

Miljøverndepartementet  
PB 8013 Dep  
0030 Oslo

Sørbråten Vel  
Sørbråtveien 86  
0891 Oslo

Sørbråten, Oslo, 14.11.07

## Høringsuttalelse til forslag til lov om marka

Vi viser til høringsnotat og lovutkast utlagt på Miljøverndepartementets hjemmesider.

Sørbråten har en meget spesiell historie. Området ble i 1920 årene utparsellert til boligområde, og gjennom de neste 30 – 40 årene ble ca. 200 eiendommer bebygget, per i dag bestående av ca. 120 boliger og 80 hytter. Dette er arealbruk som er godkjent av kommunen. Sørbråten utgjør et av Oslos to tettsteder, ut fra SSBs tettstedsstatistikk. Med så mange eiendommer innenfor området, er det naturligvis behov for byggetiltak i form av forsiktede utvidelser, utbedringer av bygninger osv. Dispensasjonspraksis i området har ikke vært enhetlig, og det har vært ulikt utfall og forskjellsbehandling i mange byggesaker, avhengig av saksbehandler, tidspunkt for søknad, og søkerens ressurser. På bakgrunn av behovet for en mer enhetlig praksis, og på bakgrunn av klagesaker i på slutten av 1990-tallet bestemte Fylkesmannen i Oslo og Akershus at det skulle settes i gang en reguleringsprosess i Sørbråtenområdet, med sikte på å fastsette endelig status hytter / boliger, og med sikte på klare bestemmelser og en mer enhetlig praksis når det gjaldt byggesøknader og arealstørrelser etc. Siden 2000 har Oslo kommune arbeidet med reguleringsprosessen. Saken har vært på offentlig ettersyn to ganger, og er nå sendt over til byutviklingskomiteen for sluttbehandling. Sørbråten vel har aktivt deltatt og saken er meget viktig for samfunnet her oppe.

Forslaget til markalov slår bein under alt arbeidet som er gjort for å komme frem til en løsning for Sørbråten. Forslaget til markalov fremholder at regulering til andre formål enn idrettsformål, offentlig infrastruktur eller stier/løyper ikke er tillatt. Dersom lovteksten blir stående slik den er nå, innebærer det at hele reguleringsarbeidet har vært bortkastet, og vi er tilbake til samme vilkårlige dispensasjonspraksis som tidligere var tilfelle. Det tjener verken friluftslivet, naturvernet eller beboerne på Sørbråten. Reguleringsplanen skulle bl.a. regulere inn mange stier og turveier som går gjennom boligområdet, slik at planen i større grad ville tilrettelegge for friluftslivet. Vi ber innstendig om at departementet endrer lovforslaget slik at et eksisterende tettsted kan få levelige vilkår, dvs. utformer loven slik at reguleringsplanen kan gjennomføres. Vi er fortvilet over at reguleringsplanprosessen, som beboerne har satt sin lit til skulle gi ro og klarhet for Sørbråtenområdet, nå kan bli stoppet.

Vi ber primært om at tettstedet Sørbråten tas ut av marka når reguleringsplanen vedtas. Sørbråten har også tidligere påpekt det problematiske i å tre en markalov ned over et tettsted. Vi ba ved vår uttalelse til RPB for marka om at departementet problematiserte forholdet til bebyggelsen innenfor marka. Det er overhodet ikke gjort i dette lovforslaget. Også andre deler av marka er regulert til andre formål, f.eks. hytteområder, alpinbakker, parkeringsplasser etc.

Vi mener at det å overlate alle spørsmål som tidligere har vært klarlagt gjennom reguleringsbestemmelser til dispensasjonsbehandling fra en markalov gir større risiko for ulemper for friluftslivet. Statistikk fra strandsonen, der det er byggeforbud i 100-meters beltet, viser nettopp omfattende og ulik dispensasjonspraksis. Reguleringsplan for de områdene som faktisk er bebygde, ville ivarett også friluftinteressene bedre.

Departementet skriver selv:

*"Forslaget medfører dessuten at private i regulerte strøk kan få økt restriksjonsnivå i form av begrensninger på utnyttelsen av boligtomter, hyttetomter, etc., noe som kan føre til verditap."*

Sørbråten vel mener at dette lovforslaget nærmer seg forhold som krever erstatning, og vil dersom forslaget blir vedtatt søke juridisk kompetanse for å vurdere dette i forhold til enkelte eiendommer. De fleste av oss beboere her oppe bor på eiendommer som er godkjent og fradelt av kommunen. Markaloven vil gjøre selv den minste endring i bygningsmassen ulovlig, alt som krever byggetillatelse vil nå bli umulig å gjennomføre. Man må kunne forvente at en godkjent bolig skal kunne ha en normal størrelse. På Sørbråten er mange boliger små, og flere søknader om boligutvidelser ligger på vent i forhold til reguleringsplanen. Reguleringsplanen la opp til en maks boligstørrelse på 200 kvm. Dette er en størrelse man kunne forvente å få tillatelse til for en godkjent bolig. Forslaget til markalov forbyr dette. Vi betviler at slik beskrankninger kan uten videre kan settes, og ønsker at det foretas en vurdering i forhold til grunnlovens § 105.

Vi ber om at det i første rekke gis anledning til regulering, men dersom dette ikke etterkommes, gis bestemmelser som fastsetter at eksisterende boliger og hytter skal kunne ha en bestemt størrelse. Reguleringsbestemmelser er mer presise og mindre vilkårlig enn veiledninger fra departementet i forhold til hva det kan gis dispensasjon til, av typen "mindre vesentlige/vesentlige endringer". Slike runde formuleringer gir ikke rettfærdige og fornuftige løsninger – de som har en stor bolig, kan få et forholdsvis større tilbygg enn en som har en liten bolig.

Veiledningen til § 4 sier også: *"Arealkategorien (LNF) tillater heller ikke vesentlige terrenginngrep,....., bygninger, våningshus, og andre hus som nyttes for fritidsformål, etc...."*

Og:

*"Det betyr at tiltak som gjelder annet enn landbruk, naturvern og friluftsliv som utgangspunkt er forbudt."*

Følelsen av å være bortimot en kriminell som gjør noe forbudt bare ved å bo her, er ikke langt unna. Lovforslaget er alt for unyansert i forhold til de mange hundre eiendommer, og de mange tusen beboere innenfor marka.

Primært ønsker Sørbråten vel at Sørbråten skal tas ut av marka. Sekundært ønsker vi at markaloven skal gi anledning til å regulere også til boligformål for eksisterende boliger innenfor marka. Dersom dette ikke skulle tas inn, foreslår Sørbråten følgende justering i lovteksten: Det bør gis anledning til å fastsette punktvis formålet byggeområde for bolig rundt hver bolig innenfor marka, slik det er gjort på flere av øyene i Oslofjorden. Der er området rundt hyttene regulert til friluftsliv, selve bygningene og en sirkelsone på 10 – 20 m rundt er avsatt som byggeområde. Det vil likevel være friluftslovens bestemmelser om innmark / utmark som regulerer hva som er private og hva som er offentlig tilgjengelige områder. Dersom det gis anledning til slik arealfastsettelse på kommunenes kommuneplaner innenfor

marka, vil også hensynet til beboerne bedre kunne ivaretas ved muligheten til fastsettelse av bestemmelser om boligers utforming, størrelse, renseanlegg osv. Slik loven nå fremstår, vil f.eks. innlegging av et moderne og godt renseanlegg i eksisterende boliger være forbudt.

### **Diverse kommentarer**

Forholdet mellom plan- og bygningslovens og markalovens bestemmelser er for utydelig. Det er ikke klart hvilke deler av pbl som gjelder og hvilke deler som er satt til side. Skal det f.eks. skrives rammesøknad etter pbl samtidig med dispensasjonssøknad etter markaloven ved enkle tiltak på eksisterende eiendommer? Vi frykter mangedoblet byråkrati hver gang noen skal gjennomføre et søknadspliktig tiltak etter § 93, som f.eks. utskiftning av vinduer, terrengarbeider etc.

Det er positivt at det fortsatt er kommunene som skal behandle søknader om dispensasjoner, og ikke et overkommunalt råd. Vi frykter at et markaråd kan få en uklar rolle. Vi merker oss at organisasjoner som har friluftsliv som formål ikke kan klage på vedtak som er gjort i medhold av planforslagets § 4, kun når det gjelder idrettsformål og stier og løyper. Det er bra. Vi merker oss også at lovforslaget ikke lenger opererer med begrepet særlige grunner i henhold til pbl. Vi finner det svært utydelig hva slags plan på regionalt nivå etter plan- og bygningslovens bestemmelser det er snakk om.

Vi mener departementet er uklar i sin bruk av begrepet marka. Det brukes av og til om alle områdene som er avsatt som LNF-område marka i kommuneplanene, og av og til om alle områdene innenfor grensen avsatt på kart i 1986. Flere kommuner har områder innenfor denne grensen som ikke har LNF-formål, men byggeformål i sine kommuneplaner. Departementet er for utydelig i forhold til de områdene som ikke er LNF-områder i dag.

Med et inderlig ønske om at reguleringsprosessen kan fullføres for Sørbråten,

Vennlig hilsen

Sørbråten Vel



Eivind Selvig  
Ansvar for plan- og regulerings spørsmål

Tore Andersen  
Leder