



Se mottakerliste

**Melding om administrativt vedtak.**

Deres ref.:

Vår ref.:  
Dokumentnummer

Dato:  
19.06.2026

## **Administrativt vedtak – forenklet planendring for detaljreguleringsplan for Bjørnemyr**

### **Vedtak:**

Reguleringsplanen Bjørnemyr, planID 27041 endres i henhold til pbl. § 12-14 annet ledd, ved at

1. Formål f\_BKS1-5 endres fra konsentrert småhusbebyggelse til blokkbebyggelse med tilhørende benevnelse f\_BB1-5.
2. Feltnavn og feltkoder oppdateres i henhold til gjeldende standard.
3. Det innføres ny avkjørsel til f\_BB3 fra o\_V1 (tidligere o\_SV1).
4. Parkeringsplass f\_SPA1 fjernes. Parkering til f\_BB3 skal løses innenfor formål f\_BB3, med adkomst fra o\_V1.
5. Lekeplassen f\_LEK1 (tidligere f\_BLK1) utvides til å erstatte parkeringsplass f\_SPA1. Trygghet for barn sikres gjennom opparbeidelse av buffer mellom lekeplass og vendhammer i o\_V1, samt gjennom sikringstiltak i f\_KV2/ o\_AVT1.
6. Dimensjoner og formålsgrenser tilhørende vendhammer i o\_V1 endres i tråd med dagens opparbeidede løsning (skyves mot sør).

### **Saksopplysninger/utredning:**

#### **Bakgrunn:**

Sarpsborg kommune har mottatt søknad om forenklet planendring av reguleringsplanen Bjørnemyr, planID 27041, vedtatt 20.06.2019. Søknaden er utarbeidet av Kamperhaug Utvikling AS på vegne av Kamperhaug Boligutvikling AS.

Etter vedtatt reguleringsplan for Bjørnemyr i 2019, har Kamperhaug bygd ut flere av boligfeltene. Oppført bebyggelse tilsvarer blokkbebyggelse, og samsvarer ikke med angitt formål «konsentrert småhusbebyggelse» i opprinnelig plan. Dette har ført til at det har vært nødvendig å søke om dispensasjoner. Kommunen har bedt om at det gjennomføres en planendring fremfor å fortsette å søke om dispensasjoner.

Forslagsstiller ønsker videre å oppdatere plankart etter innvilget dispensasjon om ny avkjørsel til f\_BB3, samt å justere formålsgrenser for vendhammer i o\_V1, i samsvar med opparbeidet areal.

I gjeldende reguleringsplan er parkeringsplassen f\_SPA1 spesifikt tilordnet boligfelt f\_BKS3 (foreslått endret til f\_BB3). Gjennom byggesøknaden har f\_BKS3 imidlertid fått innvilget parkering integrert i bebyggelsen. Forslagsstiller ønsker at f\_SPA1 skal kunne brukes til gjesteparkering for hele planområdet, for å unngå strøparkering og bedre trafiksikkerheten. Kommunen ønsker isteden at tilgrensende lekeplass utvides og erstatter parkeringsplassen.

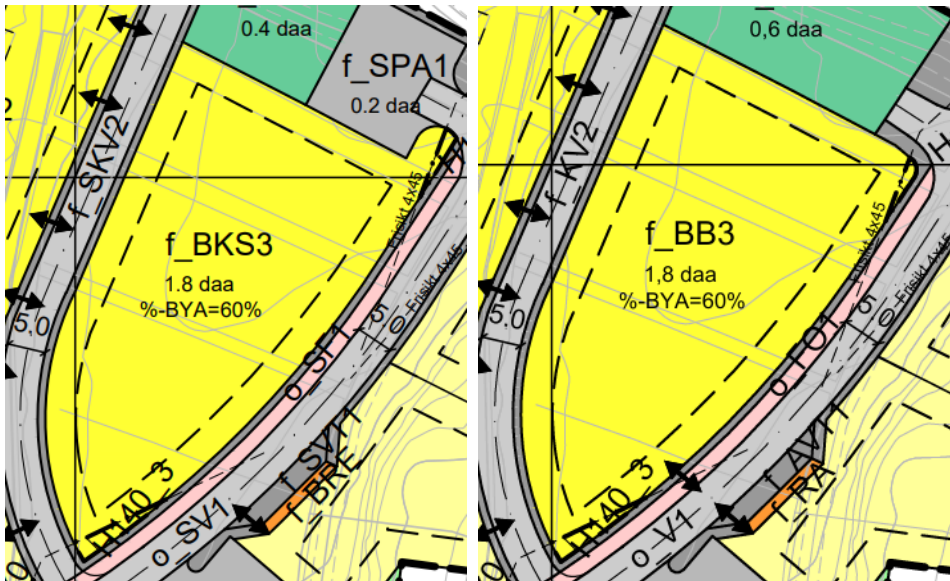


I tillegg har forslagsstiller foreslått å endre fellesbestemmelsen for parkering § 4.5, fra «maksimum» til «minimum» 1 parkeringsplass per boenhet. Kommunen ønsker ikke dette da det vil være i strid med overordnede føringer og inngått byvekstavtale.

### Foreslåtte endringer:

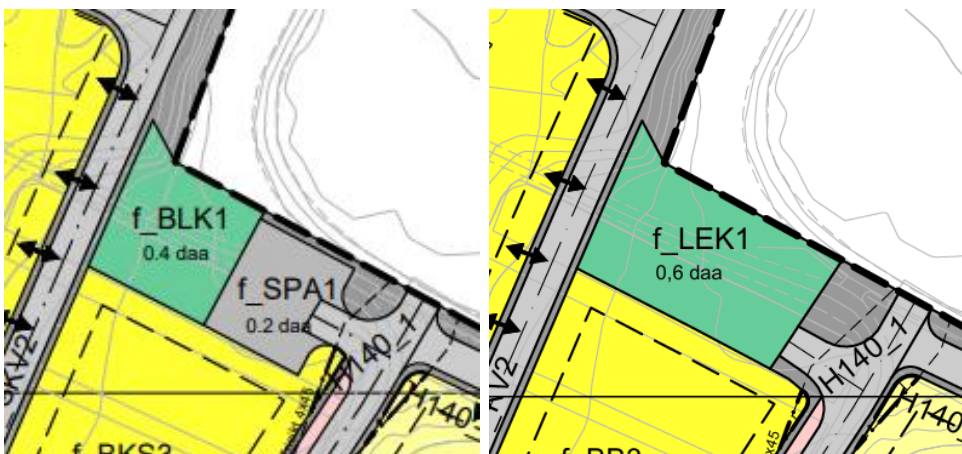
#### Endring av plankart

1. Formålet «Konsentrert småhusbebyggelse» f\_BKS1-5 endres til «Blokkbebyggelse», og får benevnelsen f\_BB1-5.
2. Det innføres ny avkjørsel til f\_BB3 fra o\_V1.



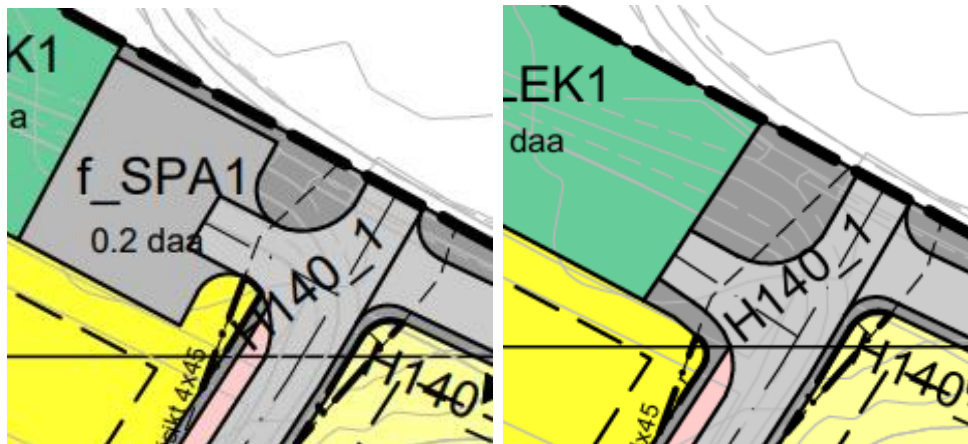
Figur 1: Før og etter endring iht. punkt 1 og 2.

3. Utvidelse av lekeplass f\_LEK1 (tidligere f\_BLK1) over f\_SPA1.



Figur 2: Før og etter endring iht. punkt 3.

4. Tilpasning av dimensjoner og formålsgrenser for vendhammer i o\_V1 til opparbeidet løsning.



Figur 3: Før og etter endring iht. punkt 4.

5. Feltnavn og feltkoder oppdateres i henhold til gjeldende standard.

#### Endring av bestemmelser

Feltnavn og feltkoder oppdateres i henhold til gjeldende standard.

#### 3 Rekkefølgebestemmelser

Boligområde	Lek	Vei	Fortau/GS-vei	Renovasjon
BFS4BF1	BLK4LEK4	SKV1, SV4KV1, V1	SF1FO1	BRE, SVT1RA, AVT1
BFS2BF2	BLK2LEK2	SV4V1	SF1, SGS2FO1, GS2	BRE, SVT1RA, AVT1
BKS4BB1	BLK4LEK1	SKV2, SV4KV2, V1	SF1, SGS1FO1, GS1	BRE, SVT1RA, AVT1
BKS2BB2	BLK2LEK2	SV1, SKV2V1, KV2	SF1, SGS1-2 FO1, GS1-2	BRE, SVT1RA, AVT1
BKS3BB3	BLK4LEK1	SV4V1	SF1FO1	BRE, SVT1RA, AVT1
BKS4BB4	BLK3LEK3	SV4V1	SF1FO1	BRE, SVT1RA, AVT1
BKS5BB5	BLK4LEK4	SKV1, SV4KV1, V1	SF1FO1	BRE, SVT1RA, AVT1

#### 3.4 Beplantning

Beplantning på felles uteoppholdsarealer/lekearealer skal være opparbeidet før brukstillatelse/ferdigattest gis. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan tiltaket utsettes til vekstsesongen, med unntak av sperre mot trafikkarealer.

#### 4 Fellesbestemmelser

##### 4.5 Parkering

Det skal anvises maksimum 1 p-plass for bil per boenhet i henhold til kommuneplanens arealdel. Plassene skal inngå i BYA. Dersom p-plassene er plassert i p-kjeller, under bebyggelse eller under areal som kan benyttes som felles uteoppholdsareal skal det ikke inngå i BYA. I fellesanlegg skal minimum



~~10% av parkeringsplassene avsettes til mennesker med nedsatt bevegelseevne og minst 50 prosent av alle p-plassene ha fremlagt strøm for lading.~~

Det kan opparbeides maksimum 1 bilparkeringsplass per boenhet. I fellesanlegg skal minimum 10 % av parkeringsplassene, minimum en plass, avsettes til mennesker med nedsatt bevegelseevne.

Det skal ~~anvises~~ opparbeides minimum 2 p-plasser for sykkel per boenhet. Sykkelplasser i fellesanlegg skal ha mulighet for å låse fast syklene og fellesanlegget skal ha tak.

## 5 Bebyggelse og anlegg

### 5.3 ~~Konsentrert småhusbebyggelse~~ Blokkbebyggelse (f\_BKS1-5 f\_BB1-5)

- a) I feltene ~~BKS1-5 f\_BB1-5~~ kan det oppføres ~~rekkehus, 2-mannsboliger eller 4-mannsboliger~~ **blokkbebyggelse**. Der terrengforholdene ligger til rette kan bebyggelsen oppføres med underetasje. Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1.
- b) Gesims- og mønehøyde settes til **maksimalt** 8,5 meter. Høydene beregnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1. ~~Det tillates flatt tak, pult tak og saltak.~~

### 5.4 ~~Lekeplasser~~ Lek (f\_BLK1-4 f\_LEK1-4)

~~b) Det skal ikke være mer enn 50 m til lekeplass fra boligene.~~

~~c) Lekeplassene skal inneholde minimum en sandkasse, en benk, minst 2 valgfrie lekeapparater og noe fast dekke som er flatt nok til trehjulssykling. Jf. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 4. For område f\_LEK1 skal det opparbeides et amfi i skråningen mot f\_KV2 og en terrengtrapp mellom f\_BB3 og lekeområdet. Videre skal det etableres klatresteiner og skjermvegetasjon mot o\_V1.~~

~~e) I område f\_BLK1 f\_LEK1 skal det opparbeides anvises snarvei fra SKV2 til SPA1 f\_KV2 og o\_FO1 iht. vedlagt landskapsplan. I område BLK2 f\_LEK2 skal det opparbeides anvises snarvei fra SKV3 f\_KV3 til SGS2 f\_GS2. Snarveiene skal ikke stenges/ lukkes.~~

~~f) Det skal etableres beplantning som skille mellom lekearealet f\_LEK1 og snuplassen i o\_V1. Beplantningen skal fungere som en tydelig barriere mellom arealformålene. Det skal også opparbeides kjøresterkt rekkverk langs f\_KV2/o\_AVT1 for å ivareta sikkerhet i skråning mot f\_LEK1.~~

### 6.5 Parkeringsanlegg (f\_SPA1-3 f\_P1-2)

~~f\_SPA1 er felles for BKS3, f\_SPA2 er felles for beboerne i BKS5 og f\_SPA3~~





~~er felles for beboerne i BKS4. Det tillates oppført carport/garasjer på områdene med maksimal mønehøyde 5 m og gesimshøyde 3 m. f\_SPA1 skal sammen med o\_SV1 fungere som vendhammer for renovasjonsskjøretøy.~~

f\_P1 skal være felles for f\_BB4, f\_P2 er felles for f\_BB5. Det tillates oppført carport/garasjer på områdene med maksimal mønehøyde 5 meter og gesimshøyde 3 meter.

### Endring av planbeskrivelse

Det er lagt inn et kapittel som redegjør for justeringene gjort i den forenklede planendringen. Arealformål, feltnavn, feltkoder og illustrasjoner oppdateres til å korrespondere med plankart og bestemmelser. Videre oppdateres planbeskrivelsen under de punkter som planendringens innhold berører.

### Formål:

Formålet med endringen er å

- Endre formål «konsentrert boligbebyggelse» (f\_BKS1-5) til «blokkbebyggelse» (f\_BB1-5) slik at ny reguleringsplan er i tråd med boligtype for opparbeidet og planlagt bebyggelse.
- Tilordne f\_BB3 ny adkomst fra o\_V1, i tråd med innvilget dispensasjon. Hensikten er å begrense trafikk langs bebyggelse i f\_BF1 (tidligere f\_BFS1) og inn mot f\_BB5.
- Oppdatere dimensjoner og formålsgrenser for vendhammer i o\_V1 i henhold til dagens opparbeidede løsning.
- Utvide lekeplass f\_LEK1 (tidligere f\_BLK1) og fjerne parkeringsplass f\_SPA1, etter at behovet for parkering tilknyttet f\_BB3 (tidligere f\_BKS3) løses på boligfeltet. Utvidelsen vil medføre økt kvalitet på lekeområdet. I tillegg suppleres bestemmelser med krav til opparbeidelse av tiltak som øker trafikksikkerheten ved lekeområdet.
- Revidere feltnavn og feltkoder slik at planen er oppdatert i samsvar med gjeldende standard.

### Planprosess:

Forslagsstiller varslet igangsetting av forenklet planendring i brev datert 17.11.2025. Varselsbrev ble sendt til offentlige myndigheter og berørte parter, med frist for innspill 12.12.2025.

Det kom inn 5 merknader:

#### **1. Sameiene på Bjørnemyr, datert 02.12.2025**

Sameiene på Bjørnemyr støtter forslagsstillers ønske om etablering av felles parkeringsplass for hele planområdet. Det argumenteres for at det allerede forekommer omfattende gateparkering langs veiene, og at dette skaper utfordringer med brøyting, fremkommelighet og sikt.

Gateparkering vil trolig fortsette når resterende boligfelt ferdigstilles, og vanskeliggjøre fremkommelighet for renovasjonsskjøretøy ytterligere. Videre betraktes kollektivtilbudet for området som svakt, og sameiene har en variert beboersammensetning der eldre som bor i området kan ha behov for besøk av gjester og familie som er avhengige av bil. Felles parkeringsplass vil bidra til tryggere og mer funksjonell parkeringssituasjon for hele området, og det er ønskelig at parkeringsplassen benyttes i hovedsak av gjester





slik at den ikke fører til økt bilhold per husstand.

Det tilføyes at kommunen må legge gjeldende boligtype, altså «konsentrert småhusbebyggelse» til grunn for de videre satsene for eiendomsskatt på boligene, slik at beboerne ikke får økte kostnader som følge av planendringen.

#### **Forslagsstillers kommentarer**

Forslagsstiller har drøftet innspillet fra sameiene med kommunen og de ønsker å vektlegge en økning av areal for fellesområdene i reguleringsplanen fremfor å gjøre endringer til parkeringsdekningen. Kommunen mener at parkeringsbehovet dekkes innenfor de respektive byggeområdene eller i de regulerte fellesanleggene og at det ikke er behov for å tilby annen parkering ut over dette.

Når det gjelder endring av boligtype, er dette en justering av planformål for å bringe reguleringsplanen i samsvar med eksisterende bebyggelse og senere byggesakspraksis. Endringen er ikke ment å påvirke eiendomsskatt direkte, da dette fastsettes etter egne regler uavhengig av reguleringsplan. Kommunen har avklart at endringen ikke vil påvirke eiendomsskatten.

#### **Kommunedirektørens kommentarer**

Kommunedirektøren har forståelse for ønsket om felles parkeringsløsning, men vurderer at økt parkeringsdekning ikke vil være i tråd med opprinnelig reguleringsplan, og heller ikke være forenlig med nullvekstmålet, statlige planretningslinjer og inngått byvekstavtale.

Parkeringsplasser som opprinnelig var planlagt som felles overflateparkering (f\_SPA1) ved lekeplassen skulle tilhøre boliger på f\_BKS3 (endres til f\_BB3). I prosjektert bebyggelse på dette boligfeltet er parkering løst i sokkeletasje. Det er derfor ikke behov for å beholde overflateparkering ved lekeplassen. Arealet er planlagt til utvidelse av lekeområdet, for å øke attraktivitet på uteområder.

Endringen fra konsentrert småhusbebyggelse til blokkbebyggelse vil ikke medføre justeringer i eiendomsskatten. Eiendomsskatt beregnes i forhold til størrelsen og verdien på boligen og ikke bygningstypologi.

## **2. Østfold fylkeskommune, datert 03.12.2025**

Østfold fylkeskommune støtter kommunens vurdering om at SPA1 bør bli lekeplass, og ikke parkeringsplass ettersom parkeringsbehovet er dekket. Det er samtidig uheldig med lekeplass nært vendehammer hvor kjøretøy vil rygge. Areal og tiltak for sikkerhet bør sikres, slik at barneaktivitet nær vendehammeren hindres. Det foreslås retningslinje om at det ikke skal rygges i retning lekeplassen.

Det bes videre om at kommunen gjennomfører en vurdering av barn og unges interesser iht. pbl § 3-1 og § 3-3. Vurderingen bør gjennomføres før saken behandles videre.

#### **Forslagsstillers kommentarer**

Forslagsstiller tar uttalelsen til etterretning. Det er gjort en vurdering av at





reguleringsendringen kan behandles etter forenklet prosess, da hoveddrammene i planen ikke endres.

Når det gjelder forholdet til barn og unges interesser, vil dette bli nærmere vurdert og omtalt i planmaterialet. Det legges opp til tiltak som sikrer en trygg avgrensning mellom lekeareal og trafikkområde, herunder fysisk avskjerming og hensiktsmessig utforming av arealene. Det er foreslått et større vegetasjonsfelt som skille mellom vendhammeren i V1 og LEK1 i tillegg til at fortauet trekkes inn på siden av trafikkkarealet som adkomst til lekeområdet. Mot nordvest og KV2 skal det vurderes å sette opp sikring i form av gjerde eller beplantning for å ivareta sikkerheten på lekeplassen.

#### **Kommunedirektørens kommentarer**

Kommunedirektøren vurderer at hovedpunktene er fulgt opp i det reviderte planmaterialet. Det forutsettes at sikkerheten ved f\_LEK1 skal ivaretas gjennom skjerming av lekeplass mot samferdselsareal, i tråd med krav i byggteknisk forskrift § 8-3.

Det vurderes at hensyn til barn og unge er ivaretatt. Sikkerhet rundt trafikk mot o\_V1 og f\_KV2 ivaretas i bestemmelsene. Utvidet lekeplass f\_LEK1 vil styrke tilbudet for aktivitet og lek innenfor planområdet.

### **3. Statsforvalteren, datert 05.12.2025**

Statsforvalter viser til tidligere uttalelse for opprinnelig planforslag 16.04.2018, samt til uttalelse for endring av reguleringsplanen 24.01.2019. Statsforvalteren savner mer informasjon om bakgrunnen for ønsket endring fra «konsentrert småhusbebyggelse» til «blokkbebyggelse», og peker på at det er uklart hva konsekvensene vil bli som følge av endringen til blokkbebyggelse og fjerning av boligtypene rekkehus, 2-mannsboliger og 4-mannsboliger. Det bør videre redegjøres for om dette vil medføre endring i antall boenheter, jf. punkt 6.2.1 i gjeldende planbeskrivelse.

Det vurderes at foreslått endring fra «maksimum» til «minimum» 1 parkeringsplass per boenhet ikke er i tråd med statlige planretningslinjer og inngått byvekstavtale. Det bør dermed opprettholdes maksimumskrav til parkering, men hvorvidt denne må være 1 plass per boenhet må sees opp mot utfordringen med strøparkering. Det anbefales at det vurderes en annen innretning i reguleringsplanen fremfor en generell endring av parkeringsbestemmelsen.

Videre støtter Statsforvalter kommunens vurdering om at lekeområdet f\_BLK1 bør utvides. Dersom det eventuelt skal gjenstå et redusert areal til parkering i f\_SPA1, bør det vurderes krav til fysisk skille mellom parkeringsplass og lekeareal. Det bør videre vurderes om deler av areal nord for vendehammeren kan benyttes til parkering fremfor «annen veggrunn» for å gi større plass til lekeplassen.

#### **Forslagsstillers kommentarer**

Forslagsstiller vil supplere planmaterialet med en tydeligere redegjørelse for bakgrunn og konsekvenser av endring av planformål. Endringen er primært en tilpasning til allerede oppført bebyggelse og gjeldende praksis, og innebærer ikke økning i





utnyttelse. Oppdatert antall boenheter er angitt i reviderte plandokumenter.

Det foreslås ingen endring i parkeringsbestemmelsene og lekeklassen utvides slik kommunen har ønsket.

Lekeareal er vurdert nærmere i reviderte dokumenter og i samråd med kommunen med hensyn til størrelse, kvalitet og trafikksikkerhet, herunder behov for fysisk avgrensning mot tilstøtende trafikkarealer. Det er foreslått et større vegetasjonsfelt som skille mellom vendhammeren i V1 og LEK1 i tillegg til at fortauet trekkes inn på siden av trafikkarealet som adkomst til lekeområdet. Mot nordvest og KV2 skal det vurderes å sette opp sikring i form av gjerde eller beplantning for å ivareta sikkerheten på lekeklassen.

#### **Kommunedirektørens kommentarer**

Hensikten med endringen til «blokkbebyggelse» er å sikre samsvar med den oppførte og planlagte bebyggelsen innenfor boligfeltene.

I opprinnelig plan ble f\_BKS1-5 regulert til «konsentrert småhusbebyggelse», i tråd med vedlagte skisser for ønsket utbygging. Etter at reguleringsplanen ble vedtatt, har utbygger ønsket å opparbeide «blokkbebyggelse». Ettersom utbygger allerede har fått godkjent og ferdigstilt samtlige felt bortsett fra f\_BKS3 (nå f\_BB3), vurderes det som hensiktsmessig at planen oppdateres. Videre anser kommunen at opparbeidet og planlagt bebyggelse samsvarer bedre med definisjon for «lavblokk» jf. Regjeringens veileder «Grad av utnytting» (2014). Det er positivt at arealene utnyttes godt når et nytt område bygges ned, og at kommunen kan tilby flere boliger. Endringen vil dessuten ikke medføre at utnyttelsesgraden innenfor f\_BB1-5 økes.

Kommunen vurderer dermed at f\_BKS1-5 må endres fra «konsentrert småhusbebyggelse» til «blokkbebyggelse» med benevnelse f\_BB1-5.

Det legges ikke opp til en økning i parkeringsdekningen, og det legges til bestemmelser som sikrer lekeklassen mot trafikk i f\_KV2 og o\_V1.

#### **4. Uttalelse fra Linda Johannessen, datert 28.11.2025**

Vedlegg mangler – ingen uttalelse.

##### **Forslagsstillers kommentarer**

Ingen.

##### **Kommunedirektørens kommentarer**

Ingen.

#### **5. Uttalelse fra Jim Arne Olsen, datert 12.12.2025**

Hovedpunkter:





- Støtter forslag til revidert reguleringsplan.
- Uttalelsen representerer enstemmig syn fra beboere i ferdigstilte deler av området.
- Forutsetter at skattegrunnlaget for boligene ikke endres.

#### **Forslagsstillers kommentarer**

Se kommentar til innspill i punkt 1.

#### **Kommunedirektørens kommentarer**

Henviser til kommentar under merknad 1.

#### **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:**

På bakgrunn av innkommende innspill fra varslingsperioden, er det kommunedirektørens syn at planendringen bør vedtas i tråd med forhåndsvurderingen gitt 20.11.2025.

Statsforvalteren har etterspurt en utvidet begrunnelse for endringen fra konsentrert småhusbebyggelse til blokkbebyggelse (lavblokk-typologi). Hensikten med endringen er å sikre samsvar med den oppførte og planlagte boligtypen innenfor boligfeltene. Bebyggelsens opprinnelig regulerte dimensjoner (maksimal høyde og utnyttelsesgrad) er uendret, og endringen av boligtype vil dermed ikke gå utover hoveddrammene i planen.

I opprinnelig plan ble bebyggelsen regulert til konsentrert småhusbebyggelse, i tråd med vedlagte skisser for ønsket utbygging. Etter at reguleringsplanen ble vedtatt, har utbygger ønsket å opparbeide blokkbebyggelse. Ettersom utbygger allerede har fått godkjent og ferdigstilt samtlige felt bortsett fra f\_BB3 og f\_BB4, vurderes det som hensiktsmessig at planen oppdateres. Det er positivt at arealene utnyttes effektivt når et nytt område bygges ned, og at kommunen kan tilby flere boliger. Videre anser kommunen at opparbeidet og planlagt bebyggelse samsvarer bedre med definisjon for «lavblokk» jf. Regjeringens veileder «Grad av utnytting» (2014).

Kommunen vurderer dermed at f\_BKS1-5 må endres fra «konsentrert småhusbebyggelse» til «blokkbebyggelse» f\_BB1-5. Bestemmelsene for boligfeltene forblir uendret med unntak av feltnavn, samt bestemmelsen om hvilke bygningstypologier som tillates oppført jf. § 5.3a.

Parkering for boliger i felt f\_BKS3 er godkjent plassert i blokkens sokkeletasje. Kommunedirektøren har derfor vurdert at det ikke lenger er behov for overflateparkering på f\_SPA1. Forslagsstiller ønsker, med støtte fra sameiene på Bjørnemyr, at parkeringsplass f\_SPA1 skal kunne brukes til gjesteparkering for hele planområdet. Dette begrunnes med at fremkommelighet, brøyting og sikkerhet har blitt forverret som følge av gateparkering på området. Kommunedirektøren har forståelse for problematikken med strøparkering, men viser til intensjonen i opprinnelig plan om å begrense biltrafikk og legge opp til maksimalt 1 bil per boenhet. Dette vil være forenlig med nullvekstmålet, statlige planretningslinjer og inngått byvekstavtale.

Tilliggende lekeplass f\_LEK1 (tidligere f\_BLK1) ble regulert mellom to samferdselsarealer.



kjørevei f\_SKV2 og parkering f\_SPA1. Kommunedirektøren vurderer at parkeringsplassen skal fjernes og f\_LEK1 utvides. Økning av lekeareal vil styrke lekeplassens kvalitet og dermed bidra til å fremme barn og unges interesser i området. Utvidet lekeplass f\_LEK1 vil ligge nær vendhammer i o\_V1, og samtidig grense til bratt skråning mot f\_KV2, som medfører behov for tiltak for å sikre at det er trygt å bruke lekeplassen. Dette er sikret i planbestemmelse § 5.4. f). Foreslått endring av bestemmelse § 4.5 fra «maksimum» til «minimum» 1 parkeringsplass per boenhet, tas ikke til følge.

Det anses videre som ryddig at dimensjoner og formålsgrenser for vendhammer i o\_V1 justeres i plankart i henhold til opparbeidet løsning. Det forutsettes at eiendomsgrenser oppdateres i overensstemmelse med disse endringene. På bakgrunn av innvilget dispensasjon gitt 23.05.2025, legges ny avkjørsel til f\_BB3 inn i plankartet (adkomst fra o\_V1).

Det vurderes at endringsforslaget er i tråd med pbl. § 12-14 andre ledd, og at saken kan behandles gjennom forenklet planendring.

**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](mailto:postmottak@sarpsborg.com).

Med hilsen

Maria Skåren

Teamleder regulering

Virksomhet plan og samfunnsutvikling

Sarpsborg kommune

*Dette brevet er signert elektronisk*

Saksbehandler: Erland Mentzoni Elle, virksomhet plan og samfunnsutvikling





Vedlegg:

Søknad fra forslagsstiller

Forslag til endring av plankart, datert 17.06.2026

Forslag til endring av planbestemmelser, datert 18.06.2026

Forslag til endring av planbeskrivelse, datert 17.06.2026

Gjeldende plankart

Gjeldende bestemmelser

Innkomne merknader med kommentarer

Alle innkomne merknader

Landskapsplan for BB3/LEK1, datert 19.06.2026

Kopi til:

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Post	Epost
<a href="#">Click here to enter text.</a>	<a href="#">Click here to enter text.</a>	<a href="#">Click here to enter text.</a>	<a href="#">Click here to enter text.</a>	<a href="#">Click here to enter text.</a>

