

Oslo kommune
Byrådsavdeling for byutvikling

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

Oslo, 1. mars 2023

Deres ref.
2020/1989

Vår ref.
P3568/CBU

Ansvarlig advokat:
Christian Bugge

OMRÅDEREGULERINGSPLAN SKØYEN – BEMERKNINGER TIL PLANBEHANDLINGEN - VARSEL OM SØKSMÅL

1. Innledning

Vårt firma representerer Kongelig Norsk Båtforbund (KNBF).

KNBF er Norges største landsdekkende interesseorganisasjon for fritidsbåteiere og -brukere med mer enn 390 medlemsforeninger og 43.000 medlemmer, inkludert personlige medlemmer.

KNBF representerer i denne saken medlemsforeningene som berøres negativt av forslaget om å fjerne båttopplag og båtplasser på Sjølyst i områdereguleringsplanen for Skøyen. Medlemsforeningene har i dag cirka 1500 båttopplagsplasser på land i Bestumkilen og flere hundre båtplasser i sjøen innenfor planområdet.

KNBF legger til grunn planbeskrivelsen fra Plan- og bygningsetaten (PBE) versjon datert 22.11.2022.

KNBFs utgangspunkt for innvendinger mot planforslaget er at dette legger opp til at de 1500 båttopplagsplassene og (opplyst) 120 båtplasser skal flyttes, *uten at det pr i dag foreligger en realistisk løsning for hvordan flyttingen skal skje.*

KNBF oppfatter at det er bred enighet om at tilbudet av båttopplag og båtplasser i Oslo skal bestå. Dette reflekteres også i planbeskrivelsen fra PBE. Det er da nødvendig at denne intensjonen også ivaretas, rettslig og faktisk, i planen.

Planforslaget ivaretar etter KNBFs syn ikke dette på tilstrekkelig måte. Forslaget er beheftet med mangler knyttet til blant annet følgende:

- 1) Den foreslåtte løsningen for å flytte/erstatte opplags- og båtplasser er ikke tilfredsstillende
- 2) Den rettslige reguleringen i planens rekkefølgebestemmelse er uklart

- 3) Viktigst: flyttingen mangler plan for finansiering og det er derfor uklart om den kan realiseres

Etter KNBFs syn vil et reguleringsvedtak basert på det ufullstendige grunnlaget som foreligger, være ugyldig og må settes til side. Dersom bystyret vedtar reguleringsplanen slik den er foreslått må det påregnes klage til Statsforvalteren og eventuelt rettslige skritt.

KNBF ber om at området med båtopplag og båtplasser i stedet tas foreløpig ut av planforslaget og gis en ny forberedende behandling hvor løsningen bearbeides og finansieringen klarlegges og sikres før det treffes vedtak.

I det følgende begrunnes KNBFs standpunkter nærmere.

2. Saksutredningen fra PBE er basert på feil antall båtplasser og hensyntar ikke mulige løsninger for å beholde båtopplag i Bestumkilen

Planforslaget innebærer at dagens båtopplag i Bestumkilen med cirka 1500 plasser på land avvikles for å gi plass til bebyggelse og park.

I tillegg til båtopplaget forsvinner ifølge båtforeningenes beregninger, 199 båtplasser i sjøen. Av disse disponerer Oslo Motorbåtforening 160 plasser og Frognerkilens Båtforening 39 plasser. Alle de 199 plassene er lokalisert i Bestumkilen.

Bymiljøetaten har utredet alternativer for relokalisering av båt- og opplagsplasser i Konseptvalgutredningen (KVU) 16.01.2019. Denne omhandler bare 120 plasser.

Det er således 79 båtplasser i sjø som ifølge planforslaget skal fjernes fra Sjølyst, men som ikke er redegjort for eller vurdert hittil i KVU eller øvrig saksutredning.

Saksutredningen er følgelig ukorrekt, i strid med kravet til saksopplysning jf forvaltningsloven § 17, og basert på feil faktum på dette punktet. Forholdet har betydning for innholdet av planvedtaket og feilen vil derfor medføre ugyldighet.

Ved en ny vurdering fra kommunens side må denne feilen rettes.

Den nye vurderingen må også hensynta at det finnes andre mulige løsninger for båtopplag enn dem som er omtalt i KVU, for eksempel lokkløsning eller underjordisk plan under bebyggelse/park innenfor planområdet. Dette vil potensielt kunne redusere kommunens kostnader til flytting.

En lokkløsning har vært presentert fra KNBF underveis i saksbehandlingen, men er slik det fremstår ikke blitt vurdert fra PBEs side.

3. Reguleringsbestemmelsene punkt 11.10 («sikret flyttet») må skjerpes

Den foreslåtte bestemmelsen lyder:

«...Før det gis rammetillatelse for feltene S18A-C, S11, P1, P2, G6, G8 og T7-8, må båttopplaget og småbåtplasser være sikret flyttet.»

De opplistede feltene utgjør dagens område for båttopplag mv. som disponeres av båtforeningene.

Vilkåret «sikret» brukes vanligvis i rekkefølgebestemmelser i forbindelse med infrastruktur som skal opparbeides parallelt med bebyggelse og ferdigstilles samtidig med denne. Vilkåret om sikring vil da gjerne bli oppfylt ved at det inngås en utbyggingsavtale jf plan- og bygningsloven kapittel 17 mellom kommunen og en utbygger om opparbeidelse og finansiering av tiltakene.

Mekanismen med «sikring» passer mindre godt i dette tilfellet hvor det er et eksisterende båttopplag og båtplasser som skal reetableres. Her må erstatningsløsningen være klar til bruk allerede før det eksisterende båttopplaget og båtplasser må fravikes.

Rekkefølgebestemmelsen må derfor gå ut på båttopplaget og småbåtplasser ikke bare skal være sikret flyttet, men også faktisk være flyttet (fysisk og rettslig).

Det samme synspunktet har vært tatt opp fra blant andre Småbåtutvalget i Oslo kommune i to høringsrunder, uten at PBE har behandlet dette i planbeskrivelsen.

Planforslaget må også på denne bakgrunn hjemvises til PBE for fornyet behandling av det omtalte arealet.

4. Forslaget om flytting er mangelfullt – herunder mangler plan for finansiering

4.1 Konseptvalgutredningen fra 2019

KNBFs hovedinnvending mot planforslaget er at det pr i dag er for usikkert om en tilfredsstillende flytting/reetablering av båttopplaget vil bli gjennomført i praksis.

Konseptvalgutredningen (KVU) fra 2019 viser at løsningene som hittil er vurdert for å erstatte båttopplaget vil bli svært kostbare.

KVU angir kostnadene ved flere alternativer, herunder fjellhall og etablering av kunstig øy. Disse oppfattes begge å være uaktuelle blant annet på grunn av prisen (for kunstig øy over 1 milliard kroner).

KVU anbefaler i stedet en «tredeling» hvor båttopplaget med 1500 plasser på land blir spredt på tre forskjellige steder: 600-800 plasser skal være i sjøen og de resterende plassene

fordeles på henholdsvis Sollerud, Gressholmen, Ormsund og Bestumkilen Vest. Tredelingen er omtalt i to varianter, henholdsvis med og uten erverv av arealer.

Kostnaden ved løsningen «tredeling med erverv» er i KVUen unntatt fra offentlighet, men etter det vi har fått opplyst vil estimert total kostnad overstige 200 millioner kroner (2019).

Det må imidlertid antas at de reelle kostnadene ved flytting kan bli langt høyere enn dette. Forslaget om at 600-800 båter skal ligge i sjøen hele året er etter KNBFs syn ikke tilfredsstillende og det bør derfor skaffes større erstatningsarealer på land. Større erstatningsarealer er også nødvendig for å betjene sommervedlikeholdet på land. KNBF kan ikke se at de tiltenkte arealene på land er tilstrekkelige til å ivareta sommervedlikeholdet. Det må blant annet hensyntas at sommervedlikeholdet øker når flere båter ligger i sjøen hele året.

Uansett hvilket alternativ for flytting som velges, fremstår det høyst usikkert om dette vil bli gjennomført, da det ikke foreligger noen plan for hvordan det skal finansieres. Om dette vises til neste punkt.

4.2 Erstatning av båtopplag og båtplasser er – i motsetning til infrastruktur - ikke planlagt finansiert

Bymiljøetaten etterspurte i sin høringsuttalelse 22.02.2021 en plan for finansiering av tiltakene i planen. Etaten viste til usikkerhet rundt infrastruktur løsninger i planforslaget og påpekte

«at denne usikkerheten, samt at faktiske kostnader forbundet med planforslaget ikke er presentert, gjør at planforslaget slik det foreligger nå ikke gir et fullstendig beslutningsgrunnlag.»

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) oversendte 12.10.2021 «Finansieringsplan for Skøyen» til byrådet. Dokumentet er unntatt offentlighet.

Vi oppfatter at finansieringsplanen pr i dag omfatter offentlige tiltak og infrastruktur.

Når det derimot gjelder kostnadene til erstatning av båtopplag og båtplasser så oppfatter vi at disse ikke er omfattet av finansieringsplan. Vi viser til planbeskrivelsen på side 179, punkt 3.6.5 hvor det står:

«For etablering/oppgradering av parker, plasser, bekkeåpninger, gater og gang- og sykkelveier er finansiering tenkt sikret gjennom utbyggingsavtaler som gir grunneierbidrag til offentlig grønn- og teknisk infrastruktur»

For båtplasser fremgår derimot at *«eventuelle finansieringsløsninger er ikke på plass.»*

Videre i samme punkt uttaler PBE:

«Det er knyttet rekkefølgekrav til offentlige tiltak for flere byggefelt i planen. Basert på foreløpige vurderinger er det sannsynlig at det vil være et betydelig behov for

finansiering av de offentlige tiltakene i planen gjennom bykassemidler. Eiendoms- og byfornyelsesetaten har utarbeidet en finansieringsplan for de offentlige tiltakene i planen basert på reviderte kostnadsberegninger, som er sendt Byrådsavdeling for Byutvikling. Flytting av båtopplag og båtplasser er kostnadsberegnet i KVVU for erstatning av båt og opplagsplasser 16.01.2019, men det foreligger ikke finansiering for disse tiltakene pr 2022.» (vår understrekning)

Ut fra disse uttalelsene foreligger det ingen plan for hvordan erstatningsplasser for båtopplag og båtplasser skal kunne finansieres og dermed realiseres.

Etter denne sides oppfatning har kommunen ikke adgang til å vedta en reguleringsplan som innebærer flytting av 1500 båtopplagsplasser og 200 båtplasser til en kostnad på potensielt flere hundre millioner kroner uten at det er klarlagt hvordan dette skal finansieres, eller endog om det i det hele tatt lar seg finansiere.

Hvis kommunen vedtar reguleringsplan som ikke lar seg gjennomføre, er det i strid med plan- og bygningsloven § 3-1, 3. ledd som fastsetter at planleggingen skal bygge på de økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger som foreligger. Videre følger det av kommuneloven 14-1, annet ledd at kommunens planer for egen virksomhet og økonomi og for lokalsamfunnets eller regionens utvikling skal være realistiske. Brudd på de nevnte bestemmelsene vil innebære en mangel ved vedtakets innhold som må medføre ugyldighet.

Et slikt vedtak vil også være i strid med kravet til saksopplysning i forvaltningsloven § 17, idet sentralt faktum (finansiering) av betydning for vedtakets innhold ikke er opplyst. At finansieringen er sentralt faktum, underbygges i denne saken av at det foreligger en finansieringsplan for de offentlige tiltakene i saken *men derimot ikke for* båtopplag og båtplasser.

KNBF legger som nevnt til grunn at det er et felles ønske å opprettholde tilbudet til båtfolket. Dette forutsetter at finansiering av en eventuell flytting avklares før det eventuelt treffes reguleringsvedtak for det aktuelle området.

Området må derfor tas foreløpig ut av planen og undergis en ny forberedende behandling hvor klarlegging av finansiering inngår.

Den konkrete løsningen for flytting må da også vurderes nærmere i samråd med KNBF.

5. Privatrettslige forhold

KNBF oppfatter som nevnt intensjonene i saksfremstillingen fra PBE slik at det er meningen at samtlige opplags- og båtplasser skal reetableres. En oppfatter videre at en situasjon hvor plassene ikke erstattes hverken er planfaglig eller politisk aktuelt. Dersom dette mot formodning skulle bli et tema, varsles at KNBF og medlemsforeningene vil ivareta sine interesser både på offentligrettslig og privatrettslig grunnlag. Til det privatrettslige skal her bare kort nevnes at KNBF bestrider at leieavtalene kan sies opp uten erstatning.

6. Avslutning

Det bes på denne bakgrunn om at området som i dag benyttes for båtopplag i Bestumkilen og båtplasser tas foreløpig ut av planforslaget og gis en ny forberedende behandling hvor løsningen for flytting bearbeides og finansieringen klarlegges og sikres før det treffes vedtak.

Med vennlig hilsen
Dalan advokatfirma DA

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Christian Bugge'.

Christian Bugge
Partner | Advokat
Bugge@dalan.no