



STENSETH GRIMSRUD ARKITEKTER AS
Postboks 91
1751 HALDEN

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.

Vår ref.
PLAN-25/01450-11

Dato
16.01.2026

Administrativt vedtak om planendring - 33007 Detaljregulering, Brunsbykollen

Vedtak:

Reguleringsplanen Brunsbykollen, Varteig, planID 33007 endres i henhold til pbl. § 12-14 annet ledd, ved at

1. Byggefeltene BK2 og BK3 endres fra arealformålet «Konsentrert småhusbebyggelse» til «Frittliggende småhusbebyggelse» med korresponderende feltkoder BF10 og BF11.
2. Byggegrenser justeres innenfor BF10 og BF11.
3. Det tillates oppføring av tomannsboliger innenfor BF10 og BF11.

Saksopplysninger/utredning:

Bakgrunn:

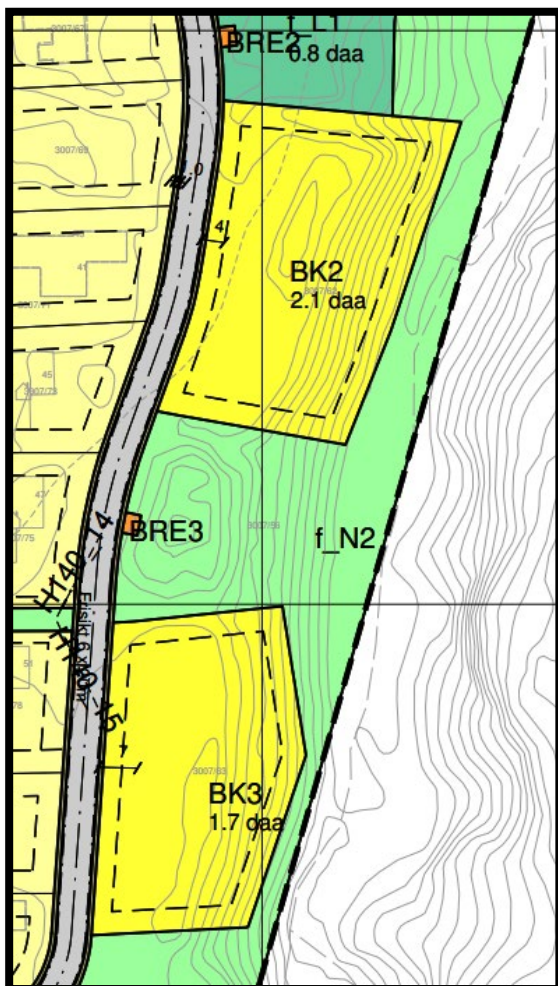
Sarpsborg kommune har mottatt søknad om forenklet planendring av reguleringsplanen Brunsbykollen, planID 33007, vedtatt 15.11.2018. Søknaden er utarbeidet av Stenseth Grimsrud arkitekter AS på vegne av Eikelunden eiendom AS.

Forslagsstiller mener byggefeltene BK2 og BK3 er lite egnet til gjeldende arealformål «konsentrert småhusbebyggelse». Dette begrunnes med at terrengforhold og tomtearrondering gjør det utfordrende å realisere den tiltenkte boligtypen innenfor byggefeltene, uten å gå på bekostning av bokvalitet. Videre viser erfaringer fra byggefelt BK1 at interessen for konsentrert småhusbebyggelse i dette området er begrenset. Forslagsstiller ønsker derfor at BK2 og BK3 endrer formål til «Frittliggende småhusbebyggelse», slik at det kan oppføres eneboliger og tomannsboliger.

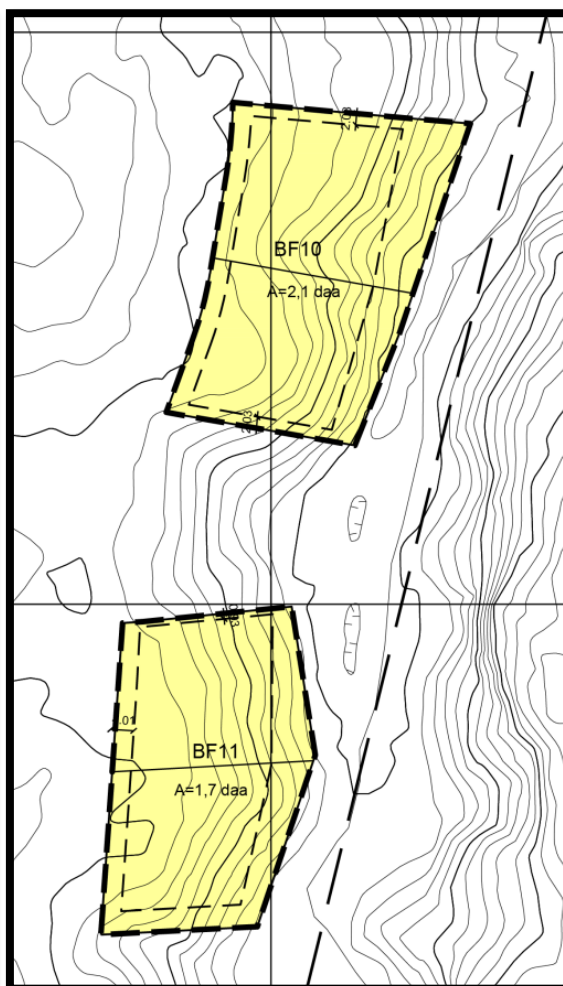
Kommunen vurderer at endringen ikke avviker fra planens intensjon om å sikre en variert boligsammensetning, der eneboliger fortsatt skal utgjøre hovedtyngden.

Foreslåtte endringer:**Endring av plankart**

1. Byggefeltene BK2 og BK3 endrer formål fra «Konsentrert småhusbebyggelse» til «Frittliggende småhusbebyggelse», og får feltkode BF10 og BF11.
2. Byggegrenser justeres innenfor feltene BF10 og BF11.



Figur 1: Før endring iht. punkt 1 og 2.



Figur 2: Etter endring iht. punkt 1 og 2.

Endring av bestemmelser

Endringer er illustrert ved gjennomstreking og understreking

2 Reguleringsformål

2.1 Bebyggelse og anlegg. Jf. pbl §12-5, 2 ledd nr.1:

- Frittliggende småhusbebyggelse (BF1-~~9~~11)
- Konsentrert småhusbebyggelse (BK1-~~3~~)

3 Rekkefølgebestemmelser

- a) Boliger innenfor BF1-8, BF10-11 og BK1-~~3~~ skal ha tilgang til en ferdigstilt lekeplass (L1-3) innenfor en radius på 150 m før brukstillatelse for nye bygninger gis.
- c) Vei (V2-8) fortau (F1-3), turvei (T1-3) og kryssing av fylkesveien skal være opparbeidet eller sikret gjennomført før brukstillatelse for tiltak innenfor feltene BF1-

8. BF10-11 eller BK gis.

4 Fellesbestemmelser

4.5 Uteoppholdsareal

- a) For feltene BF skal det opparbeides minst 150 m² tilfredsstillende felles eller privat uteareal for opphold og lek pr. boenhet (MUA). Tilsvarende er kravet for feltene ~~BK1-3~~ 100 m².

5 Bebyggelse og anlegg

5.3 Boligbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse (BF1-~~9~~11)

- a) I feltene BF1-~~9~~ 11 kan det oppføres frittliggende eneboliger i 2 etasjer. Det tillates oppført sekundærleilighet BRA maks. 50 m². Innenfor feltene BF10-11 tillates i tillegg tomannsboliger. Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- b) For BF1-~~9~~ 11 er maksimalt tillatt utnyttelsesgrad %BYA = 35%. Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.

5.4 Konsentrert småhusbebyggelse (BK1-~~3~~).

- a) I feltene ~~BK1~~ ~~BK3~~ kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i form av rekke-, kjedehus og flermannsboliger med tilhørende anlegg.

5.5 Lekeplasser (L1-3)

- a) Innenfor lekeareal (L1-3) opparbeides felles lekeplass for beboere innenfor BF1-~~9~~ 11 og BK1-~~3~~, Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr 14.

5.7 Renovasjonsanlegg (BRE1-3)

- b) BRE 1-~~3~~ er felles for feltene BK1 ~~BK3~~, jf. pbl § 12-7, nr. 14.

Endring av planbeskrivelse

Planbeskrivelsen korrigeres i henhold til oppførte endringer.

Formål:

Formålet med endringen er å

- Endre «Konsentrert småhusbebyggelse» til «Frittliggende småhusbebyggelse» for feltene BK2 og BK3 (totalt 3,8 daa), slik at eneboliger og tomannsboliger (4-8 boenheter) kan oppføres i feltene i nye BF10 og BF11.
- Justere byggegrenser i feltene BF10 og BF10 for en bedre arrondering av byggearealet.

Planprosess:

Forslagsstiller varslet igangsetting av forenklet planendring i brev datert 19.11.2025. Varsel ble sendt til offentlige myndigheter og berørte parter, med frist for innspill 15.12.2025.

Det kom inn 3 merknader:

1. Statsforvalteren, datert 19.11.2025

Statsforvalteren har vurdert planforslaget ut fra regionale og nasjonale hensyn, og har ingen konkrete merknader til planforslaget basert på tilsendt informasjon.

2. Statens vegvesen, datert 28.11.2025

Statens vegvesen vurderer at endringen ikke berører deres ansvarsområde, og har derfor ingen merknader til forslaget eller innvendinger mot at endringen gjennomføres som forenklet prosess.

3. Østfold fylkeskommune, datert 10.12.2025

Fylkeskommunen støtter kommunens vurderinger om at endringen ikke vil påvirke gjennomføringen av planen og hoveddrammene i planen. Basert på tilsendte opplysninger, har ikke fylkeskommunen merknader til endringene, eller til at endringene gjennomføres som forenklet planendring.

Forslagsstillers kommentarer

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.

Rettslig grunnlag:

For endring av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan, jf. pbl § 12-14 første ledd. En forenklet planendring kan vedtas når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jf. pbl § 12-14 andre ledd.

Kommunens vurdering:

Reguleringsplanens hensikt er å legge til rette for en variert boligsammensetning med hovedvekt på frittliggende eneboliger. De fleste byggefeltene er i dag regulert til frittliggende småhusbebyggelse, med unntak av felt BK1-3. En formålsendring av BK2 og BK3 fra «Konsentrert småhusbebyggelse» til «Frittliggende småhusbebyggelse» begrenser muligheten for oppføring av leiligheter på Brunsbykollen, men vil allikevel ikke gå utover hoveddrammene i planen.

Endringen innebærer at utnyttelsesgraden innenfor feltene reduseres fra 45 % til 35 % bebyggd areal, men vil samtidig frigjøre mer plass til uteoppholdsareal og snumulighet for bil på egen eiendom i tråd med gjeldende bestemmelser. Det vil fortsatt kunne oppføres leiligheter innenfor eksisterende byggefelt BK1, og gjennom endringen vil tomannsboliger tillates oppført i nye BF10 og BF11. Dette vil bidra til å opprettholde en variert boligsammensetning på området.

Det er kommunedirektørens syn at endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen, at den ikke går utover hoveddrammene i planen, og at hensyn til viktige natur- og friluftsområder

ikke berøres. Kommunedirektøren vurderer foreslått endring av Brunsbykollen, Varteig til å være i tråd med pbl §12-14 annet ledd.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er tre uker fra mottatt brev. Eventuelle klager kan sendes til Sarpsborg kommune, Postboks 237, 1702 Sarpsborg eller postmottak@sarpsborg.com.

Med hilsen

Maria Skåren
Teamleder regulering
Virksomhet plan og samfunnsutvikling
Sarpsborg kommune

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Saksbehandler: Eivor Bjørnarsdotter Bø, Virksomhet plan og samfunnsutvikling

Vedlegg:

Søknad
Revidert plankart, datert 10.10.2025
Reviderte reguleringsbestemmelser, datert 10.10.2025
Revidert planbeskrivelse, datert 10.11.2025
Gjeldende plankart, datert 23.05.2023
Gjeldende reguleringsbestemmelser, datert 23.05.2023
Gjeldende planbeskrivelse, datert 10.04.2018 revidert 31.08.2018
Alle innkomne merkander