



Se adresseliste

Deres ref.:

Vår ref.: 201207429-32  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Margrethe Lothe Johnson

Dato: 13.02.2017

Arkivkode: 537

## Varsel om forlengelse av midlertidig forbud Bleikøya – Lindøya – Nakholmen

Det varsles med dette om at det i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) §13-3 første ledd, jfr § 13-1, første ledd, er igangsatt arbeid med forslag til forlengelse av midlertidig forbud mot tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 for ovennevnte øyer.

Forbudet utløper 21.08.2017.

For det aktuelle området er det en pågående planprosess, se sak 200302720 i vårt saksinnsyn.

### Sakshistorikk

Hytteøyene er i dag regulert til spesialområde – friluftsområde. I kommuneplanen er hyttene angitt med arealformålet LNF – spredt fritidsbebyggelse. Det meste av bebyggelsen ligger innenfor 100 – metersbeltet der det i utgangspunktet er byggeforbud. Samtidig er det et nasjonalt mål å hindre videre nedbygging og økt privatisering av strandsonen.

03.05.2012 mottok Plan- og bygningsetaten søknad fra Statsbygg om fradeling av 9 parseller på Lindøya. Fylkesmannen og Byrådsavdeling for byutvikling frarådet tiltaket sterkt og ba om at det ble nedlagt midlertidig forbud mot tiltak.

Midlertidig forbud mot tiltak ble nedlagt 21.08.2013. Etter dette startet arbeidet med å utarbeide forslag til tomtedelingsbestemmelser.

Den 15.04.2015 mottok PBE en bestilling fra Byrådsavdeling for byutvikling om å revidere alternativ 2 til planforslag, og sende det ut på ny høring. Arbeidet med dette har vært omfattende.

24.06.2015 ble revidert alternativ 2 med tomtedelingsbestemmelser lagt ut til offentlig ettersyn.

I etterkant av dette har det kommet en rekke bemerkninger. Fylkesmannen har innsigelse som er opprettholdt.



Innkommende bemerkninger er under behandling. Etter gjennomgangen av bemerkningene ble alternativt forslag til flytting av hytte 181 på Nakholmen sendt på begrenset høring. Fristen for å uttale seg til høringen er 22.02.2017.

10.06.2016 fikk Bymiljøetaten i oppdrag av Byrådsavdeling for miljø og samferdsel å gjennomføre en kartlegging av verdifulle naturtyper på øyene. Rapporten er nylig ferdigstilt.

### **Begrunnelse for fristforlengelse**

Pbl § 13-1 gir hjemmel for å kunne nedlegge et midlertidig forbud mot å gjennomføre tiltak. Formålet med et midlertidig forbud er å gi reguleringsmyndighetene tid og anledning til å vurdere den fremtidige arealdisponeringen i området uten å måtte innvilge søknader som vil kunne vanskeliggjøre det fremtidige reguleringsarbeidet.

Etter pbl §13-3 første ledd er det anledning til å forlenge fristen for midlertidig forbud mot tiltak. Vilårene er at det foreligger et særlig tilfelle, og at den opprinnelige fristen ikke har gått ut.

Fristen går ut 21.08.2017.

Kommunen mener det foreligger særlige tilfeller i denne saken som tilsier at en forlengelse av fristen vil være hensiktsmessig.

Arbeidet med å få vedtatt en reguleringsplan på hytteøyene i Oslofjorden er en tidkrevende og komplisert politisk prosess.

Med de spørsmålsstillinger og den lange forhistorien reguleringsplan for hytteøyene har, vil gjenstående tid av midlertidig forbud mot tiltak ikke være tilstrekkelig for Byrådsavdeling for byutvikling, Byrådet, Byutviklingskomiteen og bystyret til å behandle saken.

På øyene finnes til sammen ca 600 hytter på punktfester. Videre er det fremmet fire ulike planforslag som ivaretar ulike planfaglige hensyn. Dette medfører at det er et svært omfattende bemerkningsmateriale som skal gjennomgås av planmyndigheten.

De siste årene har endring av hytter, oppføring av brygger og fradeling av parseller vært et gjentakende tema. Fradeling vil kunne være aktuelt for alle hyttene på øyene. Av den grunn er behovet for en reguleringsplan med tomtedelingsbestemmelser stort.

Noen hytter ligger i område foreslått regulert til friområde og er foreslått flyttet. Å godkjenne en fradeling her vil være i direkte strid med planforslaget.

Videre er det relativt nylig utført en ny botanisk undersøkelse av øyene, med den hensikt å kartlegge naturtypene på øyene. Rapporten som ble utarbeidet i forbindelse med dette dokumenterer at det er verdifull natur også inne i arealene med hytter. Bymiljøetaten konkluderer med at det i forbindelse med reguleringsplan knyttet til fradeling av hytter, er særlig viktig å sikre flere av disse områdene. Noen hytter ligger tett opptil, eller i, områder som vurderes som viktige. Dette kan også få betydning for arrondering av tomt omkring hyttene.

Med bakgrunn i det ovennevnte trenger kommunen tid til å utarbeide planforslaget, uten at det i mellomtiden iverksettes tiltak i området som kan komme i konflikt med den arealbruken det

legges opp til. Før vedtak kan fattes må planforslagene oppdateres i forhold til naturkartleggingen, ny kommuneplan og tomtefesteregler.

Når fristen for midlertidig forbud mot tiltak utgår 21.08.2017, plikter kommunen å ta tidligere innsendte søknader opp til behandling og avgjørelse. Søknadene må da behandles ut fra den plansituasjonen som gjelder når vedtaket treffes. Dette kan innebære at tiltak som er i strid med planforslaget må godkjennes, og således ytterligere vanskeliggjøre et allerede komplekst arbeid.

Midlertidig forbud mot tiltak er generelt og skal gjelde for hele området på Bleikøya, Lindøya og Nakholmen.

For mer informasjon om bakgrunnen og begrunnelsen for å vurdere et midlertidig forbud vises til byrådssak 120/13 Bleikøya, Lindøya, Nakholmen.

Eventuelle bemerkninger sendes Plan- og bygningsetaten **innen 28.02.2017**. Bemerkningene vil bli referert og kommentert før saken oversendes til politisk behandling.

Dokumentene er tilgjengelige via Saksinnsyn på <http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn>.

**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling for områdeutvikling  
Nordøst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.02.2017 av:

Margrethe Lothe Johnson - saksbehandler  
Inga Berge de Galvez - for enhetsleder Line Hellum Fomenko

Likelydende brev sendt til:

Statsbygg Øst, Postboks 8106 Dep., 0033 OSLO, [postmottak.eo@statsbygg.no](mailto:postmottak.eo@statsbygg.no)

Bydel Frogner, Postboks 2400 Solli, 0201 OSLO, [postmottak@bfr.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bfr.oslo.kommune.no)

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Postboks 8111 Dep, 0032 OSLO,  
[fmoapostmottak@fylkesmannen.no](mailto:fmoapostmottak@fylkesmannen.no)

Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, [postmottak@bya.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bya.oslo.kommune.no)

Bymiljøetaten, Postboks 636 Løren, 0507 OSLO, [postmottak@bym.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bym.oslo.kommune.no)

Samtlige hytteiere

