



Statens vegvesen

STENSETH GRIMSRUD ARKITEKTER AS
Postboks 91

1751 HALDEN

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Jan Antonsen / 69243554

Vår referanse:
20/233549-11

Deres referanse:
Jon Rongen

Vår dato:
28.11.2025

Uttalelse – varsel om igangsetting og høring av en forenklet planendring for detaljreguleringsplan for Brunsbykollen – planID 3105_33007 – Sarpsborg kommune

Bakgrunn

Planendringen gjelder to felt, BK2 og BK3, med et samlet areal på ca. 3,8 dekar. Disse endres fra konsentrert småhusbebyggelse til frittliggende småhusbebyggelse. Endringen åpner for 4-8 boenheter, primært eneboliger og tomannsboliger. Byggegrensene justeres for bedre arrondering og trekkes noe tilbake fra bratthenget mot øst. Utnyttelsesgraden reduseres fra 45 % BYA til 35 % BYA. Felt BK1 beholdes som område for konsentrert småhusbebyggelse.

Brunsbyskollen er i hovedsak utbygd med frittliggende småhus, men feltene BK2 og BK3 har stått ubebygd i flere år. Tomtene har vist seg vanskelige å utnytte til konsentrert småhusbebyggelse på grunn av bratt terreng og begrenset areal, noe som gjør det utfordrende å etablere gode uteoppholdsarealer og snumuligheter for bil. Erfaring fra BK1 viser også lav etterspørsel etter konsentrert boligbebyggelse i området. Endringen vurderes som positiv fordi den gir bedre bokvaliteter og en mer realistisk utbygging, samtidig som intensjonen om variert boligsammensetning opprettholdes.

Statens vegvesens ansvar

Statens vegvesen skal sikre at nasjonale transport- og arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Målet er et effektivt, miljøvennlig og trygt transportsystem innen 2050, med fem likestilte delmål: enklere reisehverdag, klima- og miljøtiltak, nullvisjon for ulykker, teknologisk effektivisering og optimal ressursbruk.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Dronningens gate 19
1530 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Statens vegvesen forvalter riksvegene og har et sektoransvar for trafikkssikkerhet, framkommelighet og miljøhensyn i alle planforslag som berører samferdsel. Vi samarbeider med myndigheter, næringsliv og innbyggere for en bærekraftig transportutvikling.

Uttalelse

Endringen berører ikke vårt ansvarsområde, og vi har derfor ingen merknader til forslaget eller innvendinger mot forenklet planprosess.

Statens vegvesen Transport og samfunn
Med hilsen

Anders O. T. Hagerup
seksjonssjef

Jan Antonsen
sjefingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS, Postboks 325, 1502 MOSS
ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE, Postboks 220, 1702 SARPSBORG

STENSETH GRIMSRUD ARKITEKTER AS
Postboks 91
1751 HALDEN

Vår ref.: 2025/18987-3

Deres ref.:

Dato: 10.12.2025

Uttalelse - varsel om igangsetting og høring av en forenklet planendring for detaljreguleringsplan - Brunsbykollen - Sarpsborg kommune

Viser til brev fra Stenseth Grimsrud Arkitekter AS, datert 19.11.2025.

Saken gjelder forenklet planendring for gjeldende detaljreguleringsplan: Brunsbykollen, vedtatt av Sarpsborg bystyre 15.11.2018

Endringene gjelder felt B2 og 3, fra konsentrert småhusbebyggelse til frittliggende småhusbebyggelse. I tillegg endres utnyttelsesgraden fra 45 % BYA til 35 % BYA, byggegrensene justeres og feltene deles i fire tomter. Bestemmelsene justeres i henhold til denne situasjonen, og bestemmelse endres slik: §5.3, bokstav a): «Innenfor feltene BF10-11 tillates i tillegg tomannsboliger». I gjeldende plan var det skissert plass til 6 boenheter for hver av de to parsellene. Antallet enheter blir med denne endringen redusert til 4 boenheter.

Forslagsstiller begrunner endringene med at de aktuelle tomtene er vanskelig å utnytte for konsentrert småhusbebyggelse på en effektiv måte. Fordi byggearealet er begrenset, som følge av at terrenget i øst er skrånende, vil det være vanskelig å opparbeide et stort antall boenheter med gode uteoppholdsarealer og snumulighet for bil på egen eiendom, slik planen krever. Det er ikke tilrådelig å planere ut arealet ved å fylle ut med mer masser.

I oversendelsesbrevet er det referert følgende forhåndsvurdering fra Sarpsborg kommune:

«Kommunen mener endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, og vil ikke gå utover hoveddrammene i planen, og vil heller ikke berøre hensynet til viktig natur- og friluftsområder. Endringene endrer ikke intensjonen i planen som er å legge til rette for en variert boligsammensetning med hovedvekt på eneboliger. Det vil fortsatt være et felt som kan utvikles til en konsentrert boligtype som for eksempel leiligheter. Kommunen anser det også som positivt å åpne for muligheten til tomannsboliger og ikke bare eneboliger».

Fylkeskommunens rolle

Østfold fylkeskommune har vurdert saken som regional planmyndighet, kulturminnemyndighet, vannregionmyndighet og som veieier for fylkesveier. Vi uttaler oss blant annet med utgangspunkt i fylkesplanen for Østfold.

Fylkeskommunen har i tillegg en veilederrolle, og ønsker å bidra til gode prosjekter som styrker og ivaretar viktige hensyn til blant annet by- og stedsutvikling, kulturminner, bo- og oppvekstsvilkår samt naturmangfold i tråd med blant annet bærekraftsmålene i FN17.

Fylkeskommunen skal bidra til og sørge for at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Fylkesplanen for Østfold ligger til grunn for vår uttalelse, og fylkesplanen sammen med andre regionale planer ligger på vår hjemmeside [Regionale planer - Østfold fylkeskommune](#)

Vurdering

Østfold fylkeskommune deler kommunens vurderinger om at en endring slik det søkes om ikke vil påvirke gjennomføringen av planen og hoveddrammene i planen. Med de opplysninger vi har fått forelagt, har vi ikke merknader til endringene, og har heller ikke merknader til at endringene gjennomføres som en forenklet planendring.

Vennlig hilsen

Øyvind Thømt
spesialrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

09.12.2025

Vår ref:

2025/49951

Deres dato:

19.11.2025

Deres ref:

STENSETH GRIMSRUD ARKITEKTER AS
Postboks 91
1751 HALDEN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Carl Henrik Jensen, 69247049

Sarpsborg - uttalelse til foreslått endring av detaljregulering for Brunsbykollen ved forenklet prosess

Vi viser til brev datert 19. november 2025 med høring av foreslått endring av detaljregulering for Brunsbykollen. Endringen ønskes behandlet etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 andre og tredje ledd.

Bakgrunn

Det fremgår av oversendelsen at detaljreguleringen inneholder tre felt for konsentrert småhusbebyggelse, BK1-3, der det tillates rekke-, kjedehus og flermannsboliger med tilhørende anlegg. Feltene BK2-3 er ubebygd og anses på grunn av terrenget vanskelig å bygge ut med konsentrert bebyggelse. Det ønskes å få endre BK2-3 fra konsentrert småhusbebyggelse til fire tomter for frittliggende småhus, og da gjerne tomannsboliger. Arealet for BK2-3 utgjør til sammen 3,8 dekar. Byggegrensene mot nordsiden av feltene justert noe. I tillegg er byggegrensen trukket noe tilbake fra bratthenget mot øst. Utnyttelsesgraden reduseres fra 45 til 35 % bebygd areal.

Vi uttalte oss til opprinnelig planforslag, i vårt brev 3. august 2018.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Vurdering

Vi har i [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2025](#) og på vår nettside med oversikt over [føringer for kommunal planlegging](#) redegjort for viktige føringer innen vårt

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



ansvarsområde. Kommunen har et stort ansvar for å ivareta nasjonale og viktige regionale interesser i planleggingen. Vi har vurdert planforslaget ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder. Basert på oversendt informasjon har vi ingen konkrete merknader til planforslaget.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.

Med hilsen

Brede Kihle
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Carl Henrik Jensen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Sarpsborg kommune	Postboks 237	1702	SARPSBORG
Østfold fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG
Statens Vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER