

INNSPILL TIL REGULERINGSPLANARBEID FOR BJØRNEMYR

Følgende innspill er på vegne av Sameiet Bjørnemyr 1.1, Sameiet Bjørnemyr 1.2, Sameiet Bjørnemyr 1.3, ...

Parkeringsdekning i området

Vi støtter etableringen av en felles parkeringsplass for hele området henhold til notatet fra Einar Ballestad-Mender i Kamperhaug 19.09.25.

Dette begrunnes med:

- Det er allerede omfattende gateparkering langs veiene. Dette skaper utfordringer med:
 - Brøyting og vintervedlikehold
 - Reduser fremkommelighet og risiko for sammentreff, særlig på glatt føre
 - Dårligere siktforhold, som utgjør en sikkerhetsrisiko for barn
 - Begrenset svingradius og vanskelig manøvrering for større kjøretøy som bil med henger, varebil og lett lastebil. Dette gir også grunn til bekymring for om utrykningskjøretøy kan komme fram på en trygg og effektiv måte.
- Når BKS3 og BKS4 ferdigstilles, forventes gateparkeringen å fortsette nedover SV1. Dette vil ytterligere vanskeliggjøre fremkommeligheten for renovasjonskjøretøy.
- Kollektivtilbudet i området er svakt, spesielt i retning Skjeberg og Halden. Mange beboere har familie og venner i disse retningene og er avhengige av bil. Flere har også nettverk andre steder på Østlandet, der dagens kollektivdekning ikke gir tilfredsstillende «dør-til-dør»-muligheter.
- Kommunen ønsker selv variasjon i boligtypene i området som medfører en variert beboersammensetning. Det medfører at det også bor eldre i området som igjen kan få besøk av gjester og familie avhengig av bil.
- Kommunen har selv uttrykt et ønske om variasjon i boligtypene i området under reguleringsplanens formål, noe som gir en mangfoldig beboersammensetning. Dette innebærer blant annet at det bor eldre i området, som ofte får besøk av familie og venner som er avhengige av bil.

En felles parkeringsplass vil bidra til en tryggere og mer funksjonell parkeringssituasjon for hele området. I tråd med punktene over er det ønskelig at parkeringsplassen i hovedsak benyttes av gjester, slik at den ikke fører til økt bilhold per husstand.

Endring av definisjon av boligtype til blokkbebyggelse

På nåværende tidspunkt er leilighetene i området taksert etter samme satsene til «rekkehus, kjedehus og mindre småhus» ved fastsettelse av eiendomsskatt. Denne takseringen er i tråd med definisjonen av boligtype i gjeldende reguleringsplanen. Det vises til kommunens side for taksering av eiendom (03.02.2025) der boligtype «rekkehus, kjedehus og mindre småhus» har enn lavere taksering enn «store boligbygg/leilighetsbygg».

Det er viktig for leilighetene at det sikres at eiendomsskatt ikke øker som følge endret definisjon av boligtype i reguleringsplanen, da forutsetningene ved kjøp var den reguleringsplanen som gjaldt før endret definisjon av boligtype. Sameiene i området ber derfor kommunen om å legge til grunn boligtypens opprinnelige definisjon på kjøpstidspunktet ved framtidig fastsettelse av eiendomsskatt.

KAMPERHAUG BOLIGUTVIKLING AS
Rokkeveien 41
1743 KLAVESTADHAUGEN

Vår ref.: 2025/18849-2

Deres ref.:9e5fec0e376a

Dato: 03.12.2025

Uttalelse til varsel om planoppstart - mindre reguleringsendring - gbnr 1051/870 og 15 - Bjørnemyr - Sarpsborg kommune

Østfold fylkeskommune viser til brev fra plankonsulent Kamperhaug Boligutvikling as datert 17. november 2025.

I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-14 tredje ledd varsles det om igangsettelse og høring av en forenklet planendring for gjeldende reguleringsplan: Bjørnemyr, planid 010527041. Endringen vil berøre eiendommene: 1051/859-870 og 1051/15.

Sarpsborg kommune har etter intern vurdering endret sitt syn på hva som inngår i planformålet «*Konsentrert småhusbebyggelse*». Bebyggelsen på Bjørnemyr har i hovedsak blitt etablert etter den tidligere forståelse av innholdet i planformålet, men de 2 siste byggesakene i BKS3 og 4 har blitt gjennomført på dispensasjon for å tilpasse seg ny forståelse av innholdet. Søknad om mindre reguleringsendring fremmes av Kamperhaug Boligtuvikling as på vegne av Kamperhaug Utvikling as.

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 veiledersrolle, og ønsker å bidra til gode prosjekter som styrker og ivaretar viktige hensyn til blant annet by- og stedsutvikling, kulturminner, bo- og oppvekstvilkår samt naturmangfold i tråd med blant annet bærekraftsmålene i FN17. Vi skal bidra til og sørge for at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. Vi skal vurdere planarbeidet som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern, forvalter av miljøvern hensyn og utøvende myndighet etter vannforskriften.

PLAN samfunnsplanlegging og miljø

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG

Besøksadresse: Oscar Pedersens vei 39, 1721 SARPSBORG

Telefon: 69 11 70 00

E-post: post@ofk.no

Internett: www.ofk.no

Org.nr.: 930580694

Fylkesplanen for Østfold ligger til grunn for vår uttalelse, og fylkesplanen sammen med andre regionale planer ligger på vår hjemmeside

<https://ofk.no/tjenester/planlegging/samfunnsplanlegging/gjeldende-regionale-planer/>.

Reguleringsendring etter forenklet prosess

For å kunne gjøre en endring i en allerede vedtatt detaljreguleringsplan med forenklet planprosess, må endringene være av en slik art at det faller inn under plan- og bygningsloven § 12-14, andre og tredje ledd. Av andre ledd fremgår det at kommunestyret kan delegere myndigheten til å vedta endringer som i liten grad vil påvirke gjennomføring av planen, og ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur og friluftsområder. I tredje ledd står det at før man treffer slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, eiere og festere og andre berørte.

Det reises ofte spørsmål om hva som kan anses som en «forenklet reguleringsendring» av reguleringsplan. I noen grad må det være opp til et skjønn i det enkelte tilfelle hvor grensen går. Fylkeskommunen er enig med Sarpsborg kommune i at det planlagte tiltaket ikke går utover hoveddrammene i planen, eller berører hensynet til viktige natur og friluftsområder.

SPA1 og BLK1

Vi er enige med kommunens vurdering om at det er bedre å endre SPA1 til lekeplass, da parkering for BBB3 allerede er dekket. Samtidig er det viktig å tenke på at lekeplassen da blir liggende inntil vendehammer fra SV1. Det er uheldig med lekeplass nær vendehammer hvor kjøretøy vil rygge. Det bør derfor sikres areal og tiltak som hindrer barneaktivitet i nærheten av vendehammeren, samt mulig retningslinje om at det ikke skal rygges i retning lekeplassen.

Barn og unges interesser

Plan- og bygningsloven §§ 3-1 og 3-3 stiller krav om at barn og unges interesser skal ivaretas i all planlegging. Vi kan ikke se at dette er vurdert i denne saken. Vi ber derfor om at kommunen gjennomfører en vurdering av barn og unges interesser før saken behandles videre.

Vi ber kommunen sikre at barn og unges interesser ivaretas i reguleringsendringen. Det bør etableres fysiske tiltak som hindrer barneaktivitet i nærheten av vendehammeren, og vurderes retningslinjer som begrenser rygging mot lekeplassen. Dette er avgjørende for å redusere risiko og skape et trygt oppvekstmiljø i tråd med plan- og bygningslovens formål.

Konklusjon

Så langt vi kan se vil ikke denne reguleringsendringen etter forenklet prosess være i strid med regionale interesser slik det blant annet kommer frem i arealpolitiske retningslinjer i Fylkesplan for Østfold. Det er avgjørende at kommunen sikrer barn og unges interesser ved å etablere tiltak som hindrer barneaktivitet nær vendehammeren og reduserer risiko for ulykker.

Vennlig hilsen

Christine Stene
Seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Medsaksbehandler:

Samferdsel: Rikard Olai Haugen

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS
SARPSBORG KOMMUNE



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

05.12.2025

Vår ref:

2025/49353

Deres dato:

17.11.2025

Deres ref:

KAMPERHAUG BOLIGUTVIKLING AS
Rokkeveien 41
1743 KLAVESTADHAUGEN

Saksbehandler, innvalgstelefon

Carl Henrik Jensen, 69247049

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

Vi viser til oversendelsene 17. og 20. november 2025 med høring av foreslått endring av detaljregulering for Bjørnemyr. Endringene foreslås behandlet ved forenklet prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 andre og tredje ledd.

Bakgrunn

Det søkes om å endre reguleringsplanen for områdene BKS1-5 slik at formålet endres fra «konsentrert småhusbebyggelse» til «blokkbebyggelse». Bestemmelsene for byggeområdene vil for øvrig være uendret. Det foreslås også endringer i bestemmelsene om parkering og endring av plankartet for vendehammer og adkomst til BKS3/BBB3.

Vi uttalte oss til opprinnelig planforslag for området, i vårt brev 16. april 2018. Vi har også uttalt oss til en endring av reguleringsplanen, i vårt brev 24. januar 2019.

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 ansvarsområde. Kommunen har et stort ansvar for å ivareta nasjonale og viktige regionale interesser i planleggingen.

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



Vi savner i oversendelsen noe mer informasjon om bakgrunnen for ønsket om å endre formålet fra «konsentrert småhusbebyggelse» til «blokkbebyggelse». Det er i gjeldende reguleringsbestemmelse omtalt rekkehus, 2-mannsboliger og 4-mannsboliger. Det fremstår uklart hva konsekvensene vil bli om formålet endres til «blokkbebyggelse» og henvisningen til ovennevnte boligtyper tas ut av bestemmelsen. Det bør også redegjøres for om dette medfører endring i antall boenheter, jf. gjeldende planbeskrivelse 6.2.1.

Når det gjelder foreslått endring av reguleringsbestemmelsen fra maksimum 1 til minimum 1 parkeringsplass per boenhet vil vi påpeke at det brukes nå betydelige ressurser på å øke fremkommeligheten for kollektivtrafikk, sykkel og gange i området. Vi viser i den forbindelse til *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet* og inngått byvekstavtale. Vi mener det bør opprettholdes et maksimumskrav til parkering. Hvorvidt denne må være 1 plass per boenhet er noe vanskelig for oss å vurdere, opp mot omtalte utfordring med «strøparkering» langs veier i området. Vi vil anbefale at det i så fall vurderes en annen innretning i reguleringsplanen enn en generell endring av parkeringsbestemmelsen.

Den regulerte lekeplassen BLK1 ser ut til å ha delvis blitt brukt til veifylling mot SVK2. Når lekearealet også ligger tilgrenset parkeringsplassen SPA1, kan det diskuteres om lekearealet er stort nok og innehar tilstrekkelig kvalitet og sikring mot trafikkfare. Vi viser til rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen punkt 5. Vi støtter kommunens vurdering om at dette lekearealet bør utvides. Dersom det eventuelt skal gjenstå et redusert areal til parkering i SPA1, som et kompromiss, bør det vurderes krav til fysisk skille mellom parkeringsplass og lekeareal. Det bør også vurderes om deler av areal nord for vendehammeren kan benyttes til parkering fremfor «annen veggrunn», som et bidrag for å gi større plass til lekeplassen.

Konklusjon

Vi savner en tydeligere redegjørelse for endring fra «konsentrert småhusbebyggelse» til «blokkbebyggelse» og virkningene av dette. Vi mener parkeringsdekningen i området må styres, og at kravene må ses i sammenheng med de investeringene som gjøres i området for å bedre fremkommelighet for kollektivtrafikk, sykkel og gange. Vi mener videre lekeplass BLK1 bør utvides og at den bør skilles fysisk fra eventuelt resterende parkeringsareal. Vi viser til vår vurdering ovenfor for ytterligere detaljer.

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

Med hilsen

Brede Kihle
fagleder
Klima- og miljøvern avdelingen

Carl Henrik Jensen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

Sarpsborg kommune
Østfold fylkeskommune
Statens Vegvesen

Postboks 237
Postboks 220
Postboks 1010 Nordre Ål

1702 SARPSBORG
1702 SARPSBORG
2605 LILLEHAMMER

Uttalelser etter varsel oppstart av reguleringsplanarbeid



Plannavn: Bjørnemyr
Arealplan-ID: 010527041
Frist for innspill: 12.12.2025
Altinnreferanse: 6A91604D49FF

Svar fra berørte parter:

Navn:

JOHANNESSEN LINDA

Uttalelse

Vedlegg til uttalelsen

Uttalelse_JOHANNESSEN LINDA_20251128_141138.pdf

Telefon:

E-post:

Uttalelser etter varsel oppstart av reguleringsplanarbeid



Plannavn: Bjørnemyr
Arealplan-ID: 010527041
Frist for innspill: 12.12.2025
Altinnreferanse: 6A91604D49FF

Svar fra berørte parter:

Navn:

OLSEN JIM ARNE

Telefon:

E-post:

Uttalelse

Henviser til vedlegget. Tilbakemelding er enstemmig fra alle beboere på ferdigstilte prosjekter på Bjørnemyr. Vi støtter Kamperhaugs reviderte reg.plan, men viktig at det tas hensyn til siste del i vedlegget, slik at vi beholder skattetaksten som er satt i ligningen av boligene våre.

Vedlegg til uttalelsen

Uttalelse_OLSEN JIM ARNE_20251212_153650.pdf

Vedlegg_OLSEN JIM ARNE_INNSPILL TIL REGULERINGSPLANARBEID FOR BJØRNEMYR.pdf
