



Fra
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

Til
Sarpsborg kommune

Dato: 16.12.2025

Søknad om forenklet planendring av «Detaljreguleringsplan for Brunsbykollen» vedtatt 15.11.2018 i Sarpsborg kommune

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd søkes det om en forenklet planendring for gjeldende reguleringsplan: Brunsbykollen, nasjonal planid.: 3105 33007.

Endringen vil berøre følgende eiendommer: Gnr/ 3007, bnr 62 og 63.

Endringen vil berøre plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse.

Bakgrunn:

Det meste av Brunsbykollen er nå utbygd, og omfatter i all hovedsak frittliggende småhusbebyggelse. Planen inneholder tre felt for konsentrert småhusbebyggelse, BK1-3, der det tillates rekke-, kjedehus og flermannsboliger med tilhørende anlegg. Felt BK1, som er det største feltet, er opparbeidet som et forholdsvis flatt område som er enkelt å bebygge, mens feltene BK2-3 ligger mer brattlendt til, selv etter opparbeiding av tomtene. Mye av det avsatte byggearealet på BK2-3 er derfor i praksis ubebyggbart.

Felt BK1 er delvis bebygd og delvis klargjort for et nybygg ved at det er ført opp grunnmur mm., mens feltene BK2-3 fremdeles er ubebygd. De aktuelle tomtene er klargjort for utbygging, og har ligget ute for salg i 7 år. Flere aktører har forsøkt seg på å realisere en utbygging på tomtene, men tomtene har på grunn av både tomtearrondering og terreng vist seg å være utfordrende å utnytte på en regningssvarende måte. Erfaringen fra det delvis utbygde feltet, BK1, viser i tillegg at interessen for konsentrert boligbebyggelse er svært lav i denne delen av kommunen. De aktuelle tomtene ligger derfor fremdeles brakk, noe som ikke er noen heldig situasjon, hverken for nabolag eller utbygger.

Utbygger ønsker nå å endre planen ved å legge til rette for frittliggende småhusbebyggelse i feltene BK2-3. Ønsket er da å få endre BK2-3 fra konsentrert småhusbebyggelse til fire tomter for frittliggende småhus, og da gjerne tomannsboliger. Det finnes fortsatt plass for å føre opp konsentrert småhusbebyggelse innenfor BK1.

Forslag til endring fremmes av Stenseth Grimsrud arkitekter AS på vegne av Eikelunden eiendom AS.





Formålet med planendringen er:

Endre to felt, totalt 3,8 daa, fra konsentrert småhusbebyggelse til frittliggende småhusbebyggelse, slik at det blir plass til 4 - 8 boenheter. For å få til en bedre egnet arrondering av byggearealet, og er også byggegrensene mot nordsiden av feltene justert noe. I tillegg er byggegrensen trukket noe tilbake fra bratthenget mot øst.

Planprosess:

Det ble varslet igangsetting og høring av forenklet planendring i brev datert 19.11.2025. Varselet ble sendt offentlige myndigheter og andre berørte parter. Frist for innspill var 15.12.2025.

I løpet av høringsperioden har det kommet inn tre høringsuttalelser. Uttalelsene er gjengitt i kort form nedenfor. Uttalelsene er også vedlagt i sin helhet.

Fra	Ref.	Dato
Statsforvalteren	2025/49951	19.11.2025

Vi har vurdert planforslaget ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder. Basert på oversendt informasjon har vi ingen konkrete merknader til planforslaget.

Fra	Ref.	Dato
Statens vegvesen	20/233549-11	28.11.2025

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

Fra	Ref.	Dato
Østfold fylkeskommune	2025/18987-3	10.12.2025

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.

Vurdering av innkomne merknader:

Det ble ikke mottatt noen konkrete innspill til selve tiltaket eller valget av «forenklet planendring» som prosessform. Uttalelsene er derfor ikke kommentert. Forslagsstiller vurderer at det ikke har kommet merknader som tilsier at endringen ikke kan gjennomføres etter forenklet prosess, jf. pbl. § 12-14. Merknadene medfører heller ikke behov for revisjon av planmaterialet etter høring.

Forslagsstillers samlede vurdering:

PBL § 12-14 setter som vilkår at en forenklet planendring vil kunne være påregnelig når:

- Endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig,
- Den ikke går utover hoveddrammene i planen
- Ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.





Slik vi vurderer forslag til endring vil den:

- Ikke påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.
- Ikke gå ut over hoveddrammene i planen. Selv om det opprinnelig var ønskelig å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse i deler av området. Ved å ta bort to av felt, reduseres antallet mulige konsentrerte boenheter, men det har vist seg å være vanskelig å forme en god utnyttelse innenfor de to tomtene. Det vil fortsatt kunne føres opp 8 boenheter i området, i form av 4 tomannsboliger.
- Ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Foreslåtte endringer:

Plankart:

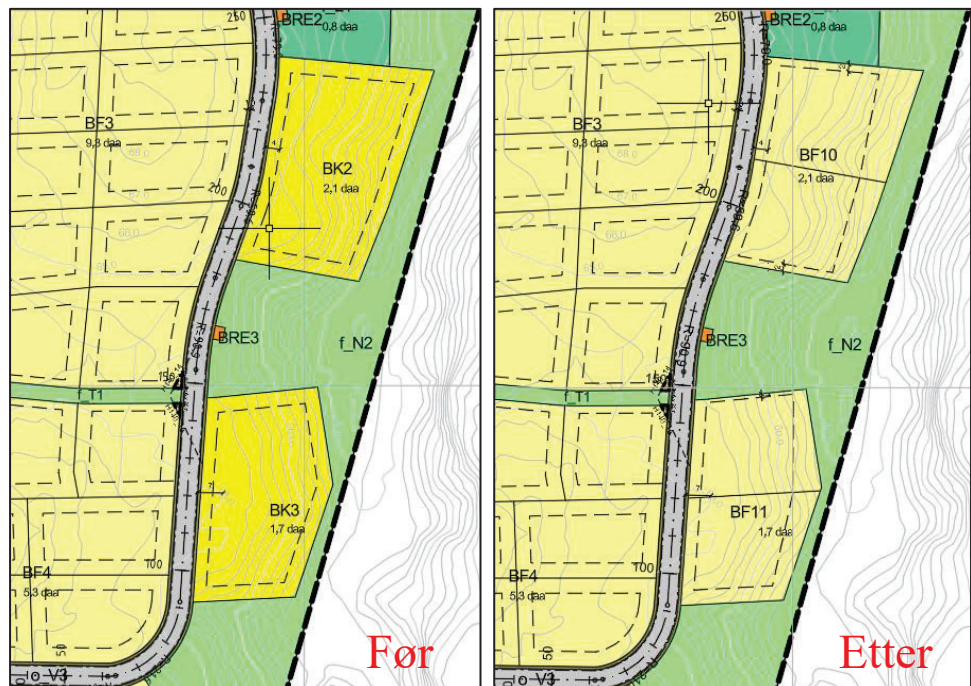
Planområdet BK2-3 foreslås endret:

Fra: Konsentrert småhusbebyggelse, BK2-3.

Til: Frittliggende småhusbebyggelse, BF10-11.

I tillegg justeres byggegrensene. Se endringene i figur 1.

Figur 1. Figuren viser aktuelle endringer i plankartet. Gjeldende plankart til venstre, og revidert til høyre. Feltene BK2-3 omgjøres til frittliggende småhusbebyggelse, BF10-11. Byggegrensene utvides i nord-sydlig retning, og trekkes noe vekk fra skråningen.



Planbestemmelser:

Planbestemmelse § 3, bokstav a), § 4.5, bokstav a) §§ 5.3, 5.4, 5.5 foreslås endret slik at feltbenevnelse samsvarer med plankartet. Se vedlagt revidert bestemmelse, der endringer er markert med rødt.

Følgende ordlyd er tatt inn i bestemmelse §5.3, bokstav a): «Innenfor feltene BF10-11 tillates i tillegg tomannsboliger».

I tillegg til at tillatt bygningstype endres, vil også utnyttelsesgraden på tomtene reduseres fra 45% BYA til 35% BYA.



Sarpsborg
kommune

Planbeskrivelsen:

Er korrigert i henhold til ovenstående endringer.

Med vennlig hilsen

Jon Rongen, Stenseth Grimsrud arkitekter AS


.....
Navn/firma

Vedlegg:

1. Forslag til endring av plankart i PDF datert 10.10.2025
2. Forslag til endring av planbestemmelser, revidert 10.10.2025
3. Forslag til endring av planbeskrivelse, revidert 10.11.2025
4. Høringsuttalelser fra Statsforvalteren, Østfold fylkeskommune og Statens vegvesen.

