



Miljøverndepartementet  
Myntgata 2

0151 OSLO

Deres ref.:/deres dato:  
/

Vår ref.:  
2012/840-8/EVAPET

Arkivkode: Dato:  
K12 25.06.2012

### **Oversendelse av Rælingen kommunes svar på høring av utkast til forskrift om justering av markagrensen**

Det vises til vedlagte samlet saksframstilling med følgende vedtak i kommuneplanutvalget den 11.06.2012 og kommunestyret den 20.06.2012:

”Rælingen kommune opprettholder kommunens opprinnelige forslag til justering av markagrensen i samsvar med vedlagte illustrasjonskart, datert 29.05.2012.”

Vedtaket medfører at Rælingen kommune opprettholder forslag til justering som vist i vedlagte illustrasjonskart, datert 29.05.2012 for alle de 7 stk. delområdene, men med unntak for delområde Løvenstad, der det i illustrasjonskart i vedlegg 3, datert 29.05.2012 vises en endring av kommunens tidligere forslag til justering.

Med hilsen

Øivind Sand  
ordfører

Eivind Glemmestad  
rådmann

#### Vedlegg

- 1 Utsnitt av arealdelen til kommuneplanen med oversikt over delområdene som ble søkt justert, datert 22.07.2010
- 2 Utsnitt som viser de 7 delområdene, alle med ny dato 29.05.2012
- 3 Illustrasjonskart med forslag til endring av markagrensen bak Løvenstadtunet, datert 29.05.2012

Kopi til:

Per Emil Oppegaard Krokenvegen 8 2006 LØVENSTAD



## Samlet saksframlegg

Saksbehandler: Eva Grethe Pettersen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
12/7	Kommuneplanutvalget	11.06.2012
12/64	Kommunestyret	20.06.2012

**Høring - utkast til forskrift om justering av markagrensen**

**Rådmannen tilrår kommuneplanutvalget å legge saken fram for kommunestyret med følgende forslag til vedtak:**

Rælingen kommune anmoder om at markagrensen justeres i samsvar med vedlagte illustrasjonskart, datert 29.05.2012.

**Saksprotokoll i Kommuneplanutvalget - 11.06.2012****Behandling:**

Geir Dalholt (H) fremmet følgende forslag til vedtak:

Rælingen kommune opprettholder kommunens opprinnelige forslag til justering av markagrensen.

**Votering:**

Forslaget fra Dalholt ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak:**

Rælingen kommune opprettholder kommunens opprinnelige forslag til justering av markagrensen i samsvar med vedlagte illustrasjonskart, datert 29.05.2012.

**Saksprotokoll i Kommunestyret - 20.06.2012****Behandling:**

Kommuneplanutvalgets tilråing ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak:**

Rælingen kommune opprettholder kommunens opprinnelige forslag til justering av markagrensen i samsvar med vedlagte illustrasjonskart, datert 29.05.2012.

## Vedlegg

- 1 Utsnitt av arealdelen til kommuneplanen med oversikt over de delområdene som ble søkt justert, datert 22.07.2010, nedkopiert til A4
- 2 Utsnitt som viser de 7 delområdene som ble søkt justert, alle datert 22.07.2010, nedkopiert til A4
- 3 Fylkesmannens og Miljøverndepartementets vurdering av Rælingens anmodning
- 4 Delområde Blystadlia - kart som viser Miljøverndepartementets vurdering, vedlegg 22
- 5 Delområde Stormyrfeltet/Skogvegen og delområde Øgardshøgda - kart vedlagt Miljøverndepartementets vurdering, vedlegg 23
- 6 Illustrasjonskart med forslag til endring av markagrensen bak Løvenstadtunet, datert 29.05.2012

## Saksutredning

### Bakgrunn

Bakgrunnen for denne høringen som er sendt ut av Miljøverndepartementet er at Markakommunene ble invitert til å sende inn forslag til justering av markagrensa etter at ny lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven) ble vedtatt i 2009. Rælingen kommune sendte på bakgrunn av dette inn anmodning om justering av markagrensen 7 steder nord i kommunen etter behandling av saken i kommuneplanutvalget og kommunestyret.

### Kommunens vurdering av forslag til grensejustering

De foreslåtte justeringene ble sett på av kommunen som små sett i sammenheng med de store arealene Marka utgjør i Rælingen. Forslaget til grensejustering ved Blystadlia mente kommunen kunne sees på som en teknisk justering da markagrensen ble foreslått lagt slik at terrenget som naturlig tilhører veiene her ville bli liggende utenfor Marka. Forslagene til justeringer ved Kirkebyvegen og rundt Rælingsåsen, utenom arealet ved Løvenstad, ble sett på som hensiktsmessig da areal som terrengmessig hører til Marka ville bli liggende innenfor markagrensen, mens areal som terrengmessig mer oppfattes som tilhørende boligområder legges utenfor markagrensen. Ingen av justeringene, heller ikke justeringen ved Løvenstad, ble vurdert til å medføre at friluftslivs-, natur- og kulturverdier ville bli vesentlig skadelidende. Eventuelle større justeringer av markagrensen ønsket Rælingen kommunen å komme tilbake til når arbeidet med ny arealdel til kommuneplanen skulle startes opp.

Miljøverndepartementet avholdt møte med Rælingen kommune om saken 2. november 2010.

### Videre saksgang:

Frist for å komme med tilbakemeldinger på høringen fra Markakommunene er satt til 28.06.2012. Etter høringsrunden vil departementet kontakte kommunene der grensejustering er aktuell, og be om koordinater slik at justert digitalt kart over markagrensa kan utarbeides. I tillegg til forslagene fra kommunene, har departementet mottatt forslag fra Naturvernforbundet i Oslo og Akershus om å utvide Marka til å omfatte 12 nye områder. Departementet har foreløpig ikke tatt stilling til hvordan det skal arbeides videre med forslagene.

### Kommunens generelle argumentasjon

Den forventede befolkningsveksten i regionen tilsier at det må bygges et betydelig antall boliger i Rælingen. Mesteparten av kommunens areal ligger innenfor markagrensen. Nord i kommunen der behovet for utvikling av nye boliger er størst, går markagrensen helt ned mot eksisterende bebyggelse og hindrer en fornuftig utvikling av kommunen. Slik situasjonen er i dag vil markagrensen medføre stadig sterkere press på dyrka mark og på viktige grøntområder/friområder innenfor byggesonen. Det er viktig at grensene for Marka vurderes opp mot andre viktige hensyn, og at det blir foretatt reelle avveininger der regionale utfordringer som befolkningsvekst, nedbygging av

dyrka mark og andre forhold som har betydning for en samlet regional areal- og transportplanlegging, settes i sammenheng.

### **Høringen fra Miljøverndepartementet**

I høringen fra Miljøverndepartementet er hver enkelt anmodning om grensejustering fra kommunene referert sammen med fylkesmannens vurdering og til slutt vurdert av Miljøverndepartementet, se vedlegg vedrørende Rælingens forslag til justering av markagrensen. Når det gjelder Rælingen kommunes sine forslag til grensejusteringer, så er det bare anmodningen vedrørende Blystadlia som delvis er blitt imøtekommet av Miljøverndepartementet. Se under for kort referat fra departementets vurdering av alle de 7 stk. delområdene som kommunen anmodet om justering av:

*Blystadlia:* Departementet mener at det vil være i strid med formålet i markaloven å ta ut av Marka areal som foreslås til utfartsparkering da dette er et tiltak som vil gå under formålet med markaloven. Det samme gjelder å ta kongeveien ut av Marka. Departementet foreslår imidlertid at markagrensen justeres slik at hele Blystadvegen og Blystadringen med en 1-2 m skulder legges utenfor marka, samt at der markagrensen i dag går sør for kongeveien blir den justert i forhold til kommunens forslag, da dette gjelder marginale arealer og ansees som en ren teknisk justering, se vedlagte kart.

*Sandbekken:* Departementet støtter ikke kommunens forslag på grunn av at det er i strid med markaloven §2 å ta ut området av Marka for å bygge boliger, og på grunn av at arealet er avsatt til friluftsliv i arealdelen til kommuneplanen.

*Furukollen:* Departementet kan ikke se at det er noen konflikt mellom markaloven og kommunens egen regulering av områdene, som delvis er regulert til friområder. På denne bakgrunn støtter ikke departementet kommunens forslag. Departementet mener det ville vært vel så naturlig å legge hele dammen og friområdene for øvrig inn i Marka, men avventer et eventuelt initiativ fra kommunen dersom dette skal være aktuelt.

*Stormyrfeltet/skogveien:* Departementet viser til at planlegging av sykkelvei som kommunen ønsker, vil kunne være et tiltak som er i tråd med formålet om å fremme friluftsliv. Ut fra eksisterende og tilgjengelig kunnskap fastslås det at området har stor verdi for naturmangfold, og at det er et nærfriområde med verdi for friluftslivet. Departementet mener derfor at det vil være i strid med intensjonen i markaloven §2 å ta områdene ut av Marka. På denne bakgrunn støtter ikke departementet kommunens forslag.

*Øgardshøgda:* Departementet støtter ikke å ta det omsøkte området sør for Granittvegen ut av Marka på grunn av at det er i strid med Markaloven §2 å ta ut områder av marka for utbygging som ellers ville vært forbudt etter markaloven. Området som kommunen foreslår tatt inn i Marka er avsatt til friområde i kommuneplanen og har verdi for friluftsliv. Departementet avventer tilbakemelding fra kommunen før departementet evt. foreslår å ta området ved Øgardshøgda inn i Marka, se vedlagte kart.

*Kirkebyvegen:* Departementet kan ikke se at den foreslåtte grensen følger terrenget på en mer naturlig måte enn eksisterende grense og støtter derfor ikke kommunens forslag til grensejustering.

### Rådmannens kommentarer:

Intensjonen med de foreslåtte endringene av grensen har fra kommunens side vært å etablere en avgrensning som er mer overveid og riktig i forhold til de faktiske forholdene i de aktuelle områdene. Både ved Furukollen og Øgardshøgda innebærer dette at et betydelig areal også kan innlemmes i Marka. Det vil ikke være aktuelt fra kommunens side å foreslå at areal skal tilføres Marka dersom ikke den foreslåtte avgrensningen følges. Intensjonen og prinsippet om å endre grensen slik at den får en naturlig og mer riktig fastsettelse i forhold til topografi og naturlig terreng vil ikke lenger være tilstede dersom det kun blir foretatt en avgrensning som innlemmer ytterligere arealer i Marka. Kommunen ønsker derfor ikke ensidig at mer av området ved Furukollen tas inn i Marka eller at friområdet ved Øgardshøgda, som var tenkt som et bytte mot å ta ut et areal sør for Granittvegen, tas inn i Marka.



Når det gjelder delområde Løvenstad vises det til ”Kommunens argumenter for delområde Løvenstad – bak Løvenstادتunet”.

### **Høring av grunneiere**

Det er sendt ut en høring til grunneiere når det gjelder delområde Løvenstad da kommunen ønsker å gå videre med denne saken og argumentere bedre for hvorfor areal bak Løvenstادتunet bør tas ut av Marka. Det har ikke kommet noen kommentarer fra grunneiere på denne høringen.

### **Kommunens argumenter for delområde Løvenstad - bak Løvenstادتunet:**

Det ble her argumentert med at området er viktig for kommunens mulighet til å utvikle et bedre tilbud for den stadig økende andelen av eldre i befolkningen. Kommunen har i løpet av årene fram til 2015 behov for å bygge 32 plasser til mennesker med demens, samt videre behov for å bygge ca. 40 boliger for eldre fram til 2017. Det er pr. i dag ikke avsatt arealer i arealdelen til kommuneplanen slik at man kan få planlagt og bygget alle disse tilbudene for eldre innenfor kommunens grenser. Arealet bak Løvenstادتunet, som er det mest sentrale bo- og omsorgssenteret i kommunen og som i tillegg inneholder legesenter, vil være et hensiktsmessig sted å bygge boligene. Dette både ut fra lokaliseringen i forhold til befolkningstetthet og i forhold til utnyttelse av eksisterende fasiliteter på Løvenstادتunet. Kommunen har derfor et reelt behov for å justere markagrensen her for dermed å kunne få lagt inn denne samfunnsnyttige utbyggingen i forbindelse med rulleringen av arealdelen til kommuneplanen.

#### *Vurdering fra Fylkesmannen og Miljøverndepartementet vedrørende delområde Løvenstad:*

Kommunen argumenterte med at formåls grensen for det offentlige formålet bak Løvenstادتunet følger markagrensa som bærer preg av å være tilfeldig satt, og området er derfor avgrenset slik at det er vanskelig å utnytte. Kommunen anmodet om å få justert grensen noe slik at et flatere parti som markagrensa i dag går tvers igjennom kunne innlemmes i det framtidige byggeområdet. Fylkesmannen mente i sin vurdering til Miljøverndepartementet, datert 27.10.2010, at justeringen her kan ha en praktisk betydning for å sikre god utnyttelse av området. Generelt mener Fylkesmannen at bedre arrondering av byggetomter kan være grunn for justering. Påvirkningsgraden på friluftslivet anses i dette tilfellet som liten, men Fylkesmannen mener det foreløpig mangler dokumentasjon på hvorfor grenseendring fører til bedre arrondering. I høringen fra Miljøverndepartementet som svar på kommunens anmodning støttes ikke kommunens forslag ved at departementet mener det vil være i strid med intensjonen i markaloven §2 å ta ut områder av Marka for å kunne utvide eksisterende virksomhet eller bebyggelse som ellers ville vært forbudt etter markaloven. En justering av grensen ved Løvenstad vil dessuten berøre en del av et område som er avsatt som friområde i kommuneplanen.

#### *Supplerende dokumentasjon fra kommunen vedrørende delområde Løvenstad:*

På grunn av at Fylkesmannen var åpen for en justering av markagrensa her og fordi departementet i sin uttalelse også sier at bedre arrondering av tomte- og reguleringsgrenser i det konkrete tilfellet vil kunne være grunn for justering, ønsker kommunen å sende over supplerende dokumentasjon som viser en utnyttelse av området som kan være hensiktsmessig ved en endring av markagrensen. Dette er vist på vedlagte illustrasjonsplan med forslag til en utbygging av 32 plasser til demente samt ca. 40 boliger bak Løvenstادتunet. Kommunen mener dette er en samfunnsnyttig utbygging som bør kunne godkjennes her da påvirkningsgraden på friluftsliv anses som liten i dette tilfellet, noe som også kommenteres fra Fylkesmannen. Ifølge Miljøverndepartementet er det heller ikke påvist mulige effekter av tiltaket på naturmangfoldet. Disse vurderingene fra Fylkesmannen og Miljøverndepartementet er sammenfallende med hva kommunens egen miljøkompetanse mener. Når det gjelder arealet som ligger som friområde i arealdelen til kommuneplanen ser det ikke ut til at dette arealet er nødvendig å ta ut av Marka for å få ført fram en vei til byggeområdet bak Løvenstادتunet. Arealet som er vist som friområde er derfor tatt ut av nytt forslag til endret markagrense som sendes inn til Miljøverndepartementet som kommentar til høringsrunden. Ut fra hva som er mulig å bygge ut øst for planlagt vei i forhold til eksisterende terreng er det laget et nytt forslag til justering av markagrensen der også en mindre del foreslås tatt inn i Marka, se nytt

forslag til justering av markagrensen i illustrasjonskart, datert 29.05.2012. Det nye forslaget til justering av markagrensen for delområde Løvenstad mener rådmannen er en bedre arrondering av tomtegrensen, dvs. markagrensen i dette tilfellet, ved at en kan få en tosidig utnyttelse av vegen. Dette vil da gi mulighet for kommunen å få plass til det antallet sykehjemsplasser og boliger som kommunen har behov for. På grunn av at man følger terrengformasjonene vil dette heller ikke kunne sees på som et innhugg i Marka.

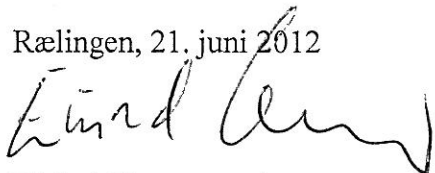
*Beskrivelse av illustrasjonskart – forslag til utbygging bak Løvenstadtunet:*

Illustrasjonskartet viser eksisterende Løvenstadtunet bo- og omsorgssenter med lyseblå farge. De 32 demensplassene, med 4 grupper på 8 boliger rundt et fellesområde er vist vest for ny vei og er vist med lysegul farge. Tilhørende sansehage er vist med grønn farge. Mellom de 32 demensplassene og Løvenstadtunet er det tenkt en forbindelse til eksisterende heis på Løvenstadtunet. Kommunale boliger, vist med blå skravur, ønskes planlagt utbygget øst for den nye veien som planlegges bygget opp fra Løvenstadtunet.

**Oppsummering og konklusjon**

Det nye forslaget til justering av markagrensen for delområde Løvenstad mener rådmannen er en bedre arrondering av tomtegrensen i dette tilfellet ved at en kan få en tosidig utnyttelse av vegen. Dette vil da gi mulighet for kommunen å få plass til det antallet sykehjemsplasser og boliger som kommunen har behov for i overskuelig framtid. På grunn av at man følger terrengformasjonene vil heller ikke dette kunne sees på som et innhugg i Marka.

Rælingen, 21. juni 2012



Eivind Glemmestad  
rådmann