

Se adresseliste

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
202452064 - 12
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Simon Magnus Simonsen

Dato: 24.05.2024

Killingen - Lysakerfjorden

Referat fra oppstartsmøte, 11.04.2024

Til stede:

Navn	Etat/firma	Rolle	E-postadresse
Anders Kristensen	Kongelig Norsk Seilforening	Forslagsstiller	anders@kns.no
Kristian Fodstad	Meinich arkitekter AS	Fagkyndig	kristian.fodstad@meinich.no
Therese Bruun	Meinich arkitekter AS	Fagkyndig	therese.bruun@meinich.no
Christian Kofoed-Steen	AS Killingen	Grunneier	cks@adv-haa.no
Torkel Langballe	AS Killingen	Grunneier	torkel.langballe@gmail.com
Simon Magnus Simonsen	Plan- og bygningsetaten	Saksbehandler	simon.simonsen@pbe.oslo.kommune.no
Julie Marie Gaarder	Plan- og bygningsetaten	Tospannspartner	julie.gaarder@pbe.oslo.kommune.no

Hensikten med møtet

Hensikten med møtet er å avklare om oppstarten av planarbeidet tilsluttes eller ikke, eller om tilslutningen skal utsettes/planinitiativet skal stoppes.

Dagsorden

1. Plan- og bygningsetatens anbefalinger og konklusjon
2. Krav til utredninger, analyser og studier
3. Forhold som må ivaretas i kart og bestemmelser
4. Forslagsstillers tilbakemeldinger til våre anbefalinger og konklusjon
5. Forslag til samarbeids- og medvirkningsprosesser
6. Avtale om avklaringsmøter
7. Fremdrift
8. Eventuelt

1 Plan- og bygningsetatens anbefaling og konklusjon

PBEs anbefalinger vil bli mer konkrete senere i prosesser når vi har fått oversikt over naturverdiene gjennom de nødvendige naturkartleggingene som skal gjennomføres tidlig i planarbeidet. Vi viser til PBEs område- og prosessavklaring med vurderingstemaene gjengitt under:

- Det er naturverdier med regional og nasjonal verdi innenfor planområdet. Naturverdiene må ivaretas og sikres i planen.
- Tilrettelegging av allmennhetens tilgang på Killingen må avklares i planprosessen.
- Ny utforming av bryggeanlegg må baseres på analyser og funn fra relevante utredninger og undersøkelser av naturverdier både under vann og på land.
- Øvings- og regattaområdet for seiling skal ikke hindre ferdsel eller forringe naturverdiene.
- Båthavn, forbindelsen til Killingen og utvalgte deler av Killingen skal ha universell utforming.
- Det antydes eventuell ny bebyggelse i forbindelse med sydslippen eller marinaen/tidligere sjøsenderet. Bebyggelse må være i tråd med fredningsforskriften og må konkretiseres tidlig i planarbeidet.
- Farleden gjennom sundet skal opprettholdes.
- Klimagassutslipp og klimatilpasning.

Riksantikvaren eller Byantikvaren

Det må avklares om det er Riksantikvaren eller Byantikvaren som skal involveres i planprosessen. Riksantikvaren har ansvar for fredningsvedtaket.

Konklusjon: PBE tar en intern sjekk og skriver det inn i referatet.

Etterskrift: Bymiljøetaten har meldt tilbake at de har vært i kontakt med Riksantikvaren. Riksantikvaren vi gi en tilbakemelding til varsel om oppstart av planarbeid, og de kan inviteres til møter i avklaringsfasen dersom det er behov. Det er Riksantikvaren som er forvaltningsmyndighet for fredningen av Bygdøy kulturmiljø. Byantikvaren vil i plansaken uttale seg om hensynet til kommunalt listeførte kulturminner og kulturminner vernet etter plan- og bygningsloven. Byantikvaren er også myndighet for arkeologisk vurdering og forholdet til automatisk fredete kulturminner innenfor Bygdøy kulturmiljø. Funnpotensialet for å gjøre funn ved registrering anses som høyt. Se Byantikvarens uttalelse i saken som ligge vedlagt.

Utvidet planavgrensning

FS er i utgangspunktet enige med PBE om at det er lurt å utvide planavgrensningen på Bygdøysiden for å ha et mulighetsrom til å avklare hvor og hvordan en eventuell bro lander her. Det ble diskutert om det var hensiktsmessig med en annen planavgrensning mot sjøarealene med tanke på avgrensning i kommuneplanen og tilstøtende reguleringsplaner.

Konklusjon: Forslagsstiller tar en ny vurdering og sender forslag til ny avgrensning til PBE før varsel om oppstart.

Varsel om oppstart

Det ble diskutert hva som skal inn ved varsel om oppstart. Planavgrensning, formål og hva som skal konsekvensutredes. Forslagstiler sender over en ny skisse til avgrensning som tar med seg nødvendig landareal på Bygdøysiden og hele friluftsområde i sjø fra kommuneplanen nord for Kilingen.

Konklusjon: Alle valg i den videre prosessen må vurderes på grunnlag av eventuelle funn i naturkartleggingene på land og under vann som må gjennomføres så tidlig som mulig i planprosessen.

2 Krav til utredninger, analyser og studier

1. Utredningsplikt i henhold til forskrift om konsekvensutredninger

Fra Område- og prosessavklaring: Vi har vurdert det innsendte materialet opp mot plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 4-2 med tilhørende forskrift. Planinitiativet fanges ikke opp av forskriftens vedlegg I. Det er derfor ikke krav om planprogram.

Etter forskriftens § 8 skal planforslaget inneholde konsekvensutredning uten planprogram eller melding hvis tiltak etter planen omfattes av vedlegg II, og tiltaket vurderes å ha vesentlig virkning etter § 10. Tiltaket omfattes av vedlegg II, pkt 12 bokstav b).

Det er registret truede arter og naturverdi type A og B i planområdet. Reisistreringene er av eldre dato, samtidig mangler det kartlegginger av naturverdier under vann. Bruken og aktiviteter på Killingen og på vannet og virkning på truede arter og naturtyper på land, vann og under vann i det grunne sjøområdet innenfor planområdet, må konsekvensutredes.

2. Utredningsalternativer i KU

Alternativ 0: Utredningsalternativ: Dagnens lovlige etablerte bruk av området

Alternativ 1: Planalternativ i tråd med kommuneplanen

Alternativ 2: Plamalternativ som forslagstiler ønsker hvis det er i strid med kommuneplanen.

Forslagstiller er i enige i foreslåtte utredningsalternativer i KU, og alternativ 2. FS vil også vurdere om det er hensiktsmessig å utrede andre alternativer.

3. Temaer som må avklares i planarbeidet

- Naturmangfold på land og under vann: Oppdatert kartlegging på land og ny kartlegging i sjø blir selve fundamentet i denne saken. Vi må ha en god oversikt over naturverdiene i området før vi kan anbefale tiltak. PBE vil i samarbeid med Bymiljøetaten vurdere deres funn i planområdet. Naturkartlegginger og KU gjennomføres først. Deretter konkluderer vi.
- Sikring av og eventuell reetablering av biologisk mangfold over og under vann: Oppdatert kartlegging på land og ny kartlegging i sjø blir selve fundamentet i denne saken. Vi må ha en god oversikt over naturverdiene i området før vi kan anbefale tiltak. PBE vil i samarbeid med Bymiljøetaten vurdere deres funn i planområdet. Naturkartlegginger og KU gjennomføres først. Deretter konkluderer vi.
- Kulturminner og landskap. Sikring av fredet bebyggelse og anlegg i plan: Bebyggelsen på Killingen er fredet ved forskrift etter kulturminneloven. Planprosessen vil avklare og kunne sikre bebyggelsen gjennom kart og bestemmelser etter kartlegging og vurdering av konsekvenser for naturverdier og biologisk mangfold. Anbefalinger konkretiseres senere.
- Funksjoner på sydslippen, marinaen/sjøsenteret og på flaten nord på øya: Det er viktig å avklare formål på de tre områdene på Killingen der det ønskes oppretthold båtrelaterte formål. Alt som ønskes etablert her av anlegg og bebyggelse ligger innenfor 100 metersbeltet. Derfor må det avklares i reguleringsplanen. Brukens påvirkning på naturen blir viktig for anbefalinger og konklusjon.
- Mulighet for landforbindelse og plassering: Dette vil også bli vurdert på grunnlag av naturkartlegging, særlig under vann i forhold til effekt av skyggelegging med mere. Det gjelder også å finne de beste områdene for å føre broen i lang både på Bygdøy og på Killingen.
- Mulighet for og konsekvens av allmennhetens tilgjengelighet på Killingen: Kan Killingen gjøres tilgjengelig for allmennheten? Det er stor bruk av Bygdøy som turområde og det

ligger nært en stor befolkningstetthet. Vil naturen på Killingen tåle allmennhetens tilgang? Temaet må avklares i løpet av planprosessen, og omfang allmenn tilgjengelighet vektet på grunnlag av funn fra naturkartleggingen.

- Adkomst og tilgjengelighet for alle brukergrupper: Universell utforming til utvalgte deler av Øya avklares i det videre arbeidet.
- Mulighet for og avklaring av størrelse på båthavn: Naturkartlegging må ligge til grunn også her. I tillegg blir vannflate i sundet for friluftsliv, bading og sjøsport viktige.
- Ivaretagelse av vannareal og farled for mindre båter: Det er viktig å opprettholde farled for mindre båter, kajaker, SUP med mere. Myke trafikanter til sjøs må ivaretas med en mulig farled gjennom sundet. "seilingshøyden for disse.
- Plassering og utforming av bølgebrytere ved Kaffiskjæret
- Sikring av bruk av fjordareal for idretten

3 Forhold som må ivaretas i kart og bestemmelser

Vi kommer tilbake til dette senere i prosessen når vi har bedre grunnlag.

4 Forslagstillers tilbakemeldinger til våre anbefalinger og konklusjon

Forslagstiller hadde ikke spørsmål til våre anbefalinger i område- og prosessavklaringen.

Forslagstiller er enig i PBEs tilbakemeldinger og at kartlegging av naturverdier over og under vann er vesentlige for å finne ut av hvordan planområdet kan forvaltes og utformes.

5 Forslag til samarbeids- og medvirkningsprosesser

Forslagstiller må vurdere hvordan grunneiere på Killingen og andre skal involveres og hva som skal inn i varselet om oppstart. En del av planprosessen vil være å utrede/avklare eksisterende bebyggelse på Killingen og mulighetsrom for eventuell ny bebyggelse som for eksempel dukkestue, størrelse på terrasser ect.

6 Avtale om avklaringsmøter

Forslag for nødvendige dialogmøter:

1. Forhåndsuttalelser
2. Funn i naturkartlegginger og gjennomgang av konsekvensutredning. Hva blir planforslaget på dette grunnlaget

Her er Bymiljøetaten og Byantikvaren med. Dette møtet blir til to møter hvis nødvendig.

3. Kart og bestemmelsesmøte

Flere møter ved behov.

Fremdrift

Forslagsstiller er i en prosess om å søke midlertidighet av bryggeanlegget frem til reguleringsplanen er vedtatt. De har i utgangspunktet ikke noe hastverk med å få reguleringsplanen vedtatt, og ønsker en god prosess og plan.

De opplyste også at det kan ta tid å få gjennomført alle utredninger og få utarbeidet KU. Foreslått fremdriftsplan er derfor tentativ, og vil oppdateres underveis i prosessen.

Etterskrift: Søknad om midlertidig tillatelse for bryggeanlegg er sendt – kommunens saknummer 202455810

7 Eventuelt

Gebyr

Da planområdet er svært stort og omfatter store sjøarealer, mener forslagsstiller at plangebyret vil bli svært høyt og urimelig med tanke på på hva som faktisk skal reguleres og at det er til nytte for allmenheten (regattabane).

PBE opplyste at gebyrforskriften må følges, men at det kan gjøres unntak dersom det viser seg at gebyret etter forskriften blir åpenbart urimelige.

Det samme gjelder kartgrunnlaget der kartene blir veldig store og kostbare. Konklusjon kart: PBE gir tilbakemelding på behov for størrelser på kart og hvilket grunnlag vi trenger i saken.

Etterskrift om gebyrer PBE: Konklusjon: Les § 2-6, § 2-7 og § 2-8 i gebyrforskriften nøye. Det er en del arealer som ikke gebyrlegges.

Navn på plan

PBE kommer tilbake med endelig navn på reguleringsplanen. Foreløpig enighet om Killingen og Lysakerfjorden.

Forslagstiller etterspurte plan-id.

Etterskrift: PBE: Oslo kommune har ikke plan-ID som andre kommuner. Vi bruker saksnummer som i denne saken er 202452064. Dette brukes av PBE helt frem til bystyrets vedtak av plan. I vedtaket gis reguleringsplanen et S-XXXX nummer.

Oppstart av planarbeid

På bakgrunn av konklusjoner i oppstartsmøtet gir Plan- og bygningsetaten tilslutning til oppstart av planarbeidet jf. pbl. § 12-8.

Forslaget er i strid med kommuneplanen da det ønskes å regulere bebyggelse som formål i områder avsatt til grønnstruktur. Ved kunngjøring og varsel om oppstart av planarbeid må forslagsstiller opplyse om at planforslaget er i strid med kommuneplanen.

Avtale om fremdrift

Tema for møtet	Forberedelse/grunnlagsmateriale	Møtedato	Ansvar
Forhåndsuttalelser	Ved avsluttet varsling sender forslagsstiller (FS) innkomne bemerkninger til PBE. FS skal også sende inn samledokumentet med oppsummering av uttalelsene og sine kommentarer. Både FS og PBE vurderer i hvilken grad bemerkninger bør påvirke planarbeidet	20. Juni 2024	
Funn i naturkartleggingene og hvordan dette påvirker utforming og plassering av anlegg og konstruksjoner. Omfang av allmenn tilgjengelighet og universell utforming. Gjennomgang av funn i konsekvensutredningen. Utforming og plassering av konstruksjoner. Bebyggelse for enkelte	Tekst Naturkartlegging. Rapporter Konsekvensutredning. Forslag til utforming av båthavn, fastlandsforbindelse, med mere Materialet må sendes inn minst 2 uker før møtet.	20. november 2024	

forslåtte tiltak. Hvordan forslaget og ulike deler av forslaget påvirker naturverdier og hvilke avbøtende tiltak som foreslås.			
Kart- og bestemmelsesmøte	<ul style="list-style-type: none"> - Utkast til endelige reguleringsbestemmelser. - Utkast til endelig plankart. - Utkast til kapittel 3.1 og 3.4 i saksfremstilling til offentlig ettersyn - <u>Standardiserte illustrasjoner av maksimal utnyttelse for ny bebyggelse innenfor planforslaget.</u> Materialet må sendes inn minst 4 uker før møtet.	20. april 2025	

Forslag til milepæler, avtales i Oppstartsmøtet	Dato	Ansvar
Planforslag til offentlig ettersyn sendes PBE	30. mai 2025	FS
Beslutning om offentlig ettersyn fattes 12 uker etter mottatt komplett planforslag.	22. August 2025	PBE
Offentlig ettersyn	Fra dato 29. august 2025 til 10. oktober 2025	PBE
Bemerkningsmøte. Holdes ca. 4 uker etter at offentlig ettersyn er ferdig.	10. november 2025	PBE og FS
Oppdatert planforslag	20. mars 2026	FS
Saken sendes til politisk behandling 12 uker etter komplett oppdatert planforslag.	12. juni 2026	PBE

Bruk plansakens prosjektside for å sende inn materiale

Alle plansaker har en egen prosjektside, der dere kan sende inn materialet. Prosjektsiden finner dere ved å klikke på «Send post i saken» på <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/main.asp>.

Utkast til varslingsliste ligger vedlagt

Vi har laget et utkast til varslingsliste som ligger vedlagt. Utkastet inneholder etater og offentlige instanser og interesseorganisasjoner. Registrerte grunneiere, festere og andre rettighetshavere, naboer, gjenboere og andre interesserte som blir direkte berørt skal også varsles. Naboliste kan bestilles via [Oslo kommunes nettsider](#).

Godkjenning av referat

Utkast til referat ble sendt ut til møtedeltakere dato 14. mai 2024. Tilbakemelding ble gitt dato 14.mai 2024. Endringer er innarbeidet.

Vennlig hilsen

Simon Magnus Simonsen - saksbehandler

Silvia Jørgensen - enhetsleder

enhet innsendte planer indre by med Fjordbyen

Vedlegg

1. Uttalelse til bestilling av oppstartsmøte - Byantikvaren
2. Utkast til varslingsliste
3. Komplettvurderingsskjema

Samme brev er sendt til:

MEINICH ARKITEKTER AS, v/Kristian Fodstad, Briskebyveien 74, 0259 OSLO

MEINICH ARKITEKTER AS, v/Therese Bruun

Kongelig Norsk Seilforening, v/Anders Kristensen, Huk aveny 1, 0287 OSLO

AS KILLINGEN, v/Christian Kofoed-Steen

AS KILLINGEN, v/Torkel Langballe