



## Melding om administrativt vedtak

Sarpsborg Kommune  
Postboks 237  
1702 SARPSBORG

Deres ref.

Vår ref.  
PLAN-24/00144-33

Dato  
24.04.2026

## Administrativt vedtak - Forenklet planendring for reguleringsplan for Bukkenes

### Vedtak:

Reguleringsplanen Bukkenes, planID 3105 37010 endres i henhold til pbl. § 12-14 annet ledd, ved at ved at formål fritidsbebyggelse (FF9 – FF10 og FF12) endres til annen offentlig og privat tjenesteyting (AT1 – AT4), samt at det sikres friområde, vegetasjonsskjerm, parkering og landbruksformål tilsvarende eksisterende situasjon med mulighet for å justere adkomst til P6. FF11 endres til friluftsmål.

### Saksopplysninger/utredning:

#### Bakgrunn:

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd foreslår Sarpsborg kommune en forenklet planendring av detaljreguleringsplan for Bukkenes, vedtatt 06.04.2017.

I detaljreguleringsplan for Bukkenes ble det regulert 11 tomter til fritidsbolig. Dette har ikke blitt realisert, og ved behandling av kystsoneplanen i 2022 ble disse tomtene tatt ut av hensyn til jordvern. Det foreslås derfor å endre reguleringsplanen i tråd med kystsoneplanen. Sarpsborg kommune har dessuten inngått avtale med Oslofjordens Friluftsråd om etablering av en kystledhytte på det gamle fisketorpet på Bukkenes.

At det skulle inngås avtale med Oslofjordens friluftsråd og at reguleringsplanen for Bukkenes skal endres for å legge til rette for dette, er behandlet som politisk sak i bystyret ved to anledninger; 16.09.2021 og 28.02.2024. Leiekontrakten med Oslofjorden Friluftsråd har en varighet til 2064.

Hovedbygningen til det gamle fisketorpet har inntil nylig vært brukt som leirskole. Det er i tillegg fem tilhørende bygninger; bryggerhus, utehus og garasje, samt en låve og hønselhus. De to sistnevnte bygningene er svært forfalle og må rives. Det foreligger en avtale om bruk av garasjen, planendringen påvirker ikke denne avtalen. Avtalen om kystled med Oslofjorden Friluftsråd gjelder for hele torpet og to båtplasser nede ved småbåthavnen S10.

Den foreslåtte endringen består av at formål for nye fritidsboliger endres til annen offentlig og privat tjenesteyting, for at det gamle fisketorpet kan benyttes til kystled. Planendringen utgjør ut over dette hovedsakelig en tilbakeføring ved at eksisterende parkeringsplass, ball-løkke og dyrka mark reguleres i samsvar med eksisterende situasjon. Et mindre skogsområde som i gjeldende plan var avsatt til en hyttetomt reguleres til friluftsområde.

Ved varsel om forenklet planendring ble det redegjort for at det er nødvendig å sikre ny plassering av renovasjon på Karlsøyene. Det ble foreslått å omregulere deler av f\_P1 til o\_RA (renovasjonsanlegg). På bakgrunn av innkomne merknader har kommunen valgt å fjerne foreslått renovasjonspunkt. Kommunen vil vurdere om det er andre alternativer som er bedre egnet, enten på Bukkenes eller et annet sted på Karlsøyene. Dersom det foreslås en ny alternativ plassering for renovasjon innenfor reguleringsplanen for Bukkenes, vil det bli sendt ut et nytt varslingsbrev om dette.

Det ble i tillegg foreslått endringer i sjøarealene ved å legge inn byggegrense i formålsgrenser, fjerne veiledende plassering for ny brygge og legge inn hensynssoner for naturmiljø i plankartet. Statsforvalteren og Østfold fylkeskommune stilte spørsmål ved om foreslåtte endringer oppfylte vilkårene for forenklet prosess. Det er derfor valgt å ta disse endringene ut av vedtaket. Det vil gjøres en grundigere vurdering av vilkårene og bearbeiding av forslaget før det eventuelt blir varslet på nytt.

Endringene vil berøre plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse. Endringer i plankartet berører i hovedsak FF9 – FF13, f\_LEK og f\_P6. Det er lagt inn nye bestemmelser for kystleden, og i tillegg gjort noen endringer i bestemmelsene for å tydeliggjøre intensjonen i gjeldende bestemmelser og sikre bedre samsvar med kystsonenplanen.



Figur 1 De røde feltene viser feltene hvor det foreslås endret bruk med nytt formål i plankartet. Disse endringen berører kun Sarpsborg kommune sin eiendom.

**Foreslåtte endringer:**

Endring av plankart:

**1. Fritidsbebyggelse FF11**

Fritidsbebyggelse F11 foreslås endret til friluftsområde og slås sammen med tiliggende felt F15.

**Redegjørelse:**

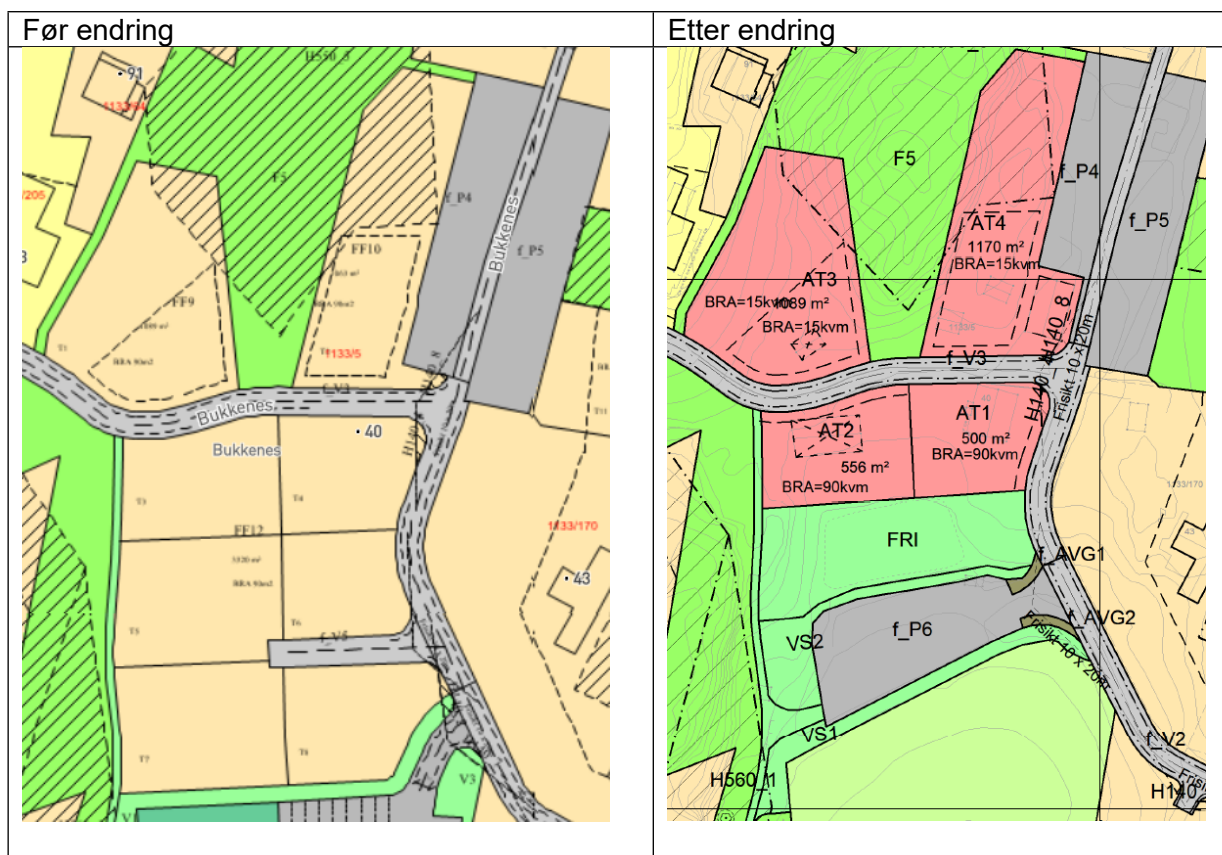
Hjemmelshaver (Sarpsborg kommune) har ikke lenger intensjon om å etablere en fritidsbolig innenfor FF11. Det har vært vurdert å endre formålet til annen offentlig eller privat tjenesteyting i tilfelle behov for fremtidig utvidelse av kystleden. Eiendommen inngår imidlertid ikke i avtalen med Oslofjordens Friluftsråd, og det har vært friluftsrådets ønske å ikke ha for mange private hytteeiendommer tett på. Det er i tillegg vurdert at skråningen er bratt og lite egnet for bebyggelse i utgangspunktet, og foreslås derfor omregulert til friluftsområde.

**2. Fritidsbebyggelse FF9 – FF10 og FF12 (og del av f\_P4)**

Fritidsbebyggelse FF9 – FF10 og FF12 foreslås endret til annen offentlig og privat tjenesteyting (AT1 – AT4). Det er kun nordre del av F12 som reguleres til AT. Midtre del reguleres til friområde (FRI) og søndre del til vegetasjonsskjerm VS2, parkering (f\_P6) og landbruksformål (L), omtrent i tråd med nåværende situasjon. En mindre del av f\_P4 som består av en garasje/bod i dag vil inngå i AT4. Det legges inn byggegrenser mot vei, og bygg som forutsettes revet er markert i kartet.

Fra: fritidsbebyggelse FF9 – FF10 og FF12 (og del av f\_P4)

Til: AT1-AT4, FRI, f\_P6 og L

**Redegjørelse:**

Oslofjordens Friluftsråd tilbyr enkle, rimelige overnattingsmuligheter langs kysten for alle. Ved å endre fra fritidsbebyggelse til annen offentlig og privat tjenesteyting, for å tilrettelegge for kystledhytte, vil allmennhetens interesser ivaretas i større grad ved at flere kan benytte området gjennom å leie. Bestemmelsene begrenser bruken til kystledhytte og bruk tilknyttet dette.

Det er lagt inn juridisk linje for bebyggelse som forutsettes fjernet på enkelte bygg, da disse er såpass falleferdig at de bør rives. Byggene er i dag avgrenset med gjerde av sikkerhetsmessige årsaker.

**3. Fritidsbebyggelse F13**

Fritidsbebyggelse (F13) utgår og reguleres til landbruksformål (L).

Fra: FF13

Til: L

**Redegjørelse:**

Området foreslås endret i tråd med ny kystsonesplan 2022-2034 hvor dyrka mark er regulert til landbruksformål. Dette er i tråd med gjeldende planretningslinjer om å minimere omdisponering av dyrka mark.

**4. Lekeplass f\_L**

Formål lekeplass blir en del av landbruksformål, mens eksisterende ball-løkke reguleres til friområde for å ivareta lekeområde for barn og unge, hvor hovedformål er å sikre allmennhetens rettigheter til arealet. Friområdet inngår i avtalen for Oslofjordens friluftsråd, men det er nedfelt i avtalen at arealene skal kunne benyttes og være tilgjengelig for allmennhetens bruk.

Fra: Lekeplass f\_L

Til: L

**Redegjørelse:**

Når regulerte fritidsboliger tas ut av planen, blir lek fjernet fra plankartet for å bevare dyrka mark. Eksisterende ball-løkke blir regulert til friområde, og sikrer et felles areal på planområdet som egner seg til lek. Planen i sin helhet sikrer friluftsområder og tilgang til strandsonen som også anses som verdifulle arealer for barn og unge.

**5. Parkering f\_P6 og vegetasjonsskjerm V1 – V3**

Parkeringsplassen fjernes og blir lagt til eksisterende parkeringsplass innenfor tidligere formål FF12. Vegetasjonsskjermene V1 og V2 rundt parkeringsarealet fjernes og blir lagt rundt eksisterende parkeringsplass for å ivareta intensjonen om skjerming av parkeringsplassen og sikrer en buffer mot dyrka mark.

Fra: Parkering f\_P6, V1 – V3

Til: L

**Redegjørelse:**

Parkering og vegetasjonsskjerm flyttes i kartet opp til der dette ligger i dag. Dette ivaretar dyrka mark. Etter varsel om forenklet planendring er det foreslått å gjøre en mindre justering av arealformål f\_P6 og omkringliggende vegetasjonsskjermer for å sikre mulighet for en bedre kurvatur og hellingsgrad på adkomst til parkering. Det er lagt inn annen veggrunn (AVG) for å sikre sideareal til skråningsutslag. Det vurderes at det fremdeles er sikret tilstrekkelig areal til vegetasjonsskjerm mot dyrka mark og at endringen er minimal fra tidligere varslingsrunde.

**Endring av planbestemmelser:****1. Fellesbestemmelse om terrengarbeider § 2 d) foreslås lagt til:**

Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Støttemur tillates ikke. Fyllinger og inngrep i fjell tillates ikke. Unntak fra forbudet mot fyllinger og inngrep i fjell gjelder ved oppføring av nye bygninger og tilbygg med en begrensning på 0,5 m i høyde, lengde og bredde.

Redegjørelse: Gjeldende bestemmelser for terrengarbeid overlater mye til skjønn. Det foreslås derfor å supplere fellesbestemmelsene med en mer konkret formulering fra Kystsonenplanen 2022-2034, for å sikre samsvar mellom reguleringsplanen og kystsonenplanen.

**2. Fellesbestemmelse om renovasjon § 2 d) foreslås fjernet:**

Dagens bestemmelse: Planområdet er dekket av offentlig renovasjonsordning, og avfallsbeholdere plasseres iht. det til enhver tid gjeldende renovasjonsreglement.

Redegjørelse: Bestemmelsen har ikke hjemmel i plan og bygningsloven da den viser til «enhver tid gjeldende renovasjonsreglement».

**3. Planbestemmelse for rekkefølgekrav § 3 a) foreslås fjernet:**

Gjeldende bestemmelse: Vegetasjonsskjermene V1 – V2 skal opparbeides så snart som mulig og senest innen 1 år etter opparbeidelsen av lekeplassen (L) og parkeringen (P6).

Redegjørelse: Bestemmelsen er overflødig ettersom lekeplassen og parkeringen (P6) foreslås fjernet fra planen/ikke skal opparbeides.

#### 4. Planbestemmelse for rekkefølgekrav § 3 b) foreslås endret:

Fra: Eksisterende transformatorstasjon og luftstrekke skal flyttes før det gis brukstillatelse for hytter innen FF12.

Til: Eksisterende luftstrekke skal flyttes før det gis brukstillatelse innen AT2.

Redegjørelse: Bestemmelsen endres ved at transformatorstasjon slettes fra bestemmelsen. Det er ikke lenger behov for å flytte transformatorstasjonen når det ikke reguleres hytter. Transformatorstasjonen er også allerede flyttet til det regulerte arealet i kartet. Det vurderes at det fremdeles er nødvendig å flytte luftstrekket, dette foreslås gjort før det gis brukstillatelse for AT2, da denne går tvers over eksisterende bygg innenfor formålet.

#### 5. Planbestemmelser for fritidsbebyggelse § 4.2 d), e), f) foreslås supplert:

Fra:

- d) Det er ikke tillatt med gjerder. Unntatt fra forbudet er gjerder som er nødvendig av sikkerhetsmessige grunner. Lévegger tillates bare i begrenset grad og kommunen skal godkjenne plassering, materialbruk og fargesetting.
- e) Samlet areal for ikke-overbygde og overbygde terrasser skal ikke overskride 50 m<sup>2</sup>. Areal av overbygd terrasse/uteplass skal ikke overskride BYA 10 m<sup>2</sup>. Terrasse, veranda eller lignende i tilknytning til uthus/anneks er ikke tillatt. Frittliggende plattinger/terrasser er ikke tillatt.
- f) Svømmebasseng kan tillates som del av terrasse eller veranda innenfor rammene i pkt. d).

Til:

- d) Det er ikke tillatt med gjerder. Unntatt fra forbudet er gjerder som er nødvendig av sikkerhetsmessige grunner. Lévegger tillates bare i begrenset grad med høyde inntil 1,8 m og samlet lengde inntil 3 m. Kommunen skal godkjenne plassering, materialbruk og fargesetting.
- e) Samlet areal for ikke-overbygde og overbygde terrasser skal ikke overskride 50 m<sup>2</sup>. Areal av overbygd terrasse/uteplass skal ikke overskride BYA 10 m<sup>2</sup>. Terrasse, veranda, gressplen eller lignende i tilknytning til uthus/anneks er ikke tillatt. Frittliggende plattinger/terrasser er ikke tillatt.
- f) Svømmebasseng, badestamp og lignende kan tillates som del av terrasse eller veranda innenfor rammene i pkt. e). Svømmebasseng, badestamp og lignende tillates ikke tilknyttet offentlig nett.

Redegjørelse: Det som er understreket i bestemmelsene er supplert. Suppleringen er lagt til for å samsvare bedre med Kystsoneplanen 2022-2034 og gjøre det mer forutsigbart hva som gjelder av bestemmelser, der enkelte punkter ikke er nevnt i reguleringsplan, men kun kystsoneplanen.

**6. Planbestemmelser for fritidsbebyggelse § 4.2 j), k) og l) foreslås tydeliggjort og endret:**

Fra:

- j) Eksisterende brygger er vist på eiendommer med strandlinje. Det tillates ikke nye brygger utover disse.
- k) Innenfor FF12 og FF13 tillates ikke terrenginngrep på mer enn  $\pm 1,5$  m uten en geoteknisk vurdering av tiltaket. Tunge masser skal ikke deponeres i området.
- l) Med unntak av de nye tomtene, merket T1 – T11, tillates det ikke fradelt areal til nye hytteenheter innen feltene FF1 – FF15.

Til:

- j) Eksisterende brygger er vist i plankartet på eiendommer med strandlinje. Det tillates ikke nye brygger utover disse.
- k) Slettes
- k) Det tillates ikke fradelt areal til nye hytteenheter.

Redegjørelse: Bestemmelse j) er endret for å tydeliggjøre hva bestemmelsen henviser til. Bestemmelse k) slettes da feltene FF12 og FF13 fjernes fra kartet. Bestemmelsen gjøres ikke gjeldende for annen offentlig tjenesteyting da terrenginngrep på +/- 1,5 meter er i strid med fellesbestemmelsen som er lagt inn, som setter begrensning på 0,5 meter. Planbeskrivelsen er supplert for å sikre at hensynet blir ivaretatt dersom kommunen mottar en søknad om dispensasjon. Bestemmelse (ny) k) er endret som følge av at nye hyttetomter fjernes.

**7. Planbestemmelser for annen offentlig eller privat tjenesteyting § 4.3 foreslås lagt til:**

Nye bestemmelser:

- a) Innenfor formålet tillates bare tiltak som er tilknyttet kystled, med de begrensninger som følger av bokstavene b til og med l. Andre typer offentlig eller privat tjenesteyting er ikke tillatt.
- b) Innenfor felt AT1 tillates en kystledhytte (hovedhus) på maks 90 kvm BRA.
- c) Innenfor felt AT2 tillates ett bygg på maks 90 kvm BRA. Bygget skal benyttes som anneks eller uthus. Eksisterende låvebygning forutsettes revet. Før riving skal bebyggelsen dokumenteres med bilder og tegninger som sikrer tilstrekkelig informasjon til å gjenoppbygge tilsvarende bygg. Eldre bygningsdeler som er i brukbar stand, for eksempel laftestokker, takstein eller lignende skal merkes og bevares til eventuell senere gjenreising av bebyggelsen.
- d) Innenfor felt AT3 tillates det etablert ett bygg på maks 15 kvm BRA. Bygget skal benyttes som toalett tilgjengelig for allmennheten. Eksisterende bygg forutsettes revet. Før riving skal bebyggelsen dokumenteres med bilder og tegninger som sikrer tilstrekkelig informasjon til å gjenoppbygge tilsvarende bygg. Eldre bygningsdeler som er i brukbar stand, for eksempel laftestokker, takstein eller lignende skal merkes og bevares til eventuell senere gjenreising av bebyggelsen.
- e) Innenfor felt AT4 tillates ett anneks og ett uthus tilknyttet kystledhytte. Det tillates maks 15 kvm BRA per bygg plassert innenfor byggegrense. Eksisterende garasje/bod tillates gjenoppført med samme plassering og høyde.
- f) Målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng gjelder følgende:
  - a. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 m.
  - b. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m.

- c. Uthus/anneks skal ikke overstige 4 m.
- g) Innenfor feltene AT1-4 skal lesbarheten til det kulturhistoriske fisketorpet Bukkenes videreføres selv om bebyggelsen tilpasses ny bruk. Dette innebærer at bygningsstrukturen videreføres i form av tilnærmet lik plassering av bygningskroppene, volumoppbygging, bygningsform, takform, materialitet og tradisjonelle fargevalg på gårdstun i strandsonerområdene: hovedhus skal være oker, gult eller hvitt, mens sekundærbygg skal være rødt.
- h) Det tillates ikke reflekterende takmaterialer eller reflekterende glass.
- i) Opparbeidet uteareal som uteplass, inngangsparti, plattning, terrasse eller veranda tilknyttet hovedhus (AT1) skal ikke overstige 50 m<sup>2</sup>. Av dette kan inntil 10 m<sup>2</sup> være overbygd. Overbygget skal være tilknyttet hovedhuset. Overbygget skal ikke regnes med i tomtas bruksareal (BRA), men i bebygd areal. Oppføring av frittliggende uteareal og/eller uteareal tilknyttet uthus/anneks (AT2-4) som uteplass, inngangsparti, plattning, terrasse, veranda, gressplen og lignende, tillates ikke.
- j) Det er ikke tillatt med gjerder. Lévegger tillates bare i begrenset grad med høyde inntil 1,8 m og samlet lengde inntil 3 m. Kommunen skal godkjenne plassering.
- k) Planering eller oppfylling tillates ikke utenfor den viste byggegrensen.
- l) Det tillates ikke deling av eiendom.

Redegjørelse: Bestemmelse a) til og med f) presiserer hva som tillates av bebyggelse og bruk innenfor de ulike feltene, samt høyder og maks BRA. Bestemmelsene for størrelser baserer seg på eksisterende fotavtrykk på eksisterende bebyggelse og høydebestemmelser for fritidsbolig i kystsonerplan 2022-2034.

Bestemmelse g) skal sikre at den historiske identiteten til kulturmiljøet ivaretas og det er derfor presisert hvilke farger som tillates, selv om disse er i strid med kystsonerplanen hvor det er krav om naturtilpassede farger. Fargebruken vurderes som viktig dersom den historiske referansen skal ivaretas, samtidig er ikke torpet eksponert mot sjøen og det er derfor mindre relevant med naturtilpassede farger.

Bestemmelse h) til og med j) er hentet fra kystsonerplanen med tydeliggjøring av hvilket felt de ulike kravene gjelder. Det er vurdert at det ikke bør tillates deling for å stimulere til at eiendommene og tilhørende bebyggelse benyttes som et helhetlig bygningsmiljø/kulturmiljø som gjenspeiler det tidligere fisketorpet.

#### 8. Planbestemmelser for lekeplass § 4.3 a) og b) foreslås fjernet:

Dagens bestemmelser:

- a) Anlegg for lek (L) skal være felles for alle eiendommer i planområdet og er tiltenkt ballek.
- b) Det tillates ikke oppført bygninger i lekeområdene. Unntak kan gjøres for mindre lekehus som naturlig hører hjemme i et lekeområde.

Redegjørelse: Lekeplassen blir fjernet fra plankartet som følge av at formål for fritidsbebyggelse fjernes.

#### 9. Fellesbestemmelse samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur § 5. a) foreslås supplert:

Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det interne justeringer mellom underformål for å gjøre en teknisk/økonomisk optimalisering, samtidig

som hensyn til trafikksikkerhet, miljø, universell utforming m.m. tilfredsstilltes. Kommunal plan- og veimyndighet skal orienteres om endringene før utførelse.

**10. Planbestemmelser for Annen veggrunn – grøntanlegg (AVG1-2) § 5.3 foreslås lagt til:**

- a) Annen veigrunn – grøntareal er offentlige arealer.
- b) Arealet omfatter nødvendige sidearealer, grøfter, fyllinger o.l. tilknyttet veianlegget. Innenfor formålet tillates etablert mindre anlegg og konstruksjoner som er del av veianlegget.

**11. Planbestemmelse for kjørevei § 5.1 c) foreslås supplert:**

Fra:

V3 – V6 skal nyttes som adkomstveier til tilstøtende eiendommer innenfor planområdet. Allmennheten skal ha rett til fri ferdsel til fots eller med sykkel, men ikke rett til motorisert ferdsel.

Til:

V3 – V5 skal nyttes som adkomstveier til tilstøtende eiendommer innenfor planområdet. Allmennheten skal ha rett til fri ferdsel. Det tillates ikke bom eller andre hindringer.

Redegjørelse: V6 er fjernet fra plankartet og endres til V5. Bestemmelsen er i strid med parkeringsbestemmelse 5.2 b) og det foreslås å endre til at det ikke tillates bom eller andre hindringer, men også for å sikre fri ferdsel.

**12. Planbestemmelse for parkeringsplass § 5.2 a) foreslås supplert:**

Fra:

P1, P4, P5, P6 og P7 tillates benyttet som privat parkering for hytteeiere/beboere i området. Innenfor området P6 skal det til en hver tid være merket minst 10 parkeringsplasser for dagsbesøkende.

Til:

P1, P4, P5, P6 og P7 tillates benyttet som privat parkering for hytteeiere/beboere i området. P6 tillates i tillegg benyttet for kystled. Innenfor området P6 skal det til en hver tid være merket minst 10 parkeringsplasser for dagsbesøkende.

Redegjørelse: Bestemmelsen er supplert for å sikre at P6 også kan benyttes av kystleden. Dette er i tråd med avtalen som er inngått, som innebærer to parkeringsplasser for kystleden.

**13. Planbestemmelse for friområde § 6.3 foreslås lagt til:**

Friområde skal være tilgjengelig for allmennheten og er tiltenkt ball-lek.

Redegjørelse: Bestemmelsen er basert på bestemmelsen som var formulert for lekeplass og sikrer at eksisterende ball-løkke er tilgjengelig for allmennheten.

**14. Planbestemmelse for friluftsmål § 7.2 a) foreslås endret:**

Fra:

F1 – F13 skal sikres som interne områder med grøntstruktur i hyttefeltet. Eksisterende gangadkomster til tilliggende hytter tillates opprettholdt.

Til:

F1 – F10 og F13 skal sikre områder med grøntstruktur i hyttefeltet. Eksisterende gangadkomster til tilliggende hytter tillates opprettholdt.

Redegjørelse: F11 og F12 vurderes ikke som relevant at inngår i bestemmelsen på bakgrunn av formålenes funksjon og plassering. Formuleringen *som interne områder* er fjernet, da dette kan oppfattes som privatiserende.

#### 15. Planbestemmelse om mudring § 8.1 c) foreslås endret:

Fra:

Mudring er ikke tillatt med unntak av vedlikeholdsmudring inn til og ved eksisterende bryggeanlegg.

Til:

Mudring er ikke tillatt.

Redegjørelse: Det tillates ikke mudring, da det kan være til skade for de utvalgte naturtypene i sjø.

#### 16. Planbestemmelse om småbåthavn § 8.2 d) foreslås endret:

Fra:

d) Borg havn er delegert myndighet etter havne- og farvannsloven.

Til:

d) Slettes

Redegjørelse: Bestemmelse om Borg havn er fjernet da det ikke er relevant å ha som en reguleringsbestemmelse.

**Planbeskrivelsen** er korrigert i henhold til ovenstående endringer og er vist med spor endring i vedlegg.

#### **Formål:**

Formålet med planendringen er å endre formål fra fritidsbebyggelse til annen offentlig og privat tjenesteyting på arealet som omfatter det gamle fisketorpet på Bukkenes, også kjent som tidligere Bukkenes leirskole. Endringen av formål muliggjør utleie av kystledhytte. Selv om fisketorpet ikke har et formelt vern, har torpet likevel en kulturhistorisk verdi og ved å gi bygningene nytt innhold i form av en kystledhytte, bidrar det til å ta vare på kulturminnene og kulturmiljøet, samt å formidle disse til besøkende. Det tillates endringer og riving av bebyggelsen for å tilpasse til ny bruk, men det historiske miljøet skal ivaretas. De resterende arealene som er regulerte til fritidsbolig har ikke blitt realisert og vil tilbakeføres til eksisterende situasjon i tråd med politiske vedtak og gjeldende kystzoneplan. Dette innebærer at dyrka mark bevares, i tillegg til eksisterende parkering, ball-løkke og et mindre skogsområde. Disse endringene omfatter følgende felter i plankartet: FF9 – FF13, VS-1-3, f\_L og f\_P6.

**Planprosess:**

Kommunen varslet igangsetting av forenklet planendring i brev datert 04.03.2026. Varsel ble sendt til offentlige myndigheter og berørte parter, med frist for innspill 24.03.2026.

Det kom inn 11 merknader innen fristen og 2 merknader etter fristens utløp.

**1. Statsforvalteren, datert 24.03.2026****Sammendrag av innspill**

Det er svært positivt at regulerte hyttetomter foreslås omregulert til friluftsfornål og landbruksfornål, samt lekeplass og parkeringsplass. Det er videre positivt at FF9-FF12 endres fra fritidsbebyggelse til tjenesteyting (AT1-AT4) for å muliggjøre utleie til kystledhytte.

Statsforvalteren mener forslagene til endringer i sjøarealene ikke tilfredsstillende kravene til forenklet prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd, da planen berører hensynet til viktige naturområder, og det er høyst uklart hvordan hensynene til naturverdiene blir ivaretatt. På grunn av manglende byggegrense mot sjø er det i dag nødvendig med dispensasjon fra byggeforbudet for å etablere brygger i tråd med dagens reguleringsplan. Vi tar derfor utgangspunkt i at naturverdiene i sjøområdet er beskyttet med arealplaner og lovverk.

Foreslåtte bestemmelser 8.2 d) og 9.4 c) gjør det lite forutsigbart når tillatelse eventuelt skal gis, eller ikke gis. I og med at tilnærmet hele sjøområdet i reguleringsplanområdet er kartlagt som et viktig bløtbunnsområde, er det vanskelig å vurdere hva som da kan gi grunnlag for å få byggetillatelse. En elementær del av arealplanleggingen er å ta stilling til bruk og vern av arealer, og at eventuelle interessekonflikter avveies i planprosesser hvor ulike synspunkter kan komme frem gjennom medvirkning.

Det minnes om *Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv*, hvor ett av tiltakene er å unngå inngrep og tiltak i bløtbunnsområder. Dette bør også ses i lys av Miljødirektoratets rapport M-2893/2024 *Kartlegging av fysiske inngrep i gruntvannsområder i Oslofjorden*, som viser hvor store inngrep som er gjort i kartlagte naturtyper i Oslofjorden og at bryggeanlegg er en vesentlig del av inngrepene.

**Kommunens kommentarer**

Innspillene tas til følge ved at foreslåtte endringer tilknyttet sjøarealene er tatt ut av kart og bestemmelser.

**2. Østfold fylkeskommune, datert 24.03.2026****Sammendrag av innspill**

Så langt vi kan se, er endringene i hovedtrekk positive ved at regulerte hyttetomter i stedet reguleres til friluftsfornål og landbruk samt lekeplass og parkeringsplass tilsvarende dagens situasjon. Endringsforslaget vil kunne føre til at flere kan bruke området siden færre arealer privatiseres eller omdisponeres.

Vi ser likevel at spesielt hensyn til tiltak i sjø bør vurderes grundigere, og aller helst i en ordinær planprosess. Dette fordi det er registrert viktige naturtyper, og det er strengere praksis og lovverk langs sjøen enn i 2017. Vi viser til *Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv*, men også til statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

Vi vil anbefale at planen ikke forutsetter riving av eksisterende fisketorp, og gir noe strengere føringer for oppføring av eventuelt nye bygninger.

Vi ber kommunen vurdere grundig om planformen med forenklet endring etter plan- og

bygningslovens § 12-14 i tilstrekkelig grad tar hensyn til spesielt sjøområdene, eller om det bør behandles etter ordinær prosess.

#### Kommunens kommentarer

Innspillene vedrørende sjøarealene tas til følge, ved at foreslåtte endringer i sjøarealene er tatt ut av kart og bestemmelser.

Det er kun deler av fisketorpet som forutsettes revet, det gjelder en låve og et hønsesus. Disse byggene er såpass falleferdig at det er svært lite hensiktsmessig å bygge opp igjen. Det er ikke lagt inn strengere føringer for oppføring av eventuelt nye bygninger, da det vurderes at farger, volum, plassering og takform er det viktigste å ivareta.

### **3. Norsk maritimt museum, datert 16.03.2026**

Ingen merknader til planen.

#### Kommunens kommentarer

Tas til orientering.

### **4. Mattilsynet, datert 13.03.2026**

Generelt innspill, ingen merknader.

#### Kommunens kommentarer

Tas til orientering.

### **5. NVE, datert 18.03.2026**

Generelt innspill, ingen merknader.

#### Kommunes kommentarer

Tas til orientering.

### **6. Statens vegvesen, datert 27.03.2026**

Tiltakene berører ikke vårt sektoransvar, og vi har derfor ingen merknader til planforslaget.

#### Kommunes kommentarer

Tas til orientering.

### **7. Bukkenes vel, vann og avløpslag, datert 18.03.2026**

#### Sammendrag av innspill

BVVA er bekymret for at lukt i fra containerne vil være svært sjenerende for de hytteeierne som er nærmeste naboer. I tillegg vil plassering av renovasjon som foreslått legge beslag på flere parkeringsplasser/gjesteplasser i et område med allerede begrensede parkeringsplasser. Spesielt i sommermånedene. BVVA ønsker å bidra til å finne løsninger som er til beste for både kommunen, avfallshåndteringen og hytteeierne på Bukkenes.

#### Kommunens kommentarer

Tas til følge ved at renovasjonsanlegget er fjernet fra forslaget. Det vil bli vurdert andre alternative plasseringer, og kommunen vil sende ut et nytt varslingsbrev dersom det blir aktuelt med et annet område innenfor reguleringsplanen for Bukkenes. Kommunen merker seg at BVVA ønsker å bidra til å finne løsninger.

### **8. Hilde N. Stokke, datert 15.03.2026**

#### Sammendrag av innspill

Tilsvarende merknad som BVVA angående renovasjon.

Kommunens kommentarer

Tas til følge.

**9. Rune Nilsson, datert 17.03.2026**Sammendrag av innspill

Tilsvarende andre nabomerknader angående renovasjon.

Kommunens kommentarer

Tas til følge.

**10. Johnny Lunde, datert 18.03.2026**Sammendrag av innspill

Tilsvarende andre nabomerknader angående renovasjon.

Kommunens kommentarer

Tas til følge.

**11. Lars V. Strand på vegne av Bukkenes brygge, datert 22.03.2026**Sammendrag av innspill

Det ser ut for meg at endringen fører til at vi ikke kan sette ut en ny brygge, der det allerede har vært en flytebrygge i mange år (småbåthavn S). Det er rundt 15 medlemmer av Bukkenes Velvann og avløpslag som gjerne vil ha plass på den nye brygga. I våre gamle skjøter står det at vi har rett til å sette ut brygge på egen strand.

For å få dette til ber vi om at den gamle planen beholdes, altså at F9 skal være som den gamle planen. Den nye brygga vil ikke føre til noen endringer i forhold til det som Sarpsborg kommune har hatt der i mange år. Det vil bli like mange moringer til nye brygga, og den festes til land på samme måte som den brygga som er der i dag. Sarpsborg kommune, ved alternativ skolearena skal ha 2 plasser, og Oslofjordens Friluftsråd skal ha 1 plass på brygga. Ref. avtalen mellom Sarpsborg kommune og Oslofjorden Friluftsråd. Derfor mener vi i bryggelaget at planen ikke bør endres på dette området.

Kommunens kommentarer

I varslingsgrunnlaget var det lagt byggegrenser i sjø for å sikre muligheten for utvidelse av bryggeanlegget som planen legger opp til. Fravær av byggegrenser gir ikke mulighet for dette. Kommunen ser at foreslåtte bestemmelser som gjelder ivaretagelse av naturmiljø er lite forutsigbare. På bakgrunn av merknader fra Statsforvalteren og Østfold fylkeskommune er det valgt å ikke videreføre foreslåtte endringer i sjø og strandlinje i vedtaket. Planen er derfor ikke endret på dette området.

Kommunen vil vurdere endringen i sjø på nytt for å sikre intensjonen i planen om utvidelse av bryggeanlegget. Det vil derfor bli sendt ut et nytt varslingsbrev dersom vi kommer frem til et bedre forslag som også er i tråd med vilkårene for å endre planen gjennom en forenklet prosess.

**12. Sølvi og Jon Arne Häll, datert 23.03.2026**Sammendrag av innspill

Tilsvarende andre nabomerknader angående renovasjon.

Kommunens kommentarer

Tas til følge.

### **13. Terje Fredriksen, datert 09.04.2026**

#### Sammendrag av innspill

Områdene P2 og P3 benyttes av både hytteeiere og besøkende. I påskeuken stod det en rekke biler parkert der, også fiskere som kommer på dagsbesøk parkerer ofte her. Alle hytteeierne er klar over at dette ikke skal benyttes som parkeringsplasser, og at plenene som vedlikeholdes av vellet kjøres i stykker og gjør området gjørmete og stygt med dype hjulspor av tunge biler. Om vinteren benyttes området til opplag av båter hytteeierne har på bryggene i nærheten.

Vårt forslag er at veiene merket P2 og P3 innskrenkes til samme bredde som veien for øvrig er, slik at vi bevarer grøntområdene og unngår at begrepet VEI i reguleringsplanen (uten Parkerings forbudt-skilt) blir misbrukt slik tilfellet nå er. Dette medfører at F11 utvides i tråd med dette for å sikre areal for barn til lek, og P3 begrenses til veibredde som ellers.

#### Kommunens kommentarer

Felt P2 og P3 er regulert til parkering og ikke vei. Dette er ikke foreslått å endre. Reguleringsformålet er med andre ord uendret siden 2017, da planen ble vedtatt. Bestemmelsene presiserer at P2 og P3 kun skal benyttes til korttidsparkering. Innspillene om utvidelse av F11 og innskrenking av P3 tas til orientering.

#### 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.

Endringene av detaljreguleringsplanen anses å være i tråd med intensjonene i pbl. §12-14 annet ledd.

Statsforvalteren og Østfold fylkeskommune har stilt spørsmål ved foreslåtte endringer som berører sjøarealene. Etter varslingsperioden er det derfor valgt å ta ut de foreslåtte endringene i sjø.

#### Hoveddrammene i planen

I planbeskrivelsen står det at intensjonen med reguleringsplanen for Bukkenes var å tilgjengeliggjøre strandsonen for allmennheten. Planendringen vurderes derfor å være i tråd med hoveddrammene i planen. Ved å regulere eksisterende fisketorp til utleie for allmennheten er intensjonen i planen sikret i større grad enn å åpne opp for private hytter.

#### Påvirkning av planens gjennomføring

Planendringen påvirker ikke nødvendig infrastruktur eller andre forhold som hindrer videre gjennomføring av planen.

#### Viktige natur- og friluftsområder

Planendringen berører ikke viktige natur- og friluftsområder.

Kommunen vurderer at hensynet til viktige natur- og friluftsområder er ivaretatt, og at endringene beskytter naturmangfoldet i større grad enn eksisterende plan ved at det ikke tillates mudring i sjø. Endringene kan derfor gjennomføres etter forenklet prosess.

#### Nasjonale hensyn

Planendringen sikrer nasjonale hensyn i større grad enn gjeldende plan, ved at dyrka mark bevares istedenfor å omdisponeres til fritidsbebyggelse.

**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

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Saksbehandler: Julie Sand Haugerud, Virksomhet plan og samfunnsutvikling

**Vedlegg:**

Endret plankart Bukkenes rev. 17.04.2026

Endret reguleringsbestemmelser med spor endring, revidert 17.04.2026

Endret reguleringsbestemmelser uten spor endring, revidert 17.04.2026

Endret planbeskrivelse med spor endring, rev. 17.04.2026

Endret planbeskrivelse uten spor endring, rev. 17.04.2026

Tidligere plankart, datert 15.12.2011, revidert 11.08.2016

Sammendrag av innkomne merknader