



Dato: 14.06.2017 Arkivkode: GBR - 41/904, N - 515.3, PLANID - 2006001 Bilag nr: Arkivsak ID: 17/8967 J.post ID: 17/122759
Saksbehandler: Gro Magnesen
Saksansvarlig: Jannike Hovland

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	22.06.2017	119/17
Formannskapet	22.08.2017	161/17

Oksenøyveien 91 - mindre endring av reguleringsplan

Formannskapet-22.08.2017- 161/17

Vedtak:

Forslag til mindre endring av reguleringsplan for Fornebu, område 14 og 15 – Lilleøya, planID 2006001, som vist i forslag til endring av bestemmelser, dokument 3621098, vedtas.

Planutvalget-22.06.2017- 119/17

Vedtak:

Forslag til mindre endring av reguleringsplan for Fornebu, område 14 og 15 – Lilleøya, planID 2006001, som vist i forslag til endring av bestemmelser, dokument 3621098, vedtas.

Mindretallsanke fra Odd Willy Lørstad (Ap) og Tiril Eid Barland (V)

Saken forelegges formannskapet til avgjørelse, jfr. reglementets del I «Felles saksbehandlingsregler for folkevalgte organer» § 3-13

Protokolltilførsel fra Odd Willy Lørstad (Ap)

Reguleringsarbeidet for området startet 20.10.2006. Reguleringsforslag ble vedtatt i Planutvalget (143/08) 19.06.08 og kommunestyret vedtok planen 29.10.08. I reguleringsplanene står det for dette området formål §6.3, "Området skal benyttes for opplag av båter, til parkering for småbåthavn samt annen virksomhet som er direkte relatert til båter og marinaktivitet" Miljøverndepartementet stadfestet planen i vedtak 18.12.12.P.g.a markedsmessige endringer i maritim sektor som gir dårligere utsikter til fortjeneste i prosjektet, har tiltakshaver søkt om dispensasjon fra reguleringen i området. Det ønskes nå å etablere et dekkehotell og annen virksomhet i byggene på P8 og P6.Tre ganger tidligere er det søkt om det samme og planutvalget

behandlet disse henholdsvis 04.12.14 , 24.09.15 hvor det ble gitt avslag og 09.02.17 hvor vedtaket ble at rådmannen fremmer forslag.Forslaget nå er 4. gang det søkes om dispensasjon uten at særlig nye momenter i saken som kun har bakgrunn i usikkerhet om inntjening. Tidsbegrensede dispensasjon på 5 år, som rådmannen antyder som en mulighet er ikke realistisk. Ingen av byggene PS8 og PS9 er oppførte og kan slik sett ikke påføre noe bygningsmessige tap. Spørsmålet i dette tilfelle blir om en dispensasjon fra en omfattende reguleringsplan i strandsonen, gir en proporsjonalitet i samfunnsmessig nytte. Etter vårt syn gjør det ikke det og spesielt ikke i våre blå-grønne og sjønære områder som skal være for friluftsliv og rekreasjon. Bilrelatert virksomhet i strandsonen hører ikke hjemme her.Saken har en stor prinsipiell betydning og vil gi føringer og presedens for fremtidige lignende saker uansett i Bærum disse måtte komme.Det kan også stilles spørsmål om dette er en ” mindre endring av reguleringsplanen” .

Planutvalget-22.06.2017-119/17

Vedtak:

Forslag til mindre endring av reguleringsplan for Fornebu, område 14 og 15 – Lilleøya , planID 2006001, som vist i forslag til endring av bestemmelser, dokument 3621098, vedtas.

Mindretallsanke fra Odd Willy Lørstad (Ap) og Tiril Eid Barland (V)

Saken forelegges formannskapet til avgjørelse, jfr. reglementets del I «Felles saksbehandlingsregler for folkevalgte organer» § 3-13

Protokolltilførsel fra Odd Willy Lørstad (Ap)

Reguleringsarbeidet for området startet 20.10.2006. Reguleringsforslag ble vedtatt i Planutvalget (143/08) 19.06.08 og kommunestyret vedtok planen 29.10.08. I reguleringsplanene står det for dette områdets formål §6.3, ”Området skal benyttes for opplag av båter, til parkering for småbåthavn samt annen virksomhet som er direkte relatert til båter og marinaktivitet” Miljøverndepartementet stadfestet planen i vedtak 18.12.12.P.g.a markedsmessige endringer i maritim sektor som gir dårligere utsikter til fortjeneste i prosjektet, har tiltakshaver søkt om dispensasjon fra reguleringen i området. Det ønskes nå å etablere et dekkehotell og annen virksomhet i byggene på P8 og P6.Tre ganger tidligere er det søkt om det samme og planutvalget behandlet disse henholdsvis 04.12.14 , 24.09.15 hvor det ble gitt avslag og 09.02.17 hvor vedtaket ble at rådmannen fremmer forslag.Forslaget nå er 4. gang det søkes om dispensasjon uten at særlig nye momenter i saken som kun har bakgrunn i usikkerhet om inntjening. Tidsbegrensede dispensasjon på 5 år, som rådmannen antyder som en mulighet er ikke realistisk. Ingen av byggene PS8 og PS9 er oppførte og kan slik sett ikke påføre noe bygningsmessige tap. Spørsmålet i dette tilfelle blir om en dispensasjon fra en omfattende reguleringsplan i strandsonen, gir en proporsjonalitet i samfunnsmessig nytte. Etter vårt syn gjør det ikke det og spesielt ikke i våre blå-grønne og sjønære områder som skal være for friluftsliv og rekreasjon. Bilrelatert virksomhet i strandsonen hører ikke hjemme her.Saken har en stor prinsipiell betydning og vil gi føringer og presedens for fremtidige lignende saker uansett i Bærum disse måtte komme.Det kan også stilles spørsmål om dette er en ” mindre endring av reguleringsplanen” .

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til endring av reguleringsplan for Fornebu, område 14 og 15 – Lilleøya , planID 2006001, som vist i forslag til endring av bestemmelser, dokument 3621098, fremmes ikke, jf. plan- og

bygningsloven §§ 12-11 og 12-14.



Flyfoto som viser Oksenøya Marina . Felt PS 8 er markert med rød ramme.

SAKEN I KORTE TREKK

Forslag til endring av reguleringsplan 2006001 Fornebu, område 14 og 15 – Lilleøya fremmes av LOF arkitekter AS på vegne av Oksenøya Marina. I denne reguleringsplanen er området som søkes omregulert avsatt til privat småbåthavn. Hensikten med reguleringsplanen er blant annet å sikre videre drift og utvikling av den eksisterende småbåthavnen innenfor området. Aktiviteter som tillates etablert skal derfor være direkte relatert til båter og marina virksomhet. Forslagsstiller ønsker nå en utvidet bruk av området til også å omfatte trening, sport og lek, klatresenter, kurs og opplæring relatert til båtsport og dekkhotell med monteringshall.

Oksenøya Marina ligger i et område med spesielle naturkvaliteter og store friluftsinnteresser. Det grenser i tillegg til en grav- og urnelund. Utvidet bruk til lagervirksomhet i form av et dekkhotell og aktiviteter knyttet til trening, sport og lek vil medføre økt trafikk og økt belastning på området. Økt trafikk vil også være uheldig for grav og urnelunden.

En utvidet bruk av marinaen slik det er foreslått vil ikke være forenelig med reguleringsplanens hovedhensikt som er å sikre vern av de verdifulle natur- og friluftsområdene på Oksenøya. Bruk av marinaområdet bør derfor begrenses til fritidsbåtrelatert virksomhet. Kurs og opplæring tilknyttet denne virksomheten vil imidlertid ikke være i strid med planens hensikt.

Rådmannen kan ikke anbefale planutvalget å vedta den omsøkte reguleringsendringen.

Dersom planutvalget allikevel ønsker å legge til rette for annen virksomhet slik det er søkt om, anbefaler rådmannen at det dispensers midlertidig fra gjeldende plan. Midlertidigheten settes til maksimalt 5 år.

Vedlegg:	
Søknad om endring av bestemmelser - Oksenøyveien 91	3528311
Reguleringskart	3528322
Akershus fylkeskommune - uttalelse	3600244
Fylkesmannen i Oslo og Akershus - uttalelse - Oksenøyveien 91 - mindre endring av reguleringsplan	3584390
Forslag til endring av bestemmelser	3621098

DEL 2 – MER OM SAKEN

Innhold

1	Bakgrunn
2	Planstatus og rammebetingelser
3	Planområdet
4	Forslag til endringer
5	Merknader/ uttalelser.....
6	Rådmannens vurderinger og konklusjon.....

Forslagsstillers søknad om endring er vedlagt, jf. dokument 3528311.

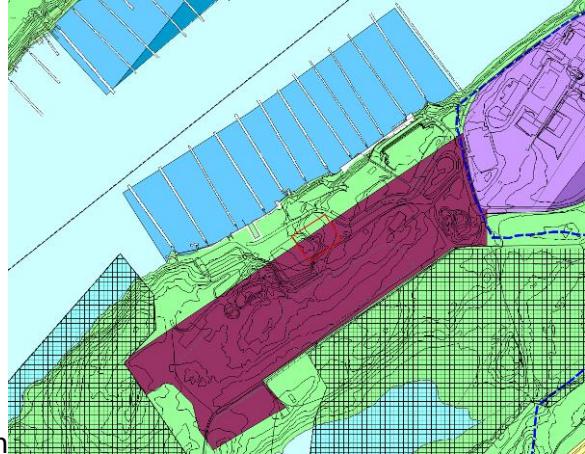
1 Bakgrunn

1. Gjeldende reguleringsplan ble stadfestet av Miljøverndepartementet 18 desember 2012
2. Tidligere behandling:
 - Søknad om midlertidig dispensasjon fra reguleringsformål for å opprette dekkhotell i bygg PS8 (Arkivsak ID 09/ 6174). Planutvalget behandlet saken 4 desember 2014 og vedtok enstemmig å ikke innvilge søknaden
 - Søknad om midlertidig dispensasjon fra formål i reguleringsplan for dekk- og bilrelatert virksomhet i deler av bygg PS8 og PS9 (arkivsak ID 15/48039). Planutvalget behandlet saken 24 september 2015 og vedtok enstemmig å ikke innvilge søknaden.
 - Planutvalget ba i møte 9 februar 2017 rådmannen fremme en sak med vurdering av alternativ supplerende bruk av arealet.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede føringer

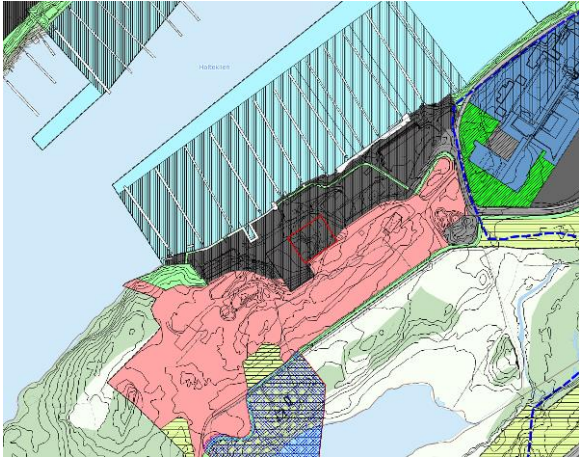
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.



2.2 Gjeldende kommuneplan/kommunedelplan

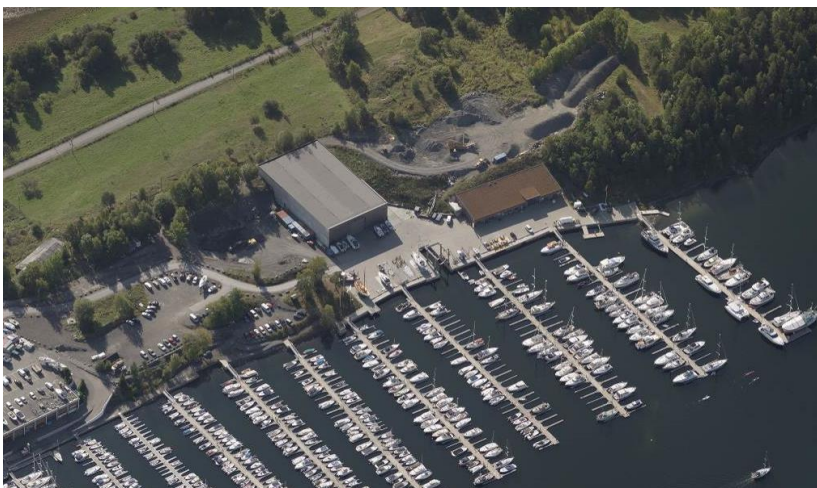
Kommuneplan for Bærum 2015-2030. Del av arealet er vist som nåværende grøntstruktur og del som fremtidig grav- og urnelund. Deler av sjøområdet er vist som privat småbåthavn.

2.3 Gjeldende regulering



Reguleringsplan for Fornebu – område 14 og 15 – Lilleøya. Felt PS8 er i planen vist som privat småbåtlanlegg (landdel)

3 Planområdet



Skråfoto av Oksenøya Marina. Felt PS8 til venstre for den grå hallen midt i bildet.

Oksenøya Marina ligger ved Holtekilen, på nordøstsiden av Lilleøya. Lilleøya er et verdifullt natur- og friluftsområde. Gjeldene reguleringsplanen har som hovedhensikt å verne disse områdene. Sydøst for Marinaen er det satt av arealer til grav- og urnelund. Mellom gravlunden og marinaen er det regulert en turveiforbindelse.

Marinen består av et større bryggeanlegg for småbåter og et mindre landareal til båt-oppstilling /parkering og bygninger tilknyttet marinaens aktivitet. Felt PS 8 er regulert til bruk for utstilling og klargjøring av båter, samt salgs- og administrasjonskontor.

4 Forslag til endringer

Forslagsstiller ønsker å kunne utvide bruk av felt PS 8 til også å omfatte trening, sport og lek, klatresenter, kurs og opplæring relatert til båtsport. Inntil 25 % av total tillat BYA for Oksenøya marina ønskes brukt til dekkhotell med monteringshall. Arealet foreslått til dekkhotell utgjør BYA= 1187,5 m2. Resterende areal innenfor feltet som kan benyttes til trening, sport, lek etc. utgjør resterende 662,5 m2.

5 Merknader/ uttalelser

Det har kommet inn to uttalelser til saken

- **Fylkesmannen i Oslo og Akershus** (dokument 3584390) ber kommunen vurdere i hvilken grad endringen vil generere mer trafikk.
- **Akershus fylkeskommune** (dokument 3600244) uttaler at endringen ikke vil berøre regionale interesser.

Rådmannen støtter fylkeskommunens uro for at tiltaket vil generere mer trafikk. Ytterligere kommentar er gitt under rådmannens vurdering.

6 Rådmannens vurderinger og konklusjon

6.1 Planendringens virkninger for omgivelser og samfunn

6.1.1 Forholdet til overordnede planer

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen' legger føringer og målsetninger for bruk av sjø nære områder. En av planens målsetninger er å øke mulighet for friluftsliv.

Rådmannen er opptatt av at det i sonen der de statlige retningslinjer gjelder skal føres en restriktiv holdning til hvilke aktiviteter som skal tillates. Oksenøya Marina er regulert med hensikt å tilrettelegge for båtsport og aktiviteter som knytter seg direkte til maritim virksomhet. Annen form for fysisk aktivitet og bruk av området til lagervirksomhet er ikke forenelig med planens hensikt.

6.1.7 Atkomst og parkering

Rådmannen ser også at utvidet bruk av området vil generere mer trafikk noe som ikke er ønskelig ut fra hensynet til de tilstøtende naturvernområder og den fremtidige gravlunden.

Hovedvekten av trafikk til og fra dekkhotellet vil i stor grad være sammenfallende med tider på året hvor det også er stor trafikk til marinaen for båtpuss og båtopptak.

6.2 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planendringen har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

6.3 Rådmannens konklusjon

Strandsonen og arealer nær sjøen er attraktive og bør beholdes natur- og friluftsliv, eller formål som naturlig hører hjemme her. Lagring av dekk og fysisk aktivitet innomhus kan ikke sies å være

direkte relatert til maritim virksomhet. Rådmannen kan ikke anbefale at det åpnes for aktivitet som ikke er rettet mot friluftsliv i form av båt og båtliv innenfor området.

Hvis planutvalget likevel skulle være positiv til tiltaket bør det åpnes for en tidsavgrenset midlertidig bruks endring for maksimalt fem år og ikke en permanent endring av reguleringsplanen.

Behandlingen i møtet 22.08.2017 Formannskapet

Forslag fremmet av Halvdan Skard, Ap

Søknad om forslag til endring av reguleringsplan for Fornebu, område 14 og 15 – Lilleøya , planID 2006001, som vist i forslag til endring av bestemmelser, dokument 3621098, avslås, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-11 og 12-14.

Votering:

Ved alternativ votering mellom innstillingen og Halvdan Skards forslag ble innstillingen vedtatt mot 6 stemmer (3Ap, V, MDG, SV).

Formannskapet-22.08.2017- 161/17:

Vedtak:

Forslag til mindre endring av reguleringsplan for Fornebu, område 14 og 15 – Lilleøya, planID 2006001, som vist i forslag til endring av bestemmelser, dokument 3621098, vedtas.

Behandlingen i møtet 22.06.2017 Planutvalget

Forslag fremmet av Ida Ohme Pedersen, Frp

Forslag til mindre endring av reguleringsplan for Fornebu, område 14 og 15 – Lilleøya , planID 2006001, som vist i forslag til endring av bestemmelser, dokument 3621098, vedtas.

Votering:

Ved alternativ votering mellom rådmannens forslag og forslag fra Pedersen, ble Pedersens forslag vedtatt med 3 (H, Frp) mot 2 stemmer (Ap, V).

Planutvalget-22.06.2017- 119/17:

Vedtak:

Forslag til mindre endring av reguleringsplan for Fornebu, område 14 og 15 – Lilleøya , planID 2006001, som vist i forslag til endring av bestemmelser, dokument 3621098, vedtas.

Mindretallsanke fra Odd Willy Lørstad (Ap) og Tiril Eid Barland (V)

Saken forelegges formannskapet til avgjørelse, jfr. reglementets del I «Felles saksbehandlingsregler for folkevalgte organer» § 3-13

Protokolltilførsel fra Odd Willy Lørstad (Ap)

Reguleringsarbeidet for området startet 20.10.2006. Reguleringsforslag ble vedtatt i Planutvalget (143/08) 19.06.08 og kommunestyret vedtok planen 29.10.08. I reguleringsplanene står det for dette områdes formål §6.3, "Området skal benyttes for opplag av båter, til parkering for småbåthavn samt annen virksomhet som er direkte relatert til båter og marinaktivitet"

Miljøverndepartementet stadfestet planen i vedtak 18.12.12.P.g.a markedsmessige endringer i maritim sektor som gir dårligere utsikter til fortjeneste i prosjektet, har tiltakshaver søkt om dispensasjon fra reguleringen i området. Det ønskes nå å etablere et dekkehotell og annen virksomhet i byggene på P8 og P6.Tre ganger tidligere er det søkt om det samme og planutvalget behandlet disse henholdsvis 04.12.14 , 24.09.15 hvor det ble gitt avslag og 09.02.17 hvor vedtaket ble at rådmannen fremmer forslag.Forslaget nå er 4. gang det søkes om dispensasjon uten at særlig nye momenter i saken som kun har bakgrunn i usikkerhet om inntjening. Tidsbegrensede dispensasjon på 5 år, som rådmannen antyder som en mulighet er ikke realistisk. Ingen av byggene PS8 og PS9 er oppførte og kan slik sett ikke påføre noe bygningsmessige tap. Spørsmålet i dette tilfelle blir om en dispensasjon fra en omfattende reguleringsplan i strandsonen, gir en proporsjonalitet i samfunnsmessig nytte. Etter vårt syn gjør det ikke det og spesielt ikke i våre blå-grønne og sjønære områder som skal være for friluftsliv og rekreasjon. Bilrelatert virksomhet i strandsonen hører ikke hjemme her.Saken har en stor prinsipiell betydning og vil gi føringer og presedens for fremtidige lignende saker uansett i Bærum disse måtte komme.Det kan også stilles spørsmål om dette er en " mindre endring av reguleringsplanen" .