drivverdig lengst mulig.

19. Planbeskrivelsen revideres der det er faktafeil om ekspressbussrute.

Setningen «Området ligger i nærhet til ekspressbussene som går fra Iseveien.» tas ut, og det legges til ordet «regionale».



Forslagsstillers samlede vurderinger:

Forslagsstiller vurderer at forslaget til endring av planen ved å endre plankart og bestemmelser samt planbeskrivelse som beskrevet i redegjørelse ovenfor, slik at utbyggingsfelt kan realiseres uavhengig av hverandre, ikke vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Forslagsstiller vurderer på grunnlag av dette at endringen kan gjennomføres som en forenklet planendring.

Mvh.

Maria Benedikte Gärtner // Plus Arkitektur AS

Vedlegg:

1. Forslag til endring av plankart (leveres i PDF og SOSI-format)
2. Forslag til endring av planbestemmelser (leveres i Word-format med spor endring)
3. Gjeldende plankart
4. Gjeldende planbestemmelser
5. Innkomne merknader med forslagsstillers kommentarer
6. Alle merknader samlet i en PDF-fil

