

Oslo kommune
Byrådsavdeling for byutvikling

Oslo, 31. mars 2023

Sak nr.: 11189-501

Dok.nr.: 6DZLNQ6CFDSA-1273355993-10

Ansvarlig advokat: Peter Vagle

Per e-post: postmottak@byr.oslo.kommune.no

OMRÅDEREGULERINGSPLAN SKØYEN – MANGELFULLT PLANFORSLAG

1 INNLEDNING

Det vises til pågående planprosess for ny områdeplan Skøyen, herunder for områdene i og rundt Bestum kilen. Det vises herunder til planforslag fra Plan og bygningsetaten, til diverse innspill og bemerkninger fra Kongelig Norsk Båtforbund (KNBF), og til et stort antall høringsuttalelser fra en rekke av de båtforeninger som berøres av forslaget.

Vi representerer Oslo Motorbåtforening («OM»), som er lokalisert innerst i selve Bestumkilen. Foreningen har i alt ca 1300 medlemmer og tilbyr båtplasser til i alt ca 430 båter. Foreningen har «klubbhus» med tilhørende fasiliteter og en offentlig tilgjengelig restaurant. Foreningen er ideelt drevet og har vært det siden etableringen i 1911. Plassene fordeles etter ansiennitet og ikke etter betalingsevne.

Som det fremgår av tidligere høringsuttalelser fra foreningen (se 18.9.17, 11.5.18, 16.2.21 og 6.1.22) har OM sterke innsigelser til planforslaget.

Skulle forslaget bli vedtatt i den form det har i dag varsles det derfor om at OM vil vurdere rettslige skritt for å få fastslått at planen er ugyldig. I så måte stiller OM 1911 seg fullt ut bak brevet fra KNBF til byrådsavdelingen av 1. mars 2023, der KNBF varsler mulig søksmål. Etttersom OM rammes spesielt hardt av forslaget finner foreningen det nødvendig å varsle slike skritt på selvstendig grunnlag.

2 KORT OM PLANFORSLAGET

Uansett hvordan man ser på det, legger planforslaget opp til en ualminnelig tung utnyttelse av Skøyenområdet, herunder av områdene i Bestumkilen. Planforslaget forutsetter at båttopplaget som i dag «betjener» ca 1500 båter flyttes. For å få plass til den ønskede utnyttelse legges det dessuten opp til en massiv utfylling i sjøen utenfor dagens strandlinje (ca 19 dekar). Deler av utfyllingen vil skje der OM 1911 i dag har båtplasser. I tillegg innebærer planforslaget at man fjerner OM sin bygningsmasse.

OM er innforstått med at Skøyen skal utvikles og at utvikling også vil skje i Bestumkilen. Foreningen er ikke motstander av dette. Tvert imot mener foreningen at man gjennom en hensiktsmessig utvikling vil kunne oppnå en sterkt forbedret utnyttelse av området sammenlignet med det man har

i dag. Dette har foreningen tilkjennegitt i sine høringsspill og noen muligheter er også illustrert i det oppdaterte mulighetsstudiet som Småbåtutvalget i Oslo kommune har latt utarbeide.

OM registrer og finner det beklagelig at planforslaget i stor uttrekning setter «vanlige folks» generelle behov og interesser opp mot båtfolkets eksklusive (og ekskluderende) interesser. Dette er etter foreningens syn svært lite treffende. Som nevnt foran er foreningen ideelt drevet og medlemskap er basert på ansiennitet, ikke betalingsevne. Det er stor variasjon i medlemsmassen, både sosialt og økonomisk. Foreningens anlegg fungerer således som en samlende arena på tvers av slike skiller. Dette bekreftes også av flere «Båtlivsundersøkelser» som KNBF sammen med offentlig myndigheter og andre ideelle organisasjoner har utarbeidet (www.knbf.no/batlivsundersokelsen)

Slik OM ser det vil et aktivt og levende havneanlegg i området, med båtplasser og båtfolk ikke være uforenlig med allmenhetens interesser, men en berikelse. Dette gjelder uansett regulering og utnyttelse av området for øvrig. Det bør være nok å se hen til den miljøeffekten båtanlegget på Aker brygge utgjør, gjerne sammenlignet med den langt mer lukkede og «eksklusive» delen av Tjuvholmen bare et steinkast unna. Småbåtanleggene i Stockholm og København er andre gode eksempler på at småbåtinteressene og allmenhetens interesser ikke bare er forenlige, men løfter hverandre gjensidig. Tilsvarende gjelder for småbåtanleggene i Son, Holmestrand og Horten her på Østlandet. Det foreliggende planforslag for Skøyen går – uten noen reell drøftelse eller utredning – i stikk motsatt retning. Forslaget er kontrært ift politikernes signaler om å legge til rette for økt båtliv og flere båtplasser i byen.

3 MANGEL PÅ MEDVIRKNING

Både plan- og bygningsloven og forvaltningsloven har bestemmelser for å sikre at offentlige vedtak blir basert på et tilstrekkelig og korrekt grunnlag. Dette oppnås bl.a ved krav om at de interesser som berøres, skal få informasjon og gis mulighet til å komme med innspill, jf bl.a forvaltningslovens §§ 17 og 18, og plan og bygningslovens §§ 11-14. Det er OM sin oppfatning at de hensyn disse bestemmelser bygger på, ikke er ivaretatt i arbeidet med planforslaget.

Det er ikke tilstrekkelig at lovens krav til høring er oppfylt. Lovverkets krav er for det første minimumskrav, og de forutsetter uansett at medvirkningsprosessene er *reelle* og ikke bare formalia som planmyndigheten må gjennom for å komme dit man ønsker. OM har i likhet med de øvrige båtforeningene i området kommet med en lang rekke innspill underveis. Man har også forsøkt å få kontakt med etat og beslutningstakere med sikte på å få etablert en dialog. Opplevelsen av å ikke bli lyttet til har gjennomgående vært overveldende. Med OM sin plassering og aktivitet på området fremstår det som påfallende at det ikke har vært gjennomført aktive dialoger om alternativer og muligheter. Mangelen på reell dialog illustreres også godt av selve planforslaget der de fleste tanker om å modifisere eller påvirke forslaget gjennomgående fremstilles som ønsker om ikke å utvikle området i det hele tatt (det såkalte 0-alternativet).

Planmyndighetene har ikke bare vanskeliggjort dialog, men også unntatt sentrale saksdokumenter fra offentlighet. Dette gjelder bl.a store deler av Bymiljøetatens konseptvalgutredning av 6. januar 2019, som nettopp dreier seg om håndteringen av båttopplaget og båtplassene i Bestumkilen. Det samme er tilfelle for Eiendom og byfornyelsesetatens Finansieringsplan for Skøyen datert 12.

oktober 2021. Mangelen på innsyn i disse dokumentene har redusert båtforeningenes mulighet til å ivareta sine interesser vesentlig.

4 INNSIGELSER

4.1 Innsigelser fremsatt i brev fra KNBF av 1. mars 2023

OM1911 sitt syn på svakhetene ved selve planforslaget er allerede formidlet gjennom brev fra KNBF (ved advokatfirma Dalan) til byrådsavdelingen av 1. mars 2023.

I brevet peker KNBF på flere forhold som gjør at planforslaget ikke kan vedtas, i hvert fall ikke i den form det nå har. Brevet tar utgangspunkt i kommunens gjentatte tilkjennegivelser av at båtopplag og båtplasser i området skal bestå, jf bl.a forslaget¹ på ss 13, 14, 31, 104 og 132. Denne premiss ligger også til grunn for dette brev.

KNBF peker så på en rekke forhold ved planforslaget som gjør at det er høyst uklart om denne forutsetning vil kunne realiseres. Deler av faktumsfremstillingen i forslaget er feil, bl.a legges det til grunn at antallet båtplasser som må erstattes er vesentlig mindre enn hva det rent faktisk er. I tillegg pekes det på at forslaget er utilstrekkelig utformet med sikte på hvordan båtinteressene faktisk skal ivaretas, både rettslig og faktisk. Det er i planforslaget f.eks ikke angitt *hvor* man kan finne erstatningsplass, hverken for båtopplag eller båtplasser.

I tillegg til de utfordringer man vil få med i det hele tatt å finne gjennomførbare alternative løsninger peker KNBF særlig på at verken planforslag eller konseptutredning sier noe som helst om hvordan erstatningstiltakene *skal finansieres*. Ei heller redegjør planforslaget for de alternative løsninger som har vært forslått fra båtlivinteressene, herunder muligheten for å legge båtopplaget under lokk.

KNBF konkluderer med at planforslaget er beheftet med så mye uklarhet og så stor usikkerhet at det vil være i strid med bestemmelser både i forvaltningslov, plan- og bygningslov og kommuneloven om det skulle bli vedtatt.

OM1911 tiltrer KNBFs argumenter fullt ut.

4.2 Særlige forhold for OM

OM er som fremholdt innledningsvis den eneste båtforeningen som har sitt tilholdssted og sine lokaler innenfor det berørte planområdet. Planforslaget, om det skulle bli vedtatt, vil derfor ramme OM spesielt hardt.

I den forbindelse vil OM igjen fremholde at foreningen har drevet sin virksomhet på det aktuelle området siden 1922. Bygningsmassen som står der i dag ble i hovedsak oppført på 1980-tallet, men erstattet den gang tidligere bygningsmasse etablert før krigen. Da foreningen etablerte seg på området var dette en del av kongsgården på Bygdøy. Området ble overdratt til Oslo kommune på

¹ Versjon datert 30. januar 2023

1950-tallet. Uten at det så langt har latt seg verifisere gjennom skriftlig dokumentasjon, skal Kong Olav ved overdragelsen ha ytret at forutsetningen for denne var at tomten også i fortsettelsen skulle komme «båtfolket» til gode.

OM kontinuerlige virksomhet på området har, trolig fra start av, men i hvert fall fra 1950 tallet skjedd i den tro at man hadde en varig bruksrett. Foreningen har gjennom mange år investert og bygget opp sitt anlegg i tillit til dette. At heller ikke dette forhold er omtalt i planforslaget gjør det uklart om det i det hele tatt er vurdert og/eller hensyntatt. Også dette utgjør en feil.

5 OPPSUMMERING

Plan- og bygningsetatens planforslag legger blant mange store endringer opp til en total transformasjon av området innerst i Bestumkilen. Forslaget forutsetter en full terminering av all båtrelatert aktivitet i det samme området. Forslaget har store konsekvenser for 7 båtforeninger med i alt ca 8000 direkte berørte medlemmer. Mest dramatisk er planforslaget for OM hvis virksomhet i sin helhet er lokalisert i planområdet.

På tross av de massive konsekvensene det har, er forslaget utarbeidet uten reell dialog med båtforeningene/OM. Mangelen på dialog innebærer at det faktiske grunnlaget forslaget bygger på er preget av betydelige mangler og direkte feil. Manglene har et slikt omfang at en eventuell plan vil kunne være ugyldig, jf forvaltningsloven § 17.

Den delen av forslaget som dreier seg om Bestumkilen fremstår etter OM sin oppfatning uansett som svært prematur. OM mener derfor at det eneste fornuftige er å ta denne delen av forslaget ut av planen, slik at man kan arbeide videre med dette, og da i dialog med de etablerte interessene i området.

I den sammenheng bør man påny se på muligheten for at OM kan få beholde sitt anlegg og sine båtplasser. Uansett må planmyndigheten vise hvordan den grunnleggende premiss, med bibehold av båtopplag og båtplasser, skal realiseres, herunder med klare krav til finansieringen. Skulle dette ikke skje tar OM – som nevnt innledningsvis – forbehold om å ta rettslige skritt for å få stoppet planen.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Glittertind AS

for
Peter Vagle
advokat