



BU-SAK 07/2011
BUK-SAK 02/2011
RFF-SAK 01/2011

Bydelsutvalget

Dato: 06.01.2011

Deres ref: Vår ref (saksnr): Saksbeh: Arkivkode:
2004/2241- Berit Tønder Utvik, 23431123 512.1

BEGRENSET HØRING, ALTERNATIV 4, BLEIKØYA, LINDØYA, NAKKHOLMEN

Bakgrunn:

Bydelsadministrasjonen mottok 22. desember 2010 "Begrenset høring, alternativ 4, Bleikøya, Lindøya, Nakkholmen".

Byantikvaren mener at ingen av de tidligere utarbeidede alternative planforslaget (1-3) ivaretar kulturinteressene i tilstrekkelig grad og har utarbeidet ett eget nytt alternativ 4. Det er dette forslaget PBE sender ut til begrenset høring til de som berøres direkte.

Frist for å komme med merknad til saken er satt til 25. januar 2011. Saken vil bli behandlet i bydelsutvalget 3. februar og oversendes snarlig etter avholdt møte. Plan- og bygningsetaten (PBE) er gjort oppmerksom på dette.

Kart og reguleringsbestemmelser for alternativ 4 finnes på Plan- og bygningsetatens nettsider under Sakinnsyn: <http://web102881.pbe.oslo.kommune.no/sakinnsyn/main.asp> Saknummer for reguleringsforslaget er 200711147, dok.nr 313.

Saksframstilling:

Planforslaget for Bleikøya, Lindøya og Nakkholmen lå ute til offentlig ettersyn i 2 alternativer i perioden 19. mai – 18. juni 2008 (BU-sak 90/2008). På bakgrunn av innkomne innspill til PBE ble det utarbeidet et nytt alternativ 3. Planforslaget lå ute i perioden 25. februar – 10. april 2010 til begrenset høring (BU-sak 36/2010).

Bydelsutvalget fattet følgende vedtak i BU-sak 36/2010:

1. Det vises til Bydelsutvalgets uttalelse i forbindelse med offentlig ettersyn i 2008. BU mener, i tråd med det som ble vedtatt i forbindelse med offentlig ettersyn at alternativ 1 fremdeles best ivaretar allmennheten- og dermed også bydelens interesser på øyene på best måte. Bydelsutvalget mener en regulering til byggeområde vil påvirke fjordbyutviklingen negativt med hensyn til grøntareal, strandsone, biologisk mangfold etc. Øyene utgjør grønnstrukturen i fjordparken og den tette fjordbyen baserer seg på at det finnes en åpen fjordpark.
2. Bydelsutvalget mener allmennhetens interesser må få forrang i denne sammenheng, spesielt med tanke på at øyene er i statens eie.
3. Bydelsutvalget mener det vil være svært vanskelig å gjennomføre flytting av hele 25 hytter, som foreslått i alternativ 2. Dette vil kreve store ressurser og er muligens urealistisk å få til.
4. Bydelsutvalget mener det er uakseptabelt å regulere eksisterende hytter til byggeområde.
5. Bydelsutvalget mener det også er uakseptabelt å legge opp til utvidelse av hyttene, slik det gjøres i alt. 2 3. Øyene er i statens eie, og det er derfor ikke riktig å regulere til byggeområde siden dette vil gi tomtefesterne store fordeler på bekostning av allmennheten.



- 115 -

6. Bydelsutvalget anmoder Oslo kommune om å opprette en god dialog mellom velforeningene og staten med formål om å finne gode løsninger for alle parter.

Byantikvaren har utarbeidet et eget forslag til reguleringsplan med følgende hovedpunkter:

Hyttene og bebyggelse som tjener fellesskapet på øyene reguleres til byggeområde innenfor eksisterende veggliv. En hytte (181) på Nakkholmen ligger innenfor regulert friområde, men kan flyttes til erstatningstomt. Områdene rundt 3 hytter (83, 96B, 215) på Lindøya reguleres til friluftsområde i stedet for friområde. Til sammen 180 bygninger på de 3 øyene avsettes til spesialområde bevaring. Stamhuset på Lindøya og hytter med både høy og middels bevaringsverdi reguleres til spesialområde bevaring (fritidsbebyggelse). Velhuset på Bleikøya foreslås regulert til allmenntillegget formål. Eksisterende slipp reguleres til dagens formål. Det foreslås at stier og tråkk opprettholdes med åpning for ytterligere etablering av nye gangstier.

Det foreslås restriktive bestemmelser for inngrep i terreng/ grøfting mm., men det skal ikke være til hinder for ordinært hagearbeid.

Hytter som reguleres til bevaring tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at uttrykk, materialer, eksteriør bibeholdes uendret eller føres tilbake til sitt opprinnelige utseende. Gjenoppbygging av hytter etter brann eller skade kan skje til det volum hytta hadde før skaden oppsto. Det tillates ikke etablering av vann og avløp til/fra hyttene.

I reguleringsbestemmelsene er det også foreslått bestemmelser om vegetasjon, måling av byggehøyder, høyde på grunnmur.

PBE s vurdering byantikvarens forslag til reguleringsplan:

Byantikvarens forslag til regulering av bebyggelsen til byggeområde innenfor eksisterende veggliv muliggjør restaurering og oppgradering av eksisterende bebyggelse innen fastsatte rammer for utnyttelse. Ved gjenoppbygging av hytter etter brann presiserer PBE at gjenoppbyggingen gjelder lovlig bygget areal. PBE stiller seg positive til presiseringer hva angår byggehøyde, grunnmurshøyde og bestemmelser om panel og vil legge dette inn i de øvrige alternativer. PBE er også enige i at terrengarbeider må begrenses og at det ikke tillates å legge inn vann/avløp. PBE er skeptisk til å bevaringsregulere middels bevaringsverdige hytter, men positive til at byantikvaren åpner for flytting av hytte 181 på Nakkholmen til erstatningstomt. Dette vil kunne muliggjøre opparbeidelse av et større sammenhengende friområde. Alternativet 4, slik det foreligger, gir minst areal regulert til friområde.

Reguleringsformålet friområde vil etter PBEs vurdering best synliggjøre allmennhetens rettigheter til bruk av arealene. Friområder vil etter Plan og bygningsloven kunne opparbeides og tilrettelegges for ferdsel og opphold. Alternativ 4 gir økt mulighet til etablering/utvidelse av brygger noe som vil begrense allmennhetens tilgang til strandsonen.

PBE mener det er naturlig å regulere båtslipp/ -opplag til det reguleringsformål som er i tråd med eksisterende bruk, at Stamhuset på Lindøya reguleres til fritidsbebyggelse og mindre bygning ved velbygningen på Bleikøya reguleres til allmenntillegget formål.

PBE stiller seg også positiv til en utvidelse av bestemmelsene som skal sikre naturverdier med en bestemmelse om at det er tillatt å fjerne fremmede arter. I naturvernområder utvides bestemmelsen med at det ikke tillates naturinngrep og at stedegen vegetasjon skal opprettholdes.

Bydelsdirektørens vurdering av reguleringsforslag alternativ 4:

Bydelsdirektøren viser til bydelsutvalgets tidligere vedtak hvor allmennhetens og bydelens interesser må ivaretas på best mulig måte. Alternativ 4 er i følge PBE det alternativ som gir minst areal regulert til friområde. Bydelsdirektøren mener det viktig at arealer regulert til bruk for allmennheten får reguleringsformål friområde. Reguleringsformålet friområde synliggjør best allmennhetens rettigheter til bruk av arealene.

Bydelsdirektøren synes det er positivt av byantikvaren åpner for flytting av en hytte til erstatningstomt for å kunne regulere et større område til friområde på Nakkholmen.

Bydelsdirektøren mener det er hensiktsmessig at bygninger/ slipp reguleres i tråd med eksisterende bruk.


Bydelsdirektøren mener Byantikvaren forslag til presiseringer i forbindelse med gjenoppbygging etter brann, forutsatt lovlig bebyggelse, hva angår byggehøyder, grunnmurshøyder, panel er positive. Det er også viktig at det ikke tillates vann/ avløp til/fra hyttene og terrengarbeider begrenses uten at dette går på bekostning av vanlig hagearbeid. Det er også viktig med bestemmelser som sikrer naturverdier både fjerning av fremmede arter og spesielt vern av stedegen vegetasjon.

Bydelsdirektørens anbefaler at bydelsutvalget fatter følgende vedtak:

Bydelsutvalgets viser til sitt vedtak i BU-sak 36/2010 hvor alternativ 1 ble anbefalt.

1. Bydelsutvalget mener at det ved regulering av Bleikøya, Lindøya og Nakkholmen er viktig at allmennhetens og bydelens interesser må ivaretas på best mulig måte. Bydelsutvalget mener det viktig at arealer regulert til bruk for allmennheten får reguleringsformål friområde. Reguleringsformålet friområde synliggjør best allmennhetens rettigheter til bruk av arealene. Byantikvarens alternativ 4 er det alternativ som gir minst areal regulert til friområde og bydelsutvalget vil ikke støtte dette.
2. Bydelsutvalget synes det er positivt av byantikvaren åpner for flytting en hytte til erstatningstomt for å kunne regulere et større område til friområde på Nakkholmen.
3. Bydelsutvalget mener det er hensiktsmessig at bygninger/ slipp reguleres i tråd med eksisterende bruk.
4. Bydelsutvalget mener Byantikvarens forslag til presiseringer i forbindelse med gjenoppbygging etter brann, forutsatt lovlig bebyggelse, hva angår byggehøyder, grunnmurshøyder og panel er positive. Det er også viktig at det ikke tillates vann/ avløp til/fra hyttene og at terrengarbeider begrenses uten at dette går på bekostning av vanlig hagearbeid.
5. Bydelsutvalget meder også det er viktig med bestemmelser som sikrer naturverdier, både fjerning av fremmede arter og spesielt vern av stedegen vegetasjon.

Bydel Gamle Oslo


Lasse Østmark
bydelsdirektør


Randi Nagelhus
avdelingssjef

Vedlegg: Begrenset høring, alternativ 4, Bleikøya, Lindøya, Nakkholmen.

Utrykt vedlegg: Reguleringsbestemmelser for Nakkholmen. Reguleringsbestemmelser for Lindøya. Reguleringsbestemmelser for Bleikøya. Kart for alternativ 4 for Bleikøya, Lindøya og Nakkholmen.

— 117 —



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

berørte

BYDEL GAMLE OSLO	
Saksnr.	04/2241
Dato	22 DES 2010
Saksbeh.	SIGI
Arkivnr.	512-1
Avskr.måte	Sign.

Dato: 17.12.2010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200711147-313 Saksbeh: Siri Hauge Opsahl
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 512.1

BEGRENSET HØRING, ALTERNATIV 4 BLEIKØYA - LINDØYA - NAKKHOLMEN

Planforslag for Bleikøya, Lindøya og Nakkholmen lå ute til offentlig ettersyn med to alternativer i perioden 19.05.2008 til 18.06.2008, samt på begrenset høring med tre alternativer 25.02.2010 til 10.04.2010.

Byantikvaren mener at de tidligere utarbeidete alternativene ikke i tilstrekkelig grad ivaretar kulturminneinteressene, og har derfor utarbeidet sitt eget alternativ til reguleringsplan, kalt alternativ 4. Det justerte forslaget sendes derfor på høring til de som berøres direkte av endringene.

Plan- og bygningsetaten opplyser om at det i henhold til innkomne bemerkninger ved begrenset høring av alternativene 1, 2 og 3, vil bli gjort justeringer i alternativene 1 og 3 før saken oversendes til politisk behandling. Siden endringene følger av innspill til forslagene sendes ikke disse alternativene på høring på nytt. Forslagsstiller til alternativ 2 er byrådsavdeling for byutvikling, og Plan- og bygningsetaten antar at justeringer i dette alternativet eventuelt vil bli foretatt i forbindelse med politisk behandling.

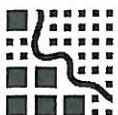
Endringer i planforslaget: nytt alternativ 4

Det er utarbeidet et nytt alternativ, kalt alternativ 4. Forslagsstiller er Byantikvaren.

I alternativ 4 reguleres hyttene og bebyggelsen som tjener fellesskapet på øyene til byggeområder innenfor eksisterende veggliv. Ingen andre hytter enn hytte 181 på Nakkholmen ligger innenfor regulert friområde. Hytte 181 på Nakkholmen vil kunne flyttes til merket erstatningstomt i nordvest. Avgrensningen av friområder er i hovedsak som i alternativ 2 slik det lå ute til begrenset høring 25.02.2010 til 10.04.2010, men områdene rundt hyttene 83, 96B og 215 på Lindøya reguleres til friluftsområde istedenfor friområde. Til sammen ca. 180 bygninger på de tre øyene avsettes til spesialområde - bevaring. Hytter med både høy og middels bevaringsverdi reguleres til spesialområde - bevaring (fritidsbebyggelse). Stamhuset på Lindøya reguleres til spesialområde - bevaring (fritidsbebyggelse). Eksisterende slipp/båtopplag reguleres på gnr. 201/bnr. 5 på Nakkholmen. På Bleikøya inngår ytterligere en bygning i allmenntilgjengelig formål - velbygning, sammenlignet med tidligere høringsutkast.

Ingen turveier eller turstier reguleres særskilt, men eksisterende stier og tråkk opprettholdes, og det åpnes for å etablere nye gangstier. Det gis i denne forbindelse restriktive bestemmelser for inngrep i bakken. Det er ikke tillatt med tiltak som innebærer inngrep i grunnen, som grøfting, terrengbearbeidelse og lignende. Dette skal likevel ikke være til hinder for ordinært hagearbeid.

Bestemmelsene om utforming av hytter regulert til byggeområde - fritidsbebyggelse er noe utvidet sammenlignet med tidligere høringsutkast for de øvrige alternativene. Det er angitt en hovedregel for utnyttelse/volum på hyttene i § 3, 1. ledd. Siste ledd angir derimot en unntaksregel som sier at dersom eksisterende hytte skiller seg vesentlig fra de opprinnelige hyttetypene, definert av



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

- 118 -
- DA -

Landbruksdepartementet i 1922-23, framstilt i St. Halvard nr. 4, 1936, kan hytte etter brann eller annen skade gjenoppbygges til det volumet hytta hadde før skaden oppsto. Hytter som reguleres til bevaring tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Opprinnelige materialer og bygningselementer skal bevares i sin sammenheng. Opprinnelig eller karakteristiske uttrykk skal bevares. Det er ikke gitt rekkefølgekrav om at småbrygger skal fjernes før de større regulerte brygge-/flytebryggeområdene bygges ut. Det tillates ikke etablering av vann og avløp til hyttene. Reguleringsbestemmelsen til alternativ 4 har flere bestemmelser knyttet til naturverdier og utforming av hyttebebyggelsen enn tidligere høringsutkast. Det er gitt ytterligere bestemmelser om vegetasjon, måling av byggehøyde, høyde på grunnmur, samt panel. Disse bestemmelsene framgår i § 3 og i bestemmelsene til spesialområde – naturvernområde.

Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering av alternativ 4

Bebyggelsen reguleres til byggeområder med ulike underformål innenfor eksisterende veggliv. Dette er i samsvar med Plan- og bygningsetatens foreslåtte alternativ 3. Reguleringsformålet byggeområde muliggjør endringer i bygningsmassen uten at det må søkes om dispensasjon fra formålet. Det muliggjør restaurering og oppgradering av eksisterende bebyggelse innenfor fastsatte rammer for utnyttelse. Plan- og bygningsetaten vurderer dette som positivt.

Plan- og bygningsetaten mener det er positivt at bestemmelsen om utnyttelse, høyder og utforming av hyttene har innarbeidet presiseringer vedrørende måling av byggehøyde, høyde på grunnmur samt panel. Høydebestemmelsene klargjør hvordan høydene skal måles, og sammen med bestemmelsen om panel gir de klarere uttrykk for hvordan bebyggelsen bør utformes, sammenlignet med tidligere høringsutkast. De foreslåtte tilleggene vil bli vurdert lagt inn i de øvrige alternativene før oversendelse til politisk behandling.

Foreslåtte unntaksbestemmelse om gjenoppbygging av hytter som avviker vesentlig fra de opprinnelige hyttetypene, slik de framgår av tidsskriftet St. Halvard nr. 4, 1936, gir hjemmel for at disse hyttene kan gjenoppføres med et større volum enn hovedregelen i § 3, punktene I eller II angir. Plan- og bygningsetaten presiserer at dette kun kan gjelde lovlig oppført volum. Etaten er skeptisk til hvordan den foreslåtte reguleringsbestemmelsen vil kunne håndheves, hvordan det skadde volumet vil kunne dokumenteres, og hvilke konsekvenser unntaksbestemmelsen vil kunne få.

I alternativ 4 reguleres også hytter som Byantikvaren har gitt middels bevaringsverdi til spesialområde – bevaring. Dette medfører at ytterligere ca. 150 hytter reguleres til bevaring sammenlignet med alternativene 1, 2 og 3. Til sammen om lag 180 hytter på de tre øyene vil dermed bli regulert til bevaring etter alternativ 4. Plan- og bygningsetaten mener dette vil legge svært strenge begrensninger på mulighetene for endringer av bygningsmassen, og er skeptisk til et så omfattende utvalg av bevaringsregulerte hytter.

Alternativ 4 slik det er foreslått vil være det alternativet som gir minst areal regulert til friområde.

Forskjellen fra alternativ 1 og 2 er derimot marginal. Grensen for regulert friområde er lagt utenom hyttene 83 og 96B samt hytte 215 på Lindøya, områdene omkring disse hyttene avsettes isteden til spesialområde - friluftsområde. Friområder forutsettes etter plan- og bygningsloven overtatt av kommunen for drift og vedlikehold. Friluftsområder vil derimot i utgangspunktet være i privat eie. Reguleringsformålet friområde vil etter Plan- og bygningsetatens vurdering best synliggjøre allmennhetens rettigheter til bruk av arealene. Friområder vil etter plan- og bygningsloven i noe større grad enn friluftsområder kunne opparbeides og tilrettelegges for ferdsel og opphold. Alternativ 4 legger dermed i mindre grad enn øvrige alternativer til rette for allmennhetens muligheter til rekreasjon på øyene. Etaten er positiv til at hytte 181 på Nakkholmen kan vurderes flyttet. Denne hytta anses å være den som ligger mest uheldig lokalisert i forhold til å kunne opparbeide et større sammenhengende friområde på Nakkholmen. Det er foreslått en erstatningstomt nordvest på øya.

Plan- og bygningsetaten er positiv til at alternativ 4 åpner for å opprettholde eksisterende stier og tråkk, og eventuelt etablere nye stier. Plan- og bygningsetaten mener i likhet med Byantikvaren at det er viktig at dette gjøres på en slik måte at terrengarbeider blir så begrenset som mulig. Forbudet mot innlagt vann og avløp vil også bidra til å begrense terrengarbeidene på øyene.

Stamhuset på Lindøya (eiendommen 205/5) foreslås regulert til spesialområde – bevaring (fritidsbebyggelse). De tidligere foreslåtte underformålene bevertning og forsamlingslokale utgår. Stamhuset inneholder i dag fritidsboliger. Reguleringsformålet vil dermed være en formalisering av eksisterende bruk. På bakgrunn av kommentarer ved begrenset høring for alternativ 1, 2 og 3 vurderer Plan- og bygningsetaten det som lite sannsynlig at Stamhuset i overskuelig framtid vil bli utviklet til bevertningssted eller forsamlingslokale. Plan- og bygningsetaten mener det derfor er naturlig at Stamhuset kun reguleres til fritidsbebyggelse. Endringen vil også bli vurdert gjort i de øvrige alternativene. Slipp/båtopplag på østsiden av Nakkholmen reguleres i alternativ 4. Dette er i tråd med eksisterende bruk, samt bemerkninger innkommet i forbindelse med tidligere høringer. Plan- og bygningsetaten mener det er naturlig å regulere formålet, og vil vurdere også å justere øvrige alternativer på dette punktet. Det er ikke lagt inn rekkefølgebestemmelse om fjerning av småbrygger i forbindelse med etablering eller utvidelser av de større brygge-/flytebryggeområdene. Alternativ 4 vil dermed kunne gi økt andel brygger på øyene. Dette vil kunne begrense allmennhetens tilgang til strandsonen, noe Plan- og bygningsetaten mener er uheldig.

På bakgrunn av innspill ved begrenset høring til alternativene 1, 2 og 3 foreslås en mindre bygning ved siden av velbygningen på Bleikøya også regulert til allmenntilrettelagt formål (velbygning). Det er ikke knyttet vesentlige bevaringsinteresser til dette bygget, slik som for selve velhuset. Bygningen skal ifølge tidligere innkommet bemerkning fungere i sammenheng med velhuset. Plan- og bygningsetaten mener derfor det vil være riktig å regulere bygningen til dette formålet. Avhengig av bemerkninger som kommer inn i forbindelse med begrenset høring til alternativ 4, vil etaten vurdere å gjøre tilsvarende justering i de øvrige alternativene.

Plan- og bygningsetaten er positiv til utvidelsene i bestemmelsene for å sikre naturverdier. Den generelle reguleringsbestemmelsen i § 3 har fått et tillegg om at det er tillatt å fjerne fremmede arter. Bestemmelsene til naturvernområder har fått tillegg om at det ikke tillates naturinngrep og at stedegen vegetasjon skal opprettholdes. Det er også gitt bestemmelser om skjøtsel. For bukta mellom slipp/marina og marina/bensinanlegg på Lindøya må tiltak ikke endre vanntilstrømmingen i bukta. Alle disse bestemmelsene foreslås på bakgrunn av Friluftsetatens og Fylkesmannens tilbakemelding ved den begrensede høringen av alternativene 1, 2 og 3. Plan- og bygningsetaten vil trolig også legge disse bestemmelsene inn i de øvrige alternativene.

Det er utarbeidet forslag til kart og reguleringsbestemmelser til alternativ 4. Disse vedleggene finnes på Plan- og bygningsetatens nettsider, under Saksinnsyn:

<http://web102881.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/main.asp>

Saksnummeret for reguleringsforslaget for øyene er 200711147. Høringsdokumentet med vedlegg har dokumentnummer 313.

Vedleggene kan også fås ved henvendelse til etatens kundesenter.

Eventuelle bemerkninger til alternativ 4

Høringen gjelder bare alternativ 4 og vi ber om at eventuelle uttalelser omhandler disse.

Tidligere innkomne bemerkninger til forslaget vil følge forslaget til politisk behandling.

Eventuelle bemerkninger til endringene må være Plan- og bygningsetaten i hende senest **25.01.2011**.

- 120 -
- DG -

Ved henvendelse til Plan- og bygningsetaten om denne aktuelle saken ber vi om at saksnummeret oppgis som referanse. All henvendelse med e-post går gjennom vårt sentrale e-postmottak, og saksnummeret i emnefeltet forenkler fordelingen av innkommet e-post.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3 Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.12.2010 av:

*Siri Hauge Opsahl - Saksbehandler
Anne-Lise Bye - Enhetsleder*

- 121 -
- ~~DK~~ -

