

Oslo kommune
Byutviklingsutvalget
v/ utvalgssekretær Pål Anders Dramstad

Pr e-post: postmottak@oslobystyre.no

Oslo, 14. juni 2023

Deres ref.
2023/835

Vår ref.
P3568/CBU

Ansvarlig advokat:
Christian Bugge

OMRÅDEREGULERINGSPLAN SKØYEN – VARSEL OM SØKSMÅL – BEMERKNINGER TIL PLANBEHANDLINGEN

1. Innledning

Vi viser til vårt brev 1. mars 2023 til byrådet på vegne av Kongelig Norsk Båttforbund (KNBF) med varsel om søksmål, og det senere saksfremlegget fra byrådet til byutviklingsutvalget/bystyret i plansaken.

Videre vises til brev 9. juni 2023 fra Oslo Motorbåtforening (OM1911) ved advokat Peter Vagle angående denne medlemsforeningens særlige anlegg og interesser. KNBF slutter seg til det som OM1911 har anført.

KNBF vil i det følgende ta opp noen problemstillinger som er felles for «båtinteressene» og som er kommet på spissen i og med byrådets saksfremlegg til byutviklingsutvalget.

2. Forslaget om å legge de 1500 båtoppplagsplassene i boblehavn er ikke gjennomførbart

2.1. Innledning

Byrådet varsler i saksfremlegget at det vil arbeide videre med en løsning hvor de 1500 oppplagsplassene på land erstattes med plasser i boblehavn. Dette omtales i konseptvalgutredningen fra 2019 («KVU») som «0+ alternativet».

KNBFs oppfatning er at 0+ alternativet er helt urealistisk, uforsvarlig, og at videre arbeid med dette må stanses. Dette begrunnes nærmere nedenfor.

2.2. Forslaget om 1500 erstatningsplasser i boblehavn er i strid med anbefalingen i konseptvalgutredningen fra 2019 (KVU)

Konseptvalgutredningen for erstatning av båt- og opplagsplasser i Bestumkilen fra 2019 (KVU) anbefaler en tredeling hvor erstatningsplasser for båttopplaget i Bestumkilen 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.

Når byrådet går inn for 0+ alternativet ser byrådet dermed bort fra anbefalingen i KVU. Dette er rettslig uholdbart, av følgende grunner:

Det følger av KVU at 0+ alternativet ikke vil oppfylle det som har vært intensjonen, både planfaglig og politisk, om at opplagsplassene i Bestumkilen skal *erstattes*. Alternativet oppfyller ikke de målene og kravene som har vært definert og som KVU er basert på. Om dette vises til følgende uttalelser i KVU (våre understrekninger):

I KVU del 2 side 51 fremgår det at boblehavn *ikke kan fungere som en samlet løsning*. Det uttales:

Økt boblehavnkapasitet

Boblehavnkapasiteten kan økes. Teoretisk kan alle havneplasser gjøres i isfrie om vinteren. Det betyr at potensialet for boblehavn kapasitet i Bestumkilen og Frognerkilen alene kan være på over 1500 plasser, opp mot 2000, jf. kartlegging av antall båtplasser i kilene i kapittel 3.1. Det antas likevel at ikke alle båter som i dag ligger i vinteropplag på land problemfritt kan lagres i boblehavn hver vinter. Av båtene som i dag vil vi i opplag på land i Bestumkilen, er omtrent 40% seilbåter. Man kan se for seg at flere av disse kan ligge i boblehavn vinteren gjennom, mens motorbåter kan lagres i opplag på land. Dette tiltaket kan derfor ikke fungere som en samlet løsning men som en del av en kombinasjonsløsning.»

I KVU Vedlegg 5 side 9 fremgår at 0+ ikke oppfyller definerte mål og krav, og er ment bare som et referansealternativ:

«Generelt byr alternativ 0+ på få utfordringer ettersom det er et relativt lite prosjekt for BYM, samt at det benyttes kjente og enkle løsninger som krever lite nytenkning. Likevel utpekes målbeskrivelse som en utfordring, i all hovedsak fordi alternativet ikke gir en komplett oppfyllelse av definerte mål og krav. Begrunnelsen for dette er at alternativet er et konstruert minimumsalternativ, som skal være referansealternativ lik nullalternativet i andre prosjekter.»

Det samme fremholdes i Vedlegg 5 side 35:

«Målbeskrivelse

Alt. 0+: Målbeskrivelse anses som en utfordring ettersom dette er et 0+-alternativ. Løsningen er ikke en komplett oppfyllelse av definerte mål og krav.»

I Vedlegg 5 side 35 uttales videre:

«Alt. 0+: alternativet vil uten tvil utløse diskusjoner i småbåt miljøet, blant interessenter som småbåtfolket politikere i småbåtutvalget, PBE, etc. Videre anses det som lite sannsynlig at politikere vil støtte opp under dette alternativet. Løsningen strider mot byrådserklæringen, tidligere planer og politiske løfter.»

Det er oppsiktsvekkende at byrådet nå går inn for en arealbruk som er i strid med sentrale intensjoner bak planarbeidet, og som er klart frarådet i en kvalitetssikret konseptvalgutredning.

KNBF mener byrådets intensjon om å gjennomføre 0+ er i strid med kravene til forsvarlig saksutredning og reglene om medvirkning og avveining av interesser i plansaker, jf blant annet forvaltningsloven § 17 og plan- og bygningsloven kapittel 3 og 5.

Et vedtak i bystyret som følger byrådets forslag, vil derfor etter KNBFs syn være ugyldig.

2.3 Det er dokumentert at mange av båtene ikke tåler å ligge i boblehavn

Norboat, som er bransjeorganisasjonen for båtforhandlere i Norge, har gitt en omfattende uttalelse om boblehavn i februar 2023.

Bilag 1: Brev fra Norboat til Oslo bystyre 05.02.2023

Det fremgår av uttalelsen at en stor andel av båtene ikke tåler vinterlagring i sjøen, men blir ødelagt av dette. Blant annet påpekes problemer med (stikkordsmessig):

- Plastpest/osmose
- Trebåter som pga spesielle vedlikeholdsbehov bør lagres på land
- Risiko for mugg og råteskader innvendig i båter
- Skroggjennomføringer som fryser, slik at båten synker
- Vann i kjøll og skader ved frostsprengning der
- Tilstopping av selvlensing, slik at båten synker
- Snøfall, som presser selvdrenering og andre åpninger under vann slik at båten synker
- Behov for flere erstatningsområder der båteteierne kan ta båtene opp om våren
- Kapasitetsutfordringer på profesjonelle tjenester for service og vedlikehold om våren, bortfall av drift hos disse i vintermånedene
- Utenbordsmotorer: tæring/korrosjon, skader på komponenter, redusert levetid
- Innenbordsmotorer: tæring/korrosjon, tilgroing, frostsprengning
- Skader på hekkagregat, seilbåtdrev
- Skader på gummibelg på seilbåter (som fører til at båten synker)

Båter som synker medfører i tillegg til økonomisk tap, omfattende negative miljøkonsekvenser.

I sin oppsummering skriver Norboat:

«Dersom vinteropplag av båter på land erstattes med vinteropplag i boblehavn medfører dette en rekke negative konsekvenser som beskrevet over. Det er heller ikke kapasitet i dette området til å få alle disse båtene på land for årlig vedlikehold dersom vinteropplaget på land forsvinner og alle båtenes vedlikehold således konsentreres rundt noen få måneder på våren hos profesjonelle aktører. Vi ber derfor Oslo Bystyret, ved utvalget som skal behandle Skøyenplanen, om å nøye revurdere planene for å erstatte vinteropplaget på land med boblehavn, da vi mener det ikke er et gjennomførbart, økonomisk og miljømessig bærekraftig alternativ.» (vår utheving)

KNBF er oppmerksom på at bystyrerepresentant Rana (Rødt) har reist spørsmål om konsekvensen av vinterlagring i sjøen, i e-post 31. mai 2023 sendt Plan- og bygningsetaten til uttalelse 1. juni. KNBF anser det nødvendig og riktig at temaet reises, jf ovenfor.

Representantens spørsmål gjelder imidlertid direkte bare «eldre båter», hvor hun legger til grunn at disse i mindre grad tåler boblehavn. Problemet med boblehavn er imidlertid ikke begrenset til eldre båter, men gjelder svært mange båter og det har også andre negative konsekvenser, slik uttalelsen fra Norboat viser.

Byrådet har i saksfremlegget til bystyret ikke hensyntatt eller drøftet Norboats uttalelse. Dette til tross for at innholdet er sentralt for å kunne ta stilling til hvor erstatningsplassene for båttopplaget skal etableres. Dette er en alvorlig mangel ved saksfremlegget.

Et vedtak i bystyret basert på byrådets forslag vil også av denne årsak være ugyldig.

3. Rekkefølgebestemmelsen må styrkes ytterligere

KNBF syn er at for at intensjonene om å ivareta båtinteressene skal oppfylles, må båttopplagsplassene - dersom de må flyttes - erstattes med nye plasser på land i Oslo.

KNBF har i brev 1. mars 2023 bedt om at reguleringsbestemmelsene § 11.10 skjerpes slik det for rammetillatelse kreves at båttopplaget og småbåtplasser ikke bare skal være sikret flyttet, men også faktisk være flyttet (fysisk og rettslig). Rekkefølgebestemmelsen bes klargjort ytterligere slik at erstatningsplassene skal være på land i Oslo. Videre vil KNBF tiltre Oslo Motorbåttforening av 1911 sitt forslag om tilføyelse som gjelder deres anlegg. Etter dette foreslås følgende ordlyd:

«11.10 Utviklingen av Sjølyst

Før det gis igangsettingstillatelse for feltene S18A-C og S11 må eksisterende undergang under E18 være utbedret. Før det gis rammetillatelse for feltene S18A-C, S11, P1, P2, G6, G8 og T7-8, må båttopplaget og småbåtplasser være flyttet. Båttopplaget skal flyttes til erstatningsplasser på land i Oslo. Oslo Motorbåttforening av 1911 sitt anlegg skal være sikret flyttet.»

Kommunen må også sørge for at slipp og verksteder som i dag befinner seg på området, gis mulighet for reetablering. Det antas at dette bør vurderes i forbindelse med de enkelte erstatningsarealene.

4. Utredning av kostnadene og finansieringen

Kostnadene og finansieringen knyttet til de ovennevnte forholdene må, som KNBF tidligere har anført, klarlegges før planvedtak lovlig kan treffes. Vi viser til vårt brev av 1. mars 2023 når det gjelder de rettslige sidene ved dette.

5. Anleggene til Oslo Motorbåtforening av 1911 (OM1911)

Et vedtak som foreslått vil berøre OM1911 sine anlegg på en måte som vil medføre en betydelig utfordring for fritidsbåtmiljøet i Oslo. En nedskalering av OM1911 vil bety større press i markedet for båtplasser med tilhørende høyere priser på kommersielle båtplasser, noe som særlig vil ramme båtfolk med svak økonomi.

6. Prosessen videre

KNBF fastholder at det ikke lovlig kan vedtas reguleringsplan som omfatter Bestumkilen, før forholdene knyttet til båtinteressene er blitt forsvarlig vurdert og håndtert.

Bestumkilen bes igjen tatt ut av planen og undergitt særskilt behandling. Etter KNBFs syn er det ikke planfaglige hindre for å behandle området sør for E18 særskilt.

Alternativt bes bystyret avvente områderegeringsplanen til de nødvendige utredningene og avveiningene rundt Bestumkilen er gjort.

Ettersom et planvedtak på det grunnlaget som foreligger, etter KNBFs syn vil være ugyldig, kan en ikke se at Bystyret har andre alternativer enn disse to.

Med vennlig hilsen
Dalan advokatfirma DA

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Christian Bugge', is written over a light blue horizontal line.

Christian Bugge
Partner | Advokat
Bugge@dalan.no