

Bente Skolleborg
Badebakken 6
0467 Oslo
Tlf. 900 16 021

Oslo 13.nov. 2007

Miljøverndepartementet
Postboks 8013 Dep
0030 OSLO

HØRINGSUTTALELSE TIL UTKAST TIL LOV OM NATUROMRÅDER I OSLO OG NÆRLIGGENDE KOMMUNER (MARKA)

1. INNLEDENDE BEMERKNINGER

Vi er noen hytteiere i området Ringkollen/Øyangen som med dette ønsker å bli hørt ifm ovennevnte lovforslag.

Aller først viser vi til det som skjedde ifm den høringsuttalelsen som vi sendte 14. juni 2007 og som dreidde seg om midlertidig forskrift i påvente av ny markalov. Begrunnelsen for å nevne den her, er at vi ønsker å sette søkelys på departementets saksbehandling i den forbindelse, som etter vårt skjønn var klart i strid med forvaltningsloven og god forvaltningsskikk.

Vi har oppfattet det slik at departementet sørget for at denne forskriften ble vedtatt av Kongen i statsråd allerede 29. juni 2007, mens høringsfristen for borgerne utløp 15. juni. 2007, altså bare 14 dager før. Det kan neppe sies å være i overensstemmelse med god forvaltningsskikk å vedta en forskrift så kort tid etter at en høringsfrist går ut.

Departementet har etter vårt skjønn holdt borgerne for narr når de inviterer til en høring som umulig kan ha vært reell. Departementet kan heller ikke ha hatt noen intensjon om å sette seg inn i og langt mindre foreta noen reell vurdering av de ulike høringsbrev som er innkommet. Det sier seg selv at dette er en umulighet når det er så kort mellomrom fra høringsfristen utløper til forskriften blir vedtatt. Særlig klanderverdig blir det i lys av at departementet "reklamerte" med at det skulle legges opp til en åpen og offentlig prosess. Det er derfor å håpe at departementet utviser større respekt for borgerne når nå høringsuttalelsene til selve loven skal gjennomgås og forhåpentlig vurderes.¹

Det er grunn til å være bekymret etter å ha lest og satt seg inn i utkastet til selve loven og dens forarbeider. Lovkonsipistene har her nemlig laget et utkast til en lov hvor det i forarbeidene avsløres manglende kunnskap om det området loven skal gjelde på. Bl.a. er det laget et utkast til en lov som, dersom den skal tas på ordet, får helt enorme og avgjørende konsekvenser for bl.a. hytteiere i marka, uten at disse er nevnt med ett eneste ord, verken i selve lovteksten

¹ Det kan legges til at undertegnede arbeidet kontinuerlig en hel helg med høringen og måtte avlyse en hyttehelg med fantastisk vær. Når departementet ikke gidder å lese dokumentet og langt mindre foreta en reell vurdering av høringsuttalelsen, blir man naturligvis irritert.

eller i forarbeidene. Vi har i alle fall forgjeves forsøkt å lese noe om hvilke konsekvenser byggeforbudet og motorferdselen ville få for de etablerte hytteområdene i marka.

Slik vi leser utkastet, må det være tillatt å reise spørsmål om departementet overhodet kjenner til at det finnes hytter i marka. Dermed har de selvsagt heller ikke vurdert hvilke konsekvenser loven får for disse hyttene og eierne av dem. Når lovkonspisistene fullstendig utelater en gruppe som så til de grader blir direkte berørt av en lov, gir det neppe uttrykk for forbilledlig saksbehandling eller god forvaltningsskikk. Det hører med til historien at en rekke av velforeningene i marka, herunder Øyangen vel, heller ikke stod på departementets høringsliste.

Vi får imidlertid håpe at dette har vært en glipp og at det skyldes at det har gått for fort for seg. Vi både håper og forventer at departementet i det videre arbeidet med selve loven, gir arbeidet tilstrekkelig tid til at viktige hensyn blir vurdert og ivaretatt. Vi ønsker for eksempel at det foretas nødvendige grep for å endre lovteksten, slik at også hytteeierne kan leve med loven. Det bør være et mål for departementet å lage en lov som er såpass veloverveid at den blir respektert av brukerne.

2. HYTTEEIERNES ØNSKER SAMSVARER LANGT PÅ VEI MED DEPARTEMENTETS

Vi er helt enige med lovutkastets hovedtanke og formål, nemlig å bevare ...”*et rikt og variert landskap, natur- og kulturmiljø i Marka og sikre områdets spesielle verdi for friluftsliv, naturopplevelse og idrett*”. Vi støtter derfor forslaget til at det som et utgangspunkt skal være totalforbud mot nyetablering i marka.

Det er vår oppfatning at ingen er mer opptatt av å bevare miljøet i området der våre hytter ligger enn hytteeierne selv. Vi vil tippe at hovedårsaken til at de fleste har kjøpt eller eier hytter i området, er nettopp fordi man har et sterkt ønske om å oppsøke uberørt natur. Vi ønsker å ta vare på naturen, bevare dyrelivet og legge forholdene til rette for en fortsatt bærekraftig naturperle. Det er vel for øvrig nettopp fordi området er såpass godt bevart som en miljøperle, at hytteprisene ligger såpass høyt i dette området (selvsagt også sammen med nærheten til byen). Derfor er vi alle enige om at nyetablering ikke bør være tillatt.

De forslagene til bestemmelser som her foreligger, går imidlertid langt ut over det som er nødvendig for å verne Marka og miljøet. Dessuten må det under enhver omstendighet foretas en avveining av kryssende hensyn, dvs at konsekvenser for de direkte berørte parter må veies opp mot det som kan oppnås. Det må være proporsjonalitet og saklighet i bestemmelsene.

Uten å kjenne til det nøyaktige antallet hytter som ligger i området rundt Ringkollen, skal det etter sigende bare i vårt område dreie seg om ca. 950 hytter². Innenfor den markagrensen som nå er satt, er antallet hytter antakelig mange tusen. Med de betydelige verdiene dette representerer for eierne, er det vår oppfatning at det hører til god forvaltningsskikk å foreta en grundig avveining av kryssende hensyn når slike bestemmelser skal lages.³

Det er hovedsakelig to hovedinnsigelser som vi ønsker å gjøre gjeldende. Den ene hovedinnsigelsen dreier seg om at det foreslås et generalforbud mot alle byggetiltak innenfor markas grenser uten at det skilles mellom nyetablering og eksisterende bebyggelse. Vi mener

² Jfr.bl.a. uttalelser fra rådmannen i Ringerikekommune i Ring Blad den 10.11.2007

³ Hyttene i vårt område er etter hvert svært kostbare, og vi har mange eksempler på at familier har tatt opp maksimale lån for å virkeliggjøre sin største drøm, nemlig å eie en hytte innenfor markas grenser.

at loven klart må skille mellom nyetablering og eksisterende bebyggelse. Det andre dreier seg om adkomst (tilgjengelighet) til eksisterende bebyggelse.

3. AD FORSLAG TIL TOTALT BYGGEFORBUD I § 4.

Slik vi leser utkastet knesetter lovens § 4 et totalforbud mot alle byggetiltak innefor markas grenser. Dette protesterer vi sterkt på. Vi mener for eksempel at normalt vedlikehold av eksisterende bebyggelse som hovedregel må være tillatt. Det bør som nevnt fremgå klart av loven at det er en forskjell mellom å tillate nyetablering innenfor markagrensen og det å vedlikeholde eksisterende bebyggelse.

Slik forslaget fremstår rammes nå alle tiltak likt, og alle tiltak skal som en klar hovedregel være forbudt. Dette gjelder enten tiltaket er store eller små eller det dreier seg om nyetablering eller eksisterende bebyggelse. Det inkluderer i så fall også tiltak, som etter vårt syn ikke har noen som helst miljømessig negativ konsekvens for staten, men som kan være av særdeles stor betydning for oss hytteeiere, også miljømessig.

3.1 VEDLIKEHOLD AV EKSISTERENDE BEBYGGELSE

Slik vi leser bestemmelsene er for eksempel vedlikehold av eksisterende bygninger i utgangspunktet forbudt, i alle fall i den grad slikt vedlikehold er søknadspliktig. Dette betyr at nødvendig vedlikehold av eiendommen helt kan nektes eller må utføres ulovlig, så som for eksempel omteking av tak eller andre nødvendige inngrep. Ringerike kommune har i alle fall hatt som praksis at skifte av tak er et søknadspliktig tiltak.

Det må være tillatt å reise et stort spørsmål ved om hvorfor hovedregelen skal være at det er forbudt å foreta nødvendig vedlikehold av sin eiendom? Vi oppfatter nemlig lovteksten slik at alle tiltak heretter krever dispensasjon fra et forbud, uten at loven gir oss noen garanti for at dette skal innvilges.

Det må være tillatt å nevne at et vedlikeholdstiltak faktisk kan gavne miljøformål. Mange av hyttene er bygget i en tid hvor byggematerialene inneholdt mange miljøgifter, for eksempel PCB. Disse materialene står nå og ”lekker” i alle år etterpå, altså slik at det stadig gis tilsig av giftene i grunnen. Det vil derfor kunne være en stor fordel for miljøet om slike materialer ble skiftet ut, og erstattet av nye og langt mer miljøvennlige materialer. Forutsetningen er selvsagt at materialene fjernes og deponeres på en miljømessig forsvarlig måte.

Å lage en lov hvor utgangspunktet er at nødvendig vedlikehold er forbudt, er etter vårt syn usaklig begrunnet og mangler fullstendig proporsjonalitet, og vi vil derfor kreve at normalt vedlikehold av eksisterende bebyggelse som hovedregel skal være tillatt.

3.2. AD PÅBYGG TIL EKSISTERENDE BEBYGGELSE

I tillegg til at det som hovedregel bør være tillatt med et normalt vedlikehold av eksisterende hyttebebyggelse, ønsker vi at det innføres regler som tillater påbygg til eksisterende bebyggelse i større omfang enn den grensen for tillatt hyttestørrelse som gjelder i vårt område i dag.⁴

I dag praktiserer i hvert fall Ringerike kommune en maksimal hyttestørrelse på 50 kvm (+ inntil 10 kvm uthus). Dette er etter vårt syn alt for lite i dagens samfunn. Det må være mulig å tillate påbygg på eksisterende bebyggelse slik at den hyttestørrelsen i hvert fall blir maks 75

⁴ Vi er kjent med at ulike kommuner har hatt ulik praksis, og vil støtte et forslag som gir like regler uansett hvilke markakommune det søkes fra.

kvm (+ inntil 10 kvm uthus) og ikke 50 kvm som i dag. Det er svært vanskelig å forstå at dette skal ha noen nevneverdig miljømessig negativ betydning.

Tvert om finnes det i dag mange små hytter som nettopp av miljøhensyn (i hvert fall for de personene som oppholder seg der) bør kunne påbygges. Som et eksempel kan nevnes de mange hyttene som i dag har soverom som er så små at de ikke ville ha vært tillatt å benytte til lovlig opphold i bolighus. Det finnes hytter i vårt område med soverom som ikke er større enn ca. 2 kubikkmeter oppholdsareal, og 4-5 kubikkmeter BOA er eksempelvis helt normal soveromstørrelse i området.

Som departementet sikkert kjenner til, er det i dag et krav for soverom og andre beboelsesrom at størrelsen er på minst 15 kubikkmeter. Årsaken er at forskning har vist at det er skadelig å oppholde seg i mindre rom enn dette, bl.a. pga oksygenkvaliteten. På hytter er dette poenget gjerne enda viktigere, da det brukes mye stearinlys, vedfyring, parafin etc som også stjeler mye oksygen. Reglene om minimumskrav til størrelse på beboelsesrom skal derfor visstnok utvides til også å gjelde hytter.

Slik som svært mange av hyttene ligger i terrenget, ville ingen andre enn ville dyr noensinne ha naturlig tilkomst til å kunne se det, dersom man i visse tilfeller skar ut et stykke av veggen bak hytta for å bygge soverommene noe større. Kan departementet svare oss på hvilke miljøkonsekvenser av negativ art dette eventuelt skulle ha for staten?

De materialer som eventuelt måtte brukes for å bygge på noen ekstra kvm, er jo allerede i dag underlagt meget streng kontroll gjennom bl.a. stadig nytt og strengere regelverk, så som den nylig vedtatte tekniske forskrift til plan- og bygningsloven, hvor det er fokusert voldsomt på miljøvennlighet både krav til materialer og byggemetode.

Det fremstår derfor nærmest som myndighetsmisbruk at slike interesser ikke avveies og hensyntas bedre enn det her legges opp til. At våre behov for å ha en hytte som tilfredsstillende normale miljøkrav i dag, skal måtte vike for bestemmelser som vi ikke kan se har nevneverdig negativ betydning for miljøet, oppleves som meningsløst, med mindre den reelle beveggrunnen er at departementet ønsker å fjerne den eksisterende hyttebebyggelsen. Vi tar det for gitt at dette ikke har vært departementets mening.

I vurderingen av størrelsen bør det også fremheves at den øvre grense på 50 kvm som altså er maksstørrelse på hytter i vårt område i dag, er ytre mål, altså inklusive yttervegger og til dels også inklusive takoverbygde terrasser (alt takoverbygg utover 1 meter ut fra vegg skal regnes med) Det indre arealet, det såkalte boarealet (BOA), er derfor gjerne betydelig mindre enn 50 kvm. Vi vil kreve at eksisterende bebyggelse skal kunne påbygges slik at den tillatte størrelse blir 75 kvm (pluss 10 kvm uthus) i stedet for 50 slik regelen er for våre hytter i dag.

3.3. AD FORSKJELL MELLOM NYBYGG OG NYETABLERING

Som nevnt under pkt. 2 støtter vi utkastets hovedtanke og formål, og er enig i at det som et utgangspunkt skal være totalforbud mot nyetablering i marka.

Det bør dog skilles mellom nyetablering og nybygg som erstatning for eksisterende bebyggelse. Slik reglene er utformet skilles det i dag overhodet ikke mellom dette. Vi mener for eksempel at det er en vesensforskjell på å tillate at det bygges ny hytte som erstatning for en gammel, og ren nyetablering, altså bygging der det ikke tidligere har vært bebyggelse.

I dagens situasjon er det som kjent fullt tillatt å vedlikeholde hytter, også de som er større enn 50 kvm. Dersom man i stedet for å vedlikeholde, ønsker å rive for å bygge nytt, defineres det i dag som nybygg. Dermed må den ”nye” hytta ikke overstige 50 kvm. Da svært mange selvsagt ønsker å beholde den hyttestørrelsen de er vant til å ha, tvinges mange i realiteten til å foreta vedlikehold fremfor å rive og bygge nytt.

Regelen har derfor hatt som følge at eierne påføres en større utgift enn nødvendig, og kan neppe forsvares ut fra et miljøperspektiv. De som har noe kunnskap om vedlikehold/nybygg, vet at et gjennomgripende vedlikehold gjerne blir langt dyrere enn å rive det gamle og bygge nytt. Vi kan ikke se at et slikt gjennomgripende punktvis vedlikehold er mer miljøvennlig enn å rive og bygge nytt. Tvert om vil det som tidligere nevnt kunne være store miljømessige fordeler ved å fjerne gamle miljøgiftige materialer, i stedet for å foreta kun vedlikehold av dem.

Det er flere eksempler på hytter i området som er i så dårlig forfatning (for eksempel full av stokkmaur) eller at de er bygget med så dårlig materialkvalitet, at det er helt uhensiktsmessig å reparere gjennom normalt vedlikehold. I slike tilfeller har Ringerike kommune i hvert fall inntil nå, uttalt at fylkesmannen er særdeles restriktive, og at man derfor i realiteten kan ”glemme” å søke om å rive for å bygge opp igjen i samme størrelse. Dermed er eieren i realiteten ”pålagt” å måtte bruke mye mer penger for å få hytta i brukbar stand. Dette opplever vi som nok en meningsløs regel, og sier samtidig mye om hvordan fylkesmannen tenker.

I forbindelse med etablering av nytt regelverk vil vi derfor kreve at det innføres en regel som tilsier at eksisterende bebyggelse skal kunne gjenoppbygges til sin opprinnelige størrelse. Alternativt må det under enhver omstendighet tillates å bygge inntil 75 kvm + inntil 10 kvm uthus. Dette må gjelde enten årsaken skyldes forutgående brann eller at hytta er i så dårlig forfatning at det ikke er lønnsomt med kun vedlikehold. Det må imidlertid selvsagt kunne stilles krav til behandling og deponering av forurensende materialer.

3.4 FORBUD MOT NYETABLERING

Som det nå har fremgått flere steder foran, er vi helt enige med departementet at nyetablering i størst mulig grad bør unngås. Vi mener også at det bare i særlige tilfeller bør gis dispensasjon til dette. På dette området støtter vi at fylkesmannen bør kunne ha avgjørende myndighet i slike saker. Dette kan i så fall stenge for de kommuner som i dag erfaringsmessig har vært lite restriktive og tillatt nyetablering.

Imidlertid mener vi at det bør kunne være en åpning for dispensasjon til ren nyetablering i særlige tilfeller. Vi vil benytte anledningen til å fremføre et stort hjerterop når det konkret gjelder vår kjære Ringkollstue. Historien har vist at denne stua har vært vanskelig å drive regningssvarende uten at det tilbys overnatting, (slik tilfellet for eksempel er på Bislingen.)

Dette ble imidlertid stoppet av fylkesmannen som ikke ønsket å gi vår kjære Ringkollstue en mulighet for tilstrekkelige økonomiske rammebetingelser til at dette kjære utfartsstedet fortsatt kan bestå. Denne stua har hatt stor betydning for de idrettsanleggene som allerede ligger på Ringkollen, så som slalåmbakken og hoppbakken. Sistnevnte anlegg har eksempelvis fostret frem hoppere som Anders Jacobsen. Anleggene ligger for øvrig helt i randsonen av markagrensen.

Stua har også hatt stor betydning for skigåere, både fra distriktet og for folk som kommer med skibusser fra Oslo hver eneste helg vinteren gjennom, for å gå på ski gjennom marka. Til sist

har hytteeierne hatt denne stua som sitt kjære samlingssted hvor bl.a. velforeningen har arrangert kulturkvelder og fester. Det vil være et stort tap for oss alle om Ringkollstua forble stengt for all fremtid. Samtidig har det som kjent ikke vært mulig å drive denne stua økonomisk bærbart, uten at det tilbys overnatting. Dette var den direkte foranledningen til at det ble søkt om å tillate nyetablering i tilknytning til driften av Ringkollstua.

Selv om vi altså er enige i at nyetablering som hovedregel bør forbys i marka, mener vi samtidig at dispensasjon bør gis i særlige tilfeller. Vi mener at et slikt særlig tilfelle nettopp foreligger for Ringkollstuas del, men dette var altså fylkesmannen ikke enig i. Etter vårt syn ville dette tiltaket snarere ha styrket de formål som lovens § 1 nettopp ønsker å ivareta, og håper derfor at dette tas opp til fornyet vurdering. Igjen er dette et eksempel på hvilke barrierer vi kan forvente dersom fylkesmannen får generalfullmakter.

4 FORBUD MOT MOTORFERDSEL.

Slik vi leser bestemmelsene knesettes det et totalforbud med motorferdsel i utmark, med visse nærmere spesifiserte unntak. Et slikt unntak er ”vedlikehold av hytter som er åpne for allmennheten.” (vår understrekning) De tusenvis av privateide hytter er ikke nevnt med et ord. Det er heller ikke problematisert noe sted i forarbeidene hva som skal anses for å være utmark, utover at det muntlig er nevnt at vinterbrøytete veier ikke kan regnes for utmark.

Dersom vi ikke lenger skulle kunne kjøre inn til hyttene på det eksisterende veinettet, vil det i realiteten medføre et forbud mot bruk av våre hytter. Igjen får vi en følelse av at departementet ikke har den kunnskapen som er nødvendig for å kunne fatte gode og veloverveide beslutninger, som også hensyntar hytteeierne.

Å ikke kunne benytte eksisterende veiforbindelse til å komme seg frem og tilbake til hytta, ville i vårt tilfelle medføre at vi måtte gå ca. 12 kilometer i til dels sterk oppoverbakke. Deretter måtte vi satt oss i en båt for å ro det siste stykket. (Enkelte har helt opp til 2 km å ro.)

Siden det for de langt fleste hyttenes vedkommende ikke er tillatt å legge inn strøm og vann, måtte man samtidig på turen ha båret med seg vedsekker, parafin, gassbeholdere, drikkevann, mat, stearinlys, hundefor, skifte av sengetøy og håndklær og eventuelt alt det man måtte trenge på hytta.

Siden de fleste av oss ikke heter Arne Ness og heller ikke er i stand til å leve som ham på hytta (men så oppholder han seg jo stort sett alene der også) sier det seg selv at det vil bli umulig å bruke hytta. For undertegnede vedkommende ville uansett sykdom sette en stopper for all framtidig bruk av hytta, for øvrig en sykdom hvor det er svært gunstig å rekreasjon på hytta.

Hvor i området nedenfor markagrensen alle de bilene som skal inn til Ringkollen-området i så fall skulle ha parkert, viser bare hvor lite gjennomtenkt forslaget er. Vi antar at dette neppe kan ha vært departementets intensjon, men det bør uansett klargjøres langt bedre i loven.

Til sist vil vi påpeke at vi fullt ut støtter de regler som er innført av Ringerike Kommune når det gjelder motorferdsel på vannene. Her er det som kjent i utgangspunktet slik at det er totalforbud med motorferdsel også for vann. Imidlertid er det gitt dispensasjon for de hytteeierne på Øyungen som er helt avhengig av å kunne bruke motor for å komme seg til og fra hytta si. (Ved sterk vind kan det være umulig å ro.) Bruken er imidlertid begrenset til kun

dette formålet, og kun ved bruk av 4 takts – motor. Vi vil kreve at det gis regler som åpner for at slik helt nødvendige unntak fortsatt kan gis.

5. AVSLUTTENDE BEMERKNINGER

Selv om loven knesetter et totalforbud mot bl.a. alle byggetiltak, kan det se ut som om det er meningen at det skal kunne gis nærmere bestemmelser om hva slags byggetillatelser som likevel skal kunne gis etter plan- og bygningslovens § 20-4 annet ledd nr c. Dette fremgår etter vårt syn kun forutsetningsvist og er etter vårt syn ikke lett å lese ut fra selve lovteksten.

Selv om det er vanskelig å lese ut fra ordlyden fremgår det likeledes av forarbeidene til § 4-2.nr 1, at fylkesmannen skal ha hjemmel til å gi dispensasjoner fra byggeforbudet. Fylkesmannen gis i så fall generalfullmakt til å nekte alle typer tiltak etter plan- og bygningslovens §§ 86a, 86b samt 93, men kan også gi dispensasjon. Det er imidlertid ikke lagt noen føringer på hvilke tiltak Fylkesmannen kan tillate eller nekte, og dette er nettopp noe av det som bekymrer oss, og som det protesteres det meget sterkt på.

Den erfaringen vi til nå har høstet med både departementet og fylkesmannen tilsier dessverre at vi i så fall har stor grunn til bekymring for om våre behov og interesser blir tilstrekkelig ivaretatt med den grad av interesseavveining, proporsjonalitet, forutberegnlighet og saklighet som i så fall bør kunne forventes.

En slik generalfullmakt mener vi i alt for liten grad vil sikre våre interesser. Det må derfor innføres fornuftige og avbalanserte regler for hvilke tiltak som må være tillatt for den allerede etablerte bebyggelsen i selve lovteksten. Vi vil derfor at hovedtrekkene for hva som skal være tillatt for eksisterende bebyggelse må fremgå av selve loven. I motsatt fall vil vi føle vår eiendom truet.

Når man knesetter forbud og lager store rådighetsinnskrenkninger i vår eiendom, må dette under enhver omstendighet være tuftet på en avveining av hva som kan oppnås av besparelse på miljøet satt opp mot de interesser som står på spill for eierne. Som eksemplene i punktene 3 og 4 ovenfor bør ha vist, kan dette neppe sies å være tilfellet i dag. Det er etter vårt skjønn fullt mulig å innføre regler som eventuelt begrenser lite restriktive kommuner, uten å innføre regler som vil kunne virke totalt urimelige for alle andre.

Med vennlig hilsen

Bente Skolleborg med familie
Samt på vegne av Vigdis Gautvik med familie