

# Strandsonen i Oslo

- Ulovlighetsoppfølging
- Strandsoneprojektet

Orientering av:

Lena Amdal



# Strandsoneprosjektet

Oppstart 2015

Bakgrunn:  
Henvendelse fra Aftenposten

- gjennomgang viste lite tilgjengelig  
areal for allmennheten og få søknader  
om tillatelse på mange tiltak

=> **aktiv oppfølging**

=> **samarbeid mellom etater**

Samfunnsoppdrag og mål:

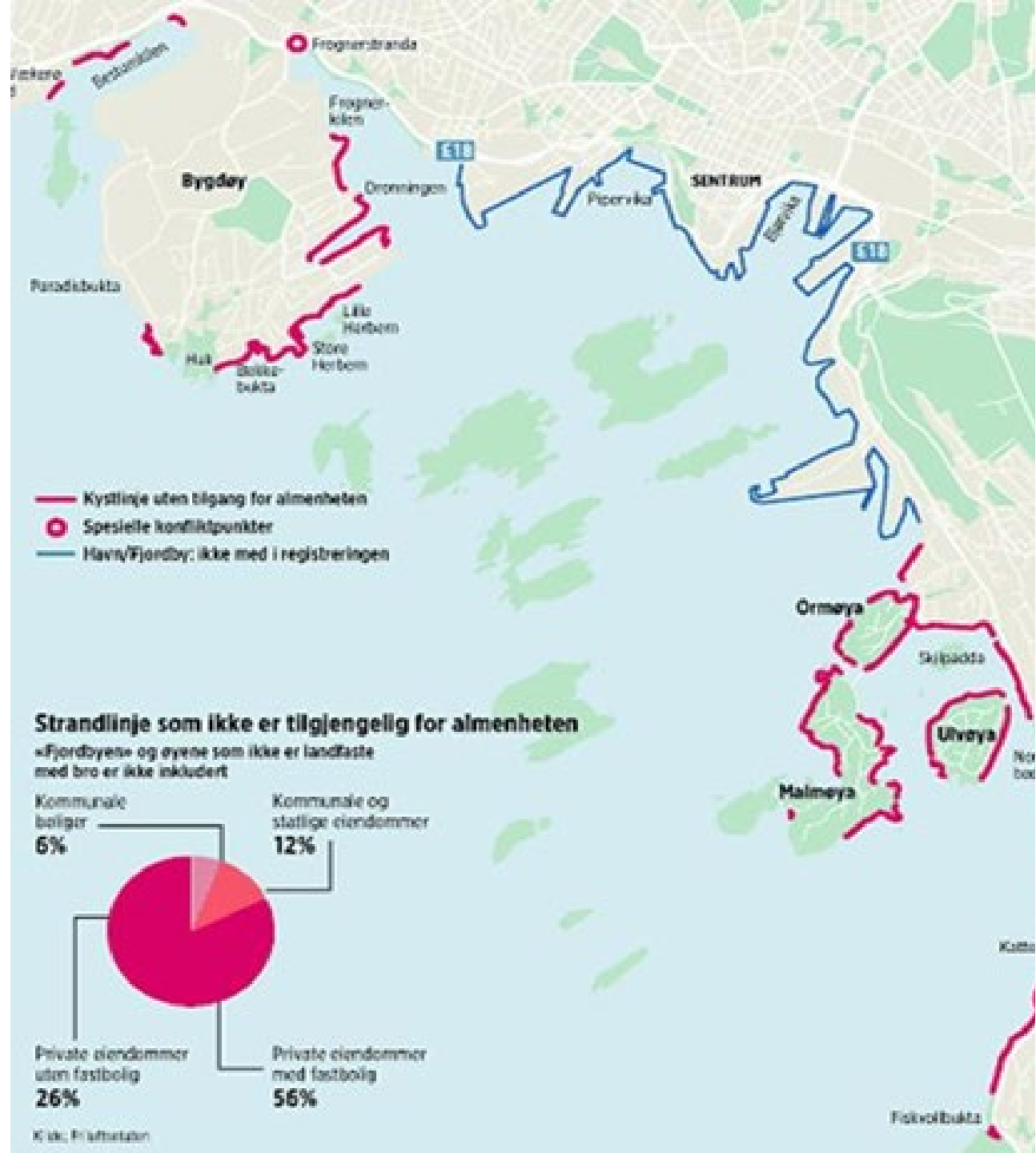
- Sikre ferdsel
- følge opp ulovligheter



Oslo

# Oslo

- ▶ ca 3 mil strandsone
- ▶ 1 mil tilgjengelig for allmennheten (30 %)
- ▶ I dag: 700 000 innbyggere
- ▶ Dvs 1,5 cm strandsone peinnbygger
- ▶ Prognose 2050: over 800 000 innbyggere



# Hvorfor er vårt strandsonearbeid viktig?

- **Oslos strandsone og sjøareal er begrenset**
- **Tilgjengelighet er viktig** for flere enn de med private rettigheter
  - Befolkningen er økende og med økende behov for rekreasjonsareal.
- **Ivareta naturen** i og langs sjøen
  - Sjøgrunnen er allerede sterkt påvirket og forurenset av dagens aktivitet
  - Det biologiske mangfoldet endres ved utsetting av plattinger, brygger, moringer og bøyer
- **Ivareta kulturmiljøet** langs sjøen

# Sørenga 2023

Dagsavisen



# Slakter manglende oppfølging i strandsonen: – Det må straffes, ryddes og rives

Det er sjelden ulovlige bygg rives i strandsonen. Politikerne får huden full av Naturvernforbundet, som krever full oppvask langs kysten.



Nils Fridtjof Skumsvoll  
Journalist

Rune Christoffer Holm  
Journalist

Veronica Westhrin  
Journalist

Vi rapporterer fra Oslofjorden

Publisert i går kl. 13:21  
Oppdatert i går kl. 17:39

## Ivrigst i klassen

Unntaket finner vi i hovedstaden. Der har de gått hardt til verks de siste årene.

For selv om private byggverk i strandsonen kanskje ikke er det første du forbinder med Oslos kystlinje, er eksemplene på ulovligheter mange.

Både langs Bunnefjorden, på Bygdøy og de ulike øyene har mange tatt sjansen på å sette opp små og store byggverk uten å søke. Badehus, brygger og flytebrygger har senere blitt revet etter pålegg fra kommunen.

I Oslo kommune er det gjort minst seksti vedtak om riving siden 2020.

Et høyt tall, med tanke på at det er registrert 629 fritidsboliger i strandsonen – 2174 byggverk totalt.

Så har de også hatt litt av hvert å bryne seg på.



# Politiske rammer er viktig





# Tidligere byråd fra MDG engasjerte seg for strandsonen

Gjennom et målrettet prosjekt de siste årene, har kommunen gått grundig til verks i strandsonen.



STOLT: Arild Hermstad, byråd for byutvikling i Oslo og leder i MDG, er stolt av jobben som er gjort i hovedstaden.

FOTO: NILS FRIDTJOF SKUMSVOLL / NRK

Det forteller Arild Hermstad, partileder i MDG og byråd for byutvikling i Oslo.

Han er stolt av det kommunen hans har fått til, men synes likevel det er trist at mange tar sjansen på å bryte reglene.

- **Det er veldig lett å misforstå regelverket om det er til din egen fordel.**

Er man så heldig at man allerede bor i nærheten av strandsonen, så har man allerede et unikt gode som veldig få andre har, poengterer han.

- Det handler om å dele på godene. Gi flere tilgang, mener Hermstad.

# I oktober 2023 fikk Oslo ny byråd for byutvikling fra Høyre

Og det er spennende å se hvilken politikk han vil føre i strandsonen

-



# Byråds plattformen: Hammersborgerklæringen 2023-2027

## Ren og tilgjengelig Oslofjord

Hovedoppgave å bidra til at Oslofjordens miljøtilstand dramatisk forbedres.

Vi mener **Oslo må innta en lederrolle i arbeidet med å få fjorden frisk ... Vi vil etablere et Oslofjord-prosjekt**, som skal koordinere kommunens innsats og samarbeid med andre Oslofjord-kommuner..

Byrådet vil:

- ✓ gjennomføre den helhetlige tiltaksplanen for Oslofjorden (for ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv)
- ✓ gjennomføre piloter for å styrke livet på havbunnen, ved å restaurere mer naturlig strandlinje og gjenskape flere naturlige habitat under vann
- ✓ innføre forbud mot tømning av septik, samt anlegge flere mottaksanlegg for septik fra fritidsbåter, i 2024
- ✓ stanse forurensing fra båtpuss i samarbeid med båtforeningene
- ✓ utvikle byen slik at alle har tilgang til grøntområder og turstier
- ✓ bedre tilgangen til fjorden og øyene i Oslofjorden
- ✓ støtte aktører som bidrar til å tilgjengeliggjøre friluftsliv og naturopplevelser
- ✓ etablere sammenhengende kyst- og elvestier og ivareta allemannsretten i Oslo, blant annet ved å stramme inn bygging i strandsonen og fjerne sperringer
- ✓ legge til rette for et aktivt båtliv blant annet ved å sikre båt- og opplagsplasser i regi av de kommunale båtforeningene

# Med

1. Hammersborgerklæringen
2. Helhetlig handlingsplan for Oslofjorden
3. Statlige planretningslinjer for strandsonen langs sjøen  
-> **ingen** nye tiltak i indre Oslofjord

Erklært => opprydding av strandsonen er et nasjonalt og kommunalt satsningsområde



# Rettslige rammer

## for ulovlighetsoppfølgingen etter plan- og bygningsloven

### Lovfestet plikt for kommunen

til å forfølge ulovlige forhold – jf pbl § 32-1

kun **forhold av mindre betydning** som kan unnlates

- I strandsonen -> svært lite som faller inn under kategorien «*forhold av mindre betydning*»

▶ En ulovlighet foreldes ikke.

▶ Virkemidler:

- **Pålegg** om retting og tilbakeføring - pbl § 32-3 og vedtak om **tvangsmulkt** – pbl § 32-5
- Overtredelsesgebyr (**OTG**) – blir mer og mer brukt
- straff (politianmeldelse), forelegg og tvangsfullbyrdelse: brukes ikke sjelden – da det er ressurskrevende...



# Metode for opprydding

## Systematisk gjennomgang

eiendom for eiendom og område for område ...

- kartlegge tidspunkt for oppføring / endringer
- Vurdere lovverket på tidspunkt for oppføring / endring

**Rød kystlinje** = ikke tilgjengelig



Oslo



# Eks på regler for søknads og meldeplikt for brygger

- **Bygningsloven av 1924**  
§ 140 – meldeplikt for *kai*. Fortolkning av ordlyd: krav om at tiltaket skal være av en viss størrelse, og slik at det ikke er meldeplikt for *mindre private adkomstbrygger*
- **Bygningsloven av 1965** (i kraft 01.01.1966)  
§ 84 nr 1: *kai*anlegg... og andre *varige konstruksjoner* => meldeplikt for mindre brygger (KMDs fortolkning i brev av 15.10.2021). Uansett en konkret vurdering av rettstilstanden og praksis på oppføringstidspunkt.
  - **Egne vedtekter for Oslo stadfestet av departementet i 1971** – som bla gjorde meldepliktige brygger søknadspliktig (også egne retningslinjer; «Lille Blå»)
- **Plan- og bygningsloven av 1985** (i kraft 01.07.1986)  
§ 84 nr 1: *kai*anlegg... og andre *varige konstruksjoner* => meldeplikt for mindre brygger.
  - Endring 01.07.1997 med nye regler om søknadsplikt for *varige konstruksjoner*, jf § 93
- **Plan- og bygningsloven av 2008** (byggesaksdelen i kraft 01.07.2010)  
§ 20-1: Søknadsplikt for *konstruksjoner*
  - **Plan- og bygningslovens § 1-8, jf § 1-6**  
Byggeforsbud i 100-metersbeltet, med mindre tiltaket er i samsvar med reguleringsformålet og det bygges innenfor en konkret fastsatt byggegrense i planen
  - ❖ **Reguleringsplaner gjennom tidene**
  - ❖ **Fredningsforskrifter etter naturmangfoldsloven**
  - ❖ Tiltak i sjøen innenfor havnedistriktet må ha tillatelse fra Oslo Havn, jf. havneloven § 18 (før rammetillatelse)



# Dokumentasjon – vi må bevise at tiltaket er ulovlig!

- ▶ **Arkiv** – søk i elektronisk og papir arkiv
- ▶ **Geodata og Grunnkart**
  - viktig med bruk av kart og flyfoto (stadig flere flyfoto som tilgjengeliggjøres)

## flyfoto

- Oslo kommunes eget kartverktøy – gisline, planinnsyn og alle lagrede flyfoto gjennom tidene
- norgeskart.no
- 1881.no
- Oslo i bilder.no / norgeibilder.no
- google

**Særskilte metode** : Fotogrammetri



**Flyfoto på google** avslørte terrengoppfylling og «plenifisering» på Bygdøy i våtmarksområde for fugl

**Fotogrammetri** - beregnet nøyaktig terrengendringene



Oslo

**=> Gode bevis - gjør at vi vinner saker som vi eller ikke ville ha vunnet!**

# Strandsonearbeidet - et samarbeidsprosjekt

**PBE** – plan, byggesak, geodata, ulov

**BYM** – for tilrettelegging for turveier, skilting, ulovlighetsoppfølging, forvaltning av kommunale arealer mv

**HAV:** Forvaltning av sjøarealene – bøyer og moringer samt problembåter

**EBY:** forvaltning, strategisk kjøp mv

## Kystsonenettverket i Oslofjorden

26 kommuner, Statsforvalter og

Fylkeskommuner og Oslofjorden friluftsråd

- deling av kunnskap og støtte



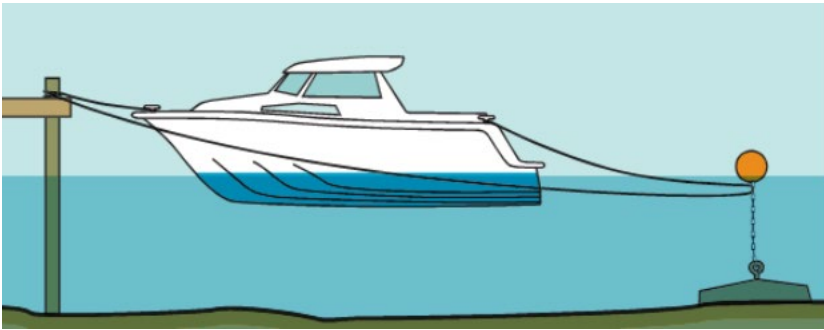
- Miljødirektoratets ordning m/juridisk bistand

Oslo



# Kommuneplanens arealdel

- forslag om forbud mot moring og bøyer -> Midlertidig forbud (MFT) vedtatt 19. juli 2023



- det arbeides også med å få på plass forbud mot oppankring av båter i fjorden som kan føre til stor forurensning



# Reguleringsplaner

- ▶ Eks : Arbeid med «Det store planområdet»:  
Malmøa, Ormøya, Nedre Bekkelaget og Ulvøya

=> førte til **pilotprosjekt** :

registrering av alle menneskeskapte objekter i verktøyet ArcGIS



# Fokusområder i ulovlighetsoppfølgingen



# Privatisering - fysiske stengsler og skilting «privat» ...



# Større områder og strekninger

- ▶ **Malmøya, Ormøya, Nedre Bekkelaget og Ulvøya** – jobbet mye med – men nå satt på vent pga pågående reguleringsarbeid
- ▶ **Mosseveien** -> ønsker å se på muligheten for sammenhengende turstier
- ▶ **Bygdøy** – i startgropen...



Foto: Dronninghavn hvor de fleste bryggene er verken omsøkt eller godkjent

Samme området på Bygdøy fra 1969 - før de ulovlige tiltakene ble igangsatt...





Områder som disponeres av båtforeninger -  
igangsatt dialog med 6 båtforeninger i 2023 – bla her på  
Hovedøya:



# Resultater - Malmøya og Ormøya:

- 4 brygger fjernet
- 15 flytebrygger fjernet
- 2 brygger redusert
- 8 hytter/badehus/boder/lysthus fjernet
- 2 badehus redusert etter pålegg
- 1 trapp fjernet
- 11 plattinger/terrasser fjernet
- 9 levegger fjernet
- 3 nettinggjerder fjernet
- 3 utedusjer fjernet
- 1 husbåt fjernet
- **Leider fjernet**
- Diverse faste innretninger og møbler er fjernet
- Støttemur fjernet
- Skilt fjernet med «privat»
- Terrengoppfylling og anleggelse av plasser fjernet
- Faste dekker (oljegrus/asfalt) fjernet

▶ (status mai 2022)

# Ormøya



2018

Map & Oblique2



Oslo





To mindre sjøboder på Rambergøya ble til ...



**Et landsted med  
brygge ...**

**på kommunalt eid areal**

(som i tillegg er fredet lov)



Oslo



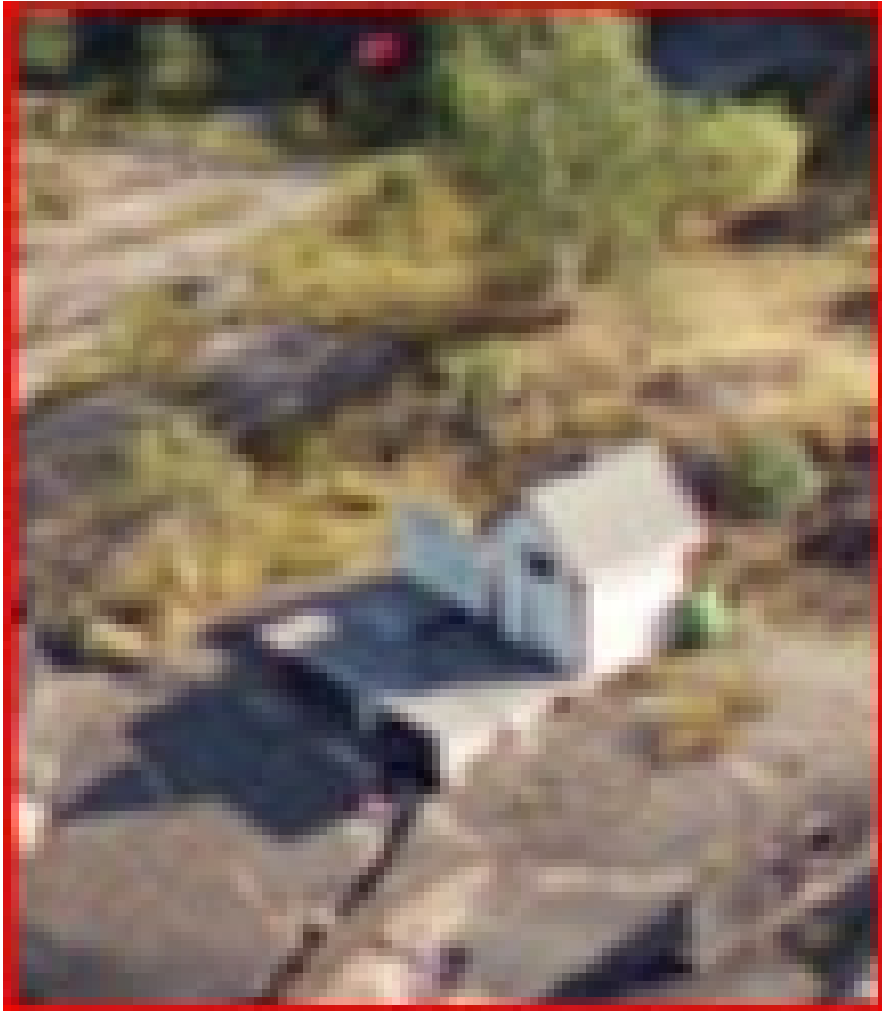
I dag

Etter fjerning  
er hele  
stranden  
tilgjengelig  
for  
allmennheten



Oslo

# Mosseveien - privatisering - Bit for bit nedbygging - 1991-2021



Mosseveien 215 b

Reguleringsformål:  
*Friområde / turvei*

- Ingen søknader eller  
tillatelser i strandsonen

=> alle tiltak er ulovlig



Mosseveien anno  
1967

Dette viser hvordan  
situasjonen  
eiendommen skal  
tilbakeføres til.



Oslo



# Andre resultater

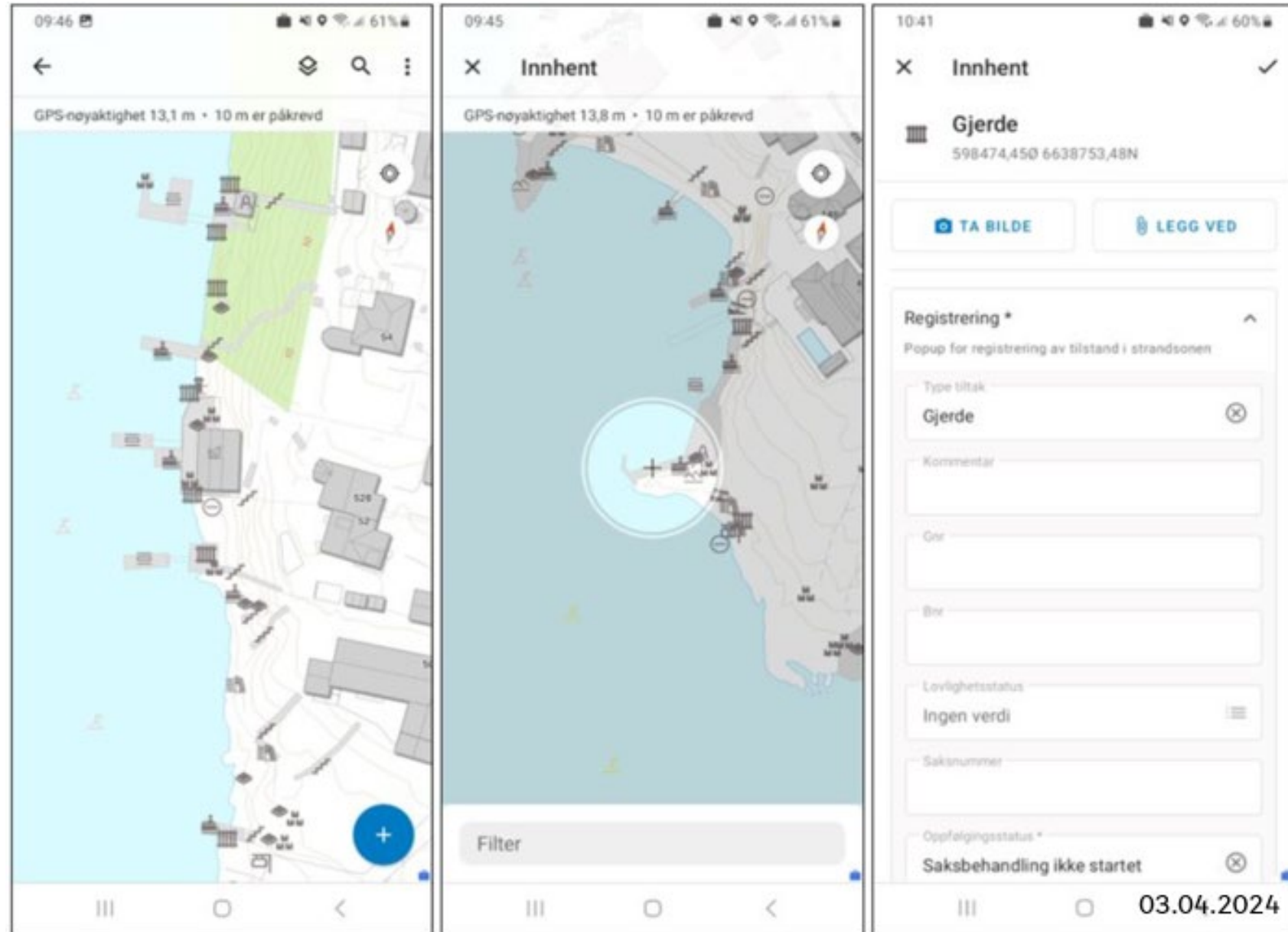
- ▶ **Følger opp statlige og kommunale mål og prioriteringer**
  - Statsforvalteren stadfester de fleste av våre pålegg og har uttalt at vi må prioritere arbeidet.
- ▶ **Folk flest er positive og ber oss stå på!**
  - 99% av innbyggerne oppfatter vår oppfølging rettferdig og riktig – og de bor ikke i strandsonen..
- ▶ **Estetikk og skjønnhet:** Vi har fått en penere strandsone som folk kan ferdes i
- ▶ **Geodata** : vi har fått flere verktøy og flyfoto som dokumenterer at grunneierne faktisk har tatt seg til rette



# Bruk av ny teknolog

**Pilotprosjekt:**  
Geo-registrere  
tiltak og objekter i  
**Arcgis**  
ved bruk av mobil

- forenkle arbeid
- tilgjengeliggjøre data i arbeidshverdagen
- kan informere hvor og hvordan allmennheten kan ferdes i strandsonen



# Endringsdeteksjon

— bruk av satellittfoto og kunstig intelligens (KI)

Satellittbilder tas hver 5 dag

-> kan sammen med (KI) brukes for å raskt avsløre endringer i strandsonen eller i sjøen.

Rask oppfølging vil kunne føre til:

- færre ulovlig og forurensende tiltak .

Foto:  
Oslofjorden friluftsråd



Oslo



## Presseoppslag fører til bevisstgjøring

hos:

- eiere
- naboer
- byens befolkning
- politikere

Når ulovlige forhold følges opp - så gir det

**=> færre nye ulovlige tiltak**

**En forutsetning** for dette, er at innbyggerne bruker strandsonen - slik at ikke nye ulovlige tiltak igangsettes..

**Det vi vet: ulovlige tiltak smitter...**



# Private organisasjoner og pressgrupper er viktig - og noen ganger avgjørende..

- De / dere kan sette søkelys på viktige saker
- Minne politikere på sine lovnader
- Vekke byråkratiet som har sovnet eller ser en annen vei..
- Være en støtte til alle de som jobber med krevende saker i arbeidshverdagen



Målet og  
samfunnsoppdraget  
vi har felles:

**En tilgjengelig og ren  
strandsone å ferdes i..**