



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

1 Bakgrunn for regulerings-saken

Sarpsborg kommune er grunneier på nordvestre del av Søndre Karlsøy (gnr/bnr 1133/5), herunder også leirstedet Bukkenes. Det er ikke lenger ordinær leirskoledrift på stedet, men det benyttes fortsatt til dagsopphold for skoleklasser mv. Sarpsborg Kommune har ønsket å se på hvordan dette arealet kan nyttes i framtiden – og samtidig få vurdert helheten i området m.h.t. allmennhetens interesser kontra utnyttelsen av eventuelle ledige utfyllingstomter som måtte finnes.

Planforslaget er omarbeidet etter første offentlige ettersyn. Høringsforslaget omfattet også sørvestre del av Søndre Karlsøy der det i dag er et langt mindre innslag av hyttebebyggelse enn i nord. Disse områdene er dominert av arealer med dyrket mark og utmarksområder. Sørvestre



Figur 1. Varslet planområde (rød + blå). Revidert planavgrensning (rød)

del av Søndre Karlsøy er definert som et viktig friluftsområde. En vurdering av allmennhetens tilgjengelighet i området og spesielt til de helt sjønære områdene var et element i planarbeidet, da hele Søndre Karlsøy lå båndlagt som «område som skal reguleres» i Kystsoneplan for Sarpsborg 2007 - 2020. Båndleggingen har nå gått ut, og det er utarbeidet en ny kystsoneplan som ivaretar allmennhetens interesser i området. Søndre Karlsøy har og skal ha status som et lokalt tur- og rekreasjonsområde. Målet er å oppnå god tilgjengelighet til strandsonen gjennom et sammenhengende tursti/turveinett nærmest mulig sjøen. I stor grad vil en slik stitrasé kunne følge allerede etablerte stier og småveier og forvaltes gjennom kystsoneplanen. Arealene som ikke omfatter de tettste byggeområdene er gjennom revisjonen av planen tatt ut av planforslaget.

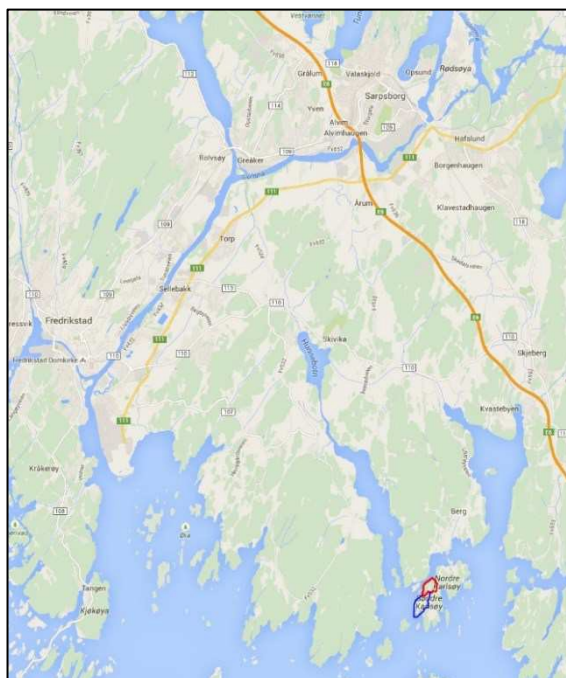
2 Planområdet

Planområdet omfatter nordvestre del av søndre Karlsøy, sydvest i Sarpsborg kommune. Planområdet fremgår av kartet i figur 1, der den opprinnelig varslede

plangrensen omfatter hele det fargede feltet, mens revidert planforslag er redusert til å omfatte det rød feltet.

Det opprinnelige planforslaget samsvarte med det arealet som tidligere var båndlagt for regulering i kystzoneplanen. Båndleggingen har i ettertid gått ut og arealbruken vil styres av revidert kystzoneplan.

Sjøområdene er i hovedsak avgrenset etter utstrekningen til eksisterende småbåtbrygger. Her skal utøvelsen av friluftsliv ha prioritet. Samtidig ligger leden for båtferdsel nordover mot Nordre Karlsøy relativt nærme land. Plangrensen er derfor justert noe inn mot S. Karlsøy slik at man ikke kommer i konflikt med leden.



Figur 2. Oversiktskart til høyre. Planområdet vist med rød/blå linje.

3 Dagens situasjon

Planområdet består av et relativt tettbygd hytteområde med etablerte stier og enkelte kjøreadkomster. Planområdet utgjør i hovedsak to skogklede høydedrag. Tilstøtende områder i sør og øst består i hovedsak av dyrkbar mark og utmarksområder mellom enkelte markerte høyder/koller i tillegg til ca. 10 fritidseiendommer spredt plassert.

Sjøarealene utgjør hovedsakelig av tilfeldig utlagte brygger tilknyttet de bebygde områdene.

4 Eiendomsforhold

Eiendomsgrensene i planens høringsutkast ble hentet fra den digitale kartbasen. En del av eiendomsgrensene der var imidlertid fiktive eller unøyaktige. I planprosessen ble derfor enkelte hjemmelshavere tilskrevet for informasjon om eiendomsgrenser. Dette har vært avklarende for noen eiendommer. I de tilfellene der det ikke har vært mulig å fremskaffe informasjon vedr. eiendomsgrenser, er formålet byggeområde for fritidsbebyggelse brukt på et areal som naturlig tilhører hyttene. Byggegrenser og tilhørende bestemmelser sikrere rammene for utvikling av disse hytteenhetene. I ettertid er en del av eiendomsgrensene påvist og oppmålt. Disse er tatt inn i revidert planforslag, og formåls grensene er justert etter de justerte eiendomsgrensene.

Planforslaget omfatter 2 eksisterende boliger med beliggenhet i hytteområdet på Bukkenes. I tillegg er det ca. 62 eksisterende fritidsboliger innenfor planområdet. Det eksakte antall fritidsboliger er noe usikkert fordi man i planarbeidet ikke har foretatt en detaljert registrering for å skille mellom

selvstendige hytter og anneks. I tillegg til dette kommer bebyggelsen knyttet til selve Bukkenes (leirstedet) som består av et gammelt bolighus og diverse uthus.

5 Planstatus i området

5.1 Fylkesplan for Østfold mot 2050

Gjeldende fylkesplan for Østfold viser området som LNF-områder. Nærmeste definerte lokalsenter er Ullerøy.

5.2 Kommuneplan og andre overordnede planer

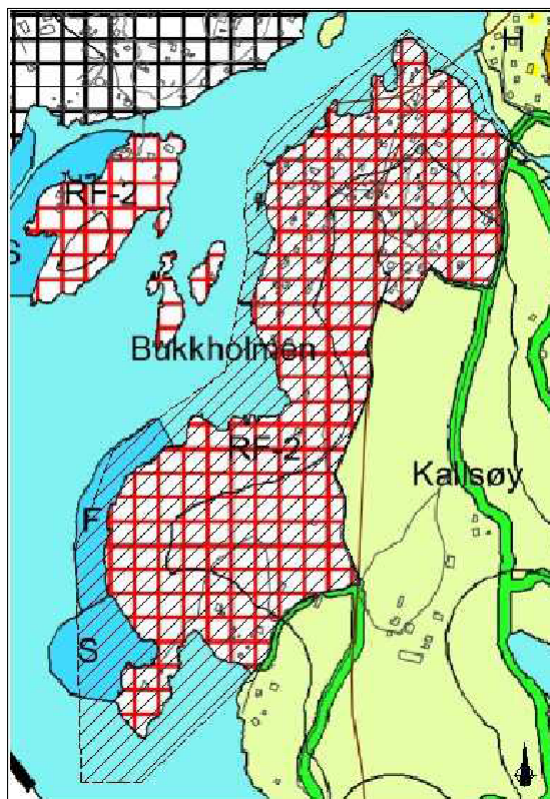
Planen er utarbeidet med utgangspunkt i kommunens kystsonenplan: "Kommunedelplan for Kystsonen 2007-2020". Området lå der båndlagt for framtidig regulering. Båndleggingen gikk ut i 2009. Hovedformålet med båndleggingen var å sikre friluftsinnteressene i området. Kystsonenplanens føringer, bestemmelser, og retningslinjer for utarbeidelse av reguleringsplaner er lagt til grunn for planarbeidet.

Parallelt med planarbeidet er det utarbeidet en ny kystsonenplan (vedtatt 19.06.2015), der hele planområdet er vist som LNF med spredt utbygging. Gjennom arbeidet med kystsonenplanen ble det avklart med sentrale myndigheter at eventuell utbygging i LNF-områdene skulle avklares gjennom reguleringsplan.

Ved forenklet planendring i 2026 har kystsonenplanen blitt rullert og kystsonenplan 2022-2034 gjeldende. Kommunens eiendom som ble regulert til fritidsbebyggelse, endres fra fritidsbebyggelse i reguleringsplanen til landbruksformål, i tråd med ny kystsonenplan.



Figur 3. Utsnitt av forslag til ny kystsonenplan for Sarpsborg kommune 2015 - 2026



Figur 4. Utsnitt fra kystsonenplanen. Planområdet er vist med sort skravur

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 foreslås bevart ved forenklet planendring i 2026. Denne skal være tilgjengelig for allmennheten.

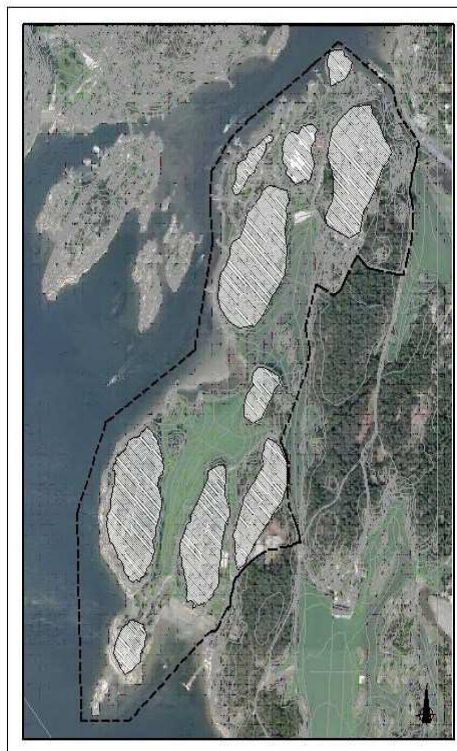


Figur 5. Eksisterende balløkke

6.2 Landskap og fjernvirkning

Planområdet utgjøres av to lave nord-sydgående høydedrag som omgir et mellomliggende lavere terreng som delvis er oppdyrket. Området må betraktes som det vanlige kystlandskap langs Østfoldkysten med blankskurte svaberg mot sjøen, skrinnskrublingsskog som dominerende vegetasjonstype på høydedragene og middels god bonitet i de lavereliggende delene av terrenget. Syd planområdet, der dyrkamarka strekker seg helt ned til stranden, finner vi enten grunne sivbukter eller sandstrender.

Deler av planområdet er godt skjermet mot innsyn fra sjøen og omgivelsene av de markerte høydedragene. Store deler av planområdet vurderes imidlertid å være sterkt eksponert mot sjøen. Store deler av de mest eksponerte delene av planområdet er allerede bebyggt med fritidsboliger. I planen er områdene underlagt en hensynssone.



for
til

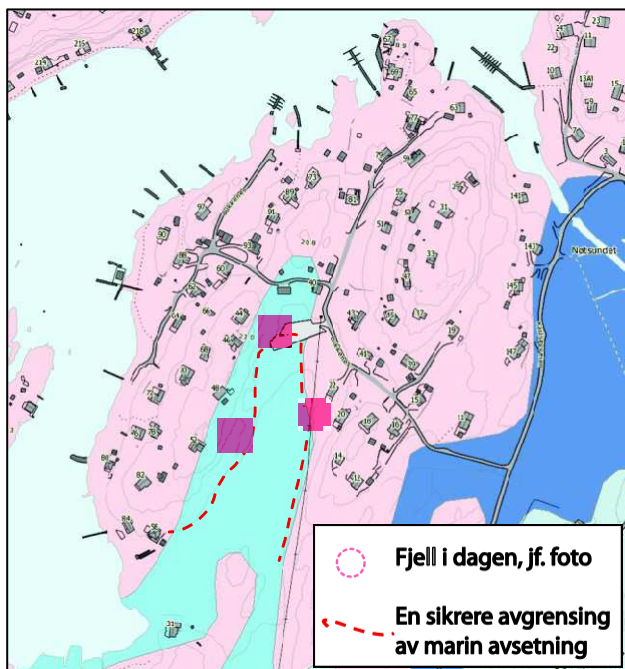
6. Ortofoto som viser markerte høydedrag og koller i planområdet og tilstøtende område i sør. Den sydlige delen er tatt ut av planen.

6.3 Trafikkforhold

Eksisterende internveisystem består i hovedsak av en ett-felts gruset vei. Fremkommeligheten vurderes som god da trafikkmengden i planområdet er liten. Totalt er det beregnet ca. 51 fritidseiendommer, en kystledhytte og 2 helårsboliger innenfor planområdet. Hovedtyngden av bebyggelsen på Søndre Karlsøy ligger innenfor planområdet og medfører derfor lite trafikk for områdene lenger sør. Hovedatkomst til området er via Nordre Karlsøy og Karlsøyveien. Veien vurderes å ha god fremkommelighet og normalt god standard som adkomst til hytteområdene med god terrengtilpassing. Kort avstand mellom avkjørsler gjør at det er gode muligheter for møteplasser. Smal vei med få lange rette partier gjør at hastigheten holdes nede og trafiksikkerheten vurderes som tilfredsstillende.

6.4 Grunnforhold

Det aller meste av planområdet består av fast fjell som stedvis er dekket av et tynt delvis blokkrikt løsmassedecke. Enkelte av de lavereliggende delene av planområdet er etter kvartærgeologisk kart (M 1:50 000) dekket med strandavsetninger eller tykk havavsetning. Kartet er ikke basert på geologiske grunnundersøkelser, men konstruert ut fra lokalkunnskap/fagkunnskap og antagelser om hvordan grunnen i området kan være. På grunn av målestokken er avgrensningene i kartet unøyaktig. Kartet som er gjort tilgjengelig fra NGU viser en større utbredelse av dype marine avsetninger enn hva som faktisk er tilfellet. Med befaring på stedet ble det påvist fast fjell flere steder der det etter geologisk kart skulle være dype havavsetninger. I kartet til høyre har vi derfor markert partier med fast fjell i dagen som er synlig på fotografiet nedenfor. Ut fra observasjonene og terrenget ellers har vi antydnet en sikrere avgrensning av de marine avsetningene i området.



Figur 7. Utsnitt av kvartærgeologisk kart. Rosa viser fast fjell, mens lyseblått viser tykke havavsetninger.

Kartet viser havavsetninger opp til toppene 20 m o. h., noe som åpenbart er feil. Om en skal tolke avgrensningene i kartet til NGU, strekker avsetningene seg opp til ca. 13 m o. h. I området stikker imidlertid fast fjell opp i dagen rundt 8 m o.h. Viktig i denne sammenhengen er at denne høydegradienten gir en bedre områdestabilitet enn kartet tilsier. I forbindelse med planarbeidet er det gjort en analyse av områdestabiliteten. Denne analysen er gjort ut fra kartet til NGU, og ikke feltobservasjoner, og legger til grunn at byggingen vi skje på bløt leire rundt 8 m o.h.

6.5 Biologisk mangfold

Planområdet består hovedsakelig av landbruksområder og skrinne barblandingskog utenom eksisterende bebyggelse. Kunnskapsgrunnlaget for naturmangfold baserer seg på registreringer i Naturbase og Artskart. Området er kartlagt etter NiN metodikk i 2022, og det foreligger også registreringer etter DN håndbok 19 fra samme periode. Samlet sett vurderes kunnskapsgrunnlaget som godt.

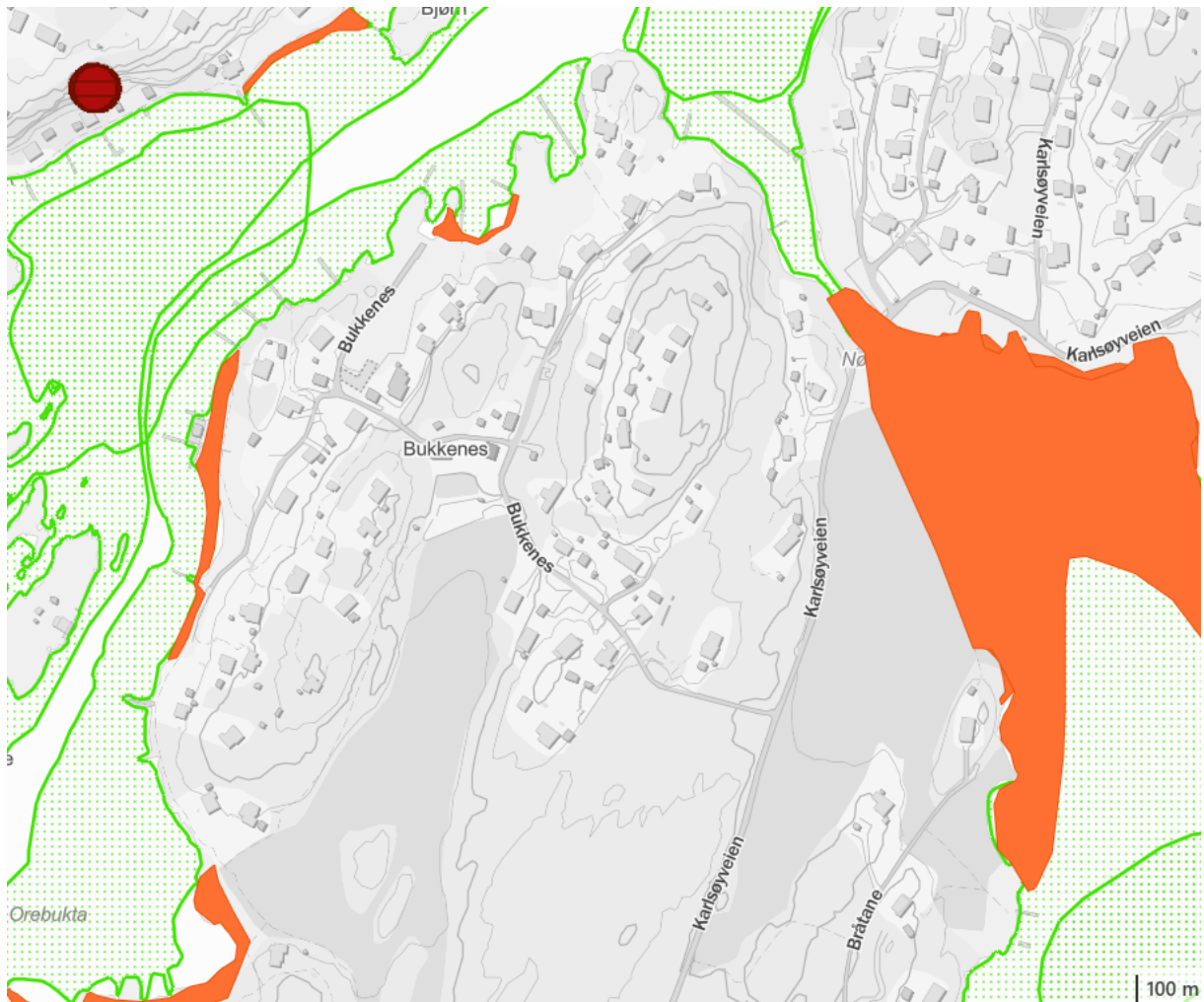
I og i tilknytning til planområdet er det registrert flere naturtyper og arter av forvaltningsinteresse. Dette omfatter blant annet strandeng, ålegrassamfunn og bløtbunnsområder i strandsonen. Artsregistreringene viser forekomst av flere fuglearter knyttet til jordbrukslandskap, skog og kystnære miljøer. Det er også registrert enkelte rødlistede arter i områdene rundt planområdet.

Innenfor eiendommen Bukkenes er det registrert konvensjonsarter, det vil si fuglearter som Norge har et særlig internasjonalt forvaltningsansvar for. De

registrerte konvensjonsartene er vurdert som livskraftige og er ikke rødlistet. I tillegg forekommer enkelte rødlistede arter i området.

Det er også registrert enkelte fremmede arter i og i tilknytning til planområdet. Forekomstene er i hovedsak knyttet til påvirkede arealer som vegkanter, hager og tidligere bearbeidet mark. Planendringen vurderes ikke å medføre økt spredningsrisiko, forutsatt at masser håndteres på en måte som hindrer spredning av frø og planterester.

Den foreslåtte planendringen er begrenset og innebærer i hovedsak fortetting innenfor eksisterende byggeområder og mindre endringer i eksisterende bruk når det gjelder aktivitetsnivå. Arealbeslaget forblir uendret. Samlet sett vurderes det at planendringen i liten grad vil påvirke det biologiske mangfoldet i området.



Figur 8 Utsnitt fra Naturbase som viser naturtyper (Miljødirektoratet 2026) Grønne felt viser marine naturtyper. I dette tilfelle omfatter skraveringen de utvalgte naturtypene ålegraseng og bløtbunnsområder. Oransje felt er naturtyper av stor verdi, i dette tilfelle er det naturtypen strandeng innenfor planområdet.



Figur 9 Utsnitt fra naturbase som viser registrerte arter av forvaltningsinteresse (Miljødirektoratet 2026). Grønn skravur er konvesjonsarter, disse er ikke rødlistet. Gule prikker er middels verdsatte arter. Mørk rød er fredede arter. Blå prikker er fremmedarter.

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.



Figur 10. Blåveis fotografert 08.04.2015

Hule eiker

Det er registrert en potensielt hul eik innen planområdet og ytterligere flere yngre eiker i nærheten. Hule eiker er en utvalgt naturtype som etter «Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven - NML)» og tilhørende forskrift «Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven» skal gis en særskill forvaltning. Naturmangfoldloven skal virke sammen med plan- og bygningsloven i samsvar med «vektleggingsregelen». I denne saken vil ikke utbyggingen true den potensielt hule eika.

Etter forskriftens § 3-3 defineres hule eiker som «...eiketrær som har en diameter på minst 63 cm, tilsvarende omkrets på 200 cm, samt eiketrær som er synlig hule og med en diameter på minst 30 cm, tilsvarende omkrets på minst 95 cm. Diameter og omkrets måles i brysthøyde (1,3 m) over bakken.



Figur 11. Hul eik ved eksisterende parkering.

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 rødelistearter 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:

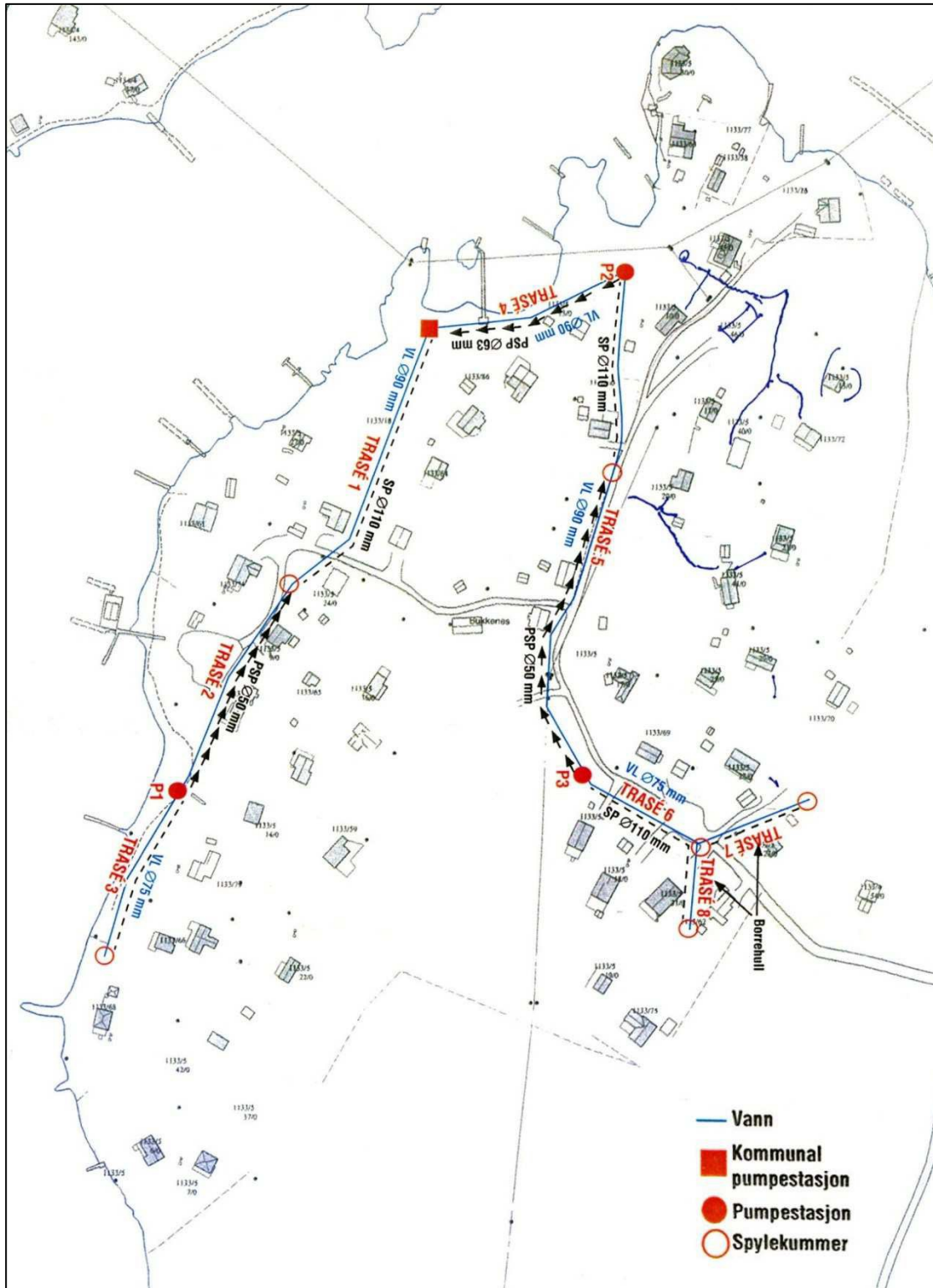
- § 8: Det er ikke lagt opp til tiltak innenfor områder som i naturbasen/artsdatabanken hos Direktoratet for naturforvaltning er registrert som lokalt viktige utover en forsiktig utvidelse/modernisering av eksisterende bryggeanlegg.
- §9: Vi mener virkningene av tiltakene er tilstrekkelig kjent, at tiltakene 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. 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 kostnadskrevenende tiltak gjennomføres.

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

Uønskede hendelser, konsekvenser og tiltak

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/tiltak
Natur- og miljøforhold					
<i>Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan tiltakene medf. risiko for:</i>					
1. Masseras/skred	Ja	2	3		Mindre terrengarbeider og bygg vil ikke påvirke områdestabiliteten. Se vedlagt beregning av områdestabilitet.
2. Snø/isras	Nei				
3. Flomras	Nei				
4. Elveflom	Nei				
5. Tidevannsflo	Ja	3	1		Tiltak som blir berørt omfatter stier og brygger.
6. Radongass	Ja	4	4		Enkle avbøtende tiltak fjerner risiko.
<i>Vær, vindeksponering. Er området:</i>					
7. Vindutsatt	Ja	1	1		
8. Nedbørutsatt	Nei				
<i>Natur- og kulturområder:</i>					
9. Sårbar flora	Ja	4	1		Potensielt hul eik innen planområdet hensyntas gjennom planforslaget.
10. Sårbar fauna/fisk	Nei				
11. Verneområder	Nei				
12. Vassdragsområder	Nei				
13. Fornminner (fredet)	Nei				Det er ikke registrert fornminner innenfor området.
14. Kulturminne/-miljø	Nei				
Menneskeskapte forhold					
<i>Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltakene få konsekvenser for:</i>					
15. Vei, bru, knutepunkt	Nei				
16. Havn, kaianlegg	Nei				
17. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				
18. Brann/politi/sivilforsvar	Nei				
19. Kraftforsyning	Nei				
20. Vannforsyning	Nei				
21. Forsvarsområde	Nei				
22. Tilfluktsrom	Nei				
23. Områder for idrett/lek	Nei				

24. Park; rekreasjons-områder	Ja	3	1		Rekreasjonsareal bevares, men uteareal kan oppleves mer privatisert ved utleie til kystled.
25. Vannområder for friluftsliv	Nei				
<i>Forurensningskilder. Berøres planområdet av:</i>					
26. Akutt forurensning	Nei				
27. Permanent forurensning	Nei				
28. Støv og støy; industri	Nei				
29. Støv og støy; trafikk	Nei				
30. Støy; andre kilder	Nei				
31. Forurenset grunn	Nei				
32. Forurensning i sjø	Ja	3	1		Forurenset sjøbunn ifbm brygger kan forekomme
33. Høyspentlinje (stråling)	Nei				Høyspent luftlinje forutsettes lagt om til jordkabel.
34. Risikofylt industri	Nei				
35. Avfallsbehandling	Nei				
36. Oljekatastrofeområde	Nei				
<i>Medfører planen/tiltaket:</i>					
37. Fare for akutt forurensning	Nei				
38. Støy og støv fra trafikk	Nei				
39. Støy og støv fra Andre kilder	Nei				
40. Forurensning i sjø	Nei				
41. Risikofylt industri	Nei				
<i>Transport. Er det risiko for:</i>					
42. Ulykke med farlig gods	Nei				
43. Vær/føre begrensere tilgjengelighet til området	Nei				
<i>Trafikksikkerhet</i>					
44. Ulykke i av-/påkjørslar	Nei				
45. Ulykke med gående/ syklende	Nei				
46. Ulykke ved anleggs-gjennomføring	Nei				
47. Andre ulykkespunkter	Nei				
<i>Andre forhold</i>					
48. Sabotasje og	Nei				

terrorhandlinger					
- er tiltakene i seg selv et sabotasje/terroremål	Nei				
- er det potensielle sabotasje/terroremål i nærheten	Nei				
49. Regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand med mer.	Nei				
50. Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell 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,			
--------------------	----	--	--	--

7.1 Alternativvurderinger

Det er i løpet av prosessen vurdert forskjellige alternativer for fortetting av de bebygde områdene. Det er også vurdert etablering av kombinert byggeområde for offentlig bebyggelse og fritidsbebyggelse som erstatning for eksisterende leirskoleområde på Bukkenes. Hensynet til friluftsområdene i syd og forbedring av turveinettet/regulering av kyststi har imidlertid vært et element som i liten grad har vært fraveket sammenliknet med idéskissen som ble utarbeidet som grunnlag for planforslaget og presentert i forhåndskonferansen med kommunen.

8 Medvirkning og samordning

8.1 Forhåndsvarsling

Oppstart av planarbeidet ble annonsert 26.06.2008 i Sarpsborg Arbeiderblad. Det ble sendt varsel om oppstart i form av brev til offentlige myndigheter og naboer i henhold til naboliste fra kommunen.

8.2 Barns medvirkning. Innspill og hvordan disse har påvirket løsningsforslaget

Kommunens barnetalsperson er varslet på ordinær måte gjennom varsel om oppstart. Det er ellers ikke gjort spesielle tiltak for å sikre medvirkning fra barn og unge gjennom utarbeidelse av planen. Tiltakene planen åpner for gjøres i stor grad for fremme rekreasjonsmulighetene for mennesker i alle aldre.

9 Beskrivelse av planforslaget

9.1 Hovedgrep og bærende idé med løsningsforslaget

Hovedidéen er å tilrettelegge for etablering av kyststi innenfor planområdet og å oppnå en tilfredsstillende arealbruk for det nedlagte leirstedet på Bukkenes.

9.2 Planområde med arealbruk

Totalt omfatter reguleringsplanen et areal på ca. 140 daa, fordelt på planformålene i tabellen nedenfor.

PBL § 12-5 - reguleringsformål

1. Bebyggelse og anlegg	
Område for frittliggende småhusbebyggelse (BF1)	5,8 daa
Område for frittliggende fritidsbebyggelse (FF1-15)	65 daa
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	3,3 daa
Energianlegg, trafo (E)	0,03 daa
Renovasjonsanlegg	0,2 daa
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Vei (V1-6)	4,9 daa
Parkeringsplasser på grunnen (P1-7)	3,2 daa
3. Grønnstruktur	
Turvei (T1-3)	1,8 daa
Vegetasjonsskjerm (V1-2)	0,5 daa
Friområde	0,8 daa

5. LNF-område		
Landbruksformål (L)		7,0 daa
6. Friluftformål (F1-17)	22,6 daa	Bruk og vern av sjø og vassdrag
Ferdsl (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 tomta. Eiendommen tillates delt i to (for de eksisterende boligene), men ytterligere deling og utbygging tillates ikke. Utbygging mot sjøen av avgrenset med byggegrense.

Fritidsbebyggelse

Planen omfatter etablert bebyggelse i 100-metersbeltet mot sjø. Disse er markert som eksisterende bebyggelse i planforslaget og avgrenset som egne formål med egne bestemmelser (FF1 – FF7).

Den regulerte hyttestørrelsen er i tråd med bestemmelsene i «kommunedelplan for kystsonen 2015 – 2026» vedtatt 18.06.2015.

Annen offentlig eller privat tjenesteyting

Det tidligere leirstedet / fisketorpet Bukkenes foreslås regulert til annen offentlig eller privat tjenesteyting for å kunne benytte området til kystled. Kystledhyttene skal være tilgjengelig for allmennheten slik at flest mulig skal kunne oppleve skjærgård- og friluftsliv. Det eksisterende garasjebygget like ved P6 inngår også i formålet. Området skal bevare lesbarheten til det tidligere fisketorpet. Det tillates endringer, så lenge bygningsstrukturen med tunform ivaretas med likt

fotavtrykk på bebyggelsen og takform. Det tillates noe sideforskyving ved gjenreising av bebyggelse for å tilpasse bedre til dagens bruk hvor veien skjærer tvers igjennom det gamle tunet. Det skal benyttes tradisjonelle materialer og farger. Det tillates toalett innenfor AT3 som skal være et tilbud for allmennheten som for eksempel brukere av kyststien.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjørevei

Småveiene inn til- og internt i hytteområdet på Bukkenes og adkomstveien foreslås regulert til felles private kjøreveier. Veiene er relativt smale og godt tilpasset terrenget. Det forventes at gjennomføringen av planen på sikt totalt sett vil gi mindre trafikk til Bukkenes (ved at virksomheten knyttet til leirskolen opphører). Ved etableringen av kystled vil antagelig antallet biler bli noe høyere i ferier og helger. Det legges ikke opp til tilrettelegging for friluftsliv som medfører økt trafikk til hytteområdet eller utmarksområdene i sør. Behov for opprusting/omlegging av veisystemet synes derfor ikke å være til stede. Det er forutsatt at alle veier i området kan brukes som turveier for gående og syklende. Dette er nedfelt i planens bestemmelser.

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 gjesteplasser.

Dagens ordning for renovasjon vil videreføres returpunkt 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.

3. Grønnstruktur

Turvei

Det er planlagt et turvei-/turstinnett 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 (merkemetode/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

Vegetasjonsskjerm

Vegetasjonsskjermene V1 – V2 omfatter eksisterende vegetasjonsskjermer og bevares / opparbeids som innsynsdempende skjerm mot p-areal P6 sett fra omkringliggende fritidseiendommer. V1 – V2 forutsettes supplert med stedege vegetasjon ved behov.

Friområde

Den eksisterende balløkken som ligger i tilknytning til Bukkens leirskole, foreslås regulert til friområde for å være tilgjengelig for allmennheten. Plassen ligger soleksponert i tilknytning til turveisystemet, og er skjernet fra parkeringsplassen med vegetasjon.

5. LNF-område

Landbruksformål

Innenfor planområdet er det flere områder med dyrket mark. I kommunens kystsonenplan er disse områdene vist som særlig verdifulle landbruksområder med store kulturlandskapsverdier.

Landbruksarealene innenfor planområdet forutsettes opprettholdt og er regulert til landbruksområder for jord- og skogbruk.

Friluftformål

Formålet er benyttet langs sjøen i deler av hytteområdet, og på arealer som ligger igjen mellom hyttetomtene. I all hovedsak er formålet her anvendt på arealer tilhørende hovedbølet. Det er forutsatt at disse naturområdene av varierende størrelse bevares som de er, og bruken er ment å være en kombinasjon av turgåing, sportsfiske og bading fra svabergene. For arealer internt i hytteområdet er hovedformålet å bevare grønnstrukturen. I flere tilfeller går også adkomst til hytter over disse områdene. Dette er en ordning som opprettholdes. Innenfor friluftsområdene skal vegetasjonen bevares i størst mulig grad. Skjøtsel og skogsdrift skal tilpasses områdenes ulike karakter og funksjon på en måte som ivaretar de sterke flerbruksinteressene.



Figur 16. I områdene sør for planområdet er det store ubebygde områder som er velegnet for friluftaktiviteter som turgåing, bading og fiske fra land.

Reguleringen til friluftsmål medfører ikke krav om innløsning eller erstatning. Grunneierne opprettholder i alle tilfeller eiendomsretten. I de delene av hytteeiendommene som blir liggende i friluftsområder vil det imidlertid ikke kunne påregnes godkjenning for tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Friluftsområdene i sjø skal benyttes til friluftsliv som båtliv/fiske/bading.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag.

Ferdse

Formålet er benyttet for sjøområdene som adkomst til eksisterende brygger og badeplasser.

Småbåthavn

Formålet er brukt på eksisterende private småbåtbrygger som benyttes av flere hytteenheter. Det er i tillegg foreslått et område for nye småbåtbrygger ved dagens fellesbrygge (S10). Båtplassene i det nye anlegget er tiltenkt hjemmelshaverne i hytteområdet på Bukkenes. Båthavnen forutsettes administrert av velforeningen i samråd med grunneier.

Etablering av småbåtanlegget krever noe utfylling langs fjellfoten slik at det kan opparbeides tilstrekkelige landarealer i tilknytning til bryggene. Det bør benyttes flytebrygger. Bryggekonstruksjoner som påvirker opplevelsen av landskapsbildet på en negativ måte (for eksempel bærekonstruksjoner med tårn og vaiere) er ikke tillatt. De bryggekonstruksjonene som er vist i planen er veiledende. Etablering av nytt bryggeanlegg vil være søknadspliktig og endelig utforming og plassering innenfor området avgjøres av kommunen.



Figur 17. Område for lokalisering av nytt felles bryggeanlegg (S10) til venstre i fotografiet.

Badeområde

Det meste av strandsonen har langgrunn mudderbunn og er dermed ikke optimal som badeområde, men det finnes bademuligheter innen planområdet fra bryggene og den eksisterende badeplassen ved fellesbrygga på Bukkenes.

Universell utforming

Det bør tilstrebes universell utforming av deler av turveisystemet slik at deler av planområdet blir tilgjengelig for alle. Bebyggelse og uteområder forutsettes opparbeidet og utformet i samsvar med bestemmelsene om universell tilgjengelighet i TEK 10.

7. Hensynssoner

Det er tatt inn hensynssoner i planen som skal sørge for frisikt i vegkryss (H140), hindre bygging over/under høyspentkabel (H370), bevare deler av blåveislokaliteten, og den potensielt hule eika (H560), samt bevare de meste eksponerte delene av landskapet (H550).

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. 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 utleie for kystled. Samlet sett vurderes det at planen i liten grad vil påvirke det biologiske mangfoldet i området.

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.