

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Att.: Sunniva Jakkhelln

Vår referanse 2215490/5
Ansvarlig advokat Christopher Borch

Oslo, 23. oktober 2008

REGULERINGSFORSLAG FOR BYGDØY NATUR- OG FOLKEPARK – FORSLAG TIL LØSNING FOR BÅTPLASSER MELLOM ØYA KILLINGEN OG FASTLANDET

1 INNLEDNING

Vårt firma representerer Sjøsenderet Killingen AS, som eier og leier ut alle de ca 500 båtplassene som ligger i sundet mellom øya Killingen og fastlandet ved Bygdøy Sjøbad. Sjøsenderet Killingen AS driver også ett av tre gjenværende båtverksteder i Oslo, med beliggenhet på Killingen, samt vinteropplag av båter.

Vi viser til ovennevnte reguleringsforslag og Sjøsenderet Killingen AS' høringsuttalelse datert 11. september 2008 (innsendt av advokat Tor Eggesvik som er styremedlem i bedriften).

Sjøsenderet Killingen AS er i rettstvist med staten om flere forhold tilknyttet rettigheter innenfor reguleringsområdet. Vi vil med dette foreslå en løsning som ivaretar allmennhetens interesser, grunneiernes interesser og interessene til Sjøsenderet Killingen AS, uten å ta stilling til den pågående rettstvisten.

2 PLANFORSLAGET AVVIKER BETYDELIG FRA DAGENS SITUASJON

Det går en flytebro/bro mellom fastlandet og øya Killingen. På Bygdøysiden av broen ligger det én brygge ("langbryggen"), med ca 100 båtplasser. De øvrige ca. 400 båtplassene i sundet ligger på Killingensiden av broen. Sjøsenderet Killingen AS eier både langbryggen, flytebroen og de ca. 400 båtplassene som ligger på Killingensiden av broen. Sjøsenderet Killingen AS har for øvrig tillatelse fra Oslo havnevesen og Oslo kommune for alle de nevnte installasjoner.

Reguleringsforslaget avsetter et spesialområde småbåtanlegg i sjø ved Bygdøy sjøbad. Dette delområdet har en utforming/avgrensning som avviker betydelig fra beliggenheten til dagens brygger. Bryggene ligger i dag både innenfor det foreslåtte delområdet og utenfor delområdet i retning vest, nord og sør. Det ligger også en bølgebryter sør for (og utenfor) delområdet. Delområdet for småbåtanlegg strekker seg lenger øst (mot Bygdøy) enn dagens brygger gjør.

Nevnte spesialområde småbåtanlegg i sjø er i forslaget omkranset av et spesialområde friluftsområde i sjø (S-Fs2), der det ifølge reguleringsbestemmelsene skal være tillatt med "bading, fiske, rekreasjon

THOMMESSEN

mm". Småbåtanlegg er ikke i tråd med dette formålet, noe som medfører at flere av de eksisterende bryggene vil være i strid med reguleringsplanen dersom forslaget vedtas. Det gjelder også dagens atkomst til båtplassene både fra Bygdøy og fra øya Killingen.

Plan- og bygningsetaten viser i sin saksfremstilling til Statsbyggs skisseforslag for Bygdøy sjøbad, og det er nærliggende å anta at dette skisseforslaget har vært førende for etatens reguleringsforslag. Det fremkommer ikke noen annen eller nærmere begrunnelse for utformingen av området for småbåthavnen.

Som nevnt tilhører alle de etablerte bryggene i sundet Sjøsenderet Killingen AS. Dessverre ser Plan- og bygningsetatens reguleringsforslag i stor grad bort fra - eller er i direkte konflikt med - vår klients virksomhet knyttet til småbåthavn, båtverksted og vinteropplag (se nærmere om dette under punktene 4 og 5 nedenfor).

3 BÅTVERKSTED, VINTEROPPLAG OG SMÅBÅTHAVN HAR LANGE TRADISJONER PÅ KILLINGEN

Virksomheten til Sjøsenderet Killingen AS er en fortsettelse av en nesten 100 år gammel tradisjon knyttet til båtbygging og fortøyning av båter på øya Killingen og i sundet innenfor. Siden Killingen Slip & Baatbyggeri ble etablert i 1912, har virksomheten hatt sammenhengende helårsdrift på Killingen. Virksomhetens ansatte og kunder har benyttet seg av atkomst over Bygdøy. Vareleveranser har også skjedd denne veien.

Vi viser til Statsbyggs uttalelse datert 23. september 2008. Det fremgår på side 1 i uttalelsen at da H M Kongen sa fra seg disposisjonsretten til deler av Bygdøy fra og med 2004, ble det klart uttrykt at man ønsket å videreføre de tradisjoner som har gjort denne eiendommen så unik. I tråd med H M Kongens ønsker ble Norsk folkemuseum valgt som samarbeidspartner for en forvaltning av eiendommen videre, i den ånd som kongehuset hadde lagt opp til gjennom mer enn 100 år.

Virksomheten til Sjøsenderet Killingen AS er en del av disse 100 år gamle tradisjonene. Kongehuset benytter og har i lang tid benyttet seg av sjøsenderets tjenester, til så vel vinteropplag, båtreparasjoner og leie av flere båtplasser. Også gjennom sin handlemåte viser kongehuset følgelig at virksomheten som drives av sjøsenderet på Killingen og i sundet innenfor, ønskes videreført.

Som vi kommer tilbake til nedenfor, er det knyttet usikkerhet til reguleringsforslagets betydning for det videre driftsgrunnlaget til Sjøsenderet Killingen AS. Det kan derfor hevdes at reguleringsforslaget ikke fullt ut oppfyller Kongens intensjoner knyttet til Bygdøy.

4 REGULERINGSFORSLAGET GRIPER INN I EN PÅGÅENDE RETTSTVIST

Sjøsenderet Killingen AS er som nevnt i rettstvist med staten, ved Fornyings- og administrasjonsdepartementet. Vi viser til Oslo byfogdembetes kjennelse 18. desember 2007 (vedlegg), der Sjøsenderet Killingen AS fikk rettens medhold i at staten ikke kan fjerne broforbindelsen til øya Killingen.

Staten ønsker en omlegging/flytting av båtplasser i sundet. Sjøsenderet Killingen AS har motsatt seg dette. Det er også uenighet om nøyaktig hvor båtferdselen skal gå gjennom sundet, selv om partene så langt vi har forstått er enige om at det skal være mulig å gå gjennom sundet med båt.

Etter vår oppfatning legger reguleringsforslaget i for stor grad vekt på Statsbyggs fremstilling av saken og Statsbyggs skisseforslag for Bygdøy sjøbad. Vi understreker at Sjøsenderet Killingen AS ønsker en annen løsning/plassering av båtplassene enn staten/Statsbygg.

THOMMESSEN

Det oppfattes som uheldig at Plan- og bygningsetaten synes å benytte Statsbyggs løsningsforslag som grunnlag for sitt reguleringsforslag, før den pågående rettslige konflikten er avgjort og uten nærmere begrunnelse.

5 REGULERINGSFORSLAGET KAN TRUE LOKAL NÆRINGSVIRKSOMHET

Dersom planforslaget vedtas slik det foreligger, vil det gi staten og kommunen hjemmel til å ekspropriere deler av båtplassene vest, nord og sør for spesialområdet småbåtanlegg i sjø, samt ekspropriere forbindelsen mellom øya Killingen og gjenværende båtplasser innenfor delområdet, jf plan- og bygningsloven § 35 nr 1. Derved vil det kunne bli umulig for Sjøsenderet Killingen AS å drive småbåthavn innenfor reguleringsområdet.

Konkret innebærer planforslaget at Sjøsenderet Killingen AS risikerer å miste ca 100 av sine totalt ca. 500 båtplasser, noe som utgjør en betydelig del av driftsgrunnlaget for virksomheten.

Planforslaget medfører derfor en betydelig næringsmessig utfordring for Sjøsenderet Killingen AS, noe vi mener Oslo kommune må ta hensyn til i videre behandling av reguleringsforslaget.

6 FORSLAG TIL LØSNING

Vi viser til uttalelsen fra Kystverket datert 8. august 2008 og uttalelsen fra AS Killingen datert 1. september 2008.

Kystverket etterlyser areal avsatt til båtferdsel gjennom sundet og areal for kabelferge/broforbindelse til Killingen. AS Killingen foreslår at området i sjøen mellom Killingen og Bygdøy (unntatt Halsenbukten) i sin helhet reguleres til småbåthavn.

Som nevnt er Sjøsenderet Killingen AS og staten/Statsbygg uenige om nøyaktig hvor båtferdselen skal gå gjennom sundet. Dette spørsmålet henger sammen med uenigheten om omlegging/flytting av båtplasser i sundet.

Vi foreslår at begge de forannevnte uttalelsene tas til følge, men at båtferdselen sikres i reguleringsbestemmelsene uten at den kartfestes nærmere. Det kan skje ved at sundet unntatt Halsenbukten reguleres til spesialområde småbåtanlegg/trafikkområde i sjø (kombinert formål) med bestemmelser om at det skal være båtferdsel gjennom sundet og at det kan legges til rette for kabelferje/bro/flytebro over til Killingen.

For å gjøre det mulig å opprettholde dagens bryggesituasjon, er det av vesentlig betydning at delområdet får en utstrekning nordover til dypvannskaien og vestover til plangrensen, samt noe sørover slik at bølgebryteren omfattes. Delområdet bør derfor utvides noe.

Ovennevnte justering av spesialområde småbåtanlegg/trafikkområde i sjø med nevnte bestemmelser om båtferdsel gjennom sundet og kabelferje/bro/flytebro er forenlig med alle mulige utfall av tvisten mellom staten og Sjøsenderet Killingen AS. Derved er det ikke nødvendig for bystyret å ta stilling til denne rettstvisten.

En annen mulighet er å trekke plangrensen lenger øst i sundet, slik at planområdet ikke omfatter båthavnen.

THOMMESSEN

7 OPPSUMMERING

Sjøsenderet Killingen AS og staten er i rettstvist om broforbindelsen til øya Killingen og beliggenheten til båtplassene. Vi mener Plan- og bygningsetatens reguleringsforslag legger for stor vekt på Statsbyggs fremstilling av saken og Statsbyggs skisseforslag for Bygdøy sjøbad. Derved tar kommunen samtidig stilling i en pågående rettstvist.

Kommunen bør i stedet regulere småbåthavnen ved Bygdøy sjøbad slik at man tar høyde for forskjellige utfall av nevnte konflikt og slik at Kystverkets merknader tas til følge.

Sundet unntatt Halsenbukten bør i sin helhet reguleres til kombinert formål spesialområde småbåt-anlegg/trafikkområde i sjø med bestemmelser om at det skal være båtferdsel gjennom sundet og at det kan legges til rette for kabelferje/bro/flytebro over til Killingen.

Alternativt bør plangrensen trekkes lenger øst i sundet, slik at planområdet ikke omfatter båthavnen.

Dersom det er behov for ytterligere opplysninger, kan undertegnede kontaktes på telefon 23 11 12 43 eller mobiltelefon 922 57 987 og e-post cbo@thommessen.no.

Med vennlig hilsen

Thommessen Krefting Greve Lund AS



Christopher Borch
Advokat

Vedlegg:

Oslo byfogdembetes kjennelse 18. desember 2007

Kopi:

Sjøsenderet Killingen AS, Killingen, 0277 OSLO