



Sarpsborg
kommune

Planbeskrivelse til detaljreguleringsplan for Bukkenes



Revidert: 17.04.2026

Innhold

1 BAKGRUNN FOR REGULERINGSSAKEN	3
2 PLANOMRÅDET	3
3 DAGENS SITUASJON	4
4 EIENDOMSFORHOLD	4
5 PLANSTATUS I OMRÅDET	5
5.1 Fylkesplan for Østfold mot 2050.....	5
5.2 Kommuneplan og andre overordnede planer.....	5
5.3 Godkjente reguleringsplaner	6
5.4 Andre planer/retningslinjer av betydning for planarbeidet	6
6 ANALYSE AV PLANOMRÅDET OG RELEVANTE PROBLEMSTILLINGER....	6
6.1 Lek og rekreasjon.....	6
6.2 Landskap og fjernvirkning.....	6
6.3 Trafikkforhold.....	7
6.4 Grunnforhold	7
6.5 Biologisk mangfold	9
6.6 Vurdering av området med hensyn på naturmangfoldlovens §§8-12.....	11
6.7 Kulturminner	11
6.8 VA-anlegg.....	12
7 RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE	13
7.1 Alternativvurderinger.....	18
8 MEDVIRKNING OG SAMORDNING	18
8.1 Forhåndsvarsling	18
8.2 Barns medvirkning. Innspill og hvordan disse har påvirket løsningsforslaget.....	18
9 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	18
9.1 Hovedgrep og bærende idé med løsningsforslaget.....	18
9.2 Planområde med arealbruk	18
10 RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER OG STATLIGE PLANRETNINGSLINJER	26
10.1 Forslaget sett i forhold til statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	26
10.2 Forslaget sett i forhold til "Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen.....	26
11 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	26

Vedlegg: Geoteknisk rapport, datert 19.01.2015

5.3 Godkjente reguleringsplaner

Området er ikke regulert tidligere. Reguleringsplanen for Søndre Ullerøy (på fastlandssiden) går ut i sjøen ved Skorpen, men grenser ikke direkte til dette planområdet.

5.4 Andre planer/retningslinjer av betydning for planarbeidet

Planområdet ligger innenfor de områdene som er definert som strandsone etter *Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen* (RPR-O) og *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*. Retningslinjene definerer viktige nasjonale mål for arealutviklingen. RPR gir rammer for utviklingen av naturgrunnlag, kulturminner og kulturmiljøer, rekreasjon og arealbruksmønster. RPR utgjør således en viktig del av grunnlaget for planarbeidet.

I 2023 vedtok Stortinget en ny jordvernstrategi, hvor omdisponering av dyrket mark ble innstrammet ytterligere. Ved forenklet planendring av Bukkenes blir dyrket mark tilbakeført til landbruksformål.

6 Analyse av planområdet og relevante problemstillinger

6.1 Lek og rekreasjon

De ubebygde delene av planområdet anses å ha stor verdi som rekreasjonsområde og som lekeområde lokalt. Tilgangen til sjøen er i nordre del av planområdet begrenset av private brygger. I syd er tilgangen til sjøen god, og det finnes flere gode badeplasser og blankskurte svaberg som tiltalende turmål sør for planområdet. Eksisterende kjøreveier på øya vurderes enkeltvis som gode turveier. Området vurderes imidlertid ikke å være et typisk turmål for de som ikke fra før har en tilhørighet til området, men mer et opplevelseselement for Ullerøys befolkning og hytteeiere. I det tidligere leirskoleområdet er det anlagt en liten balløkke. Denne vil erstattes ved utbygging i området Denne foreslås bevart ved forenklet planendring i 2026. Denne skal være tilgjengelig for allmennheten.



Figur 5. Eksisterende balløkke

6.2 Landskap og fjernvirkning

Figur 9. Utsnitt fra Naturbasen (Miljødirektoratet 2015)

Blåveis

Gjennom innspill til planarbeidet og påfølgende høringsrunde har det kommet fram ønsker om å bevare blåveislokaliteten som ligger sentralt i planområdet. Blåveis er ingen rødlistet art og gis vanligvis ikke noe vern gjennom reguleringsplaner. I dette tilfellet ser en at blåveisområdet har en lokalt viktig opplevelsesverdi, og har derfor gitt deler av området en hensynssone gjennom planen.

Synlig hule eiker defineres til å være eiketrær med et indre hulrom som er større enn åpningen og der åpningen er større enn 5 cm...». I tillegg ansees individer i nærområdet som viktige for rekrutteringen. Den aktuelle eika har en omkrets på 310 cm, men er ikke synlig hul.

Når eikene råtner innvendig åpner det seg hulrom som blir levestedet for mange rødlistearter av sopp, lav, insekter, leddormer osv. som igjen er viktig for fuglelivet. Det dannes dermed lite økosystem rundt hver eik. Enkelte av artene lever utelukkende på eik, og det er derfor nødvendig å verne om disse livsmiljøene. Mange av artene som er tilknyttet hule eiker lever innenfor et avgrenset område. Dersom avstanden mellom disse livsmiljøene blir for stor (mer enn 100-200 meter), mister de evnen til å spre seg og utveksle gener. Det er derfor viktig å se habitatet i en større sammenheng slik at større eikebestander ikke blir oppsplittet. Det er ikke registrert tilsvarende trær i nærheten, så lokaliteten ansees ikke i dag en viktig habitat.

6.6 Vurdering av området med hensyn på naturmangfoldlovens §§8-12:

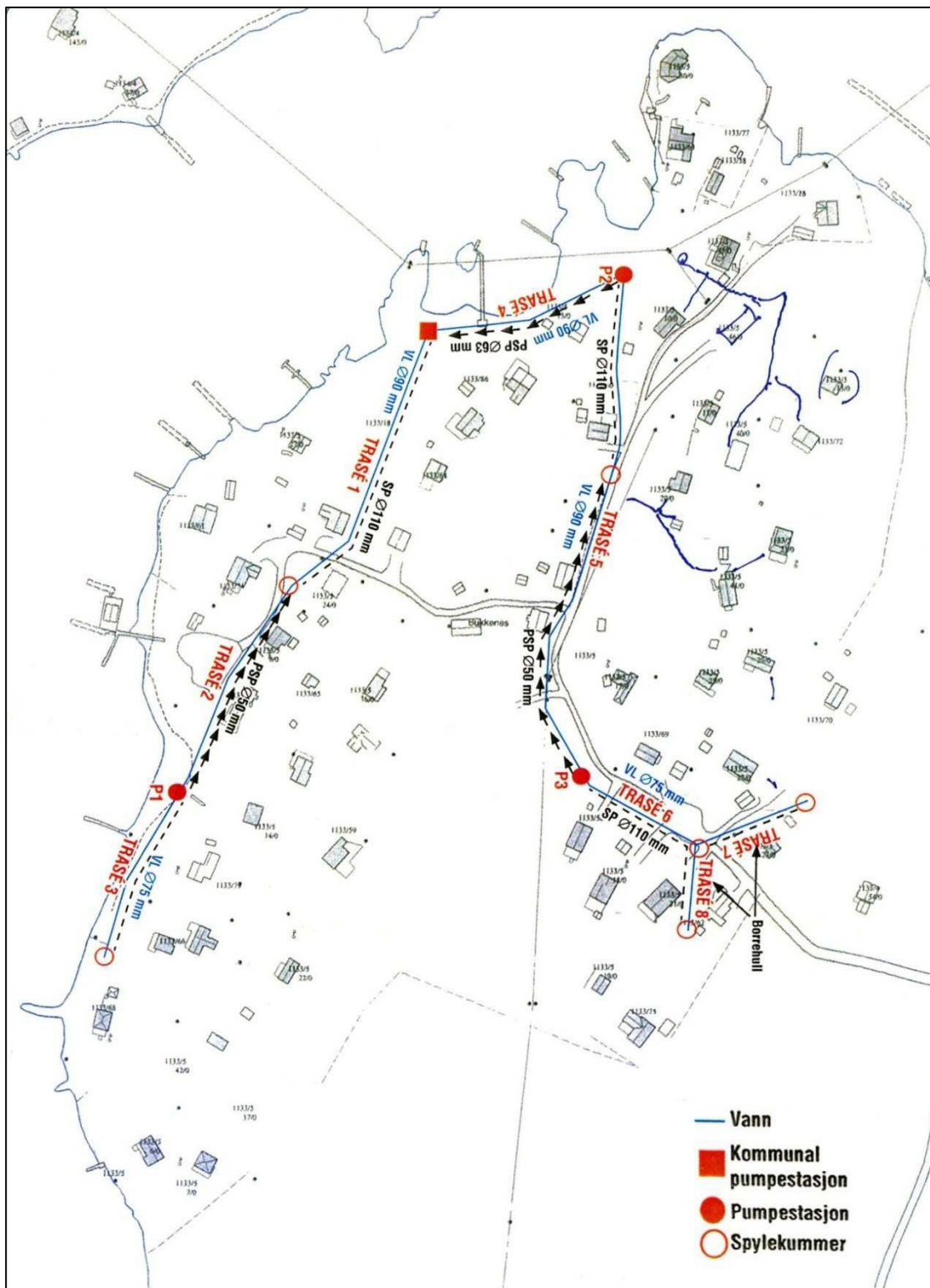
- § 8: Det er ikke lagt opp til tiltak innenfor områder som i naturbasen/artsdatabanken hos Direktoratet for naturforvaltning er registrert som lokalt viktige utover en forsiktig utvidelse/modernisering av eksisterende bryggeanlegg.
- §9: Vi mener virkningene av tiltakene er tilstrekkelig kjent, at tiltakene er begrenset, og at det ikke foreligger risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.
- §10: i kap. 6.5 Biologisk mangfold er det redegjort for arter og naturtyper som er registrert i området. Planendringen vil gi bedre vilkår for naturverdiene i form av mindre arealendringer. Så langt vi har brakt på det rene er det ikke registrert rødlistede eller særlig hensynskrevende arter innenfor det arealet som berøres av tiltakene. Den potensielt hule eika er gitt et vern gjennom planen. Vi anser at arealet ikke har stor betydning for samlet utbredelse av de artene som finnes i Skjebergkilen.
- §11: Tiltakene er svært begrenset og representerer etter vår oppfatning ingen skade på naturmangfoldet. Bestemmelsen vurderes ikke å være relevant.
- §12: Tiltakene er forsøkt tilpasset eksisterende landskap og inngrep vil bli begrenset til det som er nødvendig for gjennomføring.

6.7 Kulturminner

Det er varslet behov for gjennomføring av arkeologiske registreringer i tiltaksområdet. Dersom det på bakgrunn av planen planlegges tiltak i sjø vil det måtte vurderes arkeologiske registreringer i sjøbunnen.

6.8 VA-anlegg

Eksisterende VA-anlegg innenfor området er vist på kart 11. Planlagte tiltak som berører eksisterende VA-anlegg forutsettes avklart med anleggseier før tiltak igangsettes.



Figur 12. Eksisterende VA-anlegg

7 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse med forslag til avbøtende tiltak. Analysen er gjennomført med egen sjekkliste basert på rundskriv fra DSB.

Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdet funksjon, utforming med mer, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (hvh. konsekvenser for og konsekvenser av planen). Temaer som er med i sjekklisten, men ikke er til stede i planområdet eller planen er kvittert ut i kolonnen "Aktuelt?".

Vurdering av sannsynlighet for uønskede hendelser er inndelt i følgende kategorier:

- Svært sannsynlig (4) – kan skje regelmessig; forholdet er kontinuerlig til stede.
- Sannsynlig (3) – kan skje av og til; periodisk hendelse.
- Mindre sannsynlig (2) – kan skje (ikke usannsynlig).
- Lite sannsynlig (1) – hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold, men det er en teoretisk sjanse for at den kan inntreffe.

Vurdering av konsekvenser av uønskede hendelser er inndelt i følgende kategorier:

- Ubetydelig: Ingen person- eller miljøskader.
- Mindre alvorlig.
- Alvorlig.
- Svært alvorlig.

Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabell 1.

Tabell 1. Samlet risikovurdering.

Konsekvens:	1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig
Sannsynlighet:				
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				

- Hendelser i røde felt: Tiltak er nødvendig.
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad i fht. nytte.
- Hendelser i grønne felt: Lite kostnadskrevene tiltak gjennomføres.

Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

terrorhandlinger					
- er tiltakene i seg selv et sabotasje/terrosmål	Nei				
- er det potensielle sabotasje/terrosmål i nærhet	Nei				
49. Regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand med mer.	Nei				
50. Naturlige terrengformasjoner som utgjør <i>spesiell</i> fare (stup etc.)	Nei				
51. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.	Nei				
52. Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring	Nei				

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser, krever tiltak, jfr. tabell 1. Nærmere angitte hendelser kommenteres nærmere nedenfor.

Analysen viser at det er en aktuell hendelse som medfører en vurdering av om en skal sette inn tiltak:

- Det er sannsynlig at det finnes kvikkleire innen planområdet. Det er ikke gjort grunnundersøkelser, men blitt foretatt stabilitetsberegninger der det forutsattes at grunnforholdene består av bløt og sensitiv leire. Beregningene viser at en gjennomsnittlig helning på 1:41 ikke vil utgjøre et stabilitetsproblem så lenge det ikke gjøres omfattende terrengarbeider, altså terrenginngrep på +/- 1,5 eller deponering av tunge masser i området. Reguleringsbestemmelsene sikrer dette, ved at det er krav om å tilpasse seg det naturlige terrenget og det er satt begrensning på terrenginngrep på 0,5 m i høyde, lengde og bredde.
- Det er potensiell fare for radonpåvirkning i området. Dette har store konsekvenser men kan unngås ved å innarbeide tiltak. Tiltak mot eventuell stråling vil bli gjort i byggefasen. Tiltakene vil være enkle og av byggeteknisk art for å hindre inntrenging fra undergrunn og omfyllingsmasser.
- Høyspentlinje. Høyspentlinje som berører byggeområder i planområdet forutsettes lagt om til jordkabel.
- Kulturminner. Arkeologiske registreringer er foretatt før planarbeidet igangsatt. Funn av kulturminner innenfor planområdet er ikke gjort.

Tabell 3. Oppsummering.

Konsekvens: Sannsynlighet	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig	9			6,
3. Sannsynlig	5, 24, 32			
2. Mindre sannsynlig			1	

1. Lite sannsynlig	7,			
--------------------	----	--	--	--

5. LNF-område	
Landbruksformål (L)	3,47,0 daa
Friluftformål (F1-17)	221,86 daa
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Ferdsel (FE1-4)	19 daa
Småbåthavn (S1-13)	7,1 daa

PBL § 12-6 – hensynssoner

- Sikringssoner/frisiktsoner (H140) omfatter 0,07 daa og inngår i annet formål.
- Faresoner/høyspenningsanlegg (H370), omfatter 1,47 daa og inngår i annet formål.
- Sone med angitte særlige hensyn - hensynssone bevaring av naturmiljø (H560 1 – 2) omfatter 1,7 daa og inngår i annet formål.
- Sone med angitte særlige hensyn - hensynssone bevaring av landskap (H550 1 – 5) omfatter 52 daa og inngår i annet formål.

Oversikt over alle reguleringsformål med begrunnelser for viktige bestemmelser som er nødvendig for å fremme eller sikre formål og hensikten med reguleringsforslaget:

PBL § 12-5 - reguleringsformål

1. Bebyggelse og anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Formålet er valgt for den delen av planområdet som utgjøres av eksisterende eneboligbebyggelse. Det ligger i dag to boliger på den aktuelle tomte. Eiendommen tillates delt i to (for de eksisterende boligene), men ytterligere deling og utbygging tillates ikke. Utbygging mot sjøen av avgrenset med byggegrense.

Fritidsbebyggelse

~~Det er foreslått totalt 11 nye hytter innenfor planområdet. Alle de nye hyttene vil ligge bak 100-m beltet og i liten grad være eksponert mot omgivelsene. Fire av disse enhetene erstatter eksisterende bebyggelse på plassen Bukkenes og er foreslått plassert i en tunløsning. Høydedraget mellom hyttetomtene 1 og 2 er foreslått regulert til friluftsområde med hovedformål å bevare dette som intern grønstruktur i hyttefeltet. Hyttetomt 11 foreslås som en fortettingstomt for å utnytte ledig areal. Parkering for enhetene løses på egen grunn og/eller innenfor arealer avsatt til parkering. Felt FF13 vil få adkomst over P6.~~

~~Ingen av de nye enhetene vurderes å medføre betydelige negative konsekvenser for andre brukere av området. De ligger ikke i områder der de vil~~

Hovedveien V1 på Søndre Karlsøy forutsettes å være åpen for allmennheten som hovedatkomst til øya. Veien er imidlertid i privat eie og det er ikke tenkt at kommunen skal overta denne.

Noe av intensjonen med planarbeidet er å tilgjengeliggjøre strandsonen for allmennheten. Vei V2 skal derfor være tilgjengelig for allmennheten fram til parkering P6, der det legges opp til gjesteparkering for dagsbesøkende.

Parkeringsplasser

I hytteområdet på Bukkenes er det foreslått avsatt areal til felles parkering langs internveisystemets sidearealer som i dag benyttes til parkering. Formålet er også benyttet på andre parkeringsarealer. Planen stadfester her dagens bruk

og parkering på disse områdene videreføres i hht. avtaler mellom hytteeierne/velforeningen og grunneierne. Parkering P6 foreslås regulert til felles parkering og gjesteparkering for dagsbesøkende til området. 10 p-plasser forutsettes merket som gjeste plasser.

Dagens ordning for renovasjon vil videreføres innenfor parkeringsområde (P6).

Annen veggrunn grøntareal

Det er sikret areal for å gjøre det mulig å utbedre adkomsten ved å sikre en slakere helling (først og fremst tverrfallet). I dag skråner adkomsten i flere retninger.

Renovasjon

~~Dagens ordning for renovasjon vil videreføres ved at det tillates oppstilling av returpunkt innenfor parkeringsområde (P6).~~

3. Grønnstruktur

Turvei

Det er planlagt et turvei-/turstinett som binder sammen de nordre og søndre delene av planområdet gjennom en mest mulig sjønær trasé. Dersom man kombinerer stitraséen og småveiene på Søndre Karlsøy er det mulig å gå en fin rundtur i området. Traséen følger stort sett allerede etablerte stier og tråkk. Det er nødvendig med noe rydding/oppfylling for å sikre framføring av stien T3 langs Orebukta. En god passasje i dette området er viktig for sammenhengen mellom hytteområdet i nord og friluftsområdet i sør. Utover dette er det ikke forutsatt opparbeiding av stiene.

Det er aktuelt å merke traséen slik at man på en god måte kan kanalisere ferdselen i området og unngå uønsket ferdsel på dyrka mark mv. Slik merking bør følge den samme standarden som er brukt på Kyststien i Østfold (merkemethode/fargevalg etc.), og det vil være naturlig å binde stisystemet innenfor planområdet opp mot Kyststien.

Det forutsette at merking av stien og nødvendig opparbeiding kan skje gjennom frivillige avtaler med berørte grunneiere. En kan her benytte de samme grunneieravtalene som er benyttet i kyststiarbeidet.



Figur 14. Stisystemet gir muligheter for fine turer i et variert terreng med store landskapsmessige kvaliteter



Figur 13. Stedvis utgjør stien et svakt tråkk langs sjøkanten og avgrenses naturlig mot arealene på hytteeiendommene på innsiden

10 Rikspolitiske retningslinjer og statlige planretningslinjer.

10.1 Forslaget sett i forhold til statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Det er lagt vekt på å sikre god tilgjengelighet i hele området med etablering av nye og stadfesting av eksisterende turveisystemer. Ny bebyggelse planlegges etablert utenfor 100-metersbeltet og plassert på en måte som gjør den minst mulig eksponert mot omgivelsene.

10.2 Forslaget sett i forhold til ”Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen

Planforslaget sikrer etter planleggers vurdering barn- og unge et fysisk trygt oppvekstmiljø. ~~Foreslåtte lekeområder er plassert skjermet for trafikk så langt dette er mulig. Lekeområdet har gode lysforhold og er arronderingsmessig godt utnyttbart.~~ Tilgang til strandsonen og store friluftsområder er sikret gjennom planforslaget. Eksisterende balløkke i tilknytning til Bukkenes er sikret som offentlig tilgjengelig friområde.

11 Konsekvenser av planforslaget

Konsekvensen av planforslaget er i hovedsak at leirstedet Bukkenes endres til ~~et privateid fritidsboligområde utleie for kystled.~~ Samtidig vil realisering av verdiene på Bukkenes kunne benyttes til en tiltrengt opprusting av Ullerøy leirskole som vil kunne bli et velutviklet og fungerende tilbud til skoleelever i Sarpsborg. Samlet sett vurderes det at planen i liten grad vil påvirke det biologiske mangfoldet i området. Det biologiske mangfoldet vil sannsynligvis reduseres i noen grad som følge av etablering av bygninger og anlegg.

~~Fortettingen med 11 hytter~~En endring fra leirskole til kystled vurderes ikke å medføre vesentlig økt trafikkbelastning på Søndre Karlsøy.

Stadfesting av turveisystemet i planområdet sikrer allmennhetens tilgang til kystnære områder så lenge planen opprettholdes.