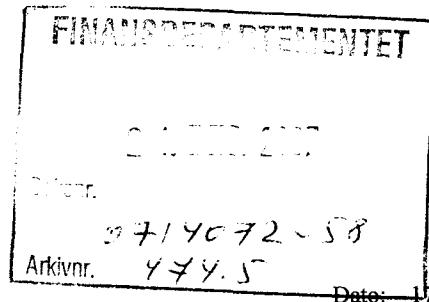




Oslo kommune
Friluftsetaten
Miljø- og planavdeling

Det Kongelige Finansdepartement
Postboks 8008 Dep
0030 Oslo



Date: 17.12.2007

Deres ref:
07/4072 SØ ARO

Vår ref (saksnr):
07/02237-3
Oppgis ved alle henvendelser

Saksbeh:
Marie-A. Danielsen, 23426934

Arkivkode:
563

INNSPILL TIL UTREDNING OM BETALING FOR BRUK AV AREAL I KYSTSONEN

Vi viser til brev av 15.11.2007 der Finansdepartementet ber om innspill til utredningsarbeidet om betaling av bruk av areal i kystsonen.

Byrådsavdeling for miljø og samferdsel har i denne saken (brev av 26.11.2007) delegert myndigheten til å avgjøre høringsuttalelse på vegne av Oslo kommune til Friluftsetaten. Delegeringen er foretatt i hht. bystyrets vedtak av 30.05.2001 i sak. 218, byrådets vedtak av 03.07.2001 sak 1360, og byråden for miljø og samferdsels vedtak av 01.08.2001.

Oslo Havn KF har sendt innspill til uttalelsen som er innarbeidet i kommunens uttalelse.

Innledningsvis vil vi bemerke at begrepene i departementets brev er litt uklare. Arealer i kystsonen kan være både sjøarealer og arealer på land. Bruk er også litt udefinert. Når det gjelder bruk av sjøareal til skipsfart og sjøtransport så reguleres det av eksisterende lover og internasjonale avtaler og omtales ikke i vår uttalelse. I prinsippet gjelder fri ferdsel på sjøen.

1. Aktuelle planer og utredninger i Oslo

Fjordbruksplan for Oslo ble vedtatt av bystyret 19.06.1991. Planområdet for Fjordbruksplanen omfatter Oslofjorden, øyene og strandsonen, med unntak av sjøen og strandområdet i sentrum, som omfattes av kommunedelplan for Oslos sentrale sjøside. Disse arealene inngår i dag i området for Fjordbyen.

Fjordbruksplanen fastlegger noen arealer innenfor planområdet til båndlagte områder som skal følges opp med reguleringsplan eller vedtak etter annet lovverk (for eksempel naturvernloven, kulturminneloven, havneloven).

Fjordbruksplanen har tre hovedprinsipper:



Friluftsetaten
Miljø- og planavdeling

Postadresse:
Postboks 1443 Vika
0115 Oslo

Besøksadresse:
Sommerrogata 1, inngang Inkognitogata
Friluftsetaten@fri.oslo.kommune.no

Telefon: 02180
Telefaks: 23 42 70 01
Bankgironr.: 6097 05 04543
Org.nr.: 971 185 600

- Legge fjordområdet til rette for friluftsliv ved etablering av fjordsentra, maritime idrettssentra, småbåthavner-/opplag, badestrender m.m.
- Forbedre tilgjengeligheten til fjordområdet ved etablering av sammenhengende turveinett langs strandområdene, kommunikasjonsknutepunkter for rutebåt- og turisttrafikken m.m.
- Gi et styrket vern av verdifulle arealer og forekomster (natur- og kulturminner) på øyer og strandområder

Planene for Fjordbyen innebærer at store deler av dagens arealer ut mot sjøen frigjøres til byutvikling, slik at de sentrale deler av byens strandsone i større grad åpnes opp for allmennhetens benyttelse. Potensielt vil dette kunne få stor betydning for tilrettelegging av fjordområdet for friluftsliv ved at det åpner seg nye muligheter for plassering av knutepunkter for båttrafikk, besøksbrygger, småbåthavner, opplagsplasser, maritime idrettsentre og generell tilrettelegging for fjordrelaterte aktiviteter.

Status

Nåværende overordnede føringer for fjordområdene gitt i bl.a. kommuneplanen og byøkologisk program for Oslo går i hovedsak på forbedring av allmennhetens tilgang til strandlinjen og fjorden. Dette er i samsvar med hovedprinsippene i Fjordbruksplanen.

Fjordbruksplanens forutsetning om supplering av turveinettet langs strandområdene er delvis blitt gjennomført, men noen strekninger gjenstår fortsatt. Muligheter for gjennomføring av kyststi utredes nå i strandsoneprosjektet (jfr pkt nedenfor).

Vern av verdifulle arealer og forekomster på øyer og strandarealer vurderes å være godt nok dekket gjennom de vedtatte og pågående reguleringsplaner og verneplaner.

Når det gjelder lokalisering og omfang av fjordsentra, knutepunkter for båttrafikk, besøksbrygger, småbåthavner, opplagsplasser, maritime idrettssentre og generell tilrettelegging for fjordrelaterte aktiviteter, vurderes det å være behov for en fornyet gjennomgang av planen. Dette er begrunnet både i nye behov som er kommet siden Fjordbruksplanen ble vedtatt og at utviklingen i Fjordbyen gir flere muligheter for lokalisering.

Mye av dette kan til dels ivaretas gjennom ulike utredninger/planer. Det er derfor foreløpig ikke satt i gang en revisjon av Fjordbruksplanen.

Generelt om strandsonearbeidet som er satt i gang i Oslo kommune

For å følge opp bystyrets vedtak om å gjøre strandsonen i Oslo tilgjengelig for allmennheten i større grad, har byrådet etablert et prosjekt, strandsoneprosjektet. Prosjektet har tatt utgangspunkt i et

registreringsarbeid av eiendomsforhold, tilgjengelighet og arealbruk i strandsonen som ble gjort i 2004.

Det framgikk av registreringene at 57 % av kystlinjen i Oslo (uten øyene og Fjordbyen) var allment tilgjengelig, og at 43 % var stengt for allmennheten. Fjordbyen, dvs. området fra Filipstad til Ormsund-Bekkelaget utgjør ca. 21 % av kysten i Oslo (uten øyene), hvorav 24 % er "ferdig utviklet", og allment tilgjengelig (Aker brygge-Rådhusplassen-Akershusstranda). En stor del av arealet i Fjordbyen er i dag belagt med havnevirksomhet. Bystyret vedtok 19.01.2000 å frigjøre så mye som mulig av havnearealene til byutvikling for bolig, nærings- og rekreasjonsformål (jfr. planer for Fjordbyen).

Arealbruk i strandsonen som ikke er allment tilgjengelig utenfor "Fjordbyen" er variert: boligeiendommer, småbåthavn/-opplag med parkering, badeplasser med eller uten badehus og

brygge, samt næringsareal. Private boligeiendommer utgjør ca. 56 % av kystlinjen som ikke er allment tilgjengelig.

Strandsoneprosjektet som nå er igangsatt, har som mål å bedre tilgjengeligheten i strandsonen, og å etablere en sammenhengende kyststi i Oslo der det er mulig. Utredningsarbeidet for 3 utvalgte delområder er i sin avslutningsfase og flere konkrete tiltak er igangsatt.

2. Nye behov og utfordringer

Presset på plasser i småbåthavner og opplagsplasser antas å være større nå enn når Fjordbruksplanen ble vedtatt. Det er et underskudd på båtplasser i Oslo. Det har dessuten vært en betydelig vekst innenfor visse sjøidretter som roing og kajakkpadling. Disse aktivitetene er det mangelfullt tilrettelagt for i Oslo og det er behov for økt tilrettelegging for disse aktivitetene med utsettingssteder for båter og tilknyttede funksjoner. Veksten i småbåter og sjøaktiviteter generelt gir dessuten potensial for økt forekomst av konflikter med annen båttrafikk på fjorden. På bakgrunn av dette kan det også være et behov for å fastsette flere arealer til denne type formål på sjøflaten.

Det er for eksempel tilfellet i Bestumkilen der det oppstår interessekonflikter mellom roere og båtbrukere for bruken av sjøområdet utenfor ro- og kajakkklubbene og ved småbåthavnet. Roere må krysse småbåtleden for å komme inn i robanen. Dette er lite gunstig av hensyn til sikkerhet. Roere og padlere ønsker dessuten en 1000 meters bane i konkurransesstandard langs Bygdøylandet. En robane, uten nærmere bestemt standard, er grovt skissert i to ulike skisser i Fjordbruksplanen, noe som kan ha medført uenighet mellom båteiere og roere i forhold til hvor og hvor lang/bredd er robanen. Samtidig ønsker småbåtforeningene å utvide antall småbåtplasser i området. Kommunen har nå satt i gang et reguleringsarbeid for å sikre både båtplasser og arealer til roing og padling i Bestumkilen.

I forbindelse med at større arealer inntil fjorden åpnes opp for allmennhetens tilgang og større deler av fjorden dermed tilrettelegges for rekreasjon gjennom etablering av badeplasser innerst i fjorden (Bjørвика, Tjuvholmen), kan det forventes økt fokus bl.a. på krav til vannkvalitet.

3. Om bruk av areal i kystsonen og virkemidler som kan bidra til å løse eventuelle konflikter knyttet til disponering av areal i kystsonen

Det har alltid vært nær sammenheng mellom eiendomsrett på land og rett til utnyttelse av sjøområdet utenfor egen strandlinje. Dette er normalt ikke regulert i lov, men knyttet til hevd.

I Finansdepartementets brev henvises det til fiskeriministerens foredrag på Aqua Nor-messen sist sommer om Regjeringens strategi for norsk havbruksnæring som utgangspunkt for en utredning om saken. Dette har liten relevans for Oslo kommune og Oslo havn. Det finnes ingen stedfast havbruksnæring innen kommunen og store deler av strandlinjene i kommunen er enten i offentlig eie eller offentlig forvaltning.

Når det gjelder bruken av sjøområdene i kommunen er store deler regulert gjennom planer etter plan- og bygningsloven. Det innebærer at det offentlige ved kommune og stat kan regulere bruken av sjøarealet gjennom eksisterende lover så som plan- og bygningsloven og havne- og farvannsloven.

Store deler av strandområdet i Oslo er også regulert gjennom plan- og bygningsloven. Gjennomføring av reguleringsplaner i private områder er imidlertid avhengig av erverv/ekspropriasjonsvilje og prioritering i forhold til kommunens tilgjengelige ressurser.

Det prinsipielle spørsmålet vil derfor være om det skal kunne kreves vederlag for tillatt bruk av sjøareal. Sjøareal er vanligvis ansett som å tilhøre fellesskapet gjennom kommune og stat. Den som får tillatelser til ervervsmessig å utnytte fellesskapets ressurser på land må normalt betale et vederlag for det. Det har vært diskutert i bl.a. havnekretser om ikke sjøareal burde behandles likt med utnyttelse av arealer på land. Det har imidlertid ikke vært noe formelt grunnlag for det. Det har vært i sammenhenger der grunneiere på land har fått rett til å ta i bruk sjøområder til permanent bruk til bebyggelse på det areal som til da var sjø. Tenkningen har da gått på at slike utbygginger gir utbyggeren en til dels betydelig gevinst, mens fellesskapet taper sjøareal.

I Oslo finnes det slike saker. Et eksempel på dette er private marinaer som har offentlig tillatelse til bruk av sjøområder, både regulerte og uregulerte, og hvor etterspørselen langt overstiger kapasiteten. Det gir grunnlag for en markedsmessig prising av en båtplass og uten at det betales vederlag for bruken av sjøområdet. Et annet eksempel er utbyggingen av Tjuvholmen der kommunen har regulert et betydelig sjøområde til utbyggingsformål. Nå må det bemerkes at noe av dette er ivaretatt gjennom salgsprisen hvor selger Oslo kommune/Oslo Havn KF har stilt krav til utbyggeren om etablering av tilbud som i sin karakter må anses offentlig.

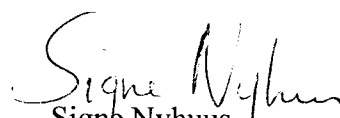
Småbåthavn utenfor områder på land som er eid av kommunen, er sjøområder som kommunen leies ut til småbåtforeninger som styres under et såkalt Småbåtutvalg, et rådgivende organ for byrådet og samarbeidsorgan mellom kommune og småbåtforening. Her er det innført en bryggemeter avgift for alle medlemsforeninger til Småbåtfondet.

Som konklusjon anses det rimelig at det betales vederlag for bruk av fellesskapets sjøområder til næringsmessig virksomhet. Hvem som skal tilgodeses når et vederlag innkreves må ses i sammenheng med bruken.

Med hilsen



for Morten Haugen
fungerende direktør


Signe Nyhuus
avdelingssjef

Kopi til: Byrådsavdeling for miljø og samferdsel