



Fra
Kamperhaug Boligutvikling as

Til
Sarpsborg kommune

Dato: 18.06.26

Søknad om forenklet planendring for detaljreguleringsplan for «Bjørnemyr» vedtatt 20.06.19 i Sarpsborg kommune

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd søkes det om en forenklet planendring for gjeldende reguleringsplan: Bjørnemyr, planid 010527041

Endringen vil berøre følgende eiendommer: 1051/859-870 og 1051/15.

Endringen vil berøre: plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse og landskapsplan.

Bakgrunn og formål med endringen:

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. Søknaden fremmes av Kamperhaug Boligutvikling as på vegne av Kamperhaug Utvikling as.

Grunnlag for å søke endring av plan er Stortingsprop 149L (2015-2016). Her skal blant annet visse kriterier være oppfylt:

1. når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen
2. ikke går utover hoveddrammene i planen
3. heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder

Under drøftes endringene i planen mot disse kriteriene.

1. I dette tilfellet vil ikke endringen påvirke gjennomføringen av planen på noen som helst måte. Boligene er etablert i hovedsak i tråd med tidligere forståelse av innholdet i planformålet. Dette er nå endret og planen oppdateres gjennom endringen til dette.
2. Det gjøres mindre endringer i bestemmelsene, men ikke av slik karakter at endringene går utover hoveddrammene i planen.





3. I dette tilfellet vil endringen heller ikke berøre viktige natur- eller friluftsområder. Det blir ikke mer slagskygge, flere boenheter eller andre forhold som vil påvirke natur- eller friluftsområder i planen eller i influensområdet rundt.

Planprosess:

Det ble varslet igangsetting av forenklet planendring i brev datert (17.11.25) sendt til offentlige myndigheter og berørte parter, med frist for innspill satt til (12.12.25).

Det kom inn 5 merknader.

1. Sameier på Bjørnemyr
2. Østfold Fylkeskommune
3. Statsforvalteren
4. Linda Johannessen
5. Jim Arne Olsen

Vurdering av innkomne merknader:

Se eget vedlegg.

Forslagsstillers samlede vurdering:

Se eget vedlegg.

Foreslåtte endringer:

- Alle feltbetegnelser er oppdatert i tråd med dagens standard for feltbetegnelser.
- For områdene BKS1-5 endres formålet fra «konsentrert småhusbebyggelse» til «blokkbebyggelse». Områdene vil da få betegnelsene BB1-5. På denne måten vil all etablert bebyggelse på Bjørnemyr være i tråd med den nåværende forståelsen av planformålene. Bestemmelsene for byggeområdene er uendret etter planendringen, med unntak av et par mindre justeringer.
- Område SPA1 utgår og arealet tillegges område LEK1. Parkering som tidligere var tiltenkt i SPA1 ivaretas nå innenfor byggeområde BB3. Resterende parkeringsplasser får nye feltbetegnelser.
- Område BB3 får ny adkomst rett fra V1. Dette er anvist med avkjørselspil.
- Beplantning i LEK1 tillates utsatt til påfølgende vekstsesong dersom LEK1 etableres i vinterhalvåret. Det er også satt inn detaljkrav i bestemmelsene til opparbeiding for LEK1.
- Det er gjort en mindre justering av vendhammeren i trafikkområde V1 slik at den er tilpasset dagens standard og opparbeidet løsning.
- Redaksjonelle endringer som følge av bygd anlegg, nye flater og krav fra Sarpsborg kommune om å oppdatere alle feltbetegnelser i alle dokumenter til dagens standard.
- Planbeskrivelse oppdateres med nye illustrasjoner og forklarere tekst til planendringene.





Med vennlig hilsen

Einar Ballestad-Mender
Kamperhaug Boligutvikling as

Vedlegg:

1. Forslag til endring av plankart (leveres i PDF og SOSI-format)
2. Forslag til endring av planbestemmelser (leveres i Word-format med spor endring)
3. Forslag til endring av planbeskrivelse (leveres i Word-format med spor endring)
4. Gjeldende plankart
5. Gjeldende planbestemmelser
6. Inkomne merknader med forslagsstillers kommentarer
7. Alle merknader samlet i en PDF-fil

