



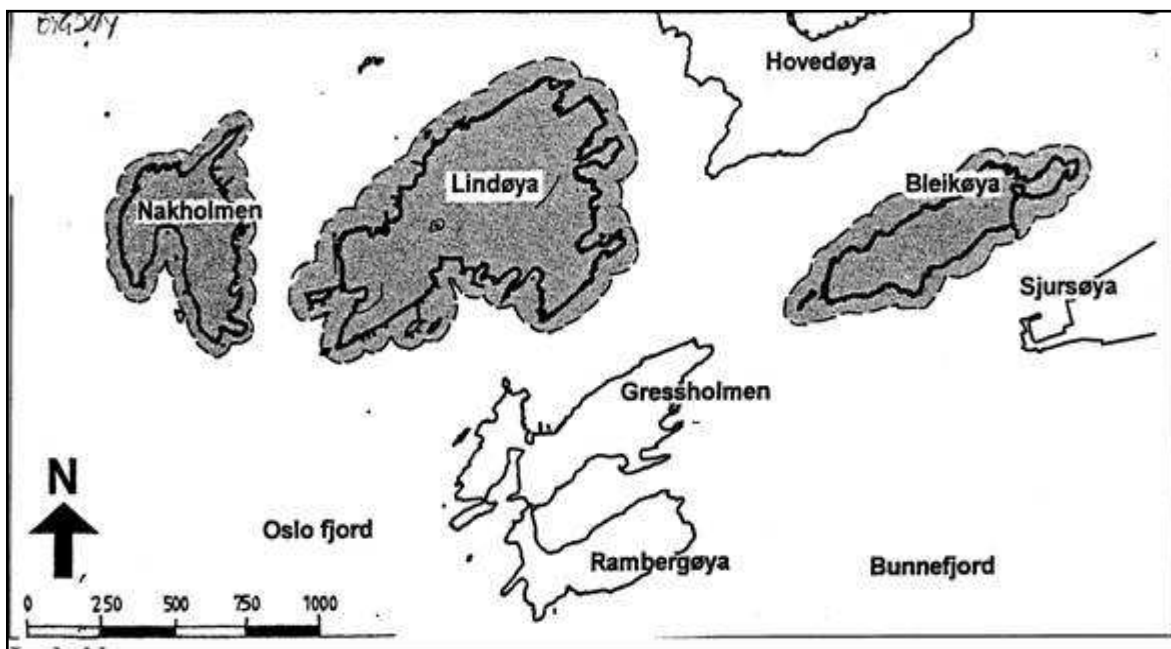
Bleikøya, Lindøya og Nakkholmen Planforslag til offentlig ettersyn Reguleringsplan med 2 alternativer

Etter bestilling fra Byrådsavdeling for byutvikling legges reguleringsplan for Bleikøya, Lindøya og Nakkholmen ut til offentlig ettersyn i to alternativer. Alternativ 1 har også vært til offentlig ettersyn i perioden 15.11.2004-05.01.2005, og ble oversendt til politisk behandling 01.07.2005. Alternativ 1 slik det ble oversendt til politisk behandling legges nå ut på offentlig ettersyn sammen med Alternativ 2. Hovedforskjellen mellom alternativene er at bebyggelsen i alternativ 1 reguleres til spesialområde – friluftsområde/bevaring mens den i alternativ 2 i hovedsak reguleres til byggeområde. Alternativ 2 legger dessuten opp til flere brygger. Hensikten med planforslaget er at bebyggelsen kan bestå og at det kan foretas standardheving innenfor regulerte rammer, uten at det går på bekostning av allmennhetens interesser. 26 hytter, Bleikøyplassen og velbygningen på Bleikøya reguleres til bevaring. Noen delområder reguleres til friområder og verneområder. Plan- og bygningsetaten vil ta endelig stilling til planforslaget etter offentlig ettersyn. Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslagene i løpet av høringsperioden fra: 19.05.2008 til: 18.06.2008.

Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser må sendes innen fristen.

Utarbeidet av: Plan- og bygningsetaten (alternativ 1)

Plan- og bygningsetaten for byrådsavdeling for byutvikling (alternativ 2)



Bydel: 1 Gamle Oslo
Gnr./bnr.: 205/1 m.fl.

Saksnummer: 200711147
Dokumentnummer: 6

Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



INNHOOLD

Plan- og bygningsetatens saksfremstilling

Faktaark og saksgang, Alternativ 1	side	3
Faktaark og saksgang, Alternativ 2	side	4
Sammendrag	side	6
Plan- og bygningsetatens kommentarer til tidligere bemerkninger	side	7
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	8
Forminsket plankart, Alternativ 1 for Bleikøya	side	16
Planbestemmelser, Alternativ 1 for Bleikøya	side	17
Vedtak om offentlig ettersyn, Alternativ 1 for Bleikøya	side	19
Forminsket plankart, Alternativ 2 for Bleikøya	side	20
Planbestemmelser, Alternativ 2 for Bleikøya	side	21
Vedtak om offentlig ettersyn, Alternativ 2 for Bleikøya	side	24
Forminsket plankart, Alternativ 1 for Lindøya	side	25
Planbestemmelser, Alternativ 1 for Lindøya	side	26
Vedtak om offentlig ettersyn, Alternativ 1 for Lindøya	side	28
Forminsket plankart, Alternativ 2 for Lindøya	side	29
Planbestemmelser, Alternativ 2 for Lindøya	side	30
Vedtak om offentlig ettersyn, Alternativ 2 for Lindøya	side	33
Forminsket plankart, Alternativ 1 for Nakkholmen	side	34
Planbestemmelser, Alternativ 1 for Nakkholmen	side	35
Vedtak om offentlig ettersyn, Alternativ 1 for Nakkholmen	side	37
Forminsket plankart, Alternativ 2 for Nakkholmen	side	38
Planbestemmelser, Alternativ 2 for Nakkholmen	side	39
Vedtak om offentlig ettersyn, Alternativ 2 for Nakkholmen	side	42

Trykte vedlegg

1. Utdypende saksframstilling
2. Uttalelser ved offentlig ettersyn, Alternativ 1, 15.11.2004-05.01.2005: Liste over uttalelser, sammendrag av uttalelser og Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelsene
3. Uttalelser ved begrenset høring av festere, Alternativ 1, 18.04.2005-09.05.2005: Liste over uttalelser, sammendrag av uttalelser og Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelsene
4. Illustrert bemerkning fra Fellesstyret for de tre øyene.
5. Forskrift om fredning av Lindøya naturreservat av 09.07.1993, Forskrift om fredning av Nakkholmen naturminne av 15.01.1988 og Vedtak om fredning av Bleikøyplassen, dat. Riksantikvaren 28.06.1985.

Utrykte vedlegg

1. Plankart i målestokk 1:1500

FAKTAARK Alternativ 1

Forslagsstiller: Plan- og bygningsetaten

Eieropplysninger

Eier: Staten v/Statsbygg.

Noen få tomter er skilt ut, men er likevel festetomter.

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: ca. 1129 da (Bleikøya: ca. 266 da, Lindøya: ca. 593 da, Nakkholmen: ca. 270 da)

Areal for hvert formål:

Offentlig trafikkområde – havn: 14 687 m² (Bleikøya: 3 751 m², Lindøya: 4 940 m², Nakkholmen: 5 996 m²)

Frrområde – park: 33 152 m² (Bleikøya: 4 507 m², Lindøya: 18 661 m², Nakkholmen: 9 984 m²)

Spesialområde – friluftsområde: 381 044 m² (Bleikøya: 58 018 m², Lindøya: 240 197 m², Nakkholmen: 82 829 m²)

Spesialområde – friluftsområde/bevaring: 1 451 m² (Bleikøya: 352 m², Lindøya: 895 m², Nakkholmen: 204 m²)

Spesialområde - friluftsområde i sjø: 475 349 m² (Bleikøya: 101 429 m², Lindøya: 248 070 m², Nakkholmen: 125 850 m²)

Spesialområde – naturvernområde: 144 721 m² (Bleikøya: 61 185 m², Lindøya: 59 716 m², Nakkholmen: 23 820 m²)

Spesialområde - naturvernområde i sjø: 54 794 m² (Bleikøya: 31 258 m², Lindøya: 11 449 m², Nakkholmen: 12 087 m²)

Spesialområde – brygger/flytebrygger: 24 502 m² (Bleikøya: 4 876 m², Lindøya: 10 120 m², Nakkholmen: 9 506 m²)

Spesialområde – bevaring: 4 355 m² (Bleikøya)

Fredning etter kulturminneloven: 189 m² (Bleikøya (Gulbrandsens hus))

Fredning etter naturvernloven (utenfor planområdet): 110 917 m² (Lindøya: 90 094 m², Nakkholmen: 20 823 m²)

Utnyttelse

Antall hytter: ca. 600 stk.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift.

Planforslagene faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 03.11.1997 i Aftenposten og Arbeiderbladet Dagsavisen.

Grunneiere, rettighetshavere og berørte organisasjoner og etater ble samtidig varslet ved brev.

Det har siden vært gjennomført offentlig ettersyn i 1999 og 2004-2005, og en begrenset høring av festere i 2005.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt Rådhuset for politisk behandling i 3. tertial 2008.

FAKTAARK Alternativ 2

Forslagsstiller: Byrådsavdeling for byutvikling

Eieropplysninger

Eier: Staten v/Statsbygg.

Noen få tomter er skilt ut, men er likevel festetomter.

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: ca. 1129 da (Bleikøya: ca. 266 da, Lindøya: ca. 593 da, Nakkholmen: ca. 270 da)

Areal for hvert formål:

Byggeområde for fritidsbebyggelse: 42 167 m² (Bleikøya: 6 058 m² , Lindøya: 23 384 m² , Nakkholmen: 12 725 m²)

Byggeområde for bolig (Lindøya): 112 m²

Byggeområde for forretning/bevertning: 503 m² (Lindøya: 287 m² , Nakkholmen: 216 m²)

Byggeområde for allmenntilgjengelig formål (velbygning): 655 m² (Lindøya: 154 m², Nakkholmen (velbygning med tilhørende anlegg): 501 m²)

Byggeområde for lager (Lindøya): 149 m²

Offentlig trafikkområde – havn: 14 687 m² (Bleikøya: 3 751 m², Lindøya: 4 940 m², Nakkholmen: 5 996 m²)

Friområde – park: 33 072 m² (Bleikøya: 4 507 m², Lindøya: 18 655 m², Nakkholmen: 9 910 m²)

Spesialområde – friluftsområde: 329 227 m² (Bleikøya: 48 461 m², Lindøya: 210 219 m² , Nakkholmen: 70 547 m²)

Spesialområde - friluftsområde i sjø: 466 019 m² (Bleikøya: 100 367 m², Lindøya: 239 802 m², Nakkholmen: 125 850 m²)

Spesialområde – naturvernområde: 144 464 m² (Bleikøya: 61 185 m², Lindøya: 59 716 m², Nakkholmen: 23 564 m²)

Spesialområde - naturvernområde i sjø: 54 794 m² (Bleikøya: 31 258 m², Lindøya: 11 449 m², Nakkholmen: 12 087 m²)

Spesialområde – brygger/flytebrygger: 33 832 m² (Bleikøya: 5 938 m², Lindøya: 18 388 m², Nakkholmen: 9 506 m²)

Spesialområde – slipp/båtopplag (Bleikøya): 948 m²

Spesialområde – slipp/marina (Lindøya): 6252 m²

Spesialområde – bevaring (fritidsbebyggelse): 1 265 m² (Bleikøya: 160 m², Lindøya: 901 m² , Nakkholmen: 204 m²)

Spesialområde – bevaring (bolig, båtbyggeri, kulturaktivitet/landskap): 4 355 m² (Bleikøya)

Spesialområde – bevaring (velbygning): 193 m² (Bleikøya)

Fredning etter kulturminneloven: 189 m² (Bleikøya (Gulbrandsens hus))

Fredning etter naturvernloven (utenfor planområdet): 110 903 m² (Lindøya: 90 080 m², Nakkholmen: 20 823 m²)

Utnyttelse

Antall hytter: ca. 600 stk.

Bolig: 1

Forretning/bevertning: 2

Lager: 1

Velbygning: 3

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift.

Planforslagene faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling

Alternativ 2 er en videreføring av tidligere framlagte alternativer til reguleringsplan.

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 03.11.1997 i Aftenposten og Arbeiderbladet Dagsavisen.

Grunneiere, rettighetshavere og berørte organisasjoner og etater ble samtidig varslet ved brev.

Det har siden vært gjennomført offentlig ettersyn i 1999 og 2004-2005, og en begrenset høring av festere i 2005.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt Rådhuset for politisk behandling i 3. tertial 2008.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Planområdet ligger i Oslofjorden, ca. 3 km fra sentrum.

På øyene finnes til sammen ca. 600 hytter. Nær samtlige hytter ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Alle øyene har større og mindre bryggeanlegg.

Øyene er i gjeldende regulering S-2223, av 20.04.1977, avsatt til spesialområde – friluftsområde, og er ment å tjene som rekreasjonsområde for hytteeierne og allmennheten.

Øyenes vurderes å ha viktig biologisk mangfold. Geologien anses verdifull, med sine fossiler og vulkanske bergarter i sammenpressete formasjoner.

Planforslag for Lindøya, Bleikøya og Nakkholmen ble første gang lagt ut til offentlig ettersyn 25.05.1999 og oversendt til politisk behandling 12.06.2003. Saken ble 01.12.2003 returnert til Plan- og bygningsetaten for innarbeiding av vern av naturområder og forslag til friområder samt ny vurdering av autentisk bebyggelse.

Revidert planforslag (Alternativ 1) ble lagt ut til offentlig ettersyn 15.11.2004-05.01.2005. Det ble gjennomført en begrenset høring av festere 18.04.2005-09.05.2005.

Alternativ 1 ble oversendt til politisk behandling 01.07.2005. Byråden bestilte 25.05.2006 framlagt et alternativt planforslag (Alternativ 2) hvor alle hytter og godkjente brygger sikres ved omregulering til byggeområde for fritidshytter og spesialområde – brygger. Bygninger som ”støtter fellesskapet” reguleres også til byggeområder med aktuelle underformål. Mulighet for framføring av vann og avløp til bebyggelsen inngår i planforslaget.

Foreliggende reguleringsforslag er en sammenstilling av alternativ 1, slik det ble oversendt til politisk behandling 01.07.2005, og det nye utarbeidete alternativ 2. Reguleringsbestemmelsene til alternativ 1 er gjennomgått og kvalitetssikret på nytt. Dette har medført enkelte justeringer, uten at realitetene i forslaget er endret.

Kommunens strategi for øyene slik de kommer fram i *Kommuneplan 2004* og *Kommunedelplan for fjorden og fjordområdet (Fjordbruksplanen)* samt *Byøkologisk program* er forankret i *Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i oslofjordregionen*. Fjorden og strandlinjen skal sikres for allmennheten. Overordnede planer forutsetter at sjøen rundt øyene reguleres til naturvern-/friluftsområde. Øyene skal opprettholdes som karakteristiske grønne landskapstrekk i fjorden og som viktige rekreasjonsområder. Oslo skal bevare, videreutvikle og forvalte sin blågrønne struktur med marka, vassdragene, fjorden, øyene, parker, friområder og andre grøntområder i samsvar med gode økologiske prinsipper. Direktoratet for Naturforvaltning sendte sin tilråding om *Verneplan for Indre Oslofjord* til Miljøverndepartementet 14.30.2006. Deler av Bleikøya, Lindøya og Nakkholmen foreslås der som naturreservater. I St.meld.nr. 26 (2006-2007) ”Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand” presiseres det at Regjeringen vil stanse nedbyggingen av strandsonen og ønsker strengere vern i områder med sterk konkurranse om strandsonen. Kommunene oppfordres til en streng praksis ved behandling av plan- og byggesaker.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet omfatter Bleikøya, Lindøya og Nakkholmen samt et område på 50 m ut i sjøen rundt øyene.

Planavgrensning og formål er i begge alternativer samordnet med forslag til Verneplan for Indre Oslofjord, slik den er oversendt fra Direktoratet for naturforvaltning til Miljøverndepartementet 14.03.2007.

Reguleringsforslagene har derimot på grunn av mer detaljerte, lokale registreringer noe større utstrekning på spesialområde - naturvernområder enn forslaget til verneplan har fredningsområder. Eksisterende verneområder er lagt utenfor reguleringsforslagets planavgrensning, og Plan- og bygningsetaten har vært i tvil om dette er hensiktsmessig.

26 hytter, Bleikøyplassen samt velbygning på Bleikøya reguleres til spesialområde - bevaring i begge alternativer til reguleringsplan. Begge reguleringsforslagene sikrer offentlig fergeatkomst og legger til rette for etablering av offentlige toaletter.

Alternativ 1

Spesialområde – friluftsområde opprettholdes i hovedsak. Enkelte områder reguleres til friområder og verneområder (natur- og kulturverdier). Bebyggelse som ikke har bevaringsverdi i seg selv inngår i grøntområdene. Hyttene vil kun etter brann eller naturkatastrofe kunne kreves gjenoppbygget. Det kan da vurderes flytting av bebyggelsen for å sikre allmennhetens tilgjengelighet. Det tillates ikke lagt inn vann eller avløp i hyttene. Det forutsettes ikke økt andel brygger på øyene.

Alternativ 2

Bebyggelsen reguleres hovedsaklig til byggeområder for fritidsbebyggelse, bolig, forretning/bevertning, allmennyttig formål (velbygninger) og lager. Byggeområdet gjelder for eksisterende bebyggelse og 1 m utenfor vegglinje. Bebyggelsen det er knyttet bevaringsverdier til, avsettes til spesialområde – bevaring. For disse bygningene gis ikke hjemmel til utvidelse av areal. Det legges til rette for standardheving/modernisering av bebyggelsen. Vann og avløp tillates lagt inn. Det legges til rette for noe høyere andel brygger. Det reguleres også friområder, friluftsområder og verneområder (natur- og kulturverdier). Alternativ 2 gir hjemmel til større endringer av bebyggelsen enn alternativ 1, da det åpnes for større grad av modernisering og å rive og bygge opp igjen bebyggelsen. Byggeområdene er hovedsakelig forbeholdt privat bruk, og gir mulighet for større grad av privatisering av øyene. Bare velbygningene, som reguleres til allmennyttig formål, vil etter planen kunne sikres tilgjengelige for offentligheten. Alternativ 2 har i mindre utstrekning enn alternativ 1 ”grønne” reguleringsformål, da byggeområdene opptar betydelig areal. Innenfor naturreservatet på Lindøya ligger i dag noen hytter. Også disse hyttene og området 1 m rundt vegglinje foreslås regulert til byggeområde.

Tidligere uttalelser

Ved offentlig ettersyn av Alternativ 1 15.11.2004-05.01.2005, kom det inn 91 bemerkninger. I forbindelse med begrenset høring av festere 18.04.2005-09.05.2005 kom det inn 12 bemerkninger. Offentlige instanser, grunneier samt friluftsansjoner anbefalte Alternativ 1. Hytteeierne var delte, de fleste syntes å ville opprettholde dagens situasjon, mens andre syntes å ønske å få utvidet sine rettigheter med utvidelse av bebyggelse, begrenset ferdsel og bruk av private brygger. Ved oversendelse av Alternativ 1 til politisk behandling 01.07.2005 anbefalte Plan- og bygningsetaten forslaget til reguleringsplan. Etter at Alternativ 2 var bestilt fra Byrådsavdeling for byutvikling, utarbeidet fellesstyret for de tre øyene en illustrert bemerkning. Denne følger som vedlegg 4. Fellesstyret foreslår opprettholdelse av alle småbrygger, redusert andel besøksplasser til brygger, mulighet for separate avløpsløsninger for gråvann, regulering av hele tomte til byggeområde for de hyttene som har egne tomtefesteavtaler og at bebyggelsen kan stå som den er. Det foreslås videre regulert serviceanlegg, bensinstasjon, båtopplag, slipp, båtbyggeri med mer.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL TIDLIGERE BEMERKNINGER

Fellesstyrets illustrerte bemerkning baserer seg hovedsakelig på Alternativ 2. Byggeområdet for festetomtene foreslås utvidet. I tillegg ønskes allmennhetens tilgang begrenset til deler av fellesanlegg, samt at det åpnes for separate avløpsløsninger. Plan- og bygningsetaten har forståelse for at hytteeierne vil skjerme seg og unngå for store kostnader med hensyn til avløpsløsninger. Området er imidlertid et så sentralt parkområde og så tett utbygget med hytter at flere forhold må veies opp mot hverandre. Det bør stilles krav til bruk og rammer for utvikling av hyttene. Det synes ikke rimelig at byggeområdene utvides og at det ikke åpnes for felles bruk av for eksempel toalettanlegg og brygger eller båtopplag i friluftsområdet. På bakgrunn av nytt offentlig ettersyn vil det bli vurdert om bensinpumpa og båtbyggeriet skal være egne formål. Bensinpumpa har en klar bruksverdi for båttrafikken.

Det vises også til vedlegg 2 (bemerking ved offentlig ettersyn) og vedlegg 3 (bemerking ved begrenset høring) samt til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Begge alternativene er sett i forhold til forslag til Verneplan for Indre Oslofjord. Eksisterende naturreservater på de tre øyene foreslås der utvidet. Reguleringsforslagene overlapper ikke eksisterende fredningsområder etter naturvernloven, da nåværende naturreservater ikke er en del av reguleringsforslagene. Utvidelsene av verneområdene er derimot i reguleringsforslagene foreslått regulert til spesialområde – naturvernområde. Plan- og bygningsetaten har vært i tvil om man skulle ta inn eksisterende fredningsområder og regulere disse til spesialområde – naturvernområde, slik som for foreslåtte utvidelser av fredningsområdene. Dette ville gi samme reguleringsformål for eksisterende og mulige nye fredningsområder. Etaten mener på den annen side at det er unødvendig å regulere etter plan- og bygningsloven der det ikke gis ytterligere bestemmelser enn det som allerede er vedtatt i forbindelse med fredning. Plan- og bygningsetaten ber spesielt Fylkesmannen om å kommentere dette. Reguleringsplanen er en oppfølging av Kommunedelplan for fjorden og fjordområdet (Fjordbruksplanen). Sjøområdet rundt øyene foreslås regulert til spesialområde naturvern- eller friluftsområde. Fjordbruksplanen har en intensjon om å ivareta bygningsmiljøet på øyene. Begge reguleringsalternativene legger i utgangspunktet opp til at både terreng og vegetasjon bevares. Imidlertid legger alternativ 2 til rette for standardheving som kan føre til mer intensiv bruk av hyttene over større deler av året og større inngrep i terreng og vegetasjon i forbindelse med etablering av teknisk infrastruktur. Strandsonen vil i større grad bli oppdelt av byggeområdene rundt hver hytte foruten at alternativ 2 har høyere andel brygger enn alternativ 1. Det vurderes ikke å være i tråd med Fjordbruksplanen at det i alternativ 2 tillates flere brygger enn eksisterende, eller at en stor del av arealene innenfor 100-metersbeltet langs sjøen avsettes til private byggeområder, da dette til sammen vil beslaglegge en vesentlig del av strandsonen.

Alternativ 1

Alternativ 1 gir etter Plan- og bygningsetatens vurdering et godt grunnlag for å kunne ivareta miljøet på øyene gjennom bevaring av enkelthytter, landskap og natur samt allmennhetens interesser i friluftsområdet. Hyttene forutsettes ikke endret annet enn etter brann eller naturkatastrofe. De kan da gjenoppbygges og vurderes flyttet.

Reguleringsforslaget er basert på retningslinjene i Fjordbruksplanen om å opprettholde øyene som karakteristiske grønne landskapstrekk og å opprettholde hyttebebyggelsen. Øyene bygger opp om Oslos image som en blågrønn by, med tilgang til en fjordpark direkte knyttet til sentrum og lett tilgjengelig for byens borgere og besøkende.

Miljøverndepartementet har i løpet av de seinere åra uttrykt ønske om innskjerping av utbygging i strandsonen, jf. signalene i St. meld nr. 26 (2006-2007). Alternativ 1 vurderes i hovedsak å være i tråd med byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Reguleringsforslaget vurderes også i hovedsak å være i samsvar med rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjorden, som forutsetter at natur-, kulturminne- og rekreasjonsverdier forvaltes som en ressurs av nasjonal betydning. Reguleringsbestemmelsene innebærer likevel at hytter som kan dokumenteres lovlig oppført får en særskilt rett til videre eksistens, selv om de aller fleste hyttene ligger innenfor 100-metersbeltet. Plan- og bygningslovens forbud mot bygging i dette området vil bli satt til side av reguleringsplanen. De politiske signalene om strengere strandsonevern vil likevel gjelde som en overordnet føring. Plan- og bygningsetaten ber særlig om Fylkesmannens bemerkninger til hvorvidt planforslaget er forenlig med overordnede målsettinger om å sikre allmennhetens bruk av strandsonen.

Alternativ 2

Alternativ 2 innebærer mulighet for modernisering av bebyggelsen som reguleres til byggeområde. Det gis mulighet til å knytte seg til vann- og avløpssystem. Dette vil igjen kunne skape større press på øyene i form av mer intensiv bruk. Etablering av vann- og kloakkledninger vil kunne medføre store inngrep i grunnen. Muligheten for å legge vann- og avløpsledninger inn i enkeltbygninger vurderes å være vanskelig forenlig med de foreslåtte generelle reguleringsbestemmelsene, som sier at endring av terreng eller landskapselementer ikke tillates. Konsekvensene av den foreslåtte moderniseringen og standardhevingen kan også være vanskelig å forene med overordnede planer, retningslinjer og føringer, både statlige og kommunale.

Byggeområdet opptar en vesentlig del av friluftsområdet og hjemler til å etablere tekniske innretninger vil kunne føre til forringelse av naturverdiene. Øyene er en del av grønnstrukturen og strandsonen, der bebyggelsen bør innrette seg etter dette. En utvikling i retning av mer privatiserte hytteområder med tilnærmet boligstandard vil være vanskelig å forene med opprettholdelse av friluftsområde, åpen strandsonen og grønnstruktur rundt bygningene. Bebyggelsen ligger i all hovedsak innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, hvor bygging i utgangspunktet skal unngås. Alternativ 2 vurderes ikke å ivareta nasjonal strandsonopolitikk, der det er gitt høy prioritet til å sikre allmennhetens bruk av strandsonen. Plan- og bygningsetaten ber om innspill til utvalget av bygninger som er foreslått regulert til byggeområder. Forsalgsstillers hensikt med alternativ 2 har blant annet vært å ivareta bygninger som støtter fellesskapet. Kommunen har derimot ingen fullstendig oversikt over hvilke bygninger dette gjelder. Alternativ 2 baserer seg på videreføring av de utvalgte bygningenes eksisterende funksjon. Eksempelvis opprettholdes dagens lager og velbygninger i ny plan. Det er ikke tatt stilling til om funksjonene er hensiktsmessig lokalisert i dag, eller om det ville være gunstig å flytte funksjoner til andre bygg. Plan- og bygningsetaten ber derfor også om innspill til dette.

Verneinteresser

Øyene har et særpreget bygningsmiljø som det er ønskelig å bevare. Byantikvaren har etter en gjennomgang av bebyggelsen på de tre aktuelle øyene funnet at 26 hytter er så vidt autentiske at de bør reguleres til spesialområde – bevaring. Også velbygningen på Bleikøya har bevaringsverdi. Plan- og bygningsetaten vurderer at reguleringsalternativene gir gode muligheter til å ivareta enkeltbygninger som reguleres til spesialområde – bevaring.

Opp gjennom årene har det blitt foretatt en del endringer i bygningsmassen på øyene. På bakgrunn av en registrering høsten 2000, viste det seg at mange enkeltbygninger var så ombygget at de har mistet mye av sitt særpreg. Hytter som har fått vesentlig økt volum og et mer etablert preg med opparbeidet hage rundt, har mistet mye av sin kulturverdi. Miljøet framstår likevel fremdeles som homogent, selv om hver enkelt hytte ikke nødvendigvis er bevaringsverdig. Momenter som gir bygningsmiljøet verdi er fargevalg, småskala bebyggelse, bebyggelsens preg med enkle konstruksjoner og spinkle materialer, takform med til dels bratte tak samt naturlig terreng og vegetasjon rundt hyttene.

Plan- og bygningsetaten ber særskilt Byantikvaren om å kommentere avgrensningen av bevaringsområdet på Bleikøyplassen. Bakgrunnen er at Plan- og bygningsetaten har mottatt henvendelse vedrørende mulig bevaringsverdi for "Vabua". Plan- og bygningsetaten ønsker tilbakemelding på om avgrensningen av spesialområde - bevaring omkring Bleikøyplassen i tilstrekkelig grad sikrer kulturminneinteressene.

Plan- og bygningsetaten har ikke lagt inn bestemmelser om krav til varsling av kulturminnemyndighetene ved tiltak i grunnen. Dette vurderes som unødvendig, da kulturminneloven gjelder uansett. Av denne følger at det er tiltakshavers ansvar å varsle kulturminnemyndighetene dersom det påtreffes kulturminner.

Alternativ 1

Bebyggelse og miljø anbefales bevart ved regulering til bevaring av et utvalg hytter samt ved ikke å tillate ytterligere utvidelser av bebyggelsen. I utgangspunktet tillates ingen vesentlige endringer av bebyggelsen på øyene. Etter brann eller naturkatastrofe gis hytteeierne mulighet til å søke om gjenoppbygging innenfor planens rammer, uten samtidig å måtte søke om dispensasjon. Gjenoppbygget hytte skal da begrenses til det volum som opprinnelig lå til grunn for hyttebebyggelsen. Bestemmelsen som åpner for gjenoppbygging ble føyd til før oversendelse til politisk behandling, og var ikke en del av etatens opprinnelige forslag. I utgangspunktet ønsket ikke etaten at planen skulle tillate gjenoppbygging uten dispensasjonssøknad. Grunnen til dette er at etaten mener muligheten for gjenoppbygging best vil kunne styres gjennom dispensasjonsbehandling fordi etaten da kan stille vilkår for tillatelsen. Videre er det uklart hva som menes med "opprinnelig". Det finnes i mange tilfeller lite dokumentasjon på hvordan den opprinnelige hytta så ut. Enkelte hytter var opprinnelig bare skur. Etaten mener det må klarlegges hva som menes med "opprinnelig". Etaten anbefaler at man legger vedtektene fra 1920 til grunn. I disse vedtektene er hyttenes volumer klart definert.

Alternativ 2

Siden de første hyttene ble bygd i 1920-åra har det blitt foretatt en del endringer i form av ombygging, til- og påbygginger samt riving og nybygg. De fleste endringene er gjort innenfor rammene av festekontraktens begrensninger med dispensasjon fra gjeldende regulering. De siste årene har det

imidlertid vært sterkere press på utbygging. Dette har ført til at hyttenes uttrykk og størrelse er endret vesentlig. Det har oppstått ønsker om at hyttene skal ha boligstandard med bedre sanitærforhold og bedre isolasjon. Dette vurderes å være vanskelig forenlig med overordnede føringer om å bevare grønne kvaliteter og sikre friluftslivsinteresser. Det må påregnes enda større press på boligutvikling på øyene i framtida, spesielt dersom en ny reguleringsplan regulerer store deler av bebyggelsen til byggeområde og det åpnes for standardheving av bygningsmassen. Regulering til byggeområde gir større mulighet til endring da det ikke må søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen for å foreta endringer av bebyggelsen, rive og bygge nytt etc. Reguleringsformål byggeområde vil etter etatens vurdering kunne få uheldige konsekvenser for bygningsmiljøet. Dette gjelder selv om det i reguleringsbestemmelsene til alternativ 2 slås fast at bebyggelsen skal oppføres med skråtak og være tilpasset øyas øvrige bebyggelse. De foreslåtte høydene på bygningene som ikke er hytter, baserer seg på høyeste eksisterende gesims- og mønehøyder. Eksisterende bygninger har i flere tilfeller forskjellige høyder og takvinkler på ulike bygningsdeler, ulike former for takoppbygg etc. Alternativ 2 gir slik sett mulighet til enklere takformer og bebyggelse som framstår med større volum enn i dagens situasjon, da det vil være mulig å heve høyden på deler av bebyggelsen. Selv små endringer i volum vil påvirke bygningsmiljøet og endre uttrykket på grunn av småskala-preget som finnes i dag. Slik vurderer Plan- og bygningsetaten at alternativ 2 undergraver grunnlaget for bevaring av hyttmiljøet på øyene. Plan- og bygningsetaten ber særskilt om kommentarer til forslag til reguleringsbestemmelser for byggeområdene. Det ønskes tilbakemeldinger på om bestemmelsene er gode nok til å ivareta hensynet til det sårbare miljøet på øyene – både naturmiljø, rekreasjonsmiljø og bygningsmiljø.

Friluftslivsinteresser

På øyene er det i dag forutsatt å være fri ferdsel. Bleikøya, Lindøya og Nakkholmen er likevel relativt lite benyttet av besøkende. Det er først og fremst hytteeierne som benytter arealene. En viktig årsak til dette er manglende sanitæranlegg for allmennheten og privatisering av områdene. Nærområdene omkring hyttene oppfattes ofte som private. Domsavgjørelser for bebyggelse i friluftsområde viser at det i slike områder skal være mulig å ferdes i nærheten av hyttene. Rundt mange av hyttene på øyene er det satt opp hekker. Hekkene er til dels gamle og utgjør en del av miljøet, men bidrar også til å privatisere arealet rundt hyttene. Hekkene bidrar likevel ikke utelukkende til å privatisere øyene. Flere steder er det rundt hyttene plantet hekker på en måte som definerer gangsoner for allmennheten klart atskilt fra privat område inntil hyttene. Hekkene bidrar i den sammenheng til å skille tydelig mellom privat og offentlig område, til fordel for både hytteboerne og allmennheten. Den seinere tid har en del av disse hekkene blitt felt, med den konsekvens at de tidligere gangsonene oppleves som privatiserte.

Alternativ 1

Forslaget legger til rette for åpen ferdsel i strandsonen, og bidrar til å sikre rekreasjonsområder og bademuligheter. Dersom man kunne foreta omplassering av hytter ville det vært mulig å fristille store deler av et 25-meters belte langs sjøen.

Plan- og bygningsetaten mener prinsippet om fri ferdsel er viktig, også for hytteeierne, og mener at det bør tilrettelegges for at dette kan opprettholdes. Etaten mener alternativ 1 best tilrettelegger for allmennhetens ferdsel på øyene. Kommunen gis mulighet til å revurdere plassering av hytte i forbindelse med søknad om gjenoppbygging etter brann eller naturkatastrofe. Antall hytter holdes dermed konstant, men det er mulighet til å omplassere hytter som ligger uheldig til i forhold til terreng, ferdsel m.m.

Eksisterende bebyggelse vurderes å være forenlig med friluftsområdet så lenge den ikke begrenser adgangen til området eller fører til hage-/parkopparbeidelse som fortrenger opprinnelig vegetasjon. Hensynet til allmennheten og naturverninteressene, slik de er framhevet i overordnede retningslinjer for utvikling av strandsonen, tilsier en restriktiv holdning til å gi dispensasjoner for utvidelse av bebyggelsen på øyene.

Alle øyene har i dag ett eller flere samlede bryggeanlegg i tillegg til flere mindre brygger. Plan- og bygningsetaten mener det ikke er ønskelig å bygge ut flere enkeltbrygger, og at private enkeltbrygger bør fjernes før det etableres nye bryggeanlegg. Dette sikres kun i alternativ 1.

Alternativ 2

Regulering til byggeområde rundt hyttene vil gi eierne sikkerhet med tanke på investeringer i oppgradering av bebyggelsen. Omregulering og oppgradering av hyttene vurderes på den annen side å kunne føre til

ytterligere konflikter mellom hytteeierne og allmennheten knyttet til bruken av utearealet. Ved regulering til private byggeområder, vil ferdselsmulighetene bli begrenset fordi byggeområdene enkelte steder overlapper hverandre eller ligger så nært inntil hverandre at det ikke blir plass til friområderegulering mellom bebyggelsen.

Ved regulering som plasserer den enkelte hytte vil det være vanskelig å gjennomføre en eventuell ny plassering ved gjenoppbygging etter for eksempel brann. Det kunne tenkes å være fordelaktig å endre enkelte hytters plassering for best mulig å kunne tilpasse bebyggelsen til landskapet eller å styrke allmennhetens tilgjengelighet.

Miljøfaglige forhold

Plan- og bygningsetaten ser det som svært viktig at både terreng og vegetasjon tas vare på. Store deler av øyene er registrert med viktig eller svært viktig biologisk mangfold. Området på Nakkeskjær, Bleikøykalven og Daggerskjær avsettes til spesialområde – naturvernområde for å sikre hekkeområde for sjøfugl. Øvrige naturvernområder er avsatt for å sikre biologisk mangfold, spesielt flora. Eksisterende åpne og halvåpne arealer bør holdes åpne ved skjøtsel. Skjøtsel av vegetasjon må godkjennes av forvaltningsmyndigheten.

Hekkene rundt mange av hyttene på øyene har konsekvenser for forholdene for naturlig vegetasjon samt for fri ferdsel og opphold i området. Hagebeplantning bør begrenses for å unngå at denne overtar for øyenes opprinnelige vegetasjon. Etaten vurderer det som viktig å bidra til å sikre at opprinnelig vegetasjon ikke fortrenses av hageplanter. Et mer etablert hytte-/bomiljø vil legge ytterligere press på det som gjenstår av opprinnelig vegetasjon og dennes mulighet til å gjenerobre tapt terreng. Det er likevel vanskelig å sikre den opprinnelige vegetasjonen i medhold av plan- og bygningsloven. Fredning i medhold av naturvernloven vil etter Plan- og bygningsetatens vurdering være et bedre verktøy for å sikre slike hensyn.

Etaten framhever at også områdene som ikke er regulert til ulike former for grøntareal eller er vernet etter naturvernloven har stor betydning for opprettholdelsen av det biologiske mangfoldet, fordi biotopene ellers blir for små og sårbare.

Bakgrunnen for regulering til spesialområde – naturvernområde er hovedsakelig hensynet til fuglelivet. Det er innenfor naturvernområde kun gitt bestemmelser om ferdsel i hekketiden. Annen form for bruk er ikke regulert. Det følger av formålet naturvernområde at alle tiltak som kan skade naturmiljøet i utgangspunktet er forbudt. Videre er det i generelle bestemmelser angitt at endring av landskapselementer ikke tillates. Plan- og bygningsetaten forutsetter at Fylkesmannen følger opp med nødvendige bestemmelser for å sikre naturverdier på øyene i sine fredningsvedtekter.

Alternativ 2 avsetter mindre areal til grønne formål enn alternativ 1. Isteden prioriteres byggeområde. Byggeområder ligger flere steder helt inntil grense mot naturvernområde. I tillegg påpekes at hyttene innenfor det eksisterende Lindøya naturreservat foreslås regulert til byggeområde. Plan- og bygningsetaten vurderer at alternativ 2 slik er i sterk konflikt med hensynet til naturmiljøet. Alternativ 2 vil kunne medføre mer intensiv bruk, og opprettholdelsen av naturområdene generelt på øyene vil etter hvert utsettes for større press. Naturverdier som biologisk mangfold og geologiske forekomster er etter Plan- og bygningsetatens vurdering bedre sikret i alternativ 1 enn i alternativ 2.

I alternativ 2 for Bleikøya reguleres område for slipp/båtopplag mellom to områder avsatt til spesialområde – naturvernområde. Plan- og bygningsetaten ber særskilt Fylkesmannen om å vurdere konsekvensene av slik virksomhet nær naturvernområder. Videre reguleres ei bukt i nordøst på Lindøya til spesialområde brygger/flytebrygger. Etaten ber også om at særlig Fylkesmannen vurderer om dette vil kunne få betydning for gjengroing av bukta.

Risiko- og sårbarhet

Gjennom naturreservatet på Lindøya går en nedgravd kraftledning. Kabelen er en sjøkabel som kommer i land nordøst og går over øya mot sørvest. Det går forgreiningsledninger ut til de enkelte hyttene. Kabelen har liten strømføring, og representerer ingen vesentlig risiko på den dybden den er nedgravd.

Ved eventuell brann, vil spredning raskt kunne oppstå på grunn av at bebyggelsen ligger svært tett og hovedsakelig er oppført i lett antenkelige materialer.

Reguleringsforslaget vurderes ellers ikke å berøre vesentlige risiko- og sårbarhetstemaer. Det er i saksframstillingen redegjort for konsekvenser for miljø- og friluftslivsinteresser. Det vurderes ikke som nødvendig å utføre en særskilt risiko- og sårbarhetsanalyse utover dette.

Sosial infrastruktur

Alle øyene har i dag ett eller flere samlede bryggeanlegg i tillegg til mindre brygger. Bryggene bidrar til å sette preg på øyene. I løpet av de seinere åra har det blitt anlagt noen større bryggeanlegg.

Ny besøksbrygge anbefales i Fjordbruksplanen lokalisert på nordsiden av Lindøya. Når man nå ser mer detaljert på denne lokaliseringen, vurderes dette som lite hensiktsmessig i forhold til naturvernområde, terreng og framkommelighet. Bryggene er derfor i begge reguleringsalternativene forsøkt plassert gunstigere i forhold til bruk, selv om dette begrenser åpenheten i strandsonen på sørsiden noe.

Bryggeanlegg bør for øvrig etter Plan- og bygningsetatens syn konsentreres mot nord eller nordøst der det er mulig.

Offentlige brygger bør etter Plan- og bygningsetatens vurdering prioriteres framfor småbåthavner.

Plan- og bygningsetaten mener det av hensyn til miljøet ikke er ønskelig å bygge ut flere brygger. Det er derfor i alternativ 1 utformet rekkefølgebestemmelse som innebærer krav om at enkeltbrygger må fjernes før det kan etableres nye bryggeanlegg eller eksisterende bryggeanlegg kan utvides. Det er en selvfølge at denne bestemmelsen kun omfatter lovlig etablerte brygger, da ulovlige brygger uansett vil kunne kreves fjernet. Det vises for øvrig til at Fylkesmannen har behandlet en klage på godkjent bryggeanlegg på Lindøya. Fylkesmannen henviste til at anlegget er i strid med både Kommunedelplan for fjordområdet og Rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden. Alternativ 2 vurderes på dette punktet å være i strid med Fylkesmannens avgjørelse.

Teknisk infrastruktur

Planforslagets alternativ 2 legger til rette for innlegging av vann og avløp. Dette vil gi muligheter for helårsbruk dersom vannet ikke stenges i vintermånedene. Det vurderes som vanskelig å opprettholde kun sommervann dersom hytteeierne først må bekoste nytt vann- og avløpsanlegg. Ved å tillate vann og avløp vil hyttene kunne oppnå tilnærmet boligstandard. En slik utvikling vurderes å kunne utsette både bygnings- og naturverdier for sterkere press. Det vil kunne oppstå mer intensiv bruk av øyene over en større del av året. Etableringen av teknisk infrastruktur som vann, kloakk og veier, vil kunne gi store konsekvenser for natur, terreng og vegetasjon på øyene. Det er for øvrig en selvfølge at vann- og avløpsløsninger skal godkjennes av kommunen som forurensningsmyndighet. Plan- og bygningsetaten ber særlig Vann- og avløpsetaten om å kommentere muligheten for innlegging av vann og avløp i bebyggelsen på øyene.

I alternativ 2 er det på Bleikøya avsatt et område for slipp/båtopplag og på Lindøya er det regulert inn et område for slipp/marina. Det er ikke gitt noen beskrivelse av hva slags virksomhet dette innebærer. Et slipp-område vil normalt inneholde verksted for båter, men det er uklart hvilke servicefunksjoner som er knyttet til en marina. Det er i alternativ 2 ikke tatt stilling til om eller i hvor stort omfang det skal kunne oppføres bebyggelse innenfor arealene avsatt til slipp/båtopplag og slipp/marina. Det kunne ut fra reguleringsformålet synes rimelig at det ble oppført noe bebyggelse, men etaten er usikker på hvilket volum som vil være nødvendig og hvilken plassering som ville være hensiktsmessig. Plan- og bygningsetaten mener det bør utformes bestemmelser om bebyggelse på slipp/båtopplag og slipp/marina-områdene.

Estetikk og byggeskikk

Alternativ 1

Det stilles i reguleringsbestemmelsene ingen særskilte krav til utformingen av bebyggelsen utover at hytter eventuelt kan gjenoppbygges tilpasset småskalapreget som finnes på øyene. For øvrig gjelder plan- og bygningslovens § 74 nr. 2, som skal sikre at tiltak gis en tilfredsstillende estetisk utforming både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Alternativ 2

Plan- og bygningsetaten vurderer de foreslåtte reguleringsbestemmelsene om utforming av hyttene i alternativ 2 som svært detaljerte. Dette er ofte uheldig, og vil erfaringsmessig medføre mange dispensasjoner ved senere byggesøknader. Det er på reguleringsnivå vanskelig å se for seg hva de foreslåtte bestemmelsene kan resultere i for den enkelte hytte. Etaten mener man i reguleringsplanen bør begrense seg til i hovedsak å fastsette hyttenes volum, det vil si grunnfalte og høyde. Materialbruk, takvinkler og andre detaljer vurderes mer hensiktsmessig å behandle i en påfølgende byggesøknad.

Bestemmelsene knyttet til øvrige byggeområder angir langt mindre detaljerte bestemmelser, og er mer i tråd med hva etaten anser som hensiktsmessig å regulere i plan. De foreslåtte bestemmelsene til alternativ 2 vil i enkelte tilfeller kunne medføre at bebyggelse kan få økt byggehøyde sammenlignet med dagens situasjon. Reguleringsbestemmelsene krever at eventuell ny bebyggelse tilpasses øyenes øvrige bebyggelse.

Plan- og bygningsetaten viser også til at det finnes detaljerte privatrettslige vedtekter for utforming av hyttene. Disse vedtektene binder derimot ikke opp Plan- og bygningsetatens saksbehandling.

Ved riving og nybygging kan det synes naturlig å tillate en utvikling av hyttene i tråd med den tida de bygges i. Dette kan på sikt medføre betydelige endringer av bygningsmiljøet på øyene.

Barns interesser

Barns interesser berøres i liten grad. Det legges ikke i noen av alternativene til rette for vesentlig endring av dagens situasjon. Alternativ 2 vil innebære en større grad av privatisering av hytteområdene enn alternativ 1. Dette vil gå ut over publikum generelt, men kanskje spesielt barn, som ikke forventes å kunne ivareta sine rettigheter til fri ferdsel like godt som voksne.

Universell utforming

Tiltak i friområder skal være tilpasset orienterings- og bevegelseshemmede. I tillegg kan det enkelte steder tillates oppført badebrygger, toalettanlegg etc. tilpasset orienterings- og bevegelseshemmede. Ingen av alternativene til reguleringsplan legger opp til særskilt universell utforming av stier. Hensikten med planforslaget er å ivareta terreng og biologisk mangfold. Det vil være en utfordring å forene dette hensynet med hensynet til universell utforming. Plan- og bygningsetaten mener at universell utforming bør tilstrebes der dette er mulig uten at det går ut over landskaps- og naturverdier.

Alternativ 1

I alternativ 1 stilles også krav om at skilting skal være universelt utformet. Plan- og bygningsetaten mener dette er viktig for å ivareta informasjonsbehovet til orienterings- og bevegelseshemmede.

Alternativ 2

Det stilles ingen krav om universell utforming av skilting. Plan- og bygningsetaten anser dermed at informasjonsbehovet til orienterings- og bevegelseshemmede er dårligere ivaretatt i alternativ 2.

Forslagsstiller til alternativ 2 mener likevel at universell utforming er ønskelig. Plan- og bygningsetaten presiserer at dette kun er å betrakte som en intensjon.

Økonomiske konsekvenser

Sikring av allmennhetens tilgjengelighet på øyene ville kunne gjennomføres ved at det offentlige foretok strategiske oppkjøp av hytter etter hvert som hyttene legges ut for salg. Hyttene vil ikke nødvendigvis måtte fjernes, men kunne få en bruk som er i tråd med målsettingen om økt tilgjengelighet for allmennheten. I alternativ 2 reguleres hyttene til byggeområde og det gis større muligheter for standardhevinger. Dette vil påvirke prisen på hyttene. Dersom alternativ 2 vedtas, vil det medføre større kostnader knyttet til slike eventuelle strategiske oppkjøp av hytter enn alternativ 1.

For å eventuelt kunne omplassere hytter for å kunne styrke allmennhetens tilgjengelighet vil det være vesentlig at det gis økonomisk tilskudd til flytting av hyttene. Det har fra statlig hold blitt gitt signaler om midler til sikring av friområder. I St. meld nr. 26 (2006-2007) heter det at Regjeringen vil videreføre et høyt nivå på kjøp av attraktive friarealer og strandområder til allmennhetens bruk.

Juridiske forhold

Ifølge reguleringsbestemmelsene kan det tillates opplagsplasser for båter innenfor spesialområde – friluftsområde. Det vil være opp til privatrettslige vedtekter å bestemme nærmere plassering av opplagsplasser.

Plan- og bygningsloven gir ikke hjemmel til å bestemme hvem som skal kunne bruke arealer. Dersom deler av private fellesanlegg med toaletter, dusj- og vaskemuligheter skal være åpne for allmennheten, må også dette nedfelles i privatrettslige vedtekter for området. Det samme vil gjelde mulighet for å etablere besøksplasser for allmennheten ved båtbyggene. Eventuelle krav til andel offentlige besøksplasser må

nedfelles i vedtekter. Det vil etter etatens syn være ønskelig å sikre offentlighetens interesser til slike områder.

Brygger i friområder og friluftsområder forutsettes i begge alternativer å være tilgjengelige for allmennhetens bruk. Private brygger innenfor disse områdene bør derfor etter Plan- og bygningsetatens vurdering overtas av det offentlige.

Om ulovligheter

Bygninger, brygger etc. som er tegnet inn på plankartet viser faktisk situasjon, basert på flyfotoregistrering av utført bebyggelse. Ved opptegning av kart er det ikke tatt stilling til om enkelte elementer kan være ulovlig oppført. Ny vedtatt reguleringsplan for øyene vil kun gjelde for nye tiltak.

Hyttene inngår i alternativ 1 så langt de kan dokumenteres godkjent etter plan- og bygningsloven. Plan- og bygningsetaten mener det kan være vanskelig å dokumentere lovligheten etter plan- og bygningsloven av mye av bebyggelsen på øyene, og at svært få bygninger dermed vil ha livets rett etter denne bestemmelsen. Bestemmelsen vil ikke gjelde bebyggelse oppført før kommunesammenslåingen mellom Aker, hvor øyene lå, og Oslo 01.01.1948, da bygningsloven ikke gjaldt på øyene før denne datoen. Dette innebærer at bebyggelsen oppført før kommunesammenslåingen ikke var søknadspliktig etter bygningslovgivningen. I alternativ 2 behandles bygninger med og uten spesifikk bevaringsverdi likt i forhold til rett til videre eksistens. Dersom alternativ 2 vedtas, vil ulovlighetene legitimeres.

Interessemotsetninger

Plan- og bygningsetaten mener på bakgrunn av overordnede retningslinjer og planer at der det er konflikt mellom friluftsområde, vern av natur og bebyggelse, bør vernete områder, grønt preg og friluftsinnteresser gå foran hensynet til bebyggelse. Strandsonen, og spesielt 100-metersbeltet, har i henhold til nasjonale føringer særlig interesse.

Det synes å eksistere motstridende interesser knyttet til bruken av utearealene på øyene. Hytteeierne ønsker ofte mest mulig private utearealer, mens friluftsinnteresser tilsier mest mulig areal tilgjengelig for allmennheten. Hagebeplantning bidrar i mange tilfeller til å privatisere arealene rundt hyttene og konkurrerer med den opprinnelige vegetasjonen på øyene.

Ved å legge til rette for modernisering og utvikling av bebyggelsen slik det foreslås i alternativ 2 vil det over tid kunne føre til økt privatisering og dermed fortregning av allmennheten. Denne konflikten vurderes å kunne forsterkes dersom parkområdene i den sentrale delen av byen ikke økes i takt med antall beboere i byggeområdene. Spesielt nybyggingen i Fjordbyen vil medføre større behov for å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen.

Foreløpig konklusjon

Så å si samtlige bygninger på øyene ligger innenfor 100-metersbeltet. Det er et høyt prioritert nasjonalt mål å hindre videre nedbygging og økt privatisering av strandsonen. Betydningen av strandsonen som rekreasjonsareal for allmennheten er også framhevet i kommunale planer. Utviklingen av Fjordbyen vil øke behovet for rekreasjonsarealer langs sjøen.

Kommunen må i forhold til videre utvikling ta stilling til problemstillingene om:

- Hvordan følge opp Kommunedelplan for fjorden og fjordområdet med tanke på å sikre strandsonen.
- Hvordan styre utviklingen av hytteområdene for å sikre overordnede intensjoner om grønne og tilgjengelige arealer for allmennheten, og at øyene skal utgjøre en del av grønnstrukturen.
- Hvordan og i hvilket omfang legge til rette for utvikling av hytteområdene og samtidig sikre vern av biologisk mangfold og kulturminner, spesielt Bleikøyplassen og hyttemiljøet.
- Hvordan håndtere behov for modernisering av hyttene og samtidig hindre at dette medfører uheldig press på natur, terreng og vegetasjon på øyene samt privatisering på bekostning av allmennhetens interesser.

Kommunens oppfølging av strategiske valg nedfelt i overordnede planer kan ivaretas så lenge bebyggelse og bruk ikke fortrenger opprinnelig vegetasjon og allmenn bruk.

Strategier for utvikling som kommunen må ta stilling til er:

- Utvikling av nøkterne hytter til hytter med boligstandard.
- Videreføre dagens plangrunnlag - fryse dagens situasjon/bevaring.
- Videreføre dagens plangrunnlag - opprettholde antall hytter, men omplassere enkelte hytter for å styrke allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen.
- Reduksjon/omgjøring av bruk av eksisterende hyttebebyggelse og styrking av den grønne profilen.

Regulering til bevaring kan kombineres med friluftsområde. Ved omplassering av bebyggelse som ikke er regulert til bevaring kan det være mulig på sikt å fristille store deler av et 25-meters belte langs strandsonen. Regulering til byggeområde vil medføre en mer intensiv bruk av området, økt privatisering, og mer teknisk infrastruktur. Dette synes etter Plan- og bygningsetatens oppfatning ikke å være et reelt alternativ. Det er dermed de tre andre strategiene planmyndigheten bør ta stilling til.

Plan- og bygningsetaten mener at planforslagets alternativ 1 gir et godt grunnlag for å kunne bevare natur og bygningsmiljø på øyene samtidig som allmennhetens ferdsel sikres.

Plan- og bygningsetaten vil ta endelig stilling til planforslaget etter offentlig ettersyn.

REGULERINGSBESTEMMELSER – ALTERNATIV 1 FOR BLEIKØYA

Gnr. 200, bnr. 1-4

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket RAP 200404465 C, datert 25.10.2004 og revidert 14.06.2005.

§ 2 Formål

- Offentlig trafikkområde - havn
- Friområde - park
- Spesialområde – friluftsområde
- Spesialområde – friluftsområde /bevaring (fritidsbebyggelse, velbygning)
- Spesialområde - friluftsområde i sjø
- Spesialområde – naturvernområde
- Spesialområde – naturvernområde i sjø
- Spesialområde - brygger/flytebrygger
- Spesialområde – bevaring (bolig, båtbyggeri, kulturaktivitet/landskap)

§ 3 Generelt

Terrengoppfylling eller annen endring eller fjerning av landskapselementer tillates ikke. Skjøtsel av vegetasjon skal godkjennes av forvaltningsmyndigheten.

Eksisterende stier og tråkk opprettholdes og det kan foretas opparbeidelse av stier med enkel standard for å kanalisere ferdselen til mindre sårbare områder. I planområdet skal det ikke oppføres gjerde eller andre stengsler som kan hindre fri ferdsel.

Det tillates kun enkel, naturtilpasset og universelt utformet skilting.

Hyttene inngår i planen i den grad volum, høyde og areal kan dokumenteres allerede godkjent etter plan- og bygningsloven.

Hyttene kan kun ved brann eller naturkatastrofe tillates gjenoppbygget. Gjenoppbygget hytte skal begrenses til det volum, høyde og areal som opprinnelig lå til grunn for hyttebebyggelsen. Hytter kan ved gjenoppbygging vurderes flyttet av hensyn til allmennhetens tilgjengelighet.

§ 4 Offentlig trafikkområde - havn

I området tillates kun brygger for rutebåttrafikk. Bryggene skal tilpasses terreng og omgivelser. Det skal avsettes plass for ruteinformasjon og informasjon om øyene og det kan innpasses toalett som er tilpasset orienterings- og bevegelseshemmede.

§ 5 Friområde – park

Området utvikles som bade- og oppholdsplasser. Det tillates oppsatt toaletter og badebrygger. Tiltakene skal tilpasses orienterings- og bevegelseshemmede.

§ 6 Spesialområde - friluftsområde

Etter anvisning fra forvaltningsmyndigheten kan det innpasses offentlige toaletter. Opplagsplasser for båter kan tillates fra 15. september til 1. mai.

§ 7 Spesialområde – friluftsområde/bevaring (fritidsbebyggelse, velbygning)

Bygninger innenfor friluftsområdet på eiendom gnr. 200, bnr. 1, hytte nr. 7, 41, 53, 85, 101 samt velbygning, som avmerket på reguleringskart, reguleres til bevaring.

Alle fasadeendringer og melde- og søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det gis tillatelse til endring/arbeid igangsettes.

§ 8 Spesialområde - friluftsområde i sjø

Brygger, flytebrygger og bøyer til fortøyning av båter tillates ikke. Bøyer som avskjermer badeområder mot båttrafikk er tillatt. Badebrygger ut fra friområde – park tillates.

§ 9 Spesialområde – naturvernområde

På Bleikøykalven og Daggerskjær er ferdsel forbudt i hekkeperioden fra 15.april til 15.juli.

§ 10 Spesialområde – brygger/ flytebrygger

I områdene kan det innpasses bryggeanlegg for småbåter.

Sammen med søknad om rammetillatelse, skal det vedlegges plan for fjerning av eksisterende brygger for fortøyning av båter i friluftsområdene, friområdene og naturvernområdene.

§ 11 Spesialområde – bevaring (bolig, båtbyggeri, kulturaktivitet/landskap)

Alle meldings- og søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak.

Det tillates båttopplag i forbindelse med virksomheten.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse så langt mulig tilbakeført til opprinnelig utseende.

§ 12 Vann- og avløp

Det tillates ikke innlagt vann i hyttene. Det er kun tillatt å føre vann frem til 1m fra hyttevegg. Avløp tillates ikke.

§ 13 Rekkefølgebestemmelse

Før det gis igangsettingstillatelse til nye eller utvidelse av gamle bryggeanlegg innenfor spesialområde - brygger/flytebrygger, skal det fjernes brygger med tilsvarende antall nye båtplasser innenfor regulert friområde, friluftsområde på land og i sjø.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1 nr.2 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 06.05.1997, lagt ut til offentlig ettersyn:

Forslag om reguleringsplan med reguleringsbestemmelser – Alternativ 1 for Bleikøya, som omreguleres fra spesialområde – friluftsområde og uregulert område til:

- Offentlig trafikkområde - havn
- Friområde - park
- Spesialområde – friluftsområde
- Spesialområde – friluftsområde/bevaring (fritidsbebyggelse, velbygning)
- Spesialområde - friluftsområde i sjø
- Spesialområde – naturvernområde
- Spesialområde – naturvernområde i sjø
- Spesialområde - brygger/flytebrygger
- Spesialområde – bevaring (bolig, båtbyggeri, kulturaktivitet/landskap)

som foreslått av Plan- og bygningsetaten, vist på kart merket RAP 200404465 C og datert Plan- og bygningsetaten 25.10.2004, revidert 14.06.2005.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

/ -

Edina Midzic
avdelingsleder

Siri Opsahl
saksbehandler

REGULERINGSBESTEMMELSER – ALTERNATIV 2 FOR BLEIKØYA

Gnr. 200, bnr. 1-4

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket RAP-200606468-C, datert 07.02.2008.

§ 2 Formål

- Byggeområde - fritidsbebyggelse
- Offentlig trafikkområde - havn
- Friområde - park
- Spesialområde – friluftsområde
- Spesialområde - friluftsområde i sjø
- Spesialområde – naturvernområde
- Spesialområde – naturvernområde i sjø
- Spesialområde - brygger/flytebrygger
- Spesialområde – slipp/båtopplag
- Spesialområde – bevaring (bolig, båtbyggeri, kulturaktivitet/landskap)
- Spesialområde - bevaring (fritidsbebyggelse)
- Spesialområde - bevaring (velbygning)

§ 3 Generelt

Terrengoppfylling eller annen endring eller fjerning av landskapselementer tillates ikke. Skjøtsel av vegetasjon skal godkjennes av forvaltningsmyndigheten.

Eksisterende stier og tråkk opprettholdes og det kan foretas opparbeidelse av stier med enkel standard for å kanalisere ferdselen til mindre sårbare områder. I planområdet skal det ikke oppføres gjerde eller andre stengsler som kan hindre fri ferdsel.

Det tillates kun enkel, naturtilpasset skilting.

§ 4 Byggeområde - fritidsbebyggelse

Utnyttelse, høyder og utforming:

Bygningsvolumene skal utformes i henhold til én av de to nedenfor nevnte måtene:

- I) Maksimalt tillatt grunnflate er 32 m², inkl. bod. Maksimal tillatt mønehøyde er 4,8 m og gesimshøyde 3,2 m. Takvinkel på hovedtak skal være minimum 29⁰ og på takknekk og takoppløft minimum 12⁰. Takoppløft skal være midtstilt på tak og være trukket inn minimum 1,2 m fra hver side målt på tak. Gesims skal være ubrutt under takoppløft. Takoppløft er kun tillatt på én side. Takutstikk på takoppløft skal være maksimum 10 cm i gavlside og 20 cm i front.
- II) Maksimalt tillatt grunnflate er 40 m², inkl. bod. Maksimal tillatt mønehøyde er 3,6 m og gesimshøyde 2,4 m. Takvinkel på hovedtaket skal være minimum 22⁰ og på takknekk-tak minimum 12⁰.

Grunnmur skal ikke være høyere enn 30 cm over terreng.

Takutstikk på hovedtak skal være maksimum 30 cm ved gavl og 40 cm på langvegg, målt fra fasadeliv.

Overdekket inngangsparti skal utføres i tre med åpen konstruksjon, uten tette veggfelt.

Hyttene skal utføres i tre. Taktekkingen skal være papp eller shingel.

Vinduer skal tilpasses byggeskikken på øyene med hensyn til størrelser, inndeling og brystningshøyder. Vinduer skal fortrinnsvis være sidehengslet. Store, sammenhengende vindusflater tillates ikke. Løse sprosser tillates ikke.

Utvendige piper skal være av mur.

Hyttenes farger skal være tilpasset bygningsmiljøet og ikke gi uheldig fjernvirkning.

§ 5 Offentlig trafikkområde - havn

I området tillates kun brygger for rutebåttrafikk. Bryggene skal tilpasses terreng og omgivelser. Det skal avsettes plass for ruteinformasjon og informasjon om øyene og det kan innpasses toalett som er tilpasset orienterings- og bevegelseshemmede.

§ 6 Friområde – park

Området utvikles som bade- og oppholdsplasser. Det tillates oppsatt toaletter og badebrygger. Tiltakene skal tilpasses orienterings- og bevegelseshemmede.

Brygger/flytebrygger for fritidsbåter tillates ikke.

§ 7 Spesialområde - friluftsområde

Opplagsplasser for båter kan tillates fra 15. september til 1. mai.

Det kan på øya etableres ett felles toalett-, dusj- og vaskeanlegg, tilpasset orienterings- og bevegelseshemmede.

§ 8 Spesialområde - friluftsområde i sjø

Brygger, flytebrygger og bøyer til fortøyning av båter tillates ikke. Bøyer som avskjermer badeområder mot båttrafikk er tillatt. Badebrygger ut fra friområde – park tillates.

§ 9 Spesialområde – naturvernområde

På Bleikøykalven og Dagerskjær er ferdsel forbudt i hekkeperioden fra 15. april til 15. juli.

§ 10 Spesialområde – brygger/ flytebrygger

I områdene kan det innpasses bryggeanlegg for småbåter.

§ 11 Spesialområde – bevaring (bolig, båtbyggeri, kulturaktivitet/landskap)

Alle fasadeendringer og melde- og søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det gis tillatelse til endring/arbeid igangsettes.

Det tillates båttopplag i forbindelse med virksomheten.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse så langt mulig tilbakeført til opprinnelig utseende.

§ 12 Spesialområde – bevaring (fritidsbebyggelse)

Hytte nr. 7, 41, 53, 85, 101, som avmerket på reguleringskart, reguleres til bevaring.

Alle fasadeendringer og melde- og søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det gis tillatelse til endring/arbeid igangsettes.

Dersom hyttene på grunn av brann eller annen årsak må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, og for øvrig i overensstemmelse med reglene for utforming av hyttene i byggeområde - fritidsbebyggelse.

§ 13 Spesialområde – bevaring (velbygning)

Alle fasadeendringer og melde- og søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det gis tillatelse til endring/arbeid igangsettes.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse så langt mulig tilbakeført til opprinnelig utseende.

§ 14 Vann, avløp og toalettanlegg

Det tillates tilrettelagt for vann og avløp.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1 nr.2 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 06.05.1997, lagt ut til offentlig ettersyn:

Forslag om reguleringsplan med reguleringsbestemmelser – Alternativ 2 for Bleikøya, som omreguleres fra spesialområde – friluftsområde og uregulert område til:

- Byggeområde - fritidsbebyggelse
- Offentlig trafikkområde - havn
- Friområde - park
- Spesialområde – friluftsområde
- Spesialområde - friluftsområde i sjø
- Spesialområde – naturvernområde
- Spesialområde – naturvernområde i sjø
- Spesialområde - brygger/flytebrygger
- Spesialområde – slipp/båtopplag
- Spesialområde – bevaring (bolig, båtbyggeri, kulturaktivitet/landskap)
- Spesialområde - bevaring (fritidsbebyggelse)
- Spesialområde - bevaring (velbygning)

som foreslått av Byrådsavdeling for byutvikling, vist på kart merket RAP-20606468-C og datert Plan- og bygningsetaten 07.02.2008.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

/ -

Edina Midzic
avdelingsleder

Siri Opsahl
saksbehandler

REGULERINGSBESTEMMELSER – ALTERNATIV 1 FOR LINDØYA

Gnr. 205, bnr. 1-23

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket RAP 200404465 A, datert 25.10.2004 og revidert 14.06.2005 og 21.02.2008.

§ 2 Formål

- Offentlig trafikkområde - havn
- Friområde - park
- Spesialområde – friluftsområde
- Spesialområde – friluftsområde/bevaring (fritidsbebyggelse)
- Spesialområde - friluftsområde i sjø
- Spesialområde – naturvernområde
- Spesialområde – naturvernområde i sjø
- Spesialområde - brygger/flytebrygger

§ 3 Generelt

Terrengoppfylling eller annen endring eller fjerning av landskapselementer tillates ikke. Skjøtsel av vegetasjon skal godkjennes av forvaltningsmyndigheten.

Eksisterende stier og tråkk opprettholdes og det kan foretas opparbeidelse av stier med enkel standard for å kanalisere ferdselen til mindre sårbare områder. Det tillates ikke oppført gjerder eller andre stengsler som kan hindre fri ferdsel i planområder.

Det tillates kun enkel, naturtilpasset og universelt utformet skilting.

Hyttene inngår i planen i den grad volum, høyde og areal kan dokumenteres allerede godkjent etter plan- og bygningsloven.

Hyttene kan kun ved brann eller naturkatastrofe tillates gjenoppbygget. Gjenoppbygget hytte skal begrenses til det volum, høyde og areal som opprinnelig lå til grunn for hyttebebyggelsen. Hytter kan ved gjenoppbygging vurderes flyttet av hensyn til allmennhetens tilgjengelighet.

§ 4 Offentlig trafikkområde - havn

I området tillates kun brygger for rutebåttrafikk. Bryggene skal tilpasses terreng og omgivelser. Det skal avsettes plass for ruteinformasjon og informasjon om øyene og det kan innpasses toalett som er tilpasset orienterings- og bevegelseshemmede.

§ 5 Friområde - park

Områdene utvikles som bade- og oppholdsplasser. Det tillates oppsatt toaletter og badebrygger. Tiltakene skal tilpasses orienterings- og bevegelseshemmede.

§ 6 Spesialområde - friluftsområde

Etter anvisning fra forvaltningsmyndigheten kan det innpasses offentlige toaletter. Opplagsplasser for båter kan tillates fra 15. september til 1. mai.

§ 7 Spesialområde – friluftsområde/bevaring (fritidsbebyggelse)

Hytter innenfor friluftsområdet på eiendom gnr. 205, bnr. 11 (2 hytter), 14, 15, 21, 23 (hytte nr. 306), gnr. 205, bnr. 1, hytte nr 8, 20, 120, 128, 149, 197c, 232, 237, 253, 303 som avmerket på reguleringskart, reguleres til bevaring.

Alle fasadeendringer og melde- og søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det gis tillatelse til endring/arbeid igangsettes.

§ 8 Spesialområde - friluftsområde i sjø

Brygger, flytebrygger og bøyer til fortøyning av båter tillates ikke. Bøyer som avskjermer badeområder mot båttrafikk er tillatt. Badebrygger ut fra friområde – park tillates.

§ 9 Spesialområde - brygger, flytebrygger

I områdene kan det innpasses bryggeanlegg for småbåter.

Sammen med søknad om rammetillatelse, skal det vedlegges plan for fjerning av eksisterende brygger for fortøyning av båter i friluftsområdene, friområdene og naturvernområdene.

§ 10 Vann- og avløp

Det tillates ikke innlagt vann i hyttene. Det er kun tillatt å føre vann frem til 1m fra hyttevegg. Avløp tillates ikke.

§ 11 Rekkefølgebestemmelse

Før det gis igangsettingstillatelse til nye eller utvidelse av gamle bryggeanlegg innenfor spesialområde - brygger/flytebrygger, skal det fjernes brygger med tilsvarende antall nye båtplasser innenfor regulert friområde, friluftsområde på land og i sjø.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1 nr.2 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 06.05.1997, lagt ut til offentlig ettersyn:

Forslag om reguleringsplan med reguleringsbestemmelser – Alternativ 1 for Lindøya, som omreguleres fra spesialområde – friluftsområde og uregulert område til:

- Offentlig trafikkområde - havn
- Friområde - park
- Spesialområde – friluftsområde
- Spesialområde – friluftsområde/bevaring (fritidsbebyggelse)
- Spesialområde - friluftsområde i sjø
- Spesialområde – naturvernområde
- Spesialområde – naturvernområde i sjø
- Spesialområde - brygger/flytebrygger

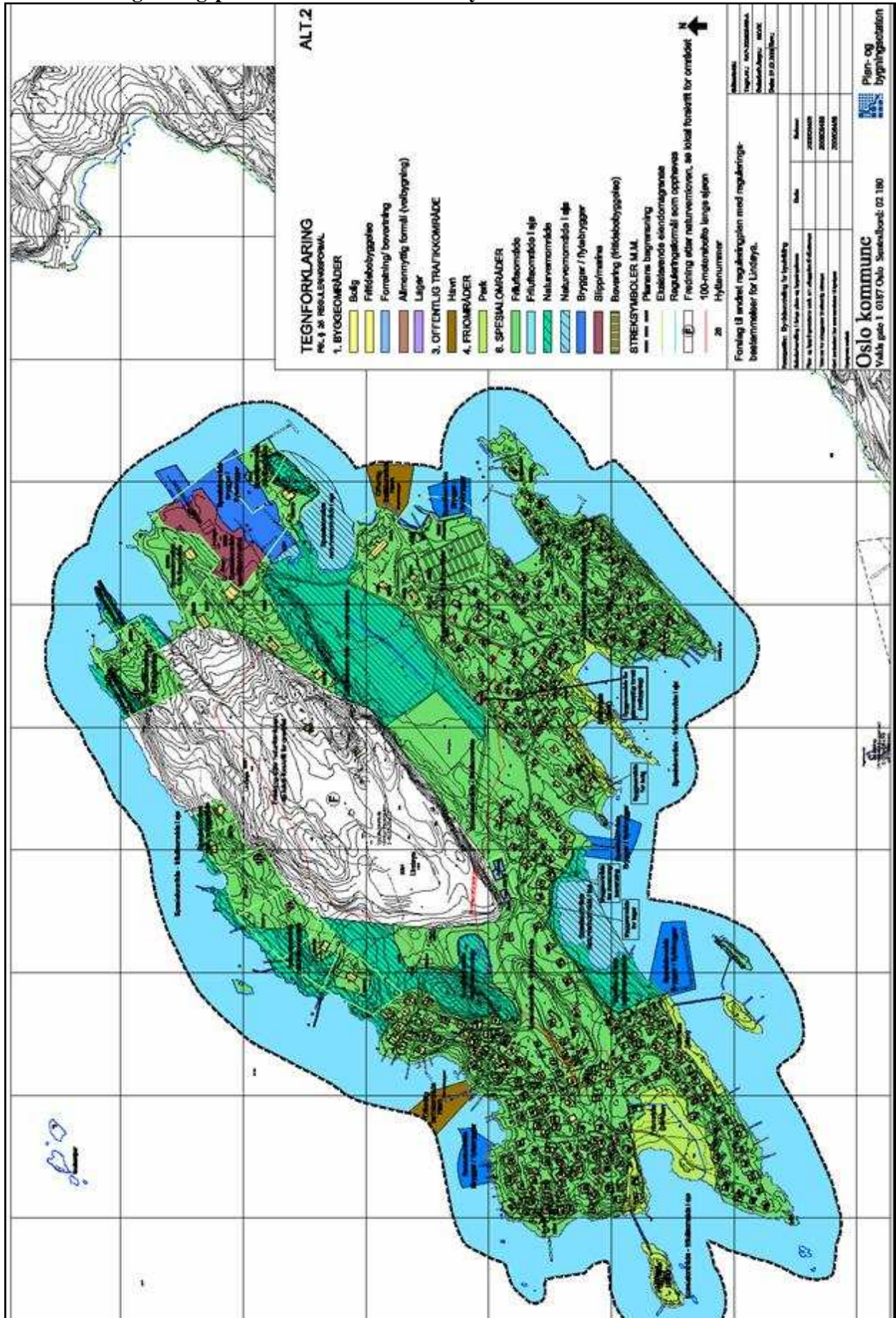
som foreslått av Plan- og bygningsetaten, vist på kart merket RAP 200404465 A og datert Plan- og bygningsetaten 25.10.2004, revidert 14.06.2005 og 21.02.2008.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN / -

Edina Midzic
avdelingsleder

Siri Opsahl
saksbehandler

Forminsket reguleringsplankart – delområde Lindøya - Alternativ 2



REGULERINGSBESTEMMELSER – ALTERNATIV 2 FOR LINDØYA

Gnr. 205, bnr. 1-23

§ 1 Avgrensing

Det regulerte området er vist på plankart merket RAP-200606468-A, datert 07.02.2008.

§ 2 Formål

- Byggeområde - bolig
- Byggeområde - fritidsbebyggelse
- Byggeområde - forretning /bevertning
- Byggeområde - allmenntillegelig formål (velbygning)
- Byggeområde – lager
- Offentlig trafikkområde - havn
- Friområde - park
- Spesialområde – friluftsområde
- Spesialområde - friluftsområde i sjø
- Spesialområde – naturvernområde
- Spesialområde – naturvernområde i sjø
- Spesialområde - brygger/flytebrygger
- Spesialområde – slipp/marina
- Spesialområde- bevaring (fritidsbebyggelse)

§ 3 Generelt

Terrengoppfylling eller annen endring eller fjerning av landskapselementer tillates ikke. Skjøtsel av vegetasjon skal godkjennes av forvaltningsmyndigheten.

Eksisterende stier og tråkk opprettholdes og det kan foretas opparbeidelse av stier med enkel standard for å kanalisere ferdseien til mindre sårbare områder. I planområdet skal det ikke oppføres gjerde eller andre stengsler som kan hindre fri ferdsel.

Det tillates kun enkel, naturtilpasset skilting.

§ 4 Byggeområde – bolig

Maksimal tillatt gesimshøyde er $k + 10,3$.

Maksimal tillatt mønehøyde er $k + 11,0$.

Bebyggelsen skal oppføres med skråtak, og være tilpasset øyas øvrige bebyggelse.

§ 5 Byggeområde - fritidsbebyggelse

Utnyttelse, høyder og utforming:

Bygningsvolumene skal utformes i henhold til én av de to nedenfor nevnte måtene:

- I) Maksimal grunnflate er 32 m², inkl. bod. Maksimal mønehøyde er 4,8 m og gesimshøyde 3,2 m. Takvinkel på hovedtak skal være minimum 29° og på taknekk og takoppløft minimum 12°. Takoppløft skal være midtstilt på tak og være trukket inn minimum 1,2 m fra hver side målt på tak. Gesims skal være ubrutt under takoppløft. Takoppløft er kun tillatt på en side. Takutstikk på takoppløft skal være maksimum 10 cm i gavlside og 20 cm i front.
- II) Maksimal grunnflate er 40 m², inkl. bod. Maksimal mønehøyde er 3,6 m og gesimshøyde 2,4 m. Takvinkel på hovedtaket skal være minimum 22° og på taknekk-tak minimum 12°.

Grunnmur skal ikke være høyere enn 30 cm over terreng.

Takutstikk på hovedtak skal være maksimum 30 cm ved gavl og 40 cm på langvegg, målt fra fasadeliv.

Overdekket inngangsparti skal utføres i tre med åpen konstruksjon, uten tette veggfelt.

Hyttene skal utføres i tre. Taktekkingen skal være papp eller shingel.

Vinduer skal tilpasses byggeskikken på øyene med hensyn til størrelser, inndeling og brystningshøyder. Vinduer skal fortrinnsvis være sidehengslet. Store, sammenhengende vindusflater tillates ikke. Løse sprosser tillates ikke.

Utvendige piper skal være av mur.

Hyttenes farger skal være tilpasset bygningsmiljøet og ikke gi uheldig fjernvirkning.

§ 6 Byggeområde - forretning /bevertning

Maksimal tillat gesimshøyde er $k + 9,2$.

Maksimal tillatt mønehøyde er $k + 10,5$.

Bebyggelsen skal oppføres med skråtak, og være tilpasset øyas øvrige bebyggelse.

§ 7 Byggeområde - allmenntilgjengelig formål (velbygning)

Maksimal tillat gesimshøyde er $k + 9,3$.

Maksimal tillatt mønehøyde er $k + 11,5$.

Bebyggelsen skal oppføres med skråtak, og være tilpasset øyas øvrige bebyggelse.

§ 8 Byggeområde – lager

Maksimal tillat gesimshøyde er $k + 9,1$.

Bebyggelsen skal oppføres med skråtak, og være tilpasset øyas øvrige bebyggelse.

§ 9 Offentlig trafikkområde – havn

I området tillates kun brygger for rutebåttrafikk. Bryggene skal tilpasses terreng og omgivelser. Det skal avsettes plass for ruteinformasjon og informasjon om øyene og det kan innpasses toalett som er tilpasset orienterings- og bevegelseshemmede.

§ 10 Friområde - park

Områdene utvikles som bade- og oppholdsplasser. Det tillates oppsatt toaletter og badebrygger. Tiltakene skal tilpasses orienterings- og bevegelseshemmede.

Brygger/flytebrygger for fritidsbåter tillates ikke.

§ 11 Spesialområde – friluftsområde

Oppleggsplasser for båter kan tillates fra 15. september til 1. mai.

Det kan på øya etableres to felles toalett-, dusj- og vaskeanlegg, tilpasset orienterings- og bevegelseshemmede.

§ 12 Spesialområde - friluftsområde i sjø

Brygger, flytebrygger og bøyer til fortøying av båter tillates ikke. Bøyer som avskjermer badeområder mot båttrafikk er tillatt. Badebrygger ut fra friområde – park tillates.

§ 13 Spesialområde - brygger, flytebrygger

I områdene kan det innpasses bryggeanlegg for småbåter.

§ 14 Spesialområde – bevaring (fritidsbebyggelse)

De to hyttene på gnr. 205, bnr. 11, hyttene på gnr. 205, bnr. 14, 15 og 21, hytte nr. 306 på gnr. 205, bnr. 23, samt hytte nr. 8, 20, 120, 128, 149, 197c, 232, 237, 253, 303 på gnr. 205, bnr. 1, som avmerket på reguleringskart, reguleres til bevaring.

Alle fasadeendringer og melde- og søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det gis tillatelse til endring/arbeid igangsettes.

Dersom hyttene på grunn av brann eller annen årsak må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, og for øvrig i overensstemmelse med reglene for utforming av hyttene i byggeområde - fritidsbebyggelse.

§ 15 Vann, avløp og toalettanlegg

Det tillates tilrettelagt for vann og avløp.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1 nr.2 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 06.05.1997, lagt ut til offentlig ettersyn:

Forslag om reguleringsplan med reguleringsbestemmelser – Alternativ 2 for Lindøya, som omreguleres fra spesialområde – friluftsområde og uregulert område til:

- Byggeområde - bolig
- Byggeområde – fritidsbebyggelse
- Byggeområde - forretning /bevertning
- Byggeområde - allmenntilgjengelig formål (velbygning)
- Byggeområde – lager
- Offentlig trafikkområde - havn
- Friområde - park
- Spesialområde – friluftsområde
- Spesialområde - friluftsområde i sjø
- Spesialområde – naturvernområde
- Spesialområde – naturvernområde i sjø
- Spesialområde - brygger/flytebrygger
- Spesialområde – slipp/marina
- Spesialområde- bevaring (fritidsbebyggelse)

som foreslått av Byrådsavdeling for byutvikling, vist på kart merket RAP-200606468-A og datert Plan- og bygningsetaten 07.02.2008.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

/ -

Edina Midzic
avdelingsleder

Siri Opsahl
saksbehandler

REGULERINGSBESTEMMELSER – ALTERNATIV 1 FOR NAKKHOLMEN

Gnr. 201, bnr. 1-3, 14, 15

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket RAP 200404465 B, datert 25.10.2004 og revidert 14.06.2005.

§ 2 Formål

- Offentlig trafikkområde - havn
- Friområde - park
- Spesialområde – friluftsområde
- Spesialområde – friluftsområde/bevaring (fritidsbebyggelse)
- Spesialområde - friluftsområde i sjø
- Spesialområde – naturvernområde
- Spesialområde – naturvernområde i sjø
- Spesialområde - brygger/flytebrygger

§ 3 Generelt

Terrengoppfylling eller annen endring eller fjerning av landskapselementer tillates ikke. Skjøtsel av vegetasjon skal godkjennes av forvaltningsmyndigheten.

Eksisterende stier og tråkk opprettholdes og det kan foretas opparbeidelse av stier med enkel standard for å kanalisere ferdselen til mindre sårbare områder. I planområdet skal det ikke oppføres gjerde eller andre stengsler som kan hindre fri ferdsel.

Det tillates kun enkel, naturtilpasset og universelt utformet skilting.

Hyttene inngår i planen i den grad volum, høyde og areal kan dokumenteres allerede godkjent etter plan- og bygningsloven.

Hyttene kan kun ved brann eller naturkatastrofe tillates gjenoppbygget. Gjenoppbygget hytte skal begrenses til det volum, høyde og areal som opprinnelig lå til grunn for hyttebebyggelsen. Hytter kan ved gjenoppbygging vurderes flyttet av hensyn til allmennhetens tilgjengelighet.

§ 4 Offentlig trafikkområde - havn

I området tillates kun brygger for rutebåttrafikk. Bryggene skal tilpasses terreng og omgivelser. Det skal avsettes plass for ruteinformasjon og informasjon om øyene og det kan innpasses toalett som er tilpasset orienterings- og bevegelseshemmede.

§ 5 Friområde – park

Området utvikles som bade- og oppholdsplasser. Det tillates oppsatt toaletter og badebrygger. Tiltakene skal tilpasses orienterings- og bevegelseshemmede.

§ 6 Spesialområde - friluftsområde

Etter anvisning fra forvaltningsmyndigheten kan det innpasses offentlige toaletter. Opplagsplasser for båter kan tillates fra 15.september til 1.mai.

§ 7 Spesialområde – friluftsområde/bevaring (fritidsbebyggelse)

Bygninger innenfor friluftsområdet gnr. 201, bnr. 1, hytte nr. 28, 35, 55, 96 og gnr. 201, bnr. 3, hytte nr. 183, som avmerket på reguleringskart, reguleres til bevaring.

Alle fasadeendringer og melde- og søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det gis tillatelse til endring/arbeid igangsettes.

§ 8 Spesialområde - friluftsområde i sjø

Brygger, flytebrygger og bøyer til fortøyning av båter tillates ikke. Bøyer som avskjermer badeområder mot båttrafikk er tillatt. Badebrygger ut fra friområde – park tillates.

§ 9 Spesialområde – naturvernområde

På Nakkeskjær er ferdsel forbudt i hekkeperioden fra 15.april til 15.juli.

§ 10 Spesialområde – brygger/flytebrygger

I områdene kan det innpasses bryggeanlegg for småbåter.

Sammen med søknad om rammetillatelse, skal det vedlegges plan for fjerning av eksisterende brygger for fortøyning av båter i friluftsområdene, friområdene og naturvernområdene.

§ 11 Vann- og avløp

Det tillates ikke innlagt vann i hyttene. Det er kun tillatt å føre vann frem til 1m fra hyttevegg. Avløp tillates ikke.

§ 12 Rekkefølgebestemmelse

Før det gis igangsettingstillatelse til nye eller utvidelse av gamle bryggeanlegg innenfor spesialområde - brygger/flytebrygger, skal det fjernes brygger med tilsvarende antall nye båtplasser innenfor regulert friområde, friluftsområde på land og i sjø.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1 nr.2 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 06.05.1997, lagt ut til offentlig ettersyn:

Forslag om reguleringsplan med reguleringsbestemmelser – Alternativ 1 for Nakkholmen, som omreguleres fra spesialområde – friluftsområde og uregulert område til:

- Offentlig trafikkområde - havn
- Friområde - park
- Spesialområde – friluftsområde
- Spesialområde – friluftsområde/bevaring (fritidsbebyggelse)
- Spesialområde - friluftsområde i sjø
- Spesialområde – naturvernområde
- Spesialområde – naturvernområde i sjø
- Spesialområde - brygger/flytebrygger

som foreslått av Plan- og bygningsetaten, vist på kart merket RAP 200404465 B, og datert Plan- og bygningsetaten 25.10.2004, revidert 14.06.2005.

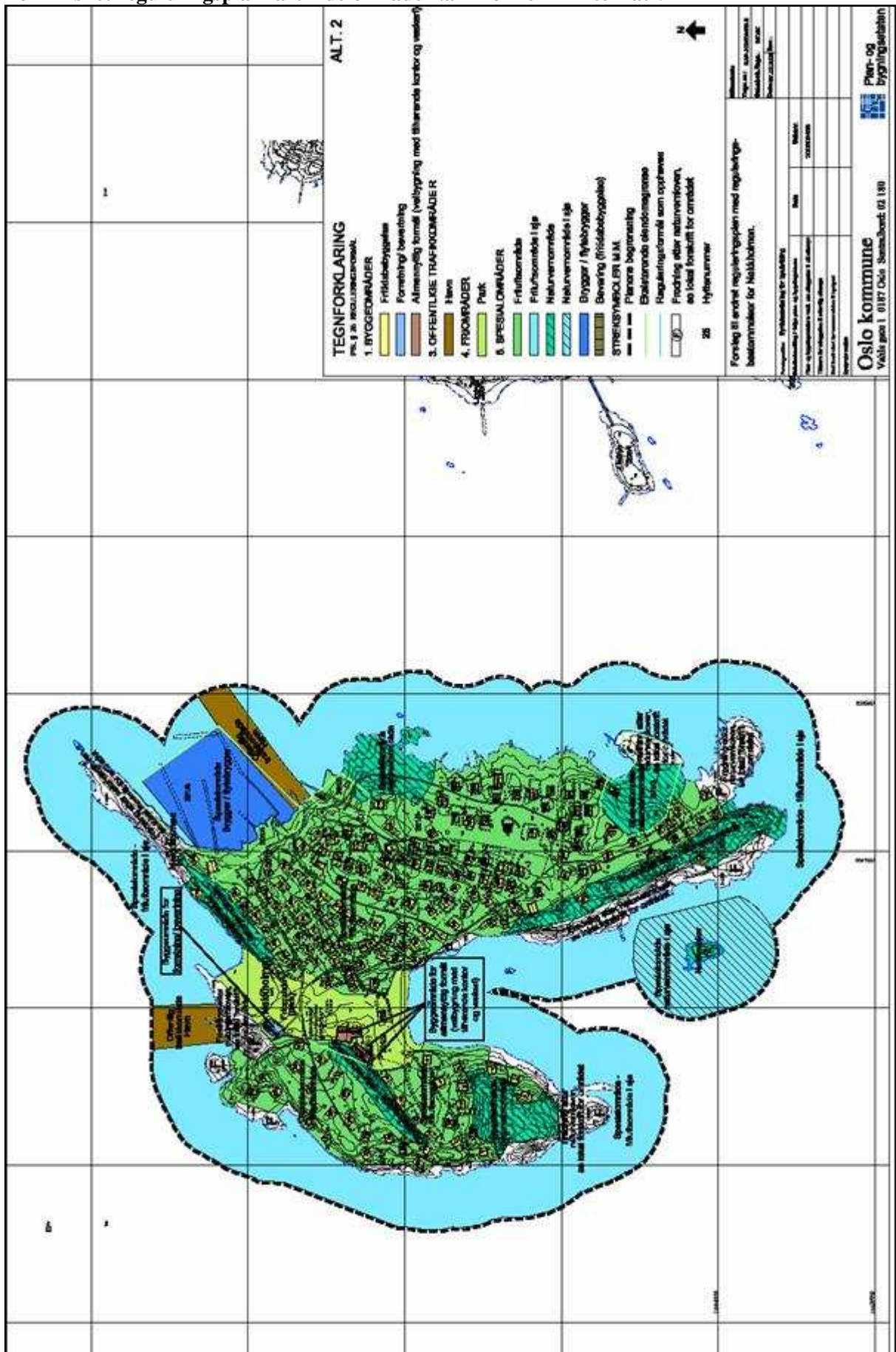
PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

/ -

Edina Midzic
avdelingsleder

Siri Opsahl
saksbehandler

Forminsket reguleringsplankart – delområde Nakkholmen - Alternativ 2



**REGULERINGSBESTEMMELSER – ALTERNATIV 2 FOR
NAKKHOLMEN**

Gnr. 201, bnr. 1-3, 14, 15

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket RAP-200606468-B, datert 07.02.2008.

§ 2 Formål

- Byggeområder - fritidsbebyggelse
- Byggeområde – forretning /bevertning
- Byggeområde - allmenntilgjengelig formål (velbygning med tilhørende kontor og vaskeri)
- Offentlig trafikkområde - havn
- Friområde – park
- Spesialområde – friluftsområde
- Spesialområde - friluftsområde i sjø
- Spesialområde – naturvernområde
- Spesialområde – naturvernområde i sjø
- Spesialområde - brygger/ flytebrygger
- Spesialområder - bevaring (fritidsbebyggelse)

§ 3 Generelt

Terrengoppfylling eller annen endring eller fjerning av landskapselementer tillates ikke. Skjøtsel av vegetasjon skal godkjennes av forvaltningsmyndigheten.

Eksisterende stier og tråkk opprettholdes og det kan foretas opparbeidelse av stier med enkel standard for å kanalisere ferdselen til mindre sårbare områder. I planområdet skal det ikke oppføres gjerde eller andre stengsler som kan hindre fri ferdsel.

Det tillates kun enkel, naturtilpasset skilting.

§ 4 Byggeområde fritidsbebyggelse

Utnyttelse, høyder og utforming:

Bygningsvolumene skal utformes i henhold til én av de to nedenfor nevnte måtene:

- I) Maksimal grunnflate er 32 m², inkl. bod. Maksimal mønehøyde er 4,8 m og gesimshøyde 3,2 m. Takvinkel på hovedtak skal være minimum 29° og på takknekk og takoppløft minimum 12°. Takoppløft skal være midtstilt på tak og være trukket inn minimum 1,2 m fra hver side målt på tak. Gesims skal være ubrutt under takoppløft. Takoppløft er kun tillatt på en side. Takutstikk på takoppløft skal være maksimum 10 cm i gavlside og 20 cm i front.
- II) Maksimal grunnflate er 40 m², inkl. bod. Maksimal mønehøyde er 3,6 m og gesimshøyde 2,4 m. Takvinkel på hovedtaket skal være minimum 22° og på takknekk-tak minimum 12°.

Grunnmur skal ikke være høyere enn 30 cm over terreng.

Takutstikk på hovedtak skal være maksimum 30 cm ved gavl og 40 cm på langvegg, målt fra fasadeliv.

Overdekket inngangsparti skal utføres i tre med åpen konstruksjon, uten tette veggfelt.

Hyttene skal utføres i tre. Taktekkingen skal være papp eller shingel.

Vinduer skal tilpasses byggeskikken på øyene med hensyn til størrelser, inndeling og brystningshøyder. Vinduer skal fortrinnsvis være sidehengslet. Store, sammenhengende vindusflater tillates ikke. Løse sprossetillates ikke.

Utvendige piper skal være av mur.

Hyttenes farger skal tilpasses bygningsmiljøet og ikke gi uheldig fjernvirkning.

§ 5 Byggeområde – forretning /bevertning

Maksimal tillat gesimshøyde er $k + 8,4$.

Maksimal tillatt mønehøyde er $k + 10,0$.

Bebyggelsen skal oppføres med skråtak, og være tilpasset øyas øvrige bebyggelse.

§ 6 Byggeområde - allmenntilgitt formål (velbygning med tilhørende kontor og vaskeri)

Maksimal tillat gesimshøyde for velbygning er $k + 7,8$.

Maksimal tillatt mønehøyde for velbygning er $k + 10,5$.

Maksimal tillat gesimshøyde for kontor er $k + 6,5$.

Maksimal tillatt mønehøyde for kontor er $k + 8,3$.

Maksimal tillat gesimshøyde for vaskeri er $k + 7,2$.

Maksimal tillatt mønehøyde for vaskeri er $k + 8,8$.

Bebyggelsen skal oppføres med skråtak, og være tilpasset øyas øvrige bebyggelse.

§ 7 Offentlig trafikkområde - havn

I området tillates kun brygger for rutebåttrafikk. Bryggene skal tilpasses terreng og omgivelser. Det skal avsettes plass for ruteinformasjon og informasjon om øyene og det kan innpasses toalett som er tilpasset orienterings- og bevegelseshemmede.

§ 8 Friområde – park

Området utvikles som bade- og oppholdsplasser. Det tillates oppsatt toaletter og badebrygger. Tiltakene skal tilpasses orienterings- og bevegelseshemmede.

Brygger/flytebrygger for fritidsbåter tillates ikke.

§ 9 Spesialområde - friluftsområde

Opplagsplasser for båter kan tillates fra 15. september til 1. mai.

Det kan på øya etableres ett felles toalett-, dusj- og vaskeanlegg, tilpasset orienterings- og bevegelseshemmede.

§ 10 Spesialområde - friluftsområde i sjø

Brygger, flytebrygger og bøyer til fortøying av båter tillates ikke. Bøyer som avskjermer badeområder mot båttrafikk er tillatt. Badebrygger ut fra friområde – park tillates.

§ 11 Spesialområde – naturvernområde

På Nakkeskjær er ferdsel forbudt i hekkeperioden fra 15. april til 15. juli.

§ 12 Spesialområde – brygger/flytebrygger

I områdene kan det innpasses bryggeanlegg for småbåter.

§ 13 Spesialområde – bevaring - fritidsbebyggelse

Hytte nr. 28, 35, 55, 96 og 183, som avmerket på reguleringskart, reguleres til bevaring.

Alle fasadeendringer og melde- og søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det gis tillatelse til endring/arbeid igangsettes.

Dersom hyttene på grunn av brann eller annen årsak må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, og for øvrig i overensstemmelse med reglene for utforming av hyttene i byggeområde - fritidsbebyggelse.

§ 14 Vann, avløp og toalettanlegg

Det tillates tilrettelagt for vann og avløp.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1 nr.2 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 06.05.1997, lagt ut til offentlig ettersyn:

Forslag om reguleringsplan med reguleringsbestemmelser – Alternativ 2 for Nakkholmen, som omreguleres fra spesialområde – friluftsområde og uregulert område til:

- Byggeområder - fritidsbebyggelse
- Byggeområde – forretning /bevertning
- Byggeområde - allmenntilgjengelig formål (velbygning med tilhørende kontor og vaskeri)
- Offentlig trafikkområde - havn
- Friområde – park
- Spesialområde – friluftsområde
- Spesialområde - friluftsområde i sjø
- Spesialområde – naturvernområde
- Spesialområde – naturvernområde i sjø
- Spesialområde - brygger/ flytebrygger
- Spesialområder - bevaring (fritidsbebyggelse)

som foreslått av Byrådsavdeling for byutvikling, vist på kart merket RAP-200606468-B og datert Plan- og bygningsetaten 07.02.2008.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN

/ -

Edina Midzic
avdelingsleder

Siri Opsahl
saksbehandler