



Oslo kommune  
**Bydel Søndre Nordstrand**  
Bydelsadministrasjonen

**SAKSFRAMLEGG**

**Sakstittel:**  
**Høringsdokument**  
**Forslag til justeringer og endringer av markagrensen**

---

<b>Saken behandles i:</b> Miljø- og teknisk komite Bydelsutvalget	<b>Møtedato:</b> 08.05.2014 22.05.2014	<b>Utvalgssaksnr.:</b>
---	--	------------------------

**Saksbeh:** Vegard L. Jensen  
**Arkivkode:** 112  
**Saksmappe:** 2014/824

---

## Utredning

### 1 Problemstilling

Bydelsutvalget bes uttale seg til saken.

### 2 Bakgrunn

#### 2.1 Tidligere vedtak

Bydelsutvalget har uttalt seg tidligere til en sak som er relevant i forhold til det foreliggende høringsdokumentet.

**2010/820 - PS 12/77 Varsel om utvidet planområde for Gjersrud-Stensrud og mulig justering av Markagrensa i Søndre Nordstrand – Bydelsutvalgets vedtak av 13.09.2012 (vedtatt med 10 (8A, 1SV, 1V) mot 5 (4H, 1F) stemmer)**

Bydelsutvalget kan ikke anbefale den foreslåtte planen, som vi oppfatter som et sterkt inngrep i marka i vår bydel. Bydelsutvalget kan ikke se at de anførte argumentene for et slikt inngrep i marka er relevante i forholdet til vern av marka slik Markaloven er ment og fungere.

Bydelsutvalget i Søndre Nordstrand vil framholde at det må foreligge særdeles sterke grunner for å vurdere en endring av markagrensa ved makeskifte mellom ulike områder. Et grunnleggende premiss ved en slik vurdering må være at de områdene som i et slikt tilfelle legges til Marka, er omtrent like store i areal og har like stor verdi som vernet naturområde som de delene av Marka som vurderes for annen utnyttelse, inkludert boligbygging.

Det er vanskelig å bedømme gevinsten ved et makeskifte som foreslått, og bydelsutvalget kan ikke anbefale endring av markagrensa dersom det ikke kan sannsynliggjøres at de samfunnsmessige gevinstene ved en slik endring er betydelige. Det er lite i de relativt uklare planene som er framlagt, som tyder på at dette vil gi slike gevinster. Bydelsutvalget vil også peke på at de arealene helt sør i Stensrudområdet er betydelig mindre enn de områdene som

ved et slikt forslag blir tatt ut av Marka, og det er vanskelig å se at de betyr et verdifullt tilskudd til arealer vernet av Markaloven.

Bydelsutvalget vil også vise til at Miljøverndepartementet ikke tok til følge Ski kommune sitt forslag om endring av markagrensen ved Taraldrud - Åsland i forbindelse med Ski Kommune sin kommunedel plan for området.

**Saken ble tilbakekalt av Plan- og bygningsetaten.**

## **2.2 Faktaopplysninger**

Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner, markaloven, ble iverksatt 01.09.2009. Markaloven åpner for å gjøre justeringer av markagrensen gjennom forskrift, jf. § 2 annet ledd. Loven åpner for at grensen både kan innskrenkes og utvides gjennom forskrift.

Markalovgrensen av 01.09.2009 er i hovedsak basert på markagrensen slik den ble fastsatt i Kommunedelplan for Oslos del av Osломarka (Markaplanen) i 1991. Siden markagrensen ble gjennomgått i forbindelse med kommunedelplanen er det skjedd endringer i faktisk situasjon og regulering langs markagrensen som medfører behov for en ny gjennomgang av grensen. Markagrensen er derfor gjennomgått på nytt med tanke på å få en naturlig og forvaltningsmessig fornuftig grense mellom byggesonen og Marka.

Forslag til justeringer og endringer av markagrensen vises på kommuneplankartet som ikke-juridisk objekt, og forslagene sendes nå ut på en forhåndshøring parallelt med forslag til ny kommuneplan. Etter bystyrets vedtak av kommuneplanen vil forslag til grensejusteringer- og endringer oversendes Miljøverndepartementet for videre behandling som forskrift. Dersom Miljøverndepartementet mener foreslåtte grensejusteringer faller inn under forskriftshjemmelen i markalovens § 2 vil forslag til forskrift om grensejusteringer sendes ut på offentlig høring før videre behandling og vedtak.

### **Prinsipper for fastsettelse av markagrensen**

En del justeringer vurderes som hensiktsmessig å gjøre for å tilpasse dagens grense til eksisterende arealbruk/situasjon og/eller regulert arealbruk/ønsket framtidig arealbruk. Av hensyn til en praktisk og effektiv saksbehandling vil det i en del tilfeller også være fordelaktig at områder kan forvaltes i forhold til gjeldende reguleringsplan og/eller kommunedelplan, og ikke etter markaloven som forutsetter en mer omstendelig og tidkrevende prosess. I det følgende beskrives nærmere hvilke prinsipper som er lagt til grunn for foreslåtte grensejusteringer.

### **Tilpasning til regulert arealbruk**

Siden markagrensen ble gjennomgått i Markaplanen i 1991 har det blitt vedtatt flere reguleringsplaner langs Markas grense uten at grensen er tilpasset den nye arealbruken. Det har medført at markagrensen en del steder ikke lenger har et like logisk løp i forhold til vedtatt arealbruk og det som er naturlig skille mellom byggesonen og Marka. Som utgangspunkt er det forutsatt at regulert arealbruk som ikke er i tråd med markalovens formål bør ligge i byggesonen, mens regulert arealbruk som er i tråd med markalovens formål (eksempelvis friområder/friluftsområder med markakarakter) bør ligge i Marka. Dette er uavhengig av om planens arealbruk er gjennomført eller ikke, men det er en forutsetning at arealformålet fortsatt anses ønskelig. Dette gjelder spesielt der gjeldende regulering forutsetter en arealbruk som ikke er i tråd med markalovens formål.

### **Tilpasning til eksisterende arealbruk**

Noen steder er eksisterende arealbruk utslagsgivende for ønsket om justering. Dette gjelder i hovedsak der eksisterende arealbruk er uregulert eller der eksisterende arealbruk ikke samsvarer med regulert arealbruk. Det er en forutsetning at bruken er ønskelig å opprettholde. Dette gjelder spesielt der bruken av området ikke er i tråd med markalovens formål. Der det er gjort tilpasning i forhold til eksisterende bruk gjelder det i hovedsak bruk til allmenntilgjengelig/offentlig formål. En justering av markagrensen forutsettes fulgt opp ved at eksisterende bruk sikres med arealbruksformål/bestemmelser i kommuneplanen.

### **Tilpasning til terreng/vegetasjon/karakter**

Enkelte områder som i dag ligger i byggesonen oppleves som en del av Marka på grunn av terreng, vegetasjon og/eller brukskarakter. For områder der denne bruken ønskes opprettholdt bør disse forvaltningsmessig være en del av Marka.

### **Tilpasning til framtidig arealbruk**

I særskilte tilfeller kan det være hensiktsmessig å ta i bruk områder som i dag ligger i Marka til utbyggingsområder, for eksempel for videreutvikling av eksisterende områder i byggesonen. Tre større områder som i dag ligger i Marka vurderes som mulige framtidige utviklingsområder. Dette er Ravnkollen ved Romsås, og Lysopp og Fredhem øst for Gjersrud-Stensrud. I tillegg er det behov for mindre justeringer i forbindelse med pågående planarbeid ved Holmenkollen leir.

### **Tilpasning til markagrensen fastsatt i kommunedelplan for Oslos del av marka**

Utover det overnevnte har markalovens grense blitt vurdert i forhold til grensen slik den ble fastsatt i kommunedelplan for Marka. Markalovens grense og kommunedelplanens grense er sammenfallende, med unntak av to steder; Riksarkivet og Tangerud. Avvikene virker uhensiktsmessige, og det er ønskelig at markalovens grense justeres slik at den faller sammen med kommunedelplanens grense, som på disse stedene virker mer naturlig, både med hensyn til eiendomsgrenser, plansituasjon og faktiske forhold. I begge tilfellene vil en endring innebære at markalovens virkeområde utvides. I tillegg er to av grenseendringene som ble vedtatt i kommunedelplanen ikke blitt endret i praksis i ettertid (Seterbråten og Hellerudtoppen). Disse foreslås derfor endret nå i tråd med vedtaket av kommunedelplanen for Marka.

### **Forslag til justeringer av Markagrensen**

Det foreslås 27 justeringer og endringer av markagrensen. Det gjelder både justeringer der arealer legges til Marka og fra Marka. Det er i all hovedsak snakk om små justeringer som ikke medfører endring i eksisterende forhold. I tillegg vurderes tre større områder som i dag ligger i Marka som mulige framtidige utviklingsområder og foreslås lagt inn i byggesonen. To områder i byggesonen foreslås som makeskifteareal for disse.

I den påfølgende saksfremstillingen avgrenses saken til å omfatte de områdene som ligger i Bydel Søndre Nordstrand.

### **Forslag til Grensejusteringer**

Følgende grensejusteringer berører bydelen:

#### **Østmarka**

21. Ljanselva 3

Markagrensen foreslås justert slik at den følger østsiden av regulert Gang-/sykkelvei.

22. Klemetsrudkrysset

Ved Klemetsrudkrysset går markagrensen inn på regulert og opparbeidet veiareal, i hovedsak annet veiareal og gang- og sykkelvei langs E6. Markagrensen foreslås flyttet til østsiden av regulert gang- og sykkelvei.

### **Grønliåsen**

#### 26. Bjørndal idrettsplass

Størsteparten av Bjørndal idrettsplass ligger i byggesonen, men en mindre del lengst sør ligger i Marka. Markagrensen er satt skjematisk på strekningen og skjærer tvers gjennom en opparbeidet fotballbane lengst sør i området. Bjørndal idrettsplass er uregulert, men arealet er avsatt som framtidig park, natur- og friområde i forslag til revidert Grøntplan. Markagrensen foreslås justert slik at hele idrettsområdet blir liggende i byggesonen. Området foreslås avsatt til grønnstruktur i kommuneplanen slik at eksisterende bruk til allment tilgjengelig idrettsanlegg sikres.

#### 27. Seterbråten

Tomten er opprinnelig en gammel husmannsplass. Det står et eldre våningshus, låve og vedskjul på tomten. Alle bygningene er registrert som bevaringsverdige på Gul liste. Omsorgsbygg overtok eiendommen i 2006, men eiendommen er ikke tatt i bruk til barnehage per i dag. I kommunedelplan for Marka fra 1991 var det forutsatt at markagrensen ved Grønliåsen skulle følge avgrensningen av reguleringsplan for Seterbråten i øst. Barnehagen ble ved en feil lagt i marka. Barnehagetomten foreslås grensejustert slik at den blir liggende i byggesonen.

### **Forslag til grenseendringer**

Følgende grenseendringer berører bydelen:

### **Østmarka**

#### 23. Lysopp og 24. Fredheim

Områdene Lysopp (ca. 230 daa) og Fredheim (ca. 175 daa) vurderes innlemmet i byggesonen for å legge til rette for en større utvikling i tilknytning til byutvikling på Gjersrud-Stensrud. En utbygging av områdene kan ses i sammenheng med utvikling av Grønmo, som en portal til Grønmo-området. En utbygging vil kunne gi om lag 900 boliger med tett-lav bebyggelse (tilsvarende 2 boliger/daa) og om lag 2400 boliger med åpen lavblokkbebyggelse (tilsvarende 6 boliger/daa). Arealene foreslås makeskiftet med et område i søndre del av Stensrudåsen som innlemmes i Sørmarka. Områdene er uregulert, men det ligger noen boliger/fritidsboliger innenfor områdene i dag. Flere områder med bevaringsverdig naturmangfold er registrert på Lysopp og Fredheim. Det er flere lokaliteter med rik sumpskog (B-verdi), lokalt viktige områder med skog og beitemark (C-verdi), to vilttrekk samt flere små bekker. Endret arealbruksformål som følge av grenseendringen forutsettes sikret planmessig etter endelig behandling av grenseendringen som forskrift etter markaloven.

#### 25. Stensrudåsens søndre del

Søndre del av Stensrudåsen foreslås lagt inn i Sørmarka som et makeskifte med områdene Lysopp-Fredheim som innlemmes i byggesonen. Området utgjør ca. 405 daa og er ikke bygd ut annet enn med en speiderhytte (Elgsrud). Deler av området er regulert til friluftsområde friområde og hyttebebyggelse. Området består hovedsakelig av skog og det er flere registrerte naturlokaliteter, blant annet rik sumpskog med A- og B-verdi ved hhv. Myrertjern og Gjeddertjern. Området er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg i kommuneplanen, som del av utviklingsområdet Gjersrud-Stensrud.

## 2.3 Vedlegg

### Trykt vedlegg:

Kart med forslag til justeringer av Markagrensen i Bydel Søndre Nordstrand

### Uttrykte vedlegg:

Saken ligger i sin helhet på:

[www.byradsavdeling-for-finans.oslo.kommune.no](http://www.byradsavdeling-for-finans.oslo.kommune.no) (venstre meny → kommuneplan)

## 3 Vurderinger

Vurderingen avgrenses til grensejusteringene og grenseendringene som berører bydelen.

### Forslag til grensejusteringer:

#### Østmarka

21. Ljanselva 3 – Bydelsdirektøren har ingen merknader til den foreslåtte justeringen.

22. Klemetsrudkrysset – Bydelsdirektøren har ingen merknader til den foreslåtte justeringen.

#### Grønliåsen

26. Bjørndal idrettspark – Bydelsdirektøren har ingen merknader til den foreslåtte justeringen.

27. Seterbråten – Bydelsdirektøren har ingen merknader til den foreslåtte justeringen.

### Forslag til grenseendringer:

I forbindelse med sak 2010/820 - PS 12/77 Varsel om utvidet planområde for Gjersrud-Stensrud og mulig justering av Markagrensa i Søndre Nordstrand, ble det varslet oppstart av planarbeid for områdene på østsiden av Enebakkveien, gårdene Lysopp-Åsheim, 250 daa, og Fredheim 150 daa.

Som makeskifte til ovennevnte areal fremgikk det av saken at det ville være aktuelt å legge områder på søndre del av Stensrudåsen og Lille Stensrud, 250 daa vest for Gjeddetjern og vel 125 daa fra Gjeddetjern og østover, til Marka. Målsettingen med dette var i følge varselet å legge grunnlag for mer effektiv areal- og transportplanlegging. Det ble videre nevnt at planlegging av arealene følges opp som del av kommuneplanen, områdereguleringen for Gjersrud-Stensrud eller som eget planarbeid parallelt med disse. Denne saken ble tilbakekalt av Plan- og bygningsetaten.

Saken ble imidlertid behandlet av bydelsutvalget, og bydelsutvalget kunne ikke anbefale planen, som også tok for seg Li og Smeden.

I det foreliggende forslaget som er sendt på forhåndshøring utgjør 23. Lysopp, ca. 230 daa, og 24. Fredheim, ca. 175 daa. Søndre del av Stensrudåsen som foreslås lagt inn i Sørmarka som et makeskifte utgjør ca. 405 daa.

Med tanke på at det legges opp til en utbygging av 10 000 boliger med befolkningsanslag på 25 000 mennesker på Gjersrud-Stensrud, vil det ha stor betydning å sikre naturverdier og tilgang til de rekreasjonsområdene som Marka utgjør. Med bakgrunn i de signalene som fremgår av bydelsutvalgets vedtak av 13.09.2012 anbefaler bydelsdirektøren at 23. Lysopp og 24. Fredheim ikke tas ut av Marka.

Det fremgår av det foreliggende høringsdokumentet at Stensrudåsens søndre del er avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg i kommuneplanen, som del av utviklingsområdet Gjersrud-Stensrud. Blant annet er det vist til naturlokalitetene Myrertjern og Gjeddetjern. Dette området

er etter det bydelen kan se avsatt til LNF område i forslag til Områderegulering med konsekvensutredning – Gjersrud/Stensrud som nylig har vært til høring.

Når det gjelder Stensrudåsens søndre del stiller bydelsdirektøren seg positiv til at dette området legges til Marka.

#### **4 Oppsummering/konklusjon**

Se vurdering.

#### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

Bydelsutvalget har følgende merknader til forhåndshøringen:

#### **Forslag til grensejusteringer som berører Bydel Søndre Nordstrand:**

##### **Østmarka**

21. Ljanselva 3 – Bydelsutvalget har ingen merknader til den foreslåtte justeringen.

22. Klemetsrudkrysset – Bydelsutvalget har ingen merknader til den foreslåtte justeringen.

##### **Grønliåsen**

26. Bjørndal idrettspark – Bydelsutvalget har ingen merknader til den foreslåtte justeringen.

27. Seterbråten – Bydelsutvalget har ingen merknader til den foreslåtte justeringen.

#### **Forslag til grenseendringer som berører Bydel Søndre Nordstrand:**

23. Lysopp, 24. Fredheim og 25. Stensrudåsens søndre del

Med tanke på at det legges opp til en utbygging av 10 000 boliger med befolkningsanslag på 25 000 mennesker på Gjersrud-Stensrud, vil det ha stor betydning å sikre naturverdier og tilgang til de rekreasjonsområdene som Marka utgjør. Bydelsutvalget anbefaler at 23. Lysopp og 24. Fredheim ikke tas ut av Marka.

Det fremgår av det foreliggende høringsdokumentet at Stensrudåsens søndre del er avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg i kommuneplanen, som del av utviklingsområdet Gjersrud-Stensrud. Blant annet er det vist til naturlokalitetene Myrertjern og Gjeddetjern. Dette området, er etter det bydelen kan se, avsatt til LNF område i forslag til Områderegulering med konsekvensutredning – Gjersrud/Stensrud som nylig har vært til høring.

Når det gjelder 25. Stensrudåsens søndre del stiller bydelsutvalget seg positiv til at dette området legges til Marka.

Bydel Søndre Nordstrand, 21.03.2014



Hans Reidar Ness  
bydelsdirektør



Vegard L. Jensen  
spesialkonsulent