

**Arkivsak-dok.** 23/25353-1  
**Saksbehandler** Ellen Terese Bråtekas

**Saksgang**  
Formannskapet 2023 - 2027  
Bystyret 2023 - 2027

**Møtedato**  
15.02.2024  
28.02.2024

**Sak nr.**  
26/24

## **Gnr 1133 bnr 5 - Bukkenes - videre bruk av eiendommen**

---

### **Innstillingssak.**

*Medsaksbehandlere: Bjørn Kristian Bjercke, Marit Pedersen, Jens Otto Løkkevik, Bård Andersen, Julie Elkjær Stentsøe*

### **Kommunedirektørens innstilling:**

1. Kommunedirektør gis fullmakt til å inngå avtale med Oslofjordens Friluftsråd for etablering av kystledshytte på Bukkenes basert på de føringer som fremgår av saksframlegget.
2. Sarpsborg kommune skal ikke opparbeide og selge hyttetomtene benevnt T1, T2 og T11 i reguleringsplanen så lenge Bukkenes er kystledshytte.
3. Salgsinntekter for jordarealene på Bukkenes (ca. 80.000 kr) skal øremerkes vedlikehold av den delen av eiendommen som benyttes til kystledshytte.

### **Vedlegg:**

- Bukkenes - presentasjon Sarpsborg kommune
- Saksutskrift - Bukkenes - realisering av vedtatt reguleringsplan

### **Sammendrag:**

Stiftelsestilsynet har etter søknad fra Sarpsborg kommune endret testamentarisk binding for eiendommen Bukkenes. Sarpsborg kommune tillates etter dette å inngå avtale med Oslofjordens Friluftsråd eller tilsvarende om etablering av kystledshytte/turisthytte.

Kommunedirektøren anbefaler at det inngås en langvarig leiekontrakt med Oslofjordens Friluftsråd. Avtalen skal ha 40 års leietid, vederlagsfri leie og vilkår om at leier tar ansvar for påkostning/rehabilitering og all drift og vedlikehold. Leie- og kystledskonseptet skal omfatte alle bygninger som var en del av fiskertorpet Bukkenes - hovedhus, låvebygning, anneks og del av garasjebygg med naturlig tilhørende tun, to båtplasser på brygga samt del av bua på

brygga. Opparbeidelse og salg av tre hyttetomter er således ikke aktuelt så lenge Bukkenes består som kystledshytte.

## Utredning:

Detaljreguleringsplan for området Bukkenes ble vedtatt i 2017 og åpnet opp for å realisere 11 hyttetomter for salg.

Gjennom bystyrevedtak 16. september 2021 (57/21) ble det imidlertid besluttet at

- kommunen skulle innlede forhandlinger med Oslofjordens Friluftsråd for etablering av kystledshytte
- kommunedirektør skulle søke Stiftelsestilsynet om å få endret testamentsklausul som hviler på eiendommen slik at kystledshytte kan tillates
- parkeringsplass og lekeplass på dyrket mark ikke skulle etableres og
- kun tre av hyttetomtene skulle eventuelt realiseres for salg

I etterkant av bystyrebehandlingen i september 2021 ble det fremmet en lovlighetsklage. Lovlighetsklagen ble oversendt Statsforvalter for behandling. Statsforvalterens vedtak etter lovlighetskontroll ble lagt fram for bystyret som referatsak 21. april 2022 (RS 10/22). Statsforvalteren avdekket ikke feil ved bystyrets vedtak av 16. desember 2021 i sak 57/21.

Stiftelsestilsynets vedtak om endring i testamentsklausul ble lagt fram for formannskapet som referatsak 31. august 2023 (RS 19/23).

Stiftelsestilsynets endelige vedtak lyder:

**Testamentarisk binding inntatt av Leif Ingolf Nilsen i hans testament av 23. november 1967 knyttet til overføringen av eiendommen Bukkenes, gnr. 1133 bnr. 5 i Sarpsborg kommune, til Skjeberg (nå Sarpsborg) kommune endres fra:**

*Eiendommen skal benyttes til feriekoloni for barn, og at eiendommen bevares mest mulig i den stand den måtte være i ved overdragelsen.*

**til:**

*Eiendommen bevares mest mulig i den stand den måtte være i ved overdragelsen, men likevel slik at:*

*1) Sarpsborg kommune kan inngå avtale med Oslofjordens Friluftsråd eller tilsvarende om etablering av kystledshytte/turisthytte eller tilsvarende på det gamle hovedhuset og tilhørende tomteareal. Som tilhørende tomteareal regnes område benevnt FF12 i detaljreguleringsplanen Bukkenes, med unntak av at eksisterende parkeringsareal syd for gårdstunet vil bestå som tidligere, jf. vedlagte flyfoto/skråfoto med påtegnede illustrasjoner.*

*2) Arealer som i henhold til ny kystsonesplan er avsatt til landbruksareal kan selges. Videre kan hyttetomtene benevnt T1, T2 og T11 i detaljreguleringsplanen Bukkenes skilles ut og selges. Øvrige deler av eiendommen skal ikke skilles ut eller selges.*

*3) Netto inntekter fra salg av areal nevnt i punkt 2 skal øremerkes oppgradering og vedlikehold av den delen av eiendommen som benyttes til kystledshytte.*

## Oslofjordens Friluftsråd sine modeller/konsepter for kystledhytter

I etterkant av Stiftelsestilsynets vedtak er dialogen med Oslofjordens Friluftsråd gjenopptatt med tanke på å få realisert kystledshytte på Bukkenes.

Etter dialogen med Oslofjordens Friluftsråd er det en utleiemodell med langvarig kontrakt som fremstår som det beste alternativet. Oslofjordens Friluftsråd har en slik avtale med Oslo kommune på Heidehaugen ved Ingierstrand bad. Hovedvilkårene vil være 40 års leietid, og vederlagsfri leie der leier tar ansvar for påkostning/rehabilitering og all drift og vedlikehold.

Bukkenes vil bli brukt til henholdsvis kystledshytte, destinasjon for dagsbesøk og/eller overnatting for kajakkpadlere og/eller andre som bruker sjøveien. Oslofjordens Friluftsråd er videre opptatt av at stedet Bukkenes og Karlsøyene har en historisk betydning og at kystledskonseptet meget vel kan kombineres med formidling av kystkulturen og andre historiske personer/begivenheter.

Et sentralt tema er istandsetting/rehabilitering av byggene og midler til dette. Oslofjordens Friluftsråd er innforstått med at Sarpsborg kommune ikke har midler å bidra med til kystledshytte utover evt salgssum for dyrka mark på Bukkenes som er tenkt solgt til jordleier og evt ved etablering og salg av hyttetomter. For å kunne oppgradere eiendommen til å kunne ta imot familier og aktivitetsutøvere på en trygg måte og med tidsmessige fasiliteter, vil Oslofjordens Friluftsråd søke om spillemidler og tilskudd fra andre finansieringskilder. Oslofjordens Friluftsråd har god erfaring med å søke spillemidler og midler fra Sparebankstiftelsen. Med bakgrunn i stedets historikk og evt. en intensjon om å «bevare/gjenskape» fiskertorpet Bukkenes, kan det også være mulig å søke om midler fra Kulturminnefondet, Riksantikvarene og UNI-stiftelsen.

Utgangspunktet for hytter langt fra Oslo er at Oslofjordens Friluftsråd forvalter selve kystledshytten, men at det er nødvendig med driverorganisasjon(er) på stedet. Bukkenes velforening er dermed en svært aktuell samarbeidspartner. Bukkenes velforening har 52 medlemmer og det er stabile eierforhold på hyttene i området. De ønsker kystledskonseptet velkommen og har i enstemmig årsmøtevedtak fra juli 2022 sagt at de stiller seg positiv til å være driverorganisasjon for kystledshytte på Bukkenes. Bukkenes velforening har dessuten mange ressurspersoner som ønsker å bidra både i en rehabiliteringsfase og i en driftsfase.

Rundt Oslofjorden er det i dag etablert 71 kystledshytter som er meget populære. I Østfold er Hvaler vertskap for åtte kystledshytter, Fredrikstad har to og Halden en. Vedlagt denne saken følger en presentasjon fra Oslofjordens Friluftsråd om mulig kystledshytte på Bukkenes.

### **Om opparbeidelse og salg av tre hyttetomter**

Stiftelsestilsynets vedtak åpner for fradeling og salg av tre hyttetomter og at salgsinntekter i så fall skal øremerkes oppgradering og vedlikehold av den delen av eiendommen som tenkes benyttet til kystledshytte.

Med det faktum at 11 hyttetomter er redusert til 3 er det nå få tomter å dele opparbeidelseskostnadene på. Med dagens marked fremstår det også svært usikkert om det er lønnsomt å opparbeide disse for salg. Avhengig av blant annet tomtens beliggenhet, areal, topografi og dagens marked for øvrig, antas det at salgssum for en tomt med ferdig opparbeidet infrastruktur vil ligge på om lag 1,5 mill kr. Det er grovestimert at det vil koste 100-200 000 kr per hyttetomt for det fysiske arbeidet og materialer ved etablering av adkomst, tilkobling til det private vann- og avløpsnett, og tilkobling til Elvias strømnnett i området. Dette er ikke medregnet grunnarbeid inne på tomtene, og heller ikke kostnader ved erverv av rettigheter for adkomst og tilkobling vann og avløp nevnt over.

Oslofjordens Friluftsråd uttalte allerede i 2021 at det for deres del ikke er aktuelt å drive kystledshytte med hyttebebyggelse tett på. Etter at Stiftelsestilsynets vedtak forelå, har kommunen fått en ytterligere klarlegging/tilbakemelding om tre hyttetomter kan la seg forene

med deres kystledskonsept. Oslofjordens Friluftsråd mener verdien ligger i å bevare hele eiendommen slik den er i dag, og de ønsker å etablere et samarbeidsprosjekt for å sikre fullfinansiering for rehabilitering av all bygningsmasse. I dette ligger også bygninger som står på arealene benevnt T1 og T2, og som er en del av fiskertorpet Bukkenes.

Kommunedirektøren vurderer på bakgrunn av dette at det ikke er aktuelt å opparbeide og selge hyttetomter så lenge Bukkenes er kystledshytte.

### **Salg av areal avsatt til landbruksareal i kystsoneplanen**

Jordarealene under Bukkenes har siden kommunen overtok eiendommen på 80-tallet vært drevet og utleid til Karlsøen gård. Ved bystyrevedtak 16. september 2021 (57/21) ble det vedtatt salg av jordbruksarealene som tilleggsjord til Karlsøen gård.

Forutsatt at jordleier Marianne Karlsøen Berger fortsatt er interessert i å kjøpe arealene, vil kommunedirektøren nå iverksette dette.

Salgsinntekter for dette (ca. 80.000 kr) skal øremerkes vedlikehold av den delen av eiendommen som benyttes til kystledshytte.

### **Status på planarbeid i etterkant av bystyrevedtak 16. september 2021**

Ved rullering av kystsoneplanen ble hyttetomtene T9 og T10, deler av T7 og T8, parkeringsplass og lekeplass tilbakeført til formål landbruksareal. Det er påbegynt forberedende arbeider til forenklet planendring av detaljreguleringsplanen for Bukkenes i tråd med bystyrets vedtak 16.09.21.

### **Kommunedirektørens vurdering**

Kommunedirektøren vurderer at Oslofjordens Friluftsråd konsept for kystledshytte på Bukkenes og plan for rehabilitering, forvaltning og drift fremstår som et godt tilskudd til Sarpsborgsamfunnet. Det vil tilbys enkle og rimelige overnattingsmuligheter langs kysten, for alle. Bukkenes vil kunne tilby både kystkultur, friluftsliv og utendørs opplevelser og vil kunne trekke gjester fra andre kanter i landet til Sarpsborg.

Sarpsborg kommunes anstrengte økonomi tilsier at det ikke er midler å bidra med til kystledshytte utover evt. salgssum for dyrka mark på Bukkenes. Gjennom samarbeid og inngåelse av en langvarig leiekontrakt med Oslofjordens Friluftsråd vil Bukkenes kunne få en nødvendig og etterlengtet rehabilitering samt Sarpsborgs første kystledshyttetilbud. Erfaringer fra andre steder med kystledshytte har vist at Oslofjordens Friluftsråd er en pålitelig leietaker som ivaretar sine leieobjekter på en svært god måte. Bukkenes velforening som samarbeidspartner og driverorganisasjon tilsier også at man vil kunne lykkes godt med dette.

At det også legges opp til formidling av stedets historie og kystkultur for øvrig er også meget positivt. Istandsetting av kulturminner som bidrar til økonomisk verdiskaping ansees som viktig av Riksantikvaren. Det fins en egen statlig tilskuddsordning for nettopp dette.

En leiekontrakt vil omfatte alle bygninger som var en del av fiskertorpet Bukkenes - hovedhus, låvebygning, anneks og del av garasjebygg med naturlig tilhørende tun, to båtplasser på brygga samt del av bua på brygga (også benevnt som prammen) for oppbevaring av redskap, årer, flytevester osv. Det er nødvendig med en langsiktig kontrakt for å kunne søke spillemidler og/eller andre tilskuddsordninger. De som bevilger slike tilskudd, krever at det foreligger langsiktige leieavtaler som sikkerhet for sine investeringer.

Alternative skolearenaer er i dag sikret egne lokaler på Ullerøy leirskole. På Ullerøy leirskole er det ikke avsatt egen bryggeplass til alternativ skolearena. De skal fortsatt benytte brygga og båtplasser på Bukkenes.



*Deler av areal ved sjøen og bygg som skal inngå i kystledskonsept og leiekontrakt med Oslofjordens Friluftsråd - skissert med turkis på flyfoto*

### **Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:**

#### Økonomi:

Ved at Bukkenes benyttes som kystledhytte kan ikke lenger byggene på eiendommen bli benyttet til kommunale formål. Kommunen vil på sin side heller ikke ha kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen i utleieperioden på 40 år.

Etableringen av en kystledhytte vil medføre at avsatte hyttetomter i reguleringsplan ikke kan realiseres. Eventuelle nettosalgsinntekter fra salg av tilhørende jordbrukseiendom må avsettes til bundet fond, for vedlikehold/oppgradering av den delen av eiendommen som er tiltenkt som kystledhytte.

#### Miljø:

Bukkenes var opprinnelig et gammelt et fiskertorp og er det kulturminnet som best beskriver den delen av kystkulturen. Eiendommen i seg selv utgjør et viktig kulturmiljø. Ivaretagelse av kulturminner og kulturmiljøer ved gjenbruk av bygninger og materiale bidrar til å redusere klima- og miljøbelastningen og er således en viktig del av "det grønne skiftet". Ved å gi bygningene nytt innhold i form av en kystledhytte, bidrar det til å ta vare på kulturminnene samt å formidle disse til besøkende.

#### Folkehelse:

Det er godt dokumentert at tilgang til rekreasjons- og aktivitetsområder i naturen har positiv effekt på folkehelsen. Etablering av en kystledhytte på Bukkenes slik det er beskrevet i saken, vil fremme fysisk aktivitet og gode opplevelser for befolkningen.