

Bymiljøetaten
Postboks 636 Løren
0507 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
20/1989 - 411

Saksbeh.:
Elisabeth Thoresen, 905 66 606

Dato:
22.12.2024

Bestilling av alternativanalyse - Erstatning av båt- og opplagsplasser i Bestumkilen

Byrådsavdeling for miljø og samferdsel (MOS) viser til Konseptvalgutredning for erstatning av båt- og opplagsplasser i Bestumkilen (heretter omtalt som KVU), oversendt fra Bymiljøetaten til byrådsavdelingen 17.01.2019, og KS1-rapport fra Ernst & Young av 18.06.2019 (begge vedlagt).

Dette brevet er en bestilling av en oppdatert alternativanalyse av alternativene som ble vurdert i KVUen, herunder aktuelle arealer i Oslo kommune, samt en vurdering av alternativer som omfatter muligheten for å sikre arealer til båt- og opplagsplasser utenfor kommunens grenser. Etaten bes involvere Eiendoms- og byfornyelsesetaten, som kommunens grunneier og fagmiljø på eiendomskontrakter og -markedet, i vurderingen.

Oppdatert alternativanalyse skal gi et samlet beslutningsgrunnlag for å velge konsept for erstatning av båt- og opplagsplassene i Bestumkilen og for eventuelt å gå videre med et forprosjekt.

Vi viser også til brev fra Bymiljøetaten av 18.09.2024 hvor etaten redegjør for sin vurdering av behov for oppdatert kunnskap for å kunne gi en anbefaling av alternative arealer for erstatning av båt- og opplagsplassene som vil forsvinne med utbyggingen på Skøyen.

Bakgrunn

Bymiljøetaten har tidligere utredet mulige alternativer for erstatning av båt- og opplagsplassene i Bestumkilen, men i og med at det har gått noe tid siden denne ble ferdigstilt, og det nå åpnes opp for å se på løsninger utenfor Oslo kommune samt tilbakemeldinger fra ekstern kvalitetssikrer i KS1, er det behov for oppdaterte vurderinger.

I områdereguleringen for Skøyen, vedtatt av bystyret 27.09.2023, sak 332/23, ligger det inne en rekkefølgebestemmelse som innebærer at båt- og opplagsplassene i Bestumkilen må være sikret erstattet før Sjølyst utvikles.

Områdereguleringen er foreløpig ikke rettskraftig, fordi Bane NOR og Statens vegvesen har reist innsigelser til planen. Oslo kommune sendte 09.10.2023 den vedtatte planen til Statsforvalteren i Oslo og Viken, og ba om at planen ble sendt videre til Kommunal- og distriktsdepartementet for endelig

godkjenning. Det er derfor usikkerhet knyttet til når området kan utvikles, men områdereguleringen er klar på at flytting av båtopplaget er en forutsetning for fremtidig utvikling av området.

KS1 og behovsanalyse

Ekstern kvalitetssikrer påpekte i sin rapport at KVUen ikke gjorde en reell vurdering av behovet for båt- og båtopplagsplasser. Ekstern kvalitetssikrer peker på at behovsvurderingen er avgrenset til å omfatte erstatning av den utgående kapasiteten, altså plassene som forsvinner gjennom fremtidig byutvikling. KS1 peker på at det normalt også bør gjøres en vurdering av fremtidig behov.

Bystyret vedtok i områdereguleringen et rekkefølgekrav om at båt- og opplagsplassene skal erstattes ved fremtidig byutvikling:

«11.10 Utvikling av Sjølyst

Før det gis igangsettingstillatelse for feltene S18A-C og SI1 må eksisterende undergang under E18 være utbedret. Før det gis rammetillatelse for feltene S18A-C, SI1, P1, P2, G6, G8 og T7-8, må båtopplaget og småbåtplasser være sikret flyttet. Dagens sykkelvei skal opprettholdes med nødvendige justeringer og eventuelle omlegginger i felt G8 og T8.»

Byrådsavdelingen ber Bymiljøetaten om å legge dette behovet til grunn i alternativanalysen. Vi ber også Bymiljøetaten redegjøre for hvor mange båtplasser som blir værende i Bestumkilen.

Føringer for arbeidet

Bymiljøetaten bes om å utarbeide en oppdatert alternativanalyse hvor etaten gjennomgår vurderingen av de ulike konseptene som ble vurdert i KVUen. I tillegg bes etaten om å vurdere mulige alternativer utenfor Oslo kommunes grenser.

Det utløsende behovet er det vedtatte rekkefølgekravet i områderegulering for Skøyen.

Byrådsavdelingen vurderer på den bakgrunn at innholdet i behovet er det samme som ved utarbeidelsen av KVUen, og at det ikke er hensiktsmessig å bruke ressurser på å gjøre en ny analyse av behov for båtopplag og småbåtplasser i Oslo.

Bymiljøetaten har i brev av 18.09.2024 vist til at KVUen hadde enkelte alternativer som vil bli svært kostbare. Dette er alternativene fjellhall og kunstig øy. MOS støtter at disse alternativene ikke trenger å vurderes nærmere, da KVUen beskriver dem godt.

Imidlertid er det behov for å oppdatere kostnadsberegningene for de ulike alternativene, samt vurdere om nye alternativer er aktuelle, herunder en redegjørelse for dagens opplag på tomte og vurdering av nullalternativet, og om noen av de foreliggende konseptene (i KVUen) bør utgå eller justeres på bakgrunn av endrede rammebetingelser.

I KVUen ble flere arealer vurdert som aktuelle for fortetting. MOS ber om at vurderinger av disse oppdateres, samt at Bymiljøetaten vurderer om det er andre steder det kan være aktuelt å fortette. Videre ber vi om at Bymiljøetaten i samarbeid med Eiendoms- og byfornyelsesetaten vurderer om det er andre tomter både i Oslo kommune og utenfor som kan være aktuelle, herunder en vurdering av tomter i privat eie. Etatene må gjøre de nødvendige undersøkelsene i markedet for å avklare hva som finnes av tomter som vil kunne være aktuelle for båtopplag og mulig småbåthavn. For alle disse alternativene ber vi om at det gjøres rede for kapasitet, og at eventuelle begrensninger på hvem som eventuelt vil kunne benytte seg av nye båtopplagsplasser som følge av fortetting i andre småbåthavner belyses. Hensikten med dette er å vise om fortetting i andre båthavner er aktuelt som alternativ for båtforeningen som mister sine plasser på grunn av byutviklingen på Skøyen.

MOS ber om at Bymiljøetaten i alternativanalysen også vurderer alternativenes konsekvenser for natur, Oslofjorden og biomangfold og allmennhetens adgang til friområder.

Bymiljøetaten skal involvere aktuelle etater og organisasjoner i arbeidet, herunder Småbåtutvalget og relevante båtforeninger. Blant alternativene som vurderes, skal det inngå en vurdering av om behovet kan dekkes i samarbeid med andre aktører (andre kommuner og/eller private aktører).

Reguleringsrisiko skal vurderes for aktuelle alternativer.

Krav til leveransen

Byrådet vedtok revidert instruks for beslutningsprosessen i investeringsprosjekter i sak 1060/2023. Veiledere og malverk for konseptvalgutredning er under arbeid. Vi ber derfor etaten ivareta krav til alternativanalyse i konseptvalgutredning i henhold til den reviderte instruks, og at etaten innarbeider nødvendige justeringer i oppsett og innhold sammenlignet med gjeldende malverk for å sikre dette.

Overordnet prosjektstrategi og føringer for forprosjekt skal dokumenteres i KVU. Etaten bes vurdere om dette er forhold som også kan være aktuelt å beskrive for de mest relevante alternativene, alternativt belyse hvorfor det bør avvente. Overordnet prosjektstrategi skal bl.a. beskrive organisering, roller og ansvar, håndtering av risiko og prioritering av mål i et videre arbeid med etablering av erstatningsplasser.

Alternativanalysen med oppdaterte faglige vurderinger av alternativene i KVUen og vurdering av eventuelle nye alternativer, skal gi et samlet beslutningsgrunnlag for å kunne gå videre med et eventuelt forprosjekt eller sikring av areal. Alternativene skal være tilstrekkelig kostnadsestimert, og det skal legges vekt på nøkterne løsninger.

Dersom det er delkapitler i KVUen og alternativer etaten vurderer at ikke er aktuelle, skal disse fortsatt fremkomme i de faglige vurderingene, med informasjon om hvorfor de ikke anses som aktuelle.

Administrative forhold

Byrådsavdelingen ber om at Bymiljøetaten søker å løse oppdraget på en nøktern måte og innenfor etatens budsjetttramme. Dersom Bymiljøetaten vurderer at oppdraget ikke kan gjøres innenfor etatens budsjetttramme, må behov for økte budsjettmidler spilles inn i ordinære budsjettprosesser.

Byrådsavdelingen vurderer foreløpig at det ikke vil være nødvendig med ekstern kvalitetssikring, men dette kan endre seg basert på alternativene som fremkommer og oppdatert informasjon om disse. Etaten bes derfor om å forankre med byrådsavdelingen hva slags kvalitetssikring som skal gjennomføres før endelig rapport oversendes, og eventuelt sikre egnet intern kvalitetssikring etter avklaring med byrådsavdelingen.

Leveransedato settes til 20. august 2025.

Bymiljøetaten bes orientere byrådsavdelingen ved følgende milepæler:

- Fremdriftsplan for arbeidet er utarbeidet i dialog med Eiendoms- og byfornyelsesetaten
- Presentasjon av alternativene før oversendelse av rapport

Dersom det oppstår forhold underveis som vesentlig påvirker fremdriftsplanen, skal byrådsavdelingen orienteres snarlig og eventuelle endringer skal forankres.

Kontaktperson i byrådsavdelingen er Elisabeth Thoresen.

Vennlig hilsen

Inger-Anne Ravlum
kommunaldirektør

Terje Falch
fung. seksjonssjef

Vedlegg:
KS1
KVU