PLANBESKRIVELSE

Reguleringsplan for Olseng marina.

Datert: 13.03.2001
Revidert: 10.04.2002, 01.07.2002 og 28.10.2026

1.0. Bakgrunn for reguleringssaken

1.1 Grunneier Jorunn og Ottar Talberg driver i dag eksisterende bryggeanlegg og serviceanlegg på land øst for Karlsøybrua. Eksisterende bryggeanlegg har en kapasitet på 60 bryggeplasser. Det har vært stor pågang etter nye bryggeplasser gjennom flere år.
I tillegg til denne pågangen avvikles/ reduseres bryggeanlegget "Fjordglimt" på Nordre Karlsøya. Dette innebærer at det forsvinner ca. 60-70 bryggeplasser i området.

1.2 Jorunn og Ottar Talberg har ved flere anledninger søkt om en utvidelse av eksisterende bryggeanlegg, men er blitt avvist av kommunen.
Grunneier har i brev datert 25.11.99 sendt en forespørsel til kommunen vedrørende reguleringsplan for deler av Gm. 1134 Bnr. 1. Grunneier ønsket med dette en forhåndsuttalelse om behovet for utarbeidelse av en reguleringsplan samt signaler om en utvidelse av eksisterende bryggeanlegg, kan aksepteres før en reguleringsprosess settes i gang

1.3 Teknisk hovedutvalg behandlet denne henvendelsen i møte den 18.01.2000 med følgende enstemmig vedtak:

Rådmannen anbefaler at Kallerholmen innlemmes i reguleringsområdet Rådmannen anbefaler at hytter på 1134/1 F20 og F4 innlemmes i reguleringsområdet
Alternative løsninger for plassering/utforming/omfang av bryggeanlegg, parkering-opplagsplass, erstatningstomt og internstruktur bør vurderes jfr. saksutredningen

1.4 Ut fra dette vedtaket ble oppstart av reguleringsplanarbeidet kunngjort i brev- og annonse den 3.3.2000.

1.5 Det ble i 2026 søkt om forenklet planendring av reguleringsplanen. Dersom bryggeanlegget skulle utvides i tråd med vedtatt reguleringsplan, ville dette komme i konflikt med naturverdier av stor verdi i nord. Det ble derfor søkt om å endre plasseringen av formålet småbåthavn for å ta bedre hensyn til det kartlagte bløtbunnsområdet. Totalt antall båtplasser er ikke endret. Endringene omfatter i hovedsak justering av planområdet for å tilpasses revidert plassering av bryggeutvidelse. Det er i tillegg gjort en oppdatering av reguleringsformål i tråd med oppdatert planforskrift og rydding i kart og bestemmelser for å tilpasse seg bedre dagens situasjon, herunder sletting av bestemmelse om erstatningstomt for hytte og formål (H4) i kart er endret til friluftsformål. Det er i forbindelse med planendringen utført en konsekvensutredning av tiltaket for naturmangfold og tiltakets konsekvenser for leden forbi nytt bryggeanlegg er diskutert med yrkesfisker i området.

2.0. Forholdet til andre planer

2.1. Kommuneplan og andre overordnede planer.

Avgrensningen til planområdet ligger som LNF-område i kommuneplanens arealdel. I "Oversiktsplan for friluftsliv ved kysten, 1983-2000" av desember 1982, er Olseng Marina beskrevet som område med nye havnemuligheter.

I Generalplan for Skjeberg, datert mai 1983 er marinaanlegget avsatt til forretningsformål.
I Soneplan for Ullerøy, datert 11 mai 1983 er området disponert til forretningsformål, fritidshavn med maks 60 plasser.
I sak 622/1983 godkjente Skjeberg bygningsråd et flytebryggeanlegg her med 60 båtplasser.

Planendringen i 2026 utføres med grunnlag i Kystsoneplan Kommunedelplan for kystsonen 2022-2034, vedtatt 15.12.2022 og helhetlig kartlegging og analyse av småbåthavner i Sarpsborg kommune datert 11.7.2013. Tiltaket er i tråd med antall båtplasser i overordna plan og vedtatt reguleringsplan, men endringen kommer av hensyn til tilpasning til naturmangfold utenfor område satt av til småbåthavn i både reguleringsplan og kystsoneplanen.

3.0. Beskrivelse av planområdet
3.1. Nåsituasjonen.

3.1.1 Olseng Marina ligger øst for Fylkesvei 590 og øst for brohodet til Karlsøy bru. Området er et samlingspunkt både for båtfarende og hyttefolket i nærområdet. Det er også bussforbindelse. Området i dag består av servicebygg, cafe, bolig/ leilighet i 2. etasje, bryggeanlegg med 60 plasser og parkeringsplass/båtopplag. Innenfor reguleringsgrensen er i dag 10 eksisterende hytter.

3.1.2 *Sydvest* for Fv 590 ligger Kallerholmen. Dette området er et sårbart våtmarksområde med avleiringsstrand og spesiell landskapsverninteresse. Gruntvannsområdet rundt Kallerholmen er oppvekstområde for fisk. Det samme gjelder gruntvannsområdet nord/øst for eksisterende bryggeanlegg. Opp mot fylkesveien er det etablert parkeringsplasser på fylling. Søndre del fungerer også som adkomst til lastebrygge for Singleøya.

3.1.3 Ca. 100 meter nord/øst for Karlsøy bru og syd for oppvekstområde for fisk er det i dag badestrand som blir benyttet av lokalbefolkningen og brukerne av hyttene i området.

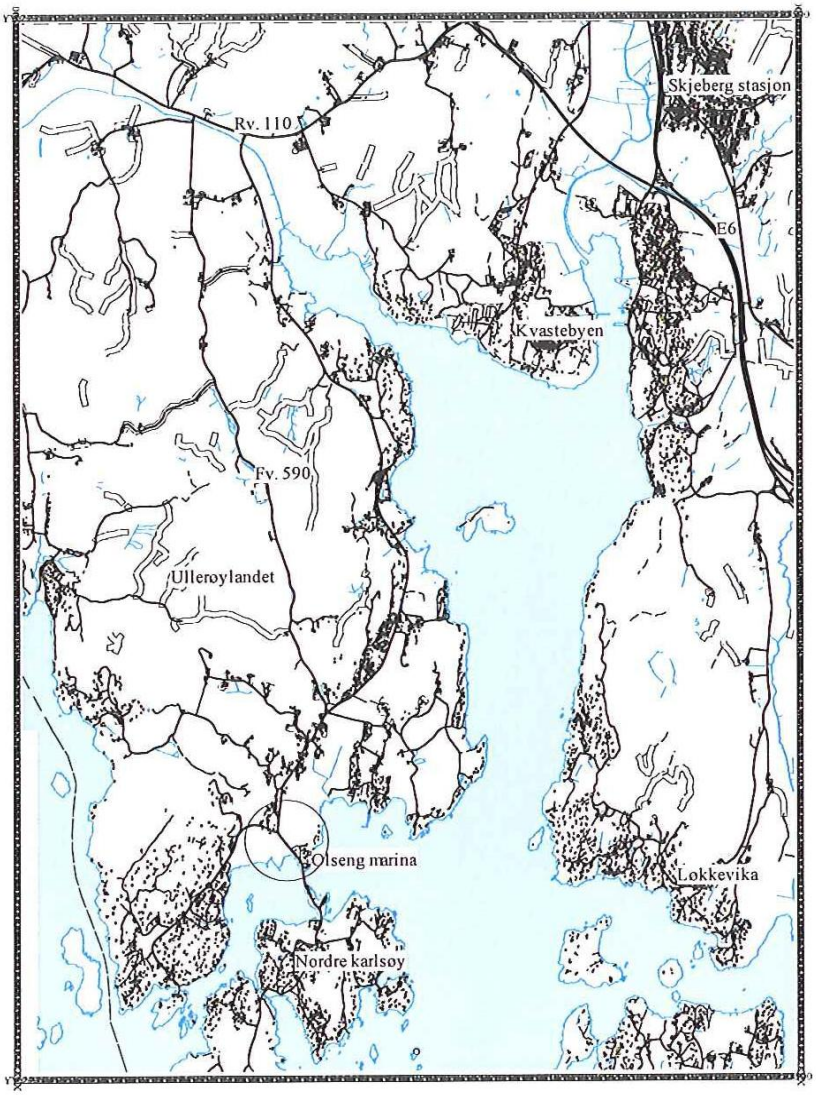
3.2 Planens utstrekning og arealer

3.2.1 Planområdets beliggenhet fremgår av vedlagte oversiktskart.

3.2.2 Arealfordelingen mellom ulike arealformål i planen følger under.

Bolig / forretning / kontor	3,3 daa
Frittliggende fritidsbebyggelse	10,1 daa
LNFR	15,2 daa
Kjørevei	4,5 daa
Parkering	5,8 daa
Naturvern	7,0 daa
Naturområde i sjø og vassdrag	20,4 daa
Friluftsformål	8,7 daa
Friluftsområde i sjø og vassdrag	20,5 daa
Småbåthavn	16,8 daa
TOTALT	112,3 daa

Totalt omfatter reguleringsplanen et areal på ca. 112 dekar



3.3 Avstander

3.3.1 ~~Dagligvarebutikk~~	~~ca 1000 meter~~ (lagt ned i 2023)
Friområde ved badestrand	ca 300 meter
Badestrand	i friluftsområde i planområdet
Busstopp	i planområdet

3.4 Topografi, vegetasjon, solforhold

3.4.1 Planområdet ligger syd/øst i Ullerøy og i et landbruksområde. Området består av flere koller som strekker seg i nord/østlig retning fra brohodet og langs strandlinjen. På disse kollene er de eksisterende hyttene lokalisert.
Det eksisterende småbåtanlegg ligger godt skjermet mot sør/vest.

3.4.2 Den eksisterende vegetasjon i området er lokalisert til de markerte kollene. Vegetasjonen består i hovedsak av furuskog og med innslag av løvvegetasjon.

3.4.3 De eksisterende hytteområdene ligger på disse kollene og har meget gode solforhold. Serviceanlegget med uteservering og badestrand er orientert mot syd øst og her vil kveldsolen forsvinne noe tidligere

enn i de øvrige områdene.

3.5. Trafikkforhold.

3.5.1 Atkomsten til reguleringsområdet skjer via fylkesvei 590 (Ullerøyveien).
Det er også bygget ny Karsløybru. Det er bussforbindelse til området og det er anlagt snuplass for bussen. I 2026 er det bussrute 143 som går til og fra Sarpsborg bussterminal på skoledager, med tre avganger på morgen fra Ullerøy til Sarpsborg og en avgang på ettermiddagen fra Sarpsborg til Ullerøy.

3.5.2 Nord for snuplassen for buss og nord/øst for Fv 590 er det etablert en privat parkerings- og opplagsplass for båter. Denne private plassen har utkjøring til Fv 590 og det er vist frisiktsone på 10 x 60 meter.

3.5.3 Den eksisterende fritidsbebyggelsen har sin atkomst via en felles atkomstvei. Ved avkjøringen fra Fv 590 er det avsatt frisiktsone på 10 x 60 meter.

3.5.4 Fra avkjøringen fra Fv 590 og til eksisterende serviceanlegg er det avsatt frisiktsone på 10 x 60meter.

3.6 Spesielle miljøforhold, herunder støy

3.6.1 En utvidelse av småbåtanlegget vil innebære noe større båttrafikk i området, men mange av de som har søkt om bryggeplass har sin tilknytning i nærområdet og har benyttet Olseng Marina til bensinfylling og service tidligere også.

For de nærmeste hyttene ligger bryggeanlegget godt skjermet øst for en markert kolle. Denne kollen har en høyde på ca. 7 meter.

3.6.2 I hele Karlsøysundet er det innført en maks fartsgrense på 5 knop, dette vil redusere støyen fra båtmotorer betraktelig.

3.6.3 Eksisterende fylling og parkering vest for fylkesvei F-590 er i konflikt med våtmarksområdet mot Kallerholmen ved at stedegen vegetasjon blir fortrengt, og det blir en kunstig front mot sjøen, som ikke harmonerer med resten av landskapsbildet.

3.6.4 Som del av planendring i 2026 er det lagt inn rekkefølgekrav om etablering av septikmottak før brukstillatelse for bryggeutvidelse kan gis.

3.7. Konsekvenser for tilstøtende områder.

3.7.1 En utvidelse av småbåtanlegget med 100 plasser vil gi noe økt båttrafikk i området. Ca. 60 av de nye plassene vil kunne komme fra eksisterende bryggeanlegg "Fjordglimt" på Nordre Karlsøy som skal avvikles/ reduseres.
Reguleringsplanen forutsetter at 5 eksisterende enkeltbrygger skal rives. De som tidligere har benyttet disse som bryggeplass vil få plass i det nye bryggeanlegget.

3.7.2 Når det gjelder biltrafikken til Olseng Marina regner tiltakshaver ikke med noen vesentlig økning, og dette begrunnes ut fra følgende forhold:

En vesentlig del av de nye båtplassene, ca. 60 stk. vil bli fylt opp av båter fra bryggeanlegget "Fjordglimt" som skal avvikles. Dette anlegget ligger på Nordre Karlsøy og biltrafikken hit benytter i dag Fv 590.

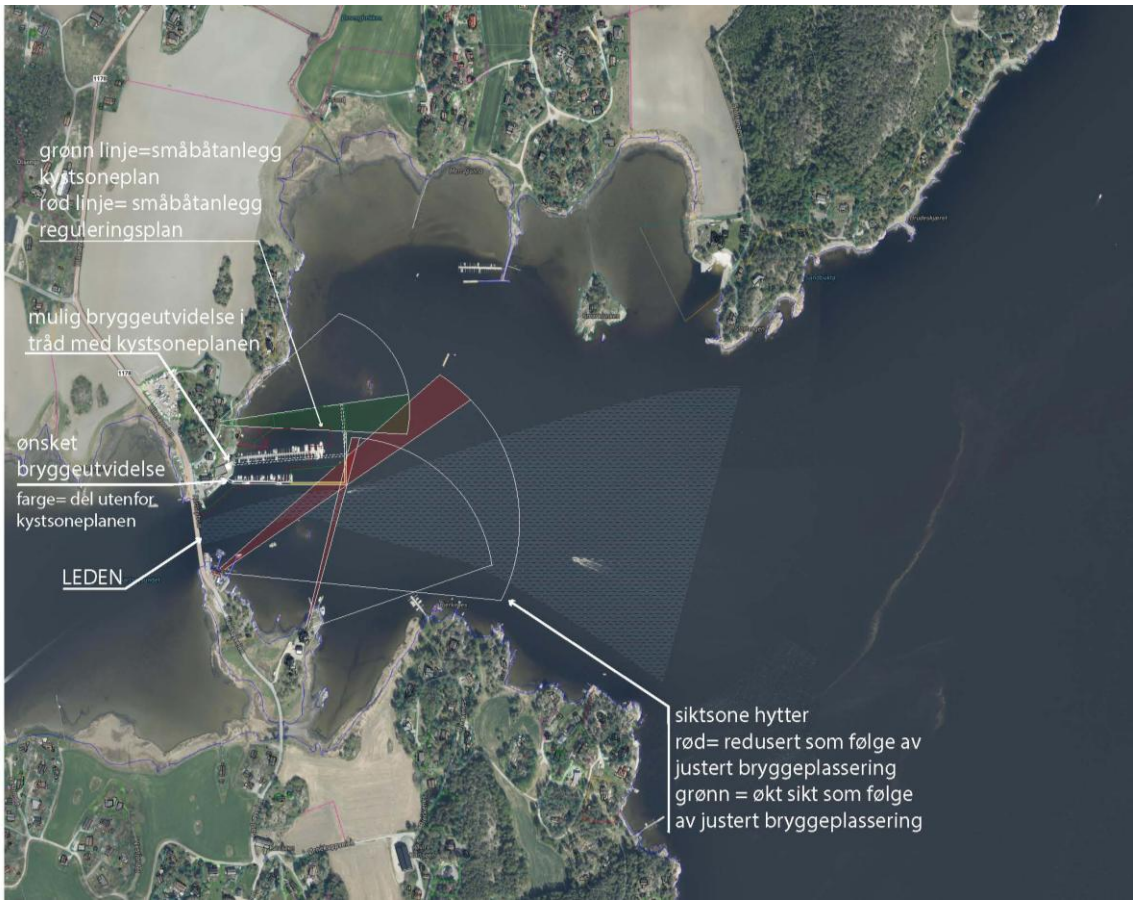
Båtene som i dag ligger på de enkelte småbrygger innenfor planområdet skal plasseres i det nye anlegget og de enkelte brygger rives.
Disse benytter Fv 590 i dag og betinger ikke økt trafikk.

Det har vært mange henvendelser til grunneier om båtplass i Olseng Marina. Disse henvendelsene kommer primært fra folk som har hytter i området Ullerøy og Nordre Karlsøy og benytter Fv 590 i dag.

Ved planendring i 2026 er det foretatt en ny vurdering vedrørende trafikk.
Ullerøyveien forbi Olseng Marina har registrert en ÅDT på 1300 (2024, erfaringsbasert estimat NVDB).
Trafikken til marinaen består av både båteiere og besøkende. Blant båteierne er det mange som har hytte i området og som derfor ikke parkerer på marinaen. Blant de som ikke har hytte er det en blanding av besøkende på dagstur med båt, langtidsparkering blant båteiere som skal på weekendtur eller lengre ferieturer,og besøkende til marinaen som f.eks skal gå tur eller kjøpe is. Ut ifra dette kan man anta at økningen på 40 båtplasser medfører maks 2 passeringer pr dag pr. båtplass, sannsynligvis vesentlig mindre.
I følge grunneierne er det i dag god dekning for parkering og opplagsplasser. Utredning av parkeringskapasitet viser at det er plass til tilstrekkelig antall parkeringsplasser for å dekke behovet i henhold til planens bestemmelser.

3.8. Landskap og fjernvirkning.

Iht pkt 3.4. ligger det eksisterende småbåtanlegget godt skjermet mot sør/vest.
Det vurderes i forbindelse med planendringen for forlengelse av flytebryggene at dette ikke ytterligere vil påvirke eller endre siktlinjer eller øke eksponeringen nevneverdig



Figur 1 Illustrasjon som viser beliggenhet og leden, BAS arkitekter 2026

4.0. Beskrivelse av reguleringsformålene

4.1 Bolig, forretning og kontor

4.1.1 I område B/F/K, som er et kombinert formål, er det en eksisterende leilighet. Leiligheten ligger i 2. etasje over eksisterende servicebygg med verksted og garasje. Servicebygget ligger ved en fjellknaus og leiligheten har atkomst til terrenget mot nord.

I område B/F/K er et eksisterende servicebygg med garasje, verksted for båtmotorer, bensinanlegg, kiosk, cafe med uteservering og toaletter.
I forbindelse med utvidelse av bryggeanlegget ønsker grunneier å legge til rette for noen gjesteplasser og en bedre tilgjengelighet for besøkende i forbindelse med fylling av bensin, drikkevann m.m.
Området har forøvrig rampe for utsetting og opptaking av småbåter. Det er også eksisterende kran for utsetting og opptaking av større båter.

4.2. Fritidsboligområder

Innenfor planområdet er det 10 eksisterende hytter, hvor 9 av hyttene er regulert til fritidsbebyggelse. Hytta i vannkanten ligger innenfor friluftsområde på land. I vedtak fra 2002 ble det avsatt erstatningstomt for denne hytta, gnr. 1134 Bnr 1 F15, og rekkefølgekrav om riving for å skjerme mot marinaen og sikre festerens rettigheter i området. Erstatningstomt med rekkefølgekrav skulle fungere som et alternativ til en tinglyst avtale.

Ved tidspunktet for planendringen er hytte 1134/F15 ikke revet og det er gitt tillatelse tiltak for utbedring og videreføring som er utført. Hytta er ikke lenger festetomt, men innløst som selveiertomt. Det vurderes derfor at det ikke er hensiktsmessig å videreføre rekkefølgekravet. Planen har som hensikt å ikke øke antall hyttetomter innenfor planområdet og den nye tomten som ble satt av i opprinnelig plan tas derfor ut samtidig med at rekkefølgekravet fjernes.

4.3 Offentlige veier

4.3.1 Atkomsten til planområdet siger via Fv 590 (Ullerøyveien). Denne veien er regulert i en bredde av 12 m og en byggegrense på 12,5 m. Fra Fv 590 er det vist avkjøring til privat parkering/båtopplag og felles atkomst til hyttene.
Det eksisterende serviceanlegget har innkjøring fra Fv 590 ved brohodet for Karlsøy bru.

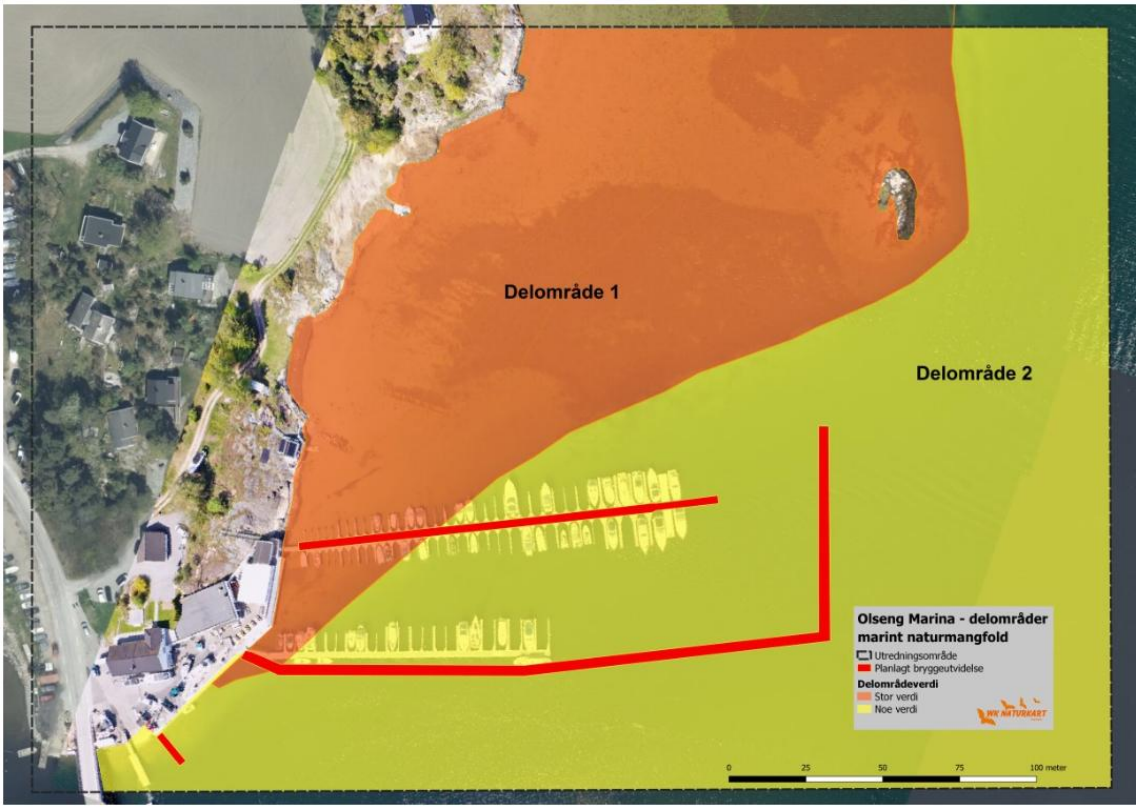
4.4 Parkering

4.4.1. Område P er privat parkering. Parkeringsplassen tillates benyttet til båtopplag. Området er på 5,8 daa og dekker behovet for parkering og opplagsplasser for Olseng Marina iberegnet utvidelsen. Det regnes 0,7 parkeringsplass pr. båtplass.

4.5 Småbåthavn

Område SH er et privat småbåtanlegg hvorav 60 plasser er eksisterende. Anlegget ønskes utvidet med totalt I 00 plasser. Ved tidspunkt for planendring har småbåtanlegget 100 båtplasser og ønskes utvidet med 40 som er under det det totale antallet på 160 båtplasser den opprinnelige planen la til rette for. ved at søndre brygge forlenges og knekker mot nord. Det skal settes ut staker/bøyer for å lede trafikken vekk fra delområde 1 med verdifulle naturtyper som er illustrert i figur under.

Utvidelsen av anlegget tar utgangspunkt i eksisterende servicebrygge i sør. Dette for å legge til rette for noen gjestebrygger,økt kapasitetfor servicebrygge med bensinsalg og evt. reparasjoner m.m. Av hensyn til leden er det kun tillatt med langsgående fortøyning langs søndre del av den søndre bryggen for gjester. Det skal settes ut staker/bøyer for å lede trafikken vekk fra delområde 1 med verdifulle naturtyper som er illustrert i figur under.



Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til SH mht biloppstillingsplasser, sykkelparkering og fjerning av eksisterende enkeltbrygger. Rekkefølgebestemmelser sikrer også at båtanlegget ikke kan utvides før det er ryddet opp i fylling og parkeringsforhold vest for fylkesveien F-590.

På vestsiden av brohodet til Karlsøy bru er det en avtalefestet rett til lastebrygge for Singeløy. Brygga kan vedlikeholdes. Adkomsten til brygga er sikrer gjennom bestemmelsene. På østsiden av brohodet er det i dag eksisterende besøksbrygge.

4.6 Naturvernområde på land og i sjø

4.6.1. Område NV er et naturvernområde på land. Området er et sårbart våtmarksområde med avleiringsstrand med verdifull strandvegetasjon. Arealet vest for fylkesveien F- 590 skal opparbeides i tråd med planen (reetableres) før bryggeanlegget kan utvides.

4.6.2. Områdene NSV1 og 2 er viktige oppvekstområder for fisk.

4.6.3. Eksisterende enkeltbrygger skal rives og fjernes innen 3 mnd. etter at utvidelse at småbåtanlegg i SH er igangsatt. Enkeltbryggene skal ha prioritet inn i det nye anlegget ved etappevis utbygging.

4.7 Friluftsområde i sjø og på land

4.7.1. Område FLV1 og 2 er friluftsområde i sjø.
Innenfor området er det ikke tillatt med nye brygger, oppankring av båter, husbåter og lignende.

4.7.2. Område FL er friluftsområder på land.
De strandnære områdene tillates å ruste opp slik at de blir mer attraktive for bading og soling for hytteeierne og fastboende.

4.7.3.Eksisterende enkeltbrygger i FLV2 og NSV2 skal rives og fjernes innen 3 mnd. etter at utvidelse at

småbåtanlegg i SH er igangsatt. Enkeltbryggene skal ha prioritet inn i det nye anlegget ved etappevis utbygging.

4.8 Fareområde

4.1.1. Fareområde er lagt inn rundt eksisterende nettstasjon. Østfold energi opplyser at det kun går lavspent linjer i området.

5.0 Forholdet til "rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging" samt forholdet til "rikspolitiske retningslinjer for Oslofjordområdet".

I tillegg til bolig og servicebygg er det 10 eksisterende hytter i området. Sentrale deler av reguleringsplanen vil derfor være byggeområder. Det legges ikke opp til ny fritidsbebyggelse i området. Ut over de utvidelsesmulighetene som gjennom planen er gitt til marinaen, er reguleringsplanen i vesentlig grad en registrering av dagens arealbruk.

Friluftsområde på land er regulert inn som " byggeforbudssone" langs sjøen.

Landbruks- og naturvernregulering ved Kallerholmen sikrer at dette intakte kystavsnittet ikke blir nedbygd.

Prinsippene om å "samle - for - å - bevare" ligger til grunn for at Olseng marina tillates utvidet. Utvidelsen støtter opp under eksisterende anlegg både på land og i sjø. Rekkefølgebestemmelser sikrer at enkeltbryggene skal rives og fjernes.

Ved søknad om planendring er de rikspolitiske retningslinjene ved behandling av opprinnelig plan erstattet med *Statlige planretningslinjer for klima og energi* og *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet*.

SPR klima og energi: Formålet med retningslinjen er å sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen etter plan- og bygningsloven og øvrig myndighetsutøvelse og virksomhet i staten, kommunene og fylkeskommunene. Klima omfatter både reduksjon av klimagassutslipp, karbonopptak og – lagring og tilpasning til forventede klimaendringer. Årsaken til planendringen er endringen av planområdet og formålsfelt for småbåtanlegg av hensyn til naturmangfold. Tiltaket bygger med dette opp under retningslinjens formål pkt 1b. *Livsgrunnlaget og naturmangfoldet sikres for dagens og framtidige generasjoner.*

SPR arealbruk og mobilitet: Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig,- areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Planendringen omfatter en utvidelse av eksisterende funksjon i tråd med opprinnelig anslått antall båtplasser. Det vurderes å være riktig å i tråd med planretningslinjens formål å utvide et eksisterende småbåtanlegg innenfor et område avsatt til denne funksjonen og i tråd med opprinnelig maks antall båtplasser.

Sarpsborg, 13.03.2001
Revidert 10.04.2002 og 01.07.2002.

BORGCONSULT A/S

Rev 7.3.26 /2.9.26 BAS Arkitekter AS