

# Oppsummering av mottatte innspill – reguleringsendring Bjørnemyr (planID 310527041)

Dato: 01.06.26

Rev: 18.06.26

---

## 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 renovasjonskjøretøy 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 vendehammeren 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 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 byggeteknisk 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 vegggrunn» 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 lekeplassen 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 vendehammeren 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 lekeplassen.

#### **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 utnyttning» (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 utvidet lekeplass mot trafikk i f\_KV2 og o\_V1.

#### **4. Uttalelse fra Linda Johannessen, datert 28.11. 2025**

Vedlegg mangler– blank/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. Det er ingen vedlegg ut over uttalelsen.

##### **Kommunedirektørens kommentarer**

Henviser til kommentar under merknad 1.