

Utdypende saksframstilling

Bleikøya, Lindøya og Nakkholmen Reguleringsplan

Utarbeidet av: Plan- og bygningsetaten (alternativ 1)
Plan- og bygningsetaten for Byrådsavdeling for byutvikling (alternativ 2)

Innhold

1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Eksisterende situasjon	2
2. BAKGRUNN	4
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	4
3.1 Lokalisering og bruk	4
3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer	6
4. PLANSTATUS	7
5. MEDVIRKNING	10
5.1 Møter, registreringer og framskaffelse av annen dokumentasjon.....	10
5.2 Tidligere uttalelser til alternativ 1	10
5.3 Illustrert bemerkning	10
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	11
7. PLANFORSLAGET	11
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	14

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

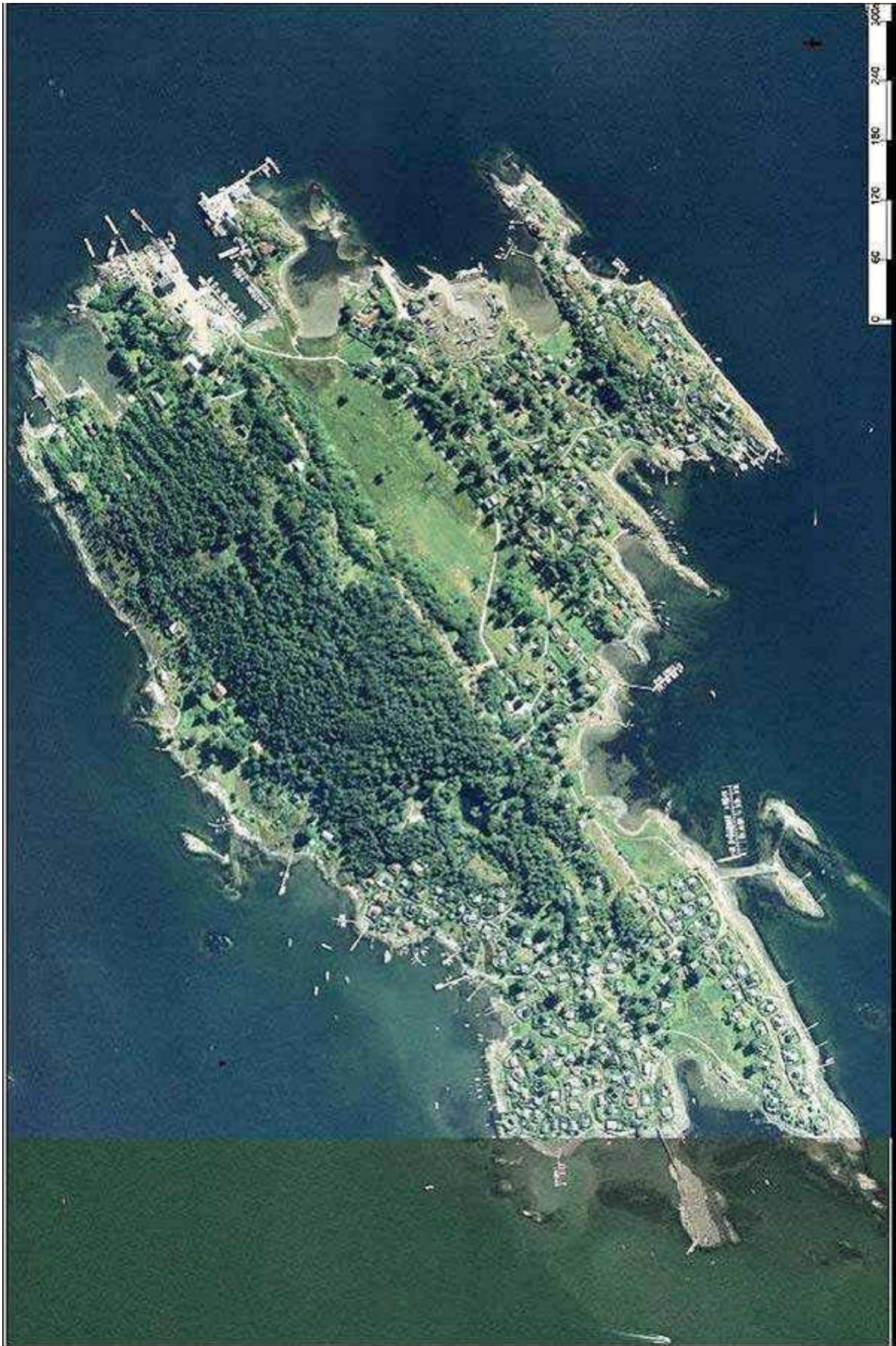
1.1 Eksisterende situasjon



Bleikøya



Nakkholmen



Lindøya

2. BAKGRUNN

Planforslag for Lindøya, Bleikøya og Nakkholmen ble først 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 forslag, kalt Alternativ 1, hvor dette var innarbeidet, ble lagt ut til offentlig ettersyn 15.11.2004. Det ble foretatt en begrenset høring av alle festere 18.04.2005-09.05.2005. Alternativ 1 ble oversendt til politisk behandling 01.07.2005. Det er Alternativ 1, i hovedsak slik det forelå ved oversendelse til politisk behandling, som nå legges ut på offentlig ettersyn. Plan- og bygningsetaten har kun gått gjennom reguleringsbestemmelsene på nytt. Dette har medført enkelte justeringer, uten at realitetene i planforslaget er endret.

Byråden bestilte 25.05.2006 framlagt et Alternativ 2 hvor bebygd friluftsområde foreslås omregulert til byggeområder, småbryggene sikres i tillegg til felles bryggeanlegg, og mulighet for framføring av vann og avløp til bebyggelsen inngår. Formålet med å regulere eksisterende hytter til byggeområde er at hytteeierne skal ha trygghet for at hyttene kan bestå og at de kan foreta ønskede standardhevinger, uten at det går ut over allmennhetens interesser. Hyttene og den øvrige bebyggelsen anses som et helhetlig kulturmiljø av stor verdi, og det er en målsetting at regulering til byggeområde med tydelige reguleringsbestemmelser om utforming skal bidra til å sikre dette miljøet.

I brev av 02.10.2007, ber Byrådsavdeling for byutvikling om at reguleringsforslag med sammenstilling av Alternativ 1 og Alternativ 2 legges ut til offentlig ettersyn.

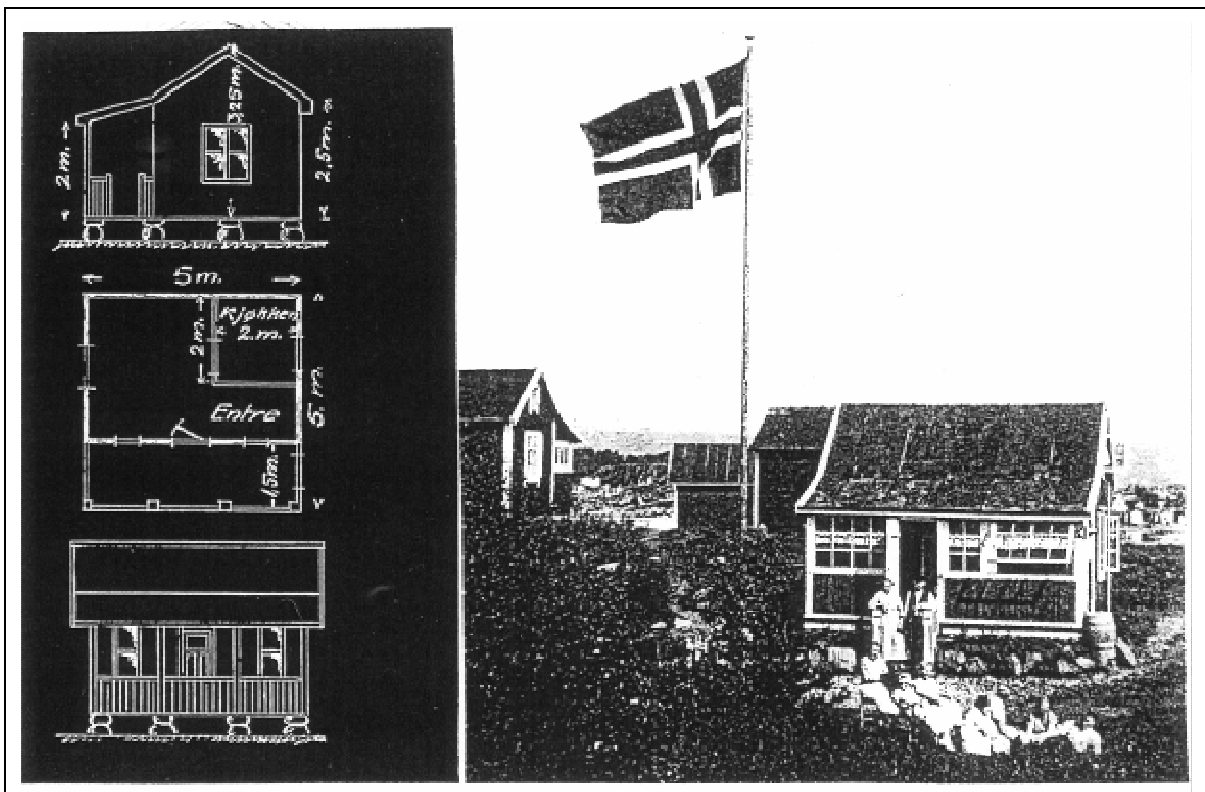
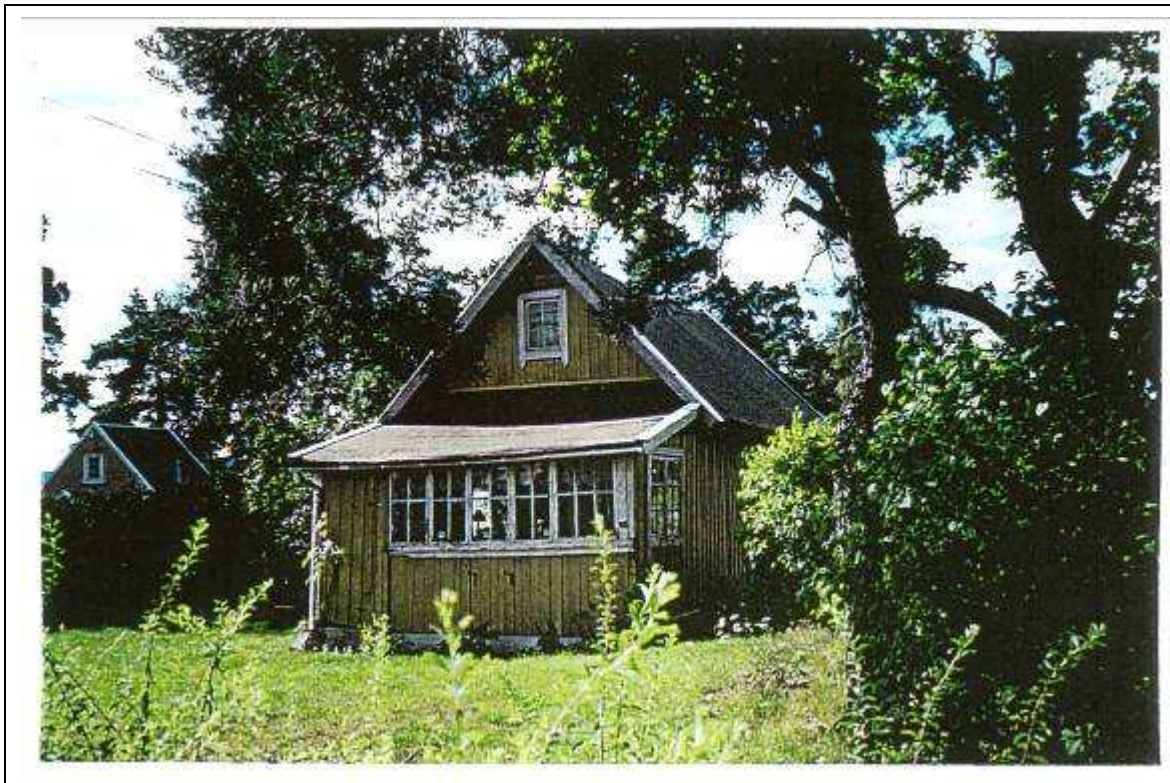
3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Bleikøya, Lindøya og Nakkholmen ligger i Oslofjorden, ca. 3 km fra sentrum. Totalt areal er ca. 670 da, hvorav Bleikøya har ca. 125 da, Lindøya ca. 410 da og Nakkholmen ca. 135 da. Ut over dette omfatter planforslagene en sone på 50 m ut i sjøen rundt øyene.

Øyene eies av staten og forvaltes av Statsbygg. På øyene er det til sammen nær 600 hytter. De aller fleste hyttene ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, bortsett fra enkelte av hyttene på Lindøya. Det meste av fritidsbebyggelsen er oppført med basis i private punktfastavtaler mellom eier og fester. Festepunktene er ikke tinglyst og koordinatfestet.

Landbrukets skogkontor, som hadde ansvaret på øyene, fastsatte i 1922-23 at største tillatte grunnflate på hyttene skulle være 25 m². Dagens fastavtaler begrenser arealstørrelsen på hyttene til maks. 32 m² og mønehøyde maks. 4,8 m for hytter med hems, og 40 m² og mønehøyde maks. 3,6 m for hytter uten hems.



Illustrasjoner av eksempler på hyttebebyggelse

Noen få tomter er utskilt og tinglyst. Disse er også festetomter. De fleste hyttene på disse tomtene er bygd som helårsboliger/hytter og i hovedsak oppført noe seinere enn resten av hyttebebyggelsen. Hyttene på de utskilte tomtene har noe varierende størrelse, og er gjennomgående noe større enn de øvrige hyttene.

Festetida er fra 1982 utvidet fra 1 år til 40 år, med 5 års automatisk fornyelse.

Lindøya har ca. 300 hytter, hvorav 21 på utskilte tomter. For øvrig finnes forretning/vellokaler, båtverksted og båtopplag. Det er anlagt et større bryggeanlegg i sør. Et omsøkt anlegg for 46 båter i nordvest ble etter klage på vedtak sendt Fylkesmannen til vurdering. Fylkesmannen gikk imot anlegget. For øvrig er det satt opp en rekke mindre brygger og separate bryggeanlegg rundt øya. Nakkholmen har ca. 180 fritidshytter, hvorav 1 på utskilt tomt. Øya har butikk og velhus. I nordøst er det anlagt et større bryggeanlegg.

Bleikøya har ca. 90 hytter, hvorav 1 på utskilt tomt. Bleikøya har forretning/velhus. Vellet har to større bryggeanlegg for til sammen 65 båter. Utover dette er det bare noen mindre brygger på sørsiden av øya.

Øyene er i gjeldende plan regulert til spesialområde – friluftsområde, og skal tjene som rekreasjonsområde for hytteeierne og allmennheten. Mellom bebyggelsen går et nett av gangveier fra rutebåtkaiene. Hovedstiene på Lindøya og Nakkholmen er tilgjengelige for rullestolbrukere. Før hyttebyggingen startet var Lindøya og Bleikøya populære utfartssteder. Områdene er imidlertid i dag mindre benyttet som mål for dagsturer. Dette skjer i hovedsak på andre nærliggende øyer. Ved sitt biologiske og geologiske mangfold er øyene viktige ekskursjonsområder både i undervisning og forskning.

3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer

Natur- og ressursgrunnlaget

Geologisk inngår øyene i "Oslofeltet". Feltet er et innsunket område av jordskorpa, avgrensa av nord-sørgående forkastninger. Det inneholder svært mange og egenartete bergarter, fossiler og andre geologiske fenomener.

Landskapet på øyene er kupert. Formasjonene har tydelig "indre Oslofjordretning".

Øyene har et grønt preg og et rikt planteliv med til dels sjeldne arter. Lave hekker og beplantning rundt hyttene er med på å gi karakter til "kolonihytteområdene".

Bleikøyalven og Dagerskjær er viktige hekkeområder for sjøfugl.

Verneinteresser

Kulturminneverdier

Hyttene på øyene er forholdsvis små og utgjør et særpreget og verneverdig bygningsmiljø. Det er gjennom årene foretatt en del endringer på hyttene. Miljøet framstår fremdeles som homogent, selv om hver enkelt hytte ikke nødvendigvis er bevaringsverdig. På Bleikøya finnes øyenes eneste boligeiendom, Bleikøyplassen. Den var fra 1700-tallet bolig knyttet til forvaltning av øyene. Bolighuset "Gulbrandsens hus", fra 1721, er fredet etter lov om kulturminner.

Naturverdier

På Lindøya finnes et barskogområde som er vernet som naturreservat. På Nakkholmen er områder med fossiler i grunnen fredet som naturminne. Områdene på Lindøya og Nakkholmen er vernet etter naturvernloven, og inngår ikke i forslaget til reguleringsplan.

Sosial infrastruktur

Øyene er åpne for allmennhetens ferdsel, og kan nås med rutebåt. Fra båtkaiene går det et nett av stier over øyene.

Staten som grunneier har ansvar for forvaltning og drift av øyene.

Teknisk infrastruktur

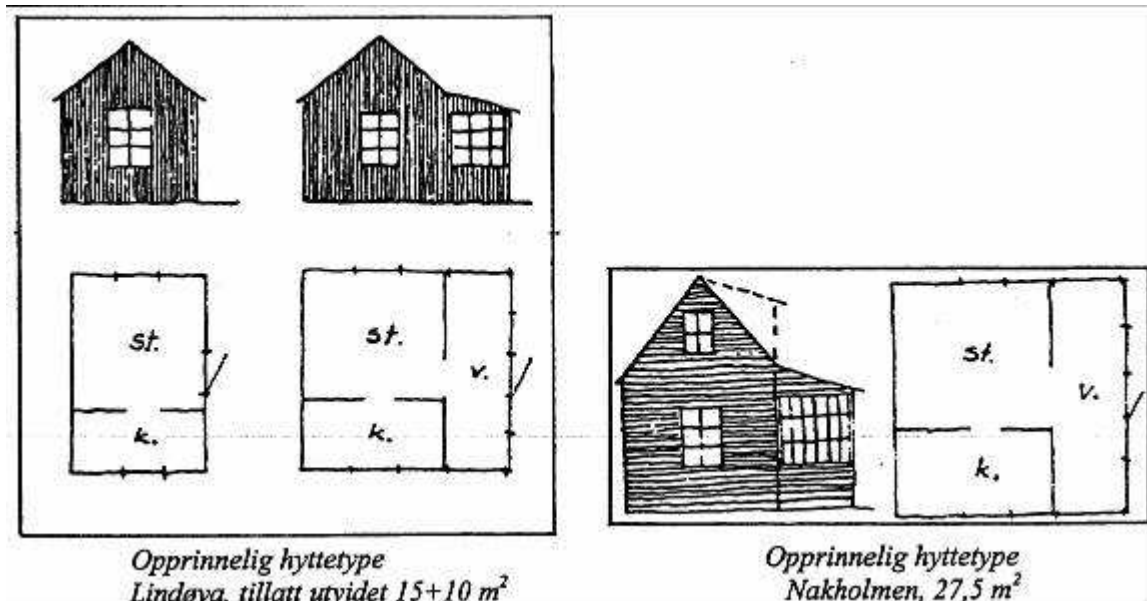
På 1950-tallet ble det ført vannledning fra byen ut til øyene. Vannet er ført til utsiden av hver enkelt hytte. Noen få hytter har tilgang til brønner.

Gjennom naturreservatet på Lindøya går en kraftledning i bakken.

Alle øyene har i dag ett eller flere samlete bryggeanlegg i tillegg til flere mindre brygger. På Bleikøya og Nakkholmen finnes ett anløpssted for rutebåtene, Lindøya har to.

Estetikk og byggeskikk

Hyttebebyggelsen ble hovedsakelig satt opp på 1920-tallet. Noen få hytter har tidligere fungert som boliger. De fleste hyttene er bygd i tre med saltak, noen med takknekk. Store deler av bebyggelsen har småskala kolonihage-preg. Rundt mange av hyttene er det satt opp hekker og annen hagebeplantning.



Eksempler på hyttetyper slik de ble definert i 1922-23.

4. PLANSTATUS

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer og andre statlige føringer

Byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Det har siden 1965 vært et generelt forbud mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet ble tatt inn i plan- og bygningsloven i 1985. Forbudet er blant annet begrunnet med at allmennheten skal sikres tilgang til strandområder og at områdene ved sjøen så langt mulig skal holdes fri for bebyggelse. Forbudet omfatter bygging, men også endringer og tilbygg/påbygg. For å ivareta det lokale selvstyret er det i loven gitt muligheter for å gjøre unntak fra byggeforbudet i kommuneplaner og for områder som omfattes av reguleringsplaner, eventuelt ved å gi dispensasjon fra byggeforbudet dersom "særlige grunner" foreligger. Slike saker skal oversendes Fylkesmannen til uttalelse. En undersøkelse av Riksrevisjonen 2001-2002 viser at

Miljøverndepartementets oppmerksomhet og signaler på utbygging i 100-metersbeltet har variert de siste 20 år, men at signalene har gått i retning av en mer restriktiv holdning den seinere tid.

Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen forutsetter at natur-, kulturminne- og rekreasjonsverdier forvaltes som en ressurs av nasjonal betydning. Det skal tilstrebes klarere grenser mellom byggeområder og områder som ikke skal bebygges. "Åpne" landbruks-, natur- og friluftsområder samt strandsonen søkes skjermet. Mulighetene for allmenn ferdsel og strandopphold må tas vare på og forbedres. Ved avveininger skal tilgjengelighet til strandsonen vektlegges sterkt i forhold til videre utvikling av eksisterende bolig- og fritidseiendommer.

Strandsoneproblematikken er også omhandlet i *St.meld. nr. 39 (2000-2001) Friluftsliv – Ein veg til høgare livskvalitet*, der et av de viktigste tiltakene er videreføring av strandsonesatsingen.

I *St. meld. nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand* framheves stans av nedbyggingen av strandsonen og strengere vern i områder med sterk konkurranse om strandarealene som et av de viktigste tiltakene i miljøvernarbeidet og arealpolitikken framover. Videreføring av et høyt nivå på kjøp av attraktive friarealer og strandområder trekkes også fram.

Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Kommunene oppfordres derfor til en streng praksis ved behandlingen av plansaker og dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Statlige og regionale myndigheter pålegges å medvirke i arbeidet med å sikre nasjonale interesser i strandsonen, og eventuelt fremme innsigelser. Det påpekes at mange steder gjelder gamle

planer som åpner for uheldig utbygging i strandsonen, og at det er viktig at kommunene tar slike foreldete planer opp til revisjon. Ved utarbeidelse av planer for ny utbygging skal det legges særlig vekt på tilrettelegging for allmennhetens bruk og tilgjengelighet til strandsonen. Plansystemet skal om nødvendig tas i bruk for å bedre allmennhetens mulighet til ferdsel og bruk av strandsonen.

Miljøverndepartementets avgjørelser i innsigelsessaker er et tydelig signal om en streng praksis i plansaker om utbygging i strandsonen. Departementet har siden oktober 2005 behandlet mange innsigelsessaker om utbygging i strandsonen, og innsigelsene blir tatt til følge. Dessuten har departementet på eget tiltak innkalt flere saker til behandling, for å unngå uheldig utbygging i strandsonen.

Videre understrekes det at der det likevel er aktuelt med utbygging, skal dette skje etter bevisst og langsiktig planlegging og ikke på grunnlag av dispensasjoner. Miljøvirkningene av eventuell ny utbygging skal gjennom planprosessen vurderes grundig, framtidsrettet og i en helhetlig sammenheng.

Gjeldende overordnede kommunale planer

Kommuneplan 2004, vedtatt 26.05.2004, slår fast at ønsket om en bærekraftig byutvikling og prinsippet om samordnet areal- og transportplanlegging er overordnet for all arealplanlegging i Oslo kommune. Arealbruken skal bidra til å realisere visjonen om Oslo som miljøby, kunnskapsby, kulturby og fjordby. Byens blågrønne profil skal ivaretas. Kontakten mellom fjorden og byen og langs fjorden må forsterkes. Det er viktig at den grunnleggende bystrukturen opprettholdes og videreutvikles med de blågrønne korridorene fra Marka til fjorden. Fjorden og strandlinjen skal sikres for allmennheten. Å ivareta levedyktig grønnstruktur er også et grunnlag for å opprettholde det biologiske mangfoldet. Oslo vil tilrettelegge for økt friluftsliv, mosjon og naturopplevelse. De unike mulighetene for fysisk aktivitet og friluftsliv som finnes i og rundt byen skal formidles til befolkningen.

Kommunedelplan for fjorden og fjordområdet (Fjordbruksplanen), vedtatt av bystyret 19.06.1991 og godkjent av Miljøverndepartementet 07.04.1995, forutsetter at sjøen rundt øyene reguleres til naturvern-/friluftsområde. Eksisterende regulering er forutsatt opprettholdt for landområdene. Øyene opprettholdes som karakteristiske grønne landskapstrekk i Oslofjordbildet, og som viktige rekreasjonsområder for dagsturer og ferie/helgeopphold. Nybygging og utvidelse av småbåthavn og båttopplag må reguleres. I hovedretningslinjene forutsettes større natur-/friluftsområder i offentlig eie opprettholdt for friluftsliv. Det tilrettelegges for bading og turveier samt besøksbrygger, i tillegg til sikring av offentlig transport. Småbåthavner opprettholdes og effektiviseres. Det skal vises ekstra varsomhet ved anleggelse av nye småbåthavner og eventuelle utvidelser fordi strandlinjen skal holdes åpen. Ny besøksbrygge anbefales på nordsiden av Lindøya. Alle anlegg og tiltak på øyene skal utformes med stor hensyn til landskap og verneverdier. Antikvariske myndigheter og naturvernmyndigheter skal ha mulighet til å uttale seg til forslag til tiltak.

I forbindelse med kommunedelplanen ble det gjort vedtak om å båndlegge et 50-meters belte i sjøen rundt Nakkholmen, Lindøya og Bleikøya med sikte på regulering til naturvernområde/friluftsområde. Reguleringsplan for å følge opp dette vedtaket ble ikke fremmet innen tidsfristen, og båndleggingen er nå opphørt.

Byøkologisk program slår fast at 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. Oslo skal ta vare på og utvikle en levedyktig grønnstruktur som grunnlag for at det biologiske mangfoldet forvaltes på en bærekraftig måte. Oslo skal tilrettelegge for økt friluftsliv, mosjon og naturopplevelse.

Gjeldende regulering

Bleikøya, Lindøya og Nakkholmen er i reguleringsplan S-2223, av 20.04.1977, avsatt til spesialområde – friluftsområde. Reguleringsplanen ble vedtatt i tråd med overordnede føringer for å begrense utbygging i strandsonen og opprettholde øyene som grønne og tilgjengelige for allmennheten. Gjeldende regulering forutsetter ingen ytterligere bebyggelse. Planen omfatter ikke områder i sjøen.

Fredning

Deler av Nakkholmen ble 15.01.1988 fredet som naturminne, og skogområdet på Lindøya ble 09.07.1993 fredet som naturreservat etter naturvernloven.

”Gulbrandsens hus” på Bleikøyplassen ble 28.06.1985 fredet i henhold til kulturminneloven.

Pågående planarbeid*Forslag til verneplan for indre Oslofjord.*

Direktoratet for naturforvaltning (DN) har sendt sin tilråding for Verneplan for Indre Oslofjord til Miljøverndepartementet 14.03.2007.

I direktoratets tilråding heter det at vedtak av verneplanen vil være et viktig bidrag i arbeidet med å følge opp internasjonale mål om vern av et representativt utvalg norsk natur, jf. St. meld. nr. 21 (2004-2005) "Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand". Et hovedmål med planen er å sikre områder med nasjonale og/eller regionale natur- og landskapsverdier som ikke er fanget opp gjennom tidligere verneplaner. I tillegg skal et representativt utvalg av typisk, så vel som spesiell kystnatur sikres for ettertida.

Verneplanprosessen gjennomføres etter naturvernloven. Grunnlaget for verneplanen er verneplanutvalgets tilråding fra 1999 samt nyere registreringer. Rødlista over truede og sårbare arter endret seg med hensyn til vurderingskriterier underveis i arbeidet med verneplanen. Fylkesmannens utredningsarbeid er gjort etter lista av 1998, mens Direktoratets tilråding er basert på lista av 2006. Planområdet er avgrenset til sonen for Rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden. Verneplanen omfatter totalt 41 områder. 27 av områdene, herunder deler av Bleikøya, Lindøya og Nakkholmen, foreslås fredet som naturreservat.

Verneplanen omfatter arealer i Norges tettest befolkede område, med sterke utbyggings- og friluftsinnteresser. Trusler mot verneverdiene ligger først og fremst i nedbygging av arealene ved utbygging til boliger, fritidsboliger, veier, småbåthavner, brygger og lignende. Utbygging vil medføre tap av biotoper, både ved direkte omdisponering av arealer, og ved fragmentering av leveområder. Arter blir sårbare i små leveområder, og det kan bli så stor avstand mellom egnede biotoper at arter med dårlig spredningsevne ikke kan spre seg til nærliggende områder. Ferdsel og friluftsliv kan gi slitasje på vegetasjon og jordsmonn. Det kan også føre til skader på geologiske forekomster ved uvøren bålbrekking og grilling. Uheldig ferdsel kan forstyrre dyrelivet. Særlig utsatt er hekkeområder for sjøfugl der ilandstigning og uvettig båtbruk kan gi dårligere hekkeresultat og overlevelse av bestandene. I andre av de foreslåtte verneområdene er gjengroing et problem. De åpne strandområdene og øyene beites knapt lenger, og dette kan endre vegetasjonssamfunnene.

Direktoratet for naturforvaltning ser store utfordringer i framtidig forvaltning av verneområdene. Det er mange mindre inngrep og anlegg, og det er stort press på områdene gjennom ulike fritidsbruk. Det er behov for kartlegging av eksisterende anlegg og klargjøring av framtidig vedlikehold av disse. Direktoratet påpeker at hjemmel for vedlikehold av anlegg på ingen måte må bli brukt for en trinnvis påbygging av anlegg som kan true verneverdiene i disse sårbare områdene. Direktoratet for naturforvaltning har ved utarbeidelsen av fredningsforskriftene lagt vekt på å legge grunnlag for en forvaltning som ivaretar naturverdiene, samtidig som det tas hensyn til den store verdien områdene har for friluftslivet. Det foreslås at vanlig vedlikehold av bygninger og anlegg som eksisterte på fredningstidspunktet er tillatt.

På Bleikøya avsettes ca. 74 daa (69 daa landareal, resten i sjø) til naturreservat. Hensikten er å bevare et tilnærmet urørt område med spesielle naturtyper. I direktoratets forslag til forskrift om Bleikøya naturreservat står det blant annet at all ferdsel er forbudt fra 15. april til 15. juli. Kulturminner kan restaureres etter søknad og tillatelse fra kulturminnemyndighetene.

Eksisterende Nakkholmen naturminner (svabergene nord, sør og vest på Nakkholmen) foreslås utvidet og endret til naturreservat. Reservatet dekker ca. 32 daa, alt på land. Direktoratet mener arealene i naturreservatet er små og oppdelte, med odder og svaberg mot sjøen. Man bør være varsom med tilrettelegging og fysiske inngrep i verneområdet. Ifølge forslag til forskrift for Nakkholmen naturreservat er enhver ødeleggelse av berggrunnen forbudt.

Eksisterende naturreservat på Lindøya har til hensikt å verne om en sammenhengende og variert kalkfuruskog av nasjonal verdi. Verneområdet foreslås utvidet til også å omfatte verdifulle strandberg, tørrbakker og interessante geologiske lokaliteter. Øya har variert topografi og mange ulike plantesamfunn. Det finnes mange hytter. Fra hagene rundt disse spres planter som konkurrerer med opprinnelig vegetasjon. Lindøya naturreservat omfatter etter forslag til verneplan ca. 95 daa, alt på land. Formålet med reservatet er å bevare et særpreget kalkfuruskogområde med tilhørende kalktørrenger og strandområder. I tillegg omfatter området typeområdet for en forekomst av bergarten lindøitt. I direktoratets forslag til forskrift om Lindøya naturreservat står det blant annet at enhver ødeleggelse av berggrunnen er forbudt. Motorferdsel og sykling er forbudt. Det skal utarbeides forvaltningsplan, der blant annet skjøtsel av vegetasjon og bålplasser avklares nærmere.

Felles for direktoratets forslag til forskrifter om verneområdene på Bleikøya, Lindøya og Nakholmen er for øvrig at planting og såing ikke er tillatt. Det er forbudt å fjerne planter eller plantedeler fra reservatene. Utsetting av dyr er ikke tillatt. Tiltak som kan endre naturmiljøet, for eksempel oppføring av bygninger m.m., er ikke tillatt. Enhver ødeleggelse av berggrunnen er forbudt. Motorferdsel er forbudt. Det kan gis tillatelse til tiltak for å fjerne introduserte arter som kan true fredningsformålet. Det skal utarbeides forvaltningsplan for områdene.

5. MEDVIRKNING

5.1 Møter, registreringer og framskaffelse av annen dokumentasjon

Underveis i planprosessen har Friluftsetaten i samarbeid med Fylkesmannen utarbeidet kart og tekst for anbefalte verneområder og friområder. Friluftsetaten har videre utarbeidet en oversikt over biologiske forekomster på øyene samt gjennomgått temaer som rekreasjon og friluftsliv, som gir grunnlag for vurdering av planforslaget i forhold til regulering til friområde (park), kulturlandskap og naturvernområde der dette ikke er sikret gjennom statlig vern. Det er også avholdt møte med Friluftsetaten for å avklare naturfaglige forhold, friluftsinnteresser og forvaltning av området. Byantikvaren har i samarbeid med Statsbygg og Plan- og bygningsetaten registrert alle bygninger på øyene. Byantikvaren har på bakgrunn av dette vurdert bevaringsverdig bebyggelse og foreslått noen enkeltbygninger regulert til bevaring på grunn av deres kulturhistoriske eller arkitektoniske verdi. Dette er søkt ivaretatt i reguleringsforslagene gjennom regulering til bevaring av disse objektene. Det har vært avholdt møte mellom Plan- og bygningsetaten og Fylkesmannen for å bidra til at planforslaget er i samsvar med forslag til verneplan for indre Oslofjord, utlagt på høring med høringsfrist i juli 2005. Reguleringsforslaget er siden vurdert opp mot Direktoratet for naturforvaltnings innstilling til Miljøverndepartementet, av 14.03.2007. Plan- og bygningsetaten har forsøkt å lage reguleringsforslaget i samsvar med siste utgave av forslag til Verneplan for Indre Oslofjord.

Det er avholdt møter med en rekke offentlige instanser for å kvalitetssikre forslag til reguleringsplan med bestemmelser.

Hytteeierne har kommet med bemerkninger til hva de mener bør sikres.

Plan- og bygningsetaten har også avholdt informasjonsmøte i 2004.

5.2 Tidligere uttalelser til alternativ 1

Alternativ 1 har tidligere ligget ute til offentlig ettersyn. I den forbindelse kom det inn 91 uttalelser. Liste over bemerkninger innkommet ved offentlig ettersyn 15.11.2004-05.01.2005, sammendrag av bemerkninger og Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkningene følger som vedlegg 2. Det ble gjennomført en begrenset høring av festere for alternativ 1. I den forbindelse kom det inn 12 uttalelser. Liste over bemerkninger innkommet ved begrenset høring av festere 18.04.2005-09.05.2005, sammendrag av bemerkninger og Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkningene følger som vedlegg 3.

Offentlige instanser og grunneier samt friluftsansisasjonene anbefalte alternativ 1. Hytteeierne er delte. De fleste synes dagens situasjon er bra, bortsett fra usikkerhet knyttet til mulighet for gjenoppbygging etter brann, og ønsker å opprettholde eksisterende status. Andre ønsker sine rettigheter styrket i forhold til dagens situasjon med hensyn til utvidelse av bebyggelse, begrenset allmenn ferdsel og bruk av private brygger.

5.3 Illustrert bemerkning

Fellesstyret for de tre øyene har utarbeidet en illustrert bemerkning der de foreslår at alle småbrygger opprettholdes, at besøksplasser til brygger reduseres til 5%, at det åpnes for separate avløpsløsninger for gråvann, at hytter med egne tomtfesteavtaler får hele tomte regulert til byggeområde og at bebyggelsen kan bestå som den er og eventuelt bygges opp igjen. Det foreslås videre regulert serviceanlegg, bensinstasjon, båttopplag, slipp, båtbyggeri med mer.

Illustrert bemerkning følger i eget vedlegg 4.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Alternativ 1 (Plan- og bygningssetaten)

Bleikøya, Lindøya og Nakkholmen er viktige natur- og friluftsområder og har et særpreget bygningsmiljø. Da øyene ble regulert til friluftsområde i 1977, var allerede mange av hyttene på øyene oppført.

De siste årene er det registrert større press på øyene både med hensyn til til- og påbygg, riving og oppføring av hytter, endring av landskap, fortrengsel av opprinnelig vegetasjon samt oppføring av brygger og småbåthavner. Utviklingen de seinere åra tilsier at øyene og bebyggelsen raskt kan skifte karakter, med mindre det utarbeides et klart grunnlag for behandling av byggetiltak på øyene. Reguleringen av Lindøya, Bleikøya og Nakkholmen til friluftsområde ble vedtatt 20.04.1977, i tråd med overordnede intensjoner om å begrense utbygging i strandsonen og opprettholde øyene som grønne og tilgjengelige for allmennheten. Gjeldende regulering forutsetter ingen ytterligere bebyggelse verken på land eller ut i sjøen, bortsett fra nye felles bryggeanlegg. Hyttene var tenkt opprettholdt i friluftsområdet og ikke til fortrengsel for dette. Etter hvert har endring av hytter og opparbeidelse av hageareal fått et slikt omfang at både reelt friluftareal og opprinnelig vegetasjon har blitt fortrent. Utvidelser av hyttene, påbygging av nye og gamle brygger og privatisering av utearealet har medført at øyene oppfattes som mindre tilgjengelige av allmennheten.

Øyenes grønne preg, biologiske mangfold og rekreasjonsmuligheter synes ytterligere aktualisert ved fortettingen i byggesonen. Øyene ligger sentralt og betraktes som del av byens rekreasjonsareal. Ved fjordbyutviklingen, der strandlinjen åpnes for offentligheten fra Ormsund til Frognerkilen, aktualiseres problemstillingen ytterligere ved at "Fjordparken" får større fokus i forhold til utsyn, tilgjengelighet og som kontrast til den tette byen.

En avklaring av bruken av øyene gjennom regulering er påkrevd for å sikre en helhetlig utvikling i tråd med overordnet intensjon. Etter gjeldende plan og overordnede retningslinjer, synes det ikke å kunne gis ytterligere dispensasjoner for verken nybygg, tilbygg eller private brygger. En ny reguleringsplan for øyene har som målsetting å formalisere rammer for framtidig utvikling og bevaring av bebyggelse og anlegg på øyene, samtidig som natur- og friluftinteressene ivaretas.

Alternativ 2 (Byrådsavdeling for byutvikling)

Bebyggelsen på øyene anses som et helhetlig verdifullt kulturmiljø. Hytteeiernes interesser skal sikres bedre. De skal ha trygghet for at hyttene kan bestå og at det kan foretas standardhevinger innenfor regulerte rammer, men slik at det ikke går ut over allmennhetens interesser. Viktige bygninger med funksjoner som støtter fellesskapet skal også ivaretas. Det skal kunne legges inn vann og avløp i bebyggelsen. Småbrygger som ikke ødelegger for allmennhetens interesser bør kunne bestå. Bevaringsverdig bebyggelse skal ivaretas.

7. PLANFORSLAGET

Reguleringsformål

Alternativ 1

Forslaget viser følgende formål:

- **Offentlig trafikkområde – havn.** For sikring av offentlig atkomst.
- **Friområde – park.** Enkelte områder tilknyttet strandsonen.
- **Spesialområde – friluftsområde** opprettholdes hovedsakelig på land.
- **Spesialområde – friluftsområde/bevaring (fritidsbebyggelse, velbygning).** Utvalgte bevaringsverdige enkelthytter samt velbygningen på Bleikøya.
- **Spesialområde – friluftsområde i sjø.** En 50-meterssone rundt øyene.
- **Spesialområde – naturvernområde på land og i sjø.** Noen områder av nasjonal verdi vernet etter naturvernloven. Viktige hekkeområder for fugl og viktige naturtyper foreslås i tillegg regulert til naturvern etter plan- og bygningsloven.
- **Spesialområde – brygger/flytebrygger.** Bryggeanlegg henvises til disse områdene.
- **Spesialområde – bevaring (bolig, båtbyggeri, kulturaktivitet/landskap).** Bolighus på Bleikøya er fredet etter kulturminneloven, og boligen med omkringliggende anlegg foreslås i tillegg regulert til bevaring etter plan- og bygningsloven.

Alternativ 2

Forslaget viser følgende formål:

- **Byggeområde – bolig.** Vaktmesterboligen på Lindøya og inntil 1 m utenfor bygningens veggliv.
- **Byggeområde – fritidsbebyggelse.** Hyttene og inntil 1 m utenfor hyttas veggliv. Andre bygg, bortsett fra boder, inngår i planen som de er godkjent.
- **Byggeområde – forretning/bevertning.** På Lindøya og Nakkholmen åpnes for bevertningsdrift knyttet til eksisterende forretning. Byggeområdet gjelder inntil 1 m utenfor eksisterende bygningers veggliv.
- **Byggeområde – allmenntilgjengelig formål (velbygning, velbygning med tilhørende kontor og vaskeri).** Hver øy har en velbygning. På Nakkholmen reguleres eksisterende kontor og vaskeri i tilknytning til velhuset. Byggeområdet gjelder inntil 1 m utenfor eksisterende bygningers veggliv.
- **Byggeområde – lager.** På Lindøya. Byggeområdet gjelder inntil 1 m utenfor eksisterende bygningers veggliv.
- **Offentlig trafikkområde – havn.** For sikring av offentlig atkomst.
- **Friområde – park.** Enkelte områder tilknyttet strandsonen.
- **Spesialområde – friluftsområde** der det ikke er bebyggelse på land.
- **Spesialområde – friluftsområde i sjø.** En 50-meterssone rundt øyene. Badebrygger opprettholdes i friluftsområdet.
- **Spesialområde – naturvernområde på land og i sjø.** Noen områder av nasjonal verdi vernet etter naturvernloven. Viktige hekkeområder for fugl og viktige naturtyper foreslås i tillegg regulert til naturvern etter plan- og bygningsloven.
- **Spesialområde – brygger/flytebrygger.** Bryggeanlegg henvises til disse områdene.
- **Spesialområde – slipp/marina.** Franks båtverksted på Lindøya.
- **Spesialområde – bevaring (bolig, båtbyggeri, kulturaktivitet/landskap).** Bolighus på Bleikøya er fredet etter kulturminneloven, og boligen med omkringliggende anlegg foreslås i tillegg regulert til bevaring etter plan- og bygningsloven.
- **Spesialområde – bevaring (fritidsbebyggelse).** Utvalgte bevaringsverdige enkelthytter.
- **Spesialområde – bevaring (velbygning).** Velbygningen på Bleikøya foreslås bevart.

BebyggelsenAlternativ 1

Bebyggelsen inngår i regulert spesialområde - friluftsområde eller spesialområde - friluftsområde /bevaring.

Hyttene inngår i planen i den grad de kan dokumenteres godkjent etter plan- og bygningsloven.

Hyttene vil kunne gjenoppbygges etter brann eller naturkatastrofe. Volumet på den gjenreiste bygningen skal begrenses til det volumet som opprinnelig lå til grunn for hyttebebyggelsen. I forbindelse med gjenoppbygging kan flytting av bebyggelsen vurderes, av hensyn til allmennhetens tilgjengelighet, tilpasning til terreng m.m.

Alternativ 2

Hyttene som ikke vurderes som bevaringsverdige samt et område på 1 m utenfor vegglivet av disse foreslås regulert til byggeområde – fritidsbebyggelse. Det angis to alternative muligheter for utforming av bygningsvolumene. Liten grunnflate gir mulighet for høyere bygg, større grunnflate fordrer lavere høyde.

Enkelte bygninger med funksjoner som støtter fellesskapet foreslås regulert til byggeområder, med underformål som bolig, forretning/bevertning, allmenntilgjengelig formål (velbygning) og lager. Også disse bygningene får utvidelsesmulighet på 1 m utenfor eksisterende bygningers veggliv. Maksimalt tillatte byggehøyder baserer seg på høyeste eksisterende gesims- og mønehøyder. Bebyggelsen skal oppføres med skråtak og tilpasses øvrig bebyggelse på øyene.

Hyttene forutsettes ikke flyttet etter planen.

Verneinteresser

26 hytter, Bleikøyplassen og velbygningen på Bleikøya er foreslått regulert til spesialområde – bevaring i begge alternativer til reguleringsplan. Alle søknads- og meldepliktige tiltak i bevaringsområder skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

Alternativ 1

Bebyggelse som ikke vurderes som bevaringsverdig i seg selv kan vedlikeholdes, men det åpnes ikke for nybygg eller påbygg. Kun etter brann eller naturkatastrofe vil hytter kunne gjenoppbygges.

Alternativ 2

Bebyggelse som er regulert til byggeområde kan i henhold til planen rives og nybygges, utvides og endres på annen måte, innenfor rammene gitt i kart og bestemmelser.

Friluftsimteresser

Begge alternativer til reguleringsplan har bestemmelser om at eksisterende stier og tråkk opprettholdes. Det kan opparbeides stier med enkel standard for å kanalisere ferdselen til mindre sårbare områder. Det tillates ikke oppført gjerde eller andre stengsler som kan hindre fri ferdsel. Stedvis legges det i begge alternativer til rette for bading og opphold for allmennheten, med offentlige toalettanlegg, badebrygger, båtbygger etc.

Alternativ 1

Andelen brygger på øyene forutsettes ikke økt. Det er stilt rekkefølgekrav om at 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.

Alternativ 2

Planforslaget legger til rette for at andelen brygger på øyene kan økes. Det er ikke stilt rekkefølgekrav som i alternativ 1.

Miljøfaglige forhold

Planområdet omfatter i begge alternativer ei sone i sjøen på 50 m ut fra land. Størstedelen av denne sjøsonen reguleres til spesialområde – friluftsområde i sjø. Noe sjøområde reguleres til naturvernområde i tilknytning til naturvernområde på land.

Området på Bleikøyalven, Dagerskjær på Bleikøya og Nakkeskjær reguleres i begge planalternativer til spesialområde – naturvernområder, og forutsettes til hekkeområde for sjøfugl. Ferdsel er forbudt i hekkeperioden fra 15.april til 15.juli.

Øvrige spesialområde - naturvernområder er avsatt for å sikre biologisk mangfold, spesielt flora. Terrengoppfylling eller annen endring eller fjerning av landskapselementer tillates ikke i verken alternativ 1 eller 2. Skjøtsel av vegetasjon skal godkjennes av forvaltningsmyndigheten.

Sosial infrastruktur

I begge alternativer til reguleringsplan avsettes noen områder til friområde for å tilrettelegge for bading og opphold på avgrensede områder. Bestemmelsene til begge alternativer legger til rette for etablering av offentlige toaletter. Toalettene skal være tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede.

Teknisk infrastruktur

I begge alternativer til reguleringsplan kan bryggeanlegg for småbåter oppføres i områder regulert til spesialområde – brygger /flytebrygger. Områder omkring kaier for rutebåter reguleres til offentlig trafikkområde – havn.

Alternativ 1

Det tillates ikke innlagt vann eller avløp i hyttene. Vann kan kun føres fram til 1 m fra hyttevegg.

Alternativ 2

Det tillates innlagt vann og avløp i bebyggelsen. Dette gjelder både bygningene regulert til byggeområde og til bevaring.

Estetikk og byggeskikk*Alternativ 1*

Bebyggelsen ligger innenfor reguleringsformålene friluftsområde eller bevaring, og forutsettes opprettholdt slik den er, eller tilbakeført til tidligere dokumentert utseende. Det stilles i reguleringsbestemmelsene ingen særskilte krav til utformingen av bebyggelsen utover at hytter etter brann eller naturkatastrofe kan gjenoppbygges i dimensjoner tilpasset småskalapreget på øyene.

Alternativ 2

For bebyggelsen som reguleres til byggeområde – fritidsbebyggelse gis det detaljerte føringer for utforming av grunnmur, takstikk, inngangsparti, kledning på fasader og tak, vinduer og piper. For byggeområder som ikke er fritidabebyggelse reguleres utforming i langt mindre detaljert grad. Maksimal tillatt grunnflate framgår av plankart, og maksimale tillatte byggehøyder fastsettes i bestemmelsene. I bestemmelsene stilles det også krav om skråtak og tilpasning til øvrig bebyggelse på øyene.

For bebyggelsen innenfor spesialområde – bevaring på Bleikøyplassen gjelder at dersom bygningene må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse så langt mulig tilbakeført til opprinnelig utseende. Hytter som reguleres til bevaring kan, dersom de må erstattes av nybygg, oppføres innenfor samme dimensjoner og for øvrig etter utformingsbestemmelsene for hyttene innenfor byggeområdet. Byantikvaren skal få mulighet til å uttale seg i forbindelse med søknads- og meldepliktige tiltak innenfor områder regulert til bevaring.

Universell utforming

I begge alternativer til reguleringsplan kan det innenfor reguleringsformålene spesialområde – friluftsområde og friområde – park og offentlig trafikkområde – havn tillates oppsatt toalett og eventuelt badebrygge tilpasset orienterings- og bevegelsehemmede.

Alternativ 1

I tillegg til de generelle kravene til universell utforming, stilles det i alternativ 1 også krav om at skilting skal være universelt utformet.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål*Alternativ 1*

Alternativ 1 vurderes i hovedsak å være i samsvar med rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden. Det er tatt hensyn til Miljøverndepartementets innskjerping i forhold til privatisering av strandsonen.

Likevel innebærer planforslaget at hytter som kan dokumenteres godkjent etter plan- og bygningsloven hjemles og får rett til videre eksistens. De fleste av hyttene ligger i 100-metersbeltet langs sjøen. Plan- og bygningslovens forbud mot bygging i denne sona vil bli satt til side av en reguleringsplan. Den politiske målsettingen om vern av strandsonen vil derimot fortsatt gjelde. Plan- og bygningsetaten ber særskilt Fylkesmannen om å vurdere forholdet mellom planforslaget og overordnede føringer for strandsonepolitikken.

Planforslaget er i samsvar med forslag til verneplan for indre Oslofjord, slik det foreligger i Direktoratet for naturforvaltnings oversendelse til Miljøverndepartementet av 14.03.2007.

Reguleringsforslagets alternativ 1 er i tråd med Kommuneplanens intensjon om å ivareta byens blå-grønne preg. Videre er forslaget en oppfølging av Kommunedelplan for fjordområdet (Fjordbruksplanen). I hovedsak opprettholdes eksisterende reguleringsformål spesialområde – friluftsområde, og sjøområdet rundt øyene reguleres til naturvern-/friluftsområde. Planen signaliserer at videre utvikling på øyene skal være i tråd med natur- og friluftsområdeintensjonene. Planforslaget sikrer at øyene opprettholdes som grønne og tilgjengelige områder i fjorden. I fjordbruksplanen forutsettes det at båt plasser konsentreres slik at mest mulig strandareal fristilles. Enkeltbrygger kan i henhold til fjordbruksplanen nyttes av allmennheten som badebrygger, eventuelt fjernes der disse er til hinder for allmenn ferdsel. Den totale bryggeandelen økes ikke i reguleringsforslagets alternativ 1.

Alternativ 2

Sjøområdet rundt øyene sikres gjennom regulering til spesialområde – friluftsområde og naturvernområde. Ved å åpne for flere brygger minsker imidlertid denne sona sammenlignet med alternativ 1. Ved å omregulere store deler av bebyggelsen på øyene til byggeområde, minskes grøntområdene, og de blir mer oppstykket. Regulering av bebyggelsen til byggeområde gir bygningene status som egne objekter fristilt fra natur-/friluftsmål. Regulering til byggeområde vil påvirke fjordbyutviklinga med hensyn til grøntareal, strandsone, biologisk mangfold etc. Den tette fjordbyen baserer seg på at det finnes en åpen fjordpark. Øyene utgjør grønnstrukturen i fjordparken. Dersom grønnstrukturen på øyene minskes, vil en naturlig konsekvens være å vurdere om det bør etableres flere parker i den tette byen.



Øyene sett i forhold til byggesonen med Fjordbyen

Verneinteresser

I begge alternativer reguleres 26 hytter, velbygningen på Bleikøya samt Bleikøyplassen til spesialområde – bevaring. Ved regulering av Bleikøyplassen til bevaring (bolig, båtbyggeri, kulturaktivitet/landskap) sikres mulighet for bruk og aktivitet i tilknytning til fredet bygning.

Alternativ 1

Planen legger til rette for at eksisterende bygningsmiljø kan opprettholdes. Bygningsmiljøet konserveres gjennom at hyttene inngår i friluftsområdet. Det gis dermed ikke adgang til ytterligere bygging. Endringer på hytter som ikke reguleres til bevaring kan vurderes i uttrykk, men ikke i volum. Slik bestemmelsene til alternativ 1 er formulert, gis hyttene en sterkere stilling enn annen bebyggelse på øyene. Bestemmelsene til alternativ 1 er formulert med særskilt tanke på hyttene. Øvrig bebyggelse ivaretas ikke i like stor grad. Det er *hyttebebyggelsen* som inngår i planen i den grad de kan

dokumenteres godkjent etter plan- og bygningsloven, og det er *hyttene* som eventuelt vil kunne gjenoppbygges etter brann eller naturkatastrofe.

Alternativ 2

Store deler av bebyggelsen reguleres til byggeområde med ulike underformål. Regulering til byggeområde vil gi eierne hjemmel til å rive bygningene og oppføre ny bebyggelse. Planforslaget åpner for større grad av endring og modernisering av bebyggelsen generelt enn alternativ 1.

Friluftslivsinteresser

Begge alternativene til reguleringsplan legger i utgangspunktet opp til at Friluftsetaten overtar eierskapet og driften av foreslåtte friområde (park). Dette utgjør begrensete arealer på hver av øyene. Eksisterende stier og tråkk opprettholdes i begge reguleringsalternativer, og det kan opparbeides nye 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.

Reguleringsformålet friluftsområde sikrer fortsatt rett til fri ferdsel på øyene. Det legges til rette for bading, turveistier samt besøksbrygger og offentlige brygger. Utbyggingen av bryggeanlegg kan kun skje innenfor avgrensete områder.

Alternativ 1

Planforslaget legger til rette for at øyenes natur-, kultur- og rekreasjonsverdier kan opprettholdes. Eksisterende innretninger som båthus, slipper og festplass med boder etc. innen regulert friluftsområde vil fortsatt kunne opprettholdes. Likeledes vil eksisterende hytter innenfor fri-/friluft- og naturvernområdene kunne opprettholdes, men det vil ikke være anledning til å foreta endringer av bebyggelsen. Det må søkes dispensasjon fra formålet i forbindelse med eventuell endring av bebyggelsen.

Reguleringsbestemmelsene til alternativ 1 åpner for at hytter kan flyttes ved eventuell gjenoppbygging dersom hensynet til allmennhetens tilgjengelighet tilsier det.

Alternativ 2

Del av natur-/friluftsområder opprettholdes og kan tilrettelegges for friluftsliv. Småbåthavner opprettholdes i alternativ 2. I tillegg foreslås det mulighet for nye småbåthavner eller utvidelser av eksisterende. En økning av bryggeandelen vil redusere allmennhetens tilgang til strandsonen sammenlignet med alternativ 1.

Ved regulering til byggeområde, med konkret plassering av den enkelte bygning, legges det ikke opp til å vurdere eventuell ny plassering ved gjenoppbygging etter for eksempel brann.

Miljøfaglige forhold

Begge planalternativene er utformet med utgangspunkt i at både naturområder, terreng og vegetasjon kan ivaretas slik at øyenes grønne preg, biologiske mangfold og geomorfologiske forhold kan sikres. Biologisk mangfold og geologiske forekomster ivaretas ved opprettholdelse av regulering til friluftsområde og tilføyelse av verneområder.

Spesialområde – naturvernområde viser i hovedsak de foreslåtte utvidelsene av verneområder etter naturvernloven. Begge reguleringsalternativene har noe større utstrekning på naturvernområdene enn forslag til verneplan for Indre Oslofjord har verneområder. Dette skyldes at kommunen har mer detaljerte registreringer av naturverdier på øyene enn hva verneplanforslaget baserer seg på.

Områder som i dag er fredet etter naturvernloven inngår ikke i reguleringsforslaget. Det finnes egne forskrifter som styrer bruken av disse arealene. Plan- og bygningsetaten har imidlertid vært i tvil om verneområdene skal tas med i reguleringsforslaget som spesialområde – naturvernområde. De nye arealene som foreslås fredet i forslag til verneplan for Indre Oslofjord, blir i reguleringsforslaget foreslått avsatt til spesialområde – naturvernområde. Dersom eksisterende verneområde utelates fra reguleringsforslaget, vil gjeldende regulering til spesialområde – friluftsområde fortsatt gjelde for disse arealene, og nye fredningsområder vil få et annet reguleringsformål enn opprinnelige verneområder. Plan- og bygningsetaten vurderer det som hensiktsmessig at alle verneområder ble regulert til spesialområde – naturvernområde, for i størst mulig grad å bidra til samsvar mellom fredning etter naturvernloven og regulering etter plan- og bygningsloven. Plan- og bygningsetaten ber særskilt Fylkesmannen om kommentarer til dette.

Avgrensningen på fredningsområdet på Lindøya er på plankart til begge reguleringsalternativer justert, slik at hytta på gnr. 205/bnr. 22 i sin helhet blir liggende utenfor naturreservatet. Denne endringen er gjort i samråd med Fylkesmannens miljøvernnavdeling.

Alternativ 1

Alternativ 1 forutsetter ingen vesentlig endring av bebyggelsen på øyene. Vann og avløp tillates ikke. På denne måten begrenses inngrep i naturen. Dette sikres i større utstrekning i alternativ 1 enn i alternativ 2.

Alternativ 2

På Lindøya ligger to hytter i sin helhet innenfor foreslåtte spesialområde – naturvernområde. Hyttene og et område 1 m rundt veggliv foreslås regulert til byggeområde – fritidsbebyggelse, og vil på den måten begrense naturreservatet. Det vil være stor kontrast mellom arealbruken på disse to tilgrensende arealbrukskategoriene. Dette vil være konfliktfylt. Det kan framstå uklart hvilket regelverk som skal gå foran ved eventuell motstrid mellom reguleringsbestemmelsene og fredningsvedtekter. Plan- og bygningsetaten ber særlig om Fylkesmannens kommentarer til dette.

Etablering av vann/avløp til hver enkelt bygning og annen form for modernisering av bebyggelsen vil medføre betydelig byggevirksomhet og terrenginngrep. Legging av ledninger vil innebære sprenging i grunnen, da jordsmonnet på øyene er svært skrint. Øyenes flora og berggrunn er svært sårbar, og selv små endringer kan forårsake skade. Det kan bli vanskelig å styre unna de mest sårbare områdene i forbindelse med byggearbeider.

Tilrettelegging for privatisering og standardheving/videreutvikling av bygningsmassen vil utover ødeleggelse i byggefasen kunne generere en mer intensiv bruk over større deler av året. Økt bruk av hyttene som følge av standardheving kan føre til mer slitasje på naturen på øyene, eksempelvis vegetasjonen og berggrunnen. Terrenget nærmest hyttene blir ofte utviklet til hagestandard med påfylling av jord, planering, sprenging samt beplantning med introduserte hageplantearter. Slike planter kan utkonkurrere den stedege vegetasjonen.

Risiko- og sårbarhet

Ingen av alternativene til reguleringsplan vurderes å ha konsekvenser som berører risiko- og sårbarhetsfaktorer, ut over hva som framgår i planbeskrivelsen om hensynet til miljøfaglige forhold og friluftslivsinteresser.

Sosial infrastruktur

Begge alternativer til reguleringsplan bidrar til å sikre at natur- og friluftsområder i offentlig eie tilrettelegges for friluftsliv, selv om alternativ 2 innebærer langt større grad av privatisering enn alternativ 1. I begge alternativer tilrettelegges det for turstier samt offentlige brygger. Toalettanlegg skal etter begge reguleringsalternativer tilpasses bevegelses- og orienteringshemmede. Brygger innenfor friområder og friluftsområder forutsettes i begge alternativer å være tilgjengelige for lek, bading og opphold.

Teknisk infrastruktur

Det legges på alle øyene inn to offentlig trafikkområde – havn. Dette vil sikre en viss fleksibilitet i bruk, og mulighet for flytting av havn.

Bryggeanlegg for småbåter skal lokaliseres innenfor spesialområder – brygger/flytebrygger.

Alternativ 1

Vann vil kun tillates ført fram til 1 m fra hytta. Det tillates ikke lagt inn avløp. Dette bidrar til å forhindre at det gjøres omfattende inngrep i terrenget på øyene.

Småbåthavner opprettholdes og effektiviseres. Anleggelse av nye småbåthavner og eventuelle utvidelser foreslås samtidig som strandlinjen er forutsatt holdt åpen. Dette sikres gjennom rekkefølgekrav som sikrer at den totale andelen brygger ikke utvides.

Alternativ 2

Planforslaget åpner for innlegging av vann og avløp. Slik standardheving kan føre til mer intensiv bruk av øyene og større inngrep i naturen. Muligheten for å legge inn vann og avløp vil vanskelig kunne forenes med reguleringsbestemmelsenes krav om at endring av terreng og landskap ikke tillates.

Alternativ 2 legger opp til en større andel brygger enn alternativ 1. Dette begrenser i større grad allmennhetens tilgang til strandsona.

Estetikk og byggeskikk

Alternativ 1

Planforslaget endrer ikke situasjonen for eksisterende hytter. Det sikres mulighet for gjenoppbygging etter brann eller naturkatastrofe. Søknad om nye tiltak som går ut over bestående hyttes fotavtrykk og form vil være i strid med reguleringsforslaget. Alle fasadeendringer og søknads- og meldepliktige tiltak innenfor bevaringsområdene skal sendes Byantikvaren for uttalelse.

Alternativ 2

Alternativ 2 åpner for at bygninger innenfor byggeområdene, kan rives og bygges opp igjen. I slike situasjoner kan det oppstå diskusjoner om det arkitektoniske uttrykket på nybygget. Det vil være delte meninger om man skal etablere et mer tidsmessig uttrykk eller opprettholde det tidligere formspråket ved endring av bebyggelsen. Det vil måtte gjøres en avveining mellom hensynet til eksisterende bygningsmiljø og ønske om å skape et bygg preget av samtidens arkitektur. Alternativ 2 vil på sikt kunne medføre større endringer av bebyggelsens arkitektoniske uttrykk enn hva som vil være mulig etter alternativ 1. På sikt kan alternativ 2 medføre betydelige endringer av kulturmiljøet.

Det angis svært detaljerte bestemmelser om nye hytters volum og utforming. De detaljerte bestemmelsene forventes å føre til en rekke dispensasjoner i forbindelse med påfølgende byggesøknader.

Øvrig bebyggelse innenfor byggeområdene har langt mindre detaljerte utformingsbestemmelser. Bestemmelsene om tillatte høyder vil i enkelte tilfeller kunne gi bebyggelse som er høyere enn eksisterende bygninger. Det stilles krav om skråtak og tilpasning til øvrig bebyggelse på øyene.

Barns interesser

Alternativ 1

Planforslaget opprettholder i sin helhet et sentralt friluftsområde med bademuligheter for allmennheten, herunder barn og unge.

Alternativ 2

Bebyggelsen på øyene omreguleres i hovedsak fra spesialområde – friluftsområde til i stor grad byggeområde. Dette innebærer en endring fra offentlig til privat formål.

Ved omregulering av areal som er i bruk eller er egnet til lek, skal det skaffes erstatningsareal. Øyene er regulert til friluftsområde, og er forutsatt nyttet til lek og opphold. Regulering til private byggeområder kan vanskeliggjøre bruk til offentlig/allmennyttig formål som kan nyttes til fritidsbruk av allmennheten generelt, herunder barn og unge. Øyene er spesielt viktige for befolkningen, og særlig barn og unge i de bydelene som ikke selv har direkte tilgang til sjøen.

Det vil vanskelig la seg gjøre å skaffe erstatningsareal, da det er begrenset tilgang på tilsvarende områder i Oslo.

Universell utforming

Reguleringsforslagene vil i liten grad endre forholdene for bevegelses- og orientingshemmede. Det stilles ikke særskilte krav til universell utforming, utover at det ifølge begge alternativer til reguleringsplan enkelte steder kan oppføres toaletter, badebrygger etc. tilpasset orienterings- og bevegelseshemmede. Tiltak i friområde (park) skal tilpasses orienterings- og bevegelseshemmede.

Alternativ 1

I alternativ 1 er det i reguleringsbestemmelsene stilt krav om at eventuell skilting også være universelt utformet. Tilsvarende bestemmelse finnes ikke i alternativ 2. Informasjonsbehovet til orienterings- og bevegelseshemmede vil dermed kunne sikres bedre etter alternativ 1 enn alternativ 2.

Juridiske forhold

Dersom Friluftsetaten skal ha en rolle knyttet til opparbeidelse og drift av nye regulerte friområder, må det inngås avtale med Staten som grunneier.

Om ulovligheter

Registreringer ved utarbeiding av reguleringsforslagene har gitt bedre oversikt over hyttebebyggelsen, og dermed et tydeligere behandlingsgrunnlag ved bygge- og dispensasjonssøknader. Det finnes gode flyfotografier av øyene fra ulike årstall mellom 1937 og 2003 som kan dokumentere i hvilket tidspunkt de enkelte tiltak er utført.

De fleste hyttene ble satt opp før regulering i 1977, og mange har fått dispensasjon fra friluftsområde-reguleringen for utvidelse av hyttene. Noen driftsbygninger, brygger og utvidelser av hytter samt utfyllinger i sjøen er ikke omsøkt. Enkelte tiltak er utført på tidspunkt før bygningslovgivningen gjaldt på øyene. Noen tiltak er ikke utført i tråd med gitt tillatelse.

Alternativ 1

Ifølge reguleringsbestemmelsene inngår hyttene i reguleringsforslaget i den grad de kan dokumenteres allerede godkjent etter plan- og bygningsloven. Denne bestemmelsen ble lagt til før oversendelse til rådhuset, og var ikke en del av Plan- og bygningsetatens opprinnelige forslag. Staten ønsket i utgangspunktet ikke bestemmelsen. Bakgrunnen for dette er at hyttene har utviklet seg gradvis. Mange endringer ble foretatt langt tilbake i tid, på tidspunkter da arbeidene ikke var søknadspliktige. Bestemmelsen vil for eksempel ikke gjelde hytter oppført før 01.01.1948, da tiltak på øyene ikke måtte omsøkes etter daværende bygningslov. Loven gjaldt ikke på øyene før kommunesammenslåingen mellom Aker og Oslo i 1948. Ved tilbygg som er oppført etter hvert, vil det i flere tilfeller være tvil om gitt tillatelse innebærer godkjenning kun av tilbygget eller hele hytta. Det kan dermed være vanskelig å dokumentere lovligheten av svært mye av bebyggelsen. Ifølge vurdering fra Kommuneadvokaten datert 05.04.2006 vil det i liten grad være hjemmel til å krevne tilbakeføring eller andre endringer av bebyggelse oppført før 01.01.1948.

Alternativ 2

I henhold til alternativ 2 godkjennes bygningsmassen slik den er oppført i dag. Ved at man regulerer byggeområde 1 m utenfor eksisterende bebyggelse uten å ta nærmere stilling til eventuelle ulovlig utførte arbeider, vil ulovligheter kunne legitimeres.

Interessemotsetninger

Hensynet til å sikre 100-metersbeltet langs sjøen for friluftsliv kan synes å stå i motsetning til hensynet til å opprettholde kulturmiljøet og sikre særskilte bevaringsobjekter.

Hytteeierne ønsker hovedsakelig mest mulig private utearealer, mens friluftinteressene tilsier mest mulig tilgjengelig areal for allmennheten.

Hagebeplantning bidrar mange steder til å privatisere arealet rundt hyttene og til å fortrenge opprinnelig vegetasjon på øyene.

Økonomiske konsekvenser

Reguleringen har i utgangspunktet ingen økonomiske konsekvenser for kommunen. Dersom Friluftsetaten overtar friområdene, må det imidlertid påregnes utgifter til drift og vedlikehold. Kommunen står for øvrig fritt til å framforhandle avtale med Staten om drift og vedlikehold av øyene. Regulering til byggeområde, slik som foreslått i alternativ 2, vil sannsynligvis øke markedsverdien på hyttene. Dette vil gjøre det mer kostbart for det offentlige å erverve enkeltbygninger dersom det skulle bli aktuelt med tanke på ytterligere tilrettelegging for friluftsliv eller andre allmenntilrettelegging formål.