



## Høringsdokument

### Forslag til justeringer og endringer av markagrensen



## INNHold

1. Innledning
2. Prinsipper for fastsettelse av markagrensen
3. Forslag til justeringer av markagrensen

## **1 FORORD**

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 Oslomarka (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.

## **2 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.

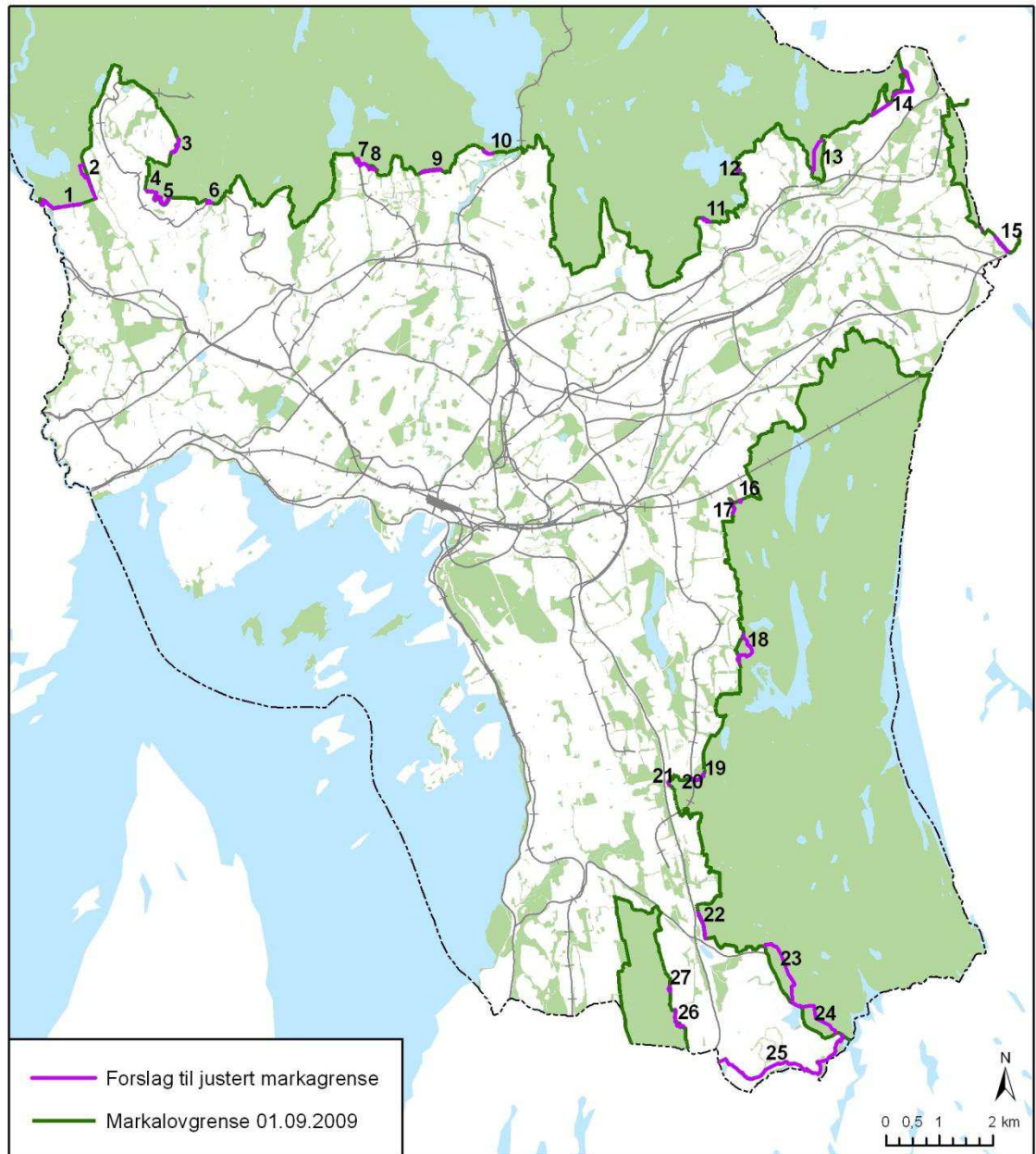
#### **Tilpasning til markagrensen fastsatt i kommunedelplan for Oslos del av marka**

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.

### 3 FORSLAG TIL JUSTERINGER AV MARKAGRENSEN

Det foreslås 27 justeringer og endringer av markagrensen. Det gjelder både justeringer der areal 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.



Oversiktskart som viser foreslåtte grensejusteringer- og endringer.

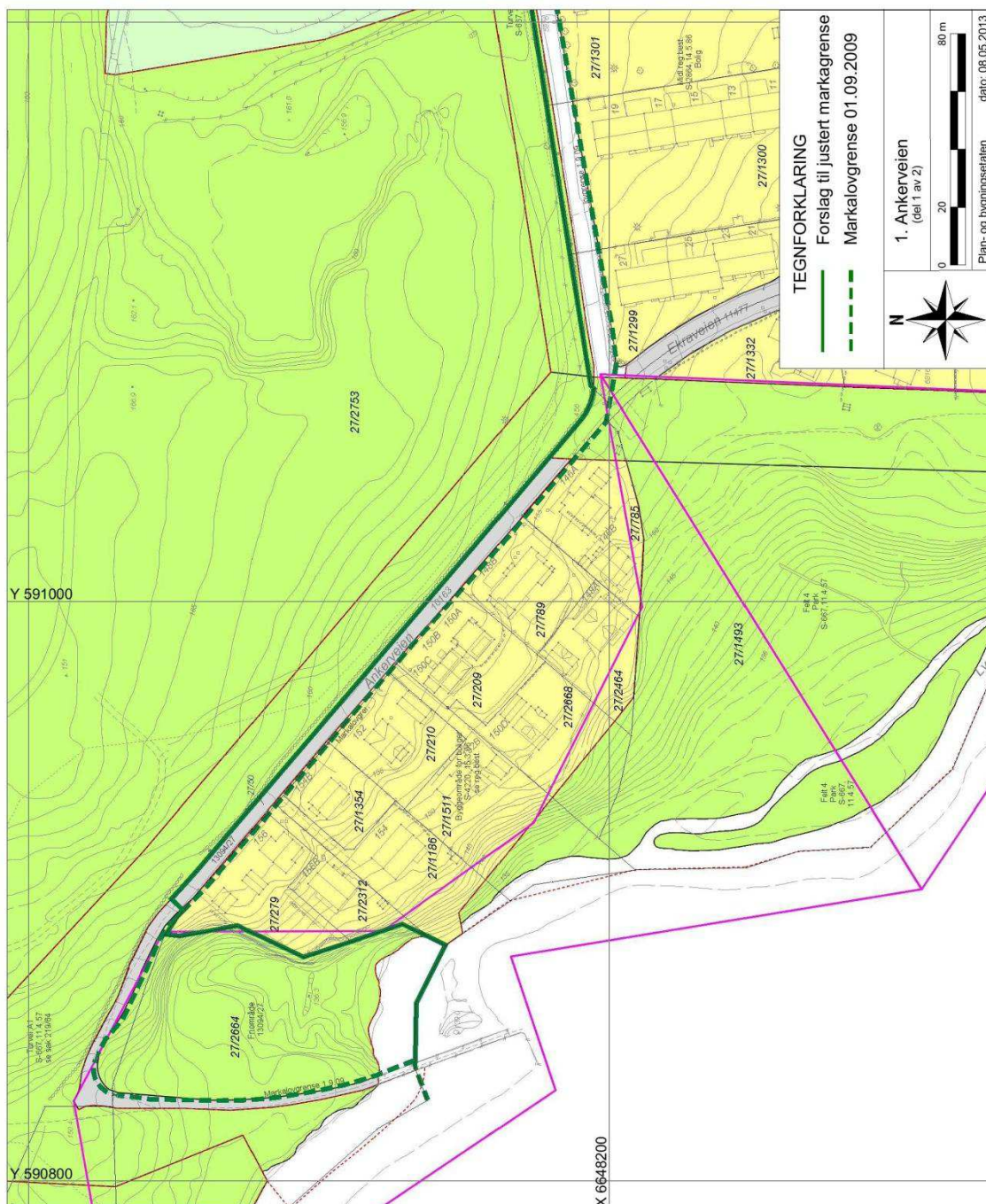
#### 3.1 Forslag til grensejusteringer

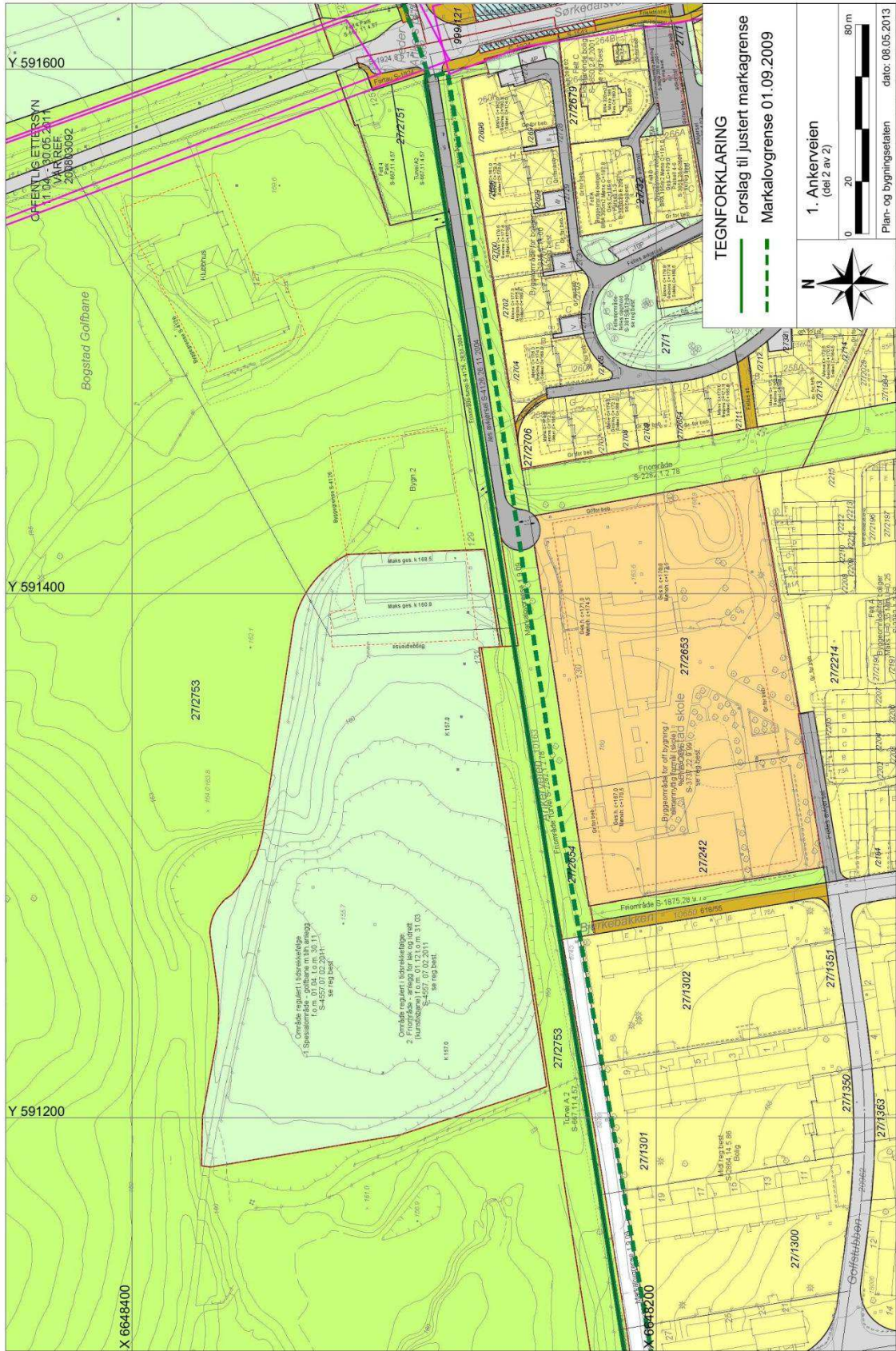
Nedenfor følger en nærmere beskrivelse av foreslåtte grensejusteringer som er vist med nummer i kartet over. Utover de 22 grensejusteringene som nå foreslås er det flere andre steder som er blitt vurdert, men som av ulike grunner ikke er gått videre med.

## Nordmarka

### 1. Ankerveien

Ankerveien ligger i dag i marka. Veien fungerer både som atkomst til private eiendommer og som turvei. Det foreslås at markagrensen legges langs Ankerveiens nordside, med unntak av strekningen lengst vest som ikke er opparbeidet som vei. Regulert friområde mellom Ankerveien og boliger i Ankerveien 146 – 156 foreslås innlemmet i marka.





**TEGNFORKLARING**  
Forslag til justert markavgrensene  
Markavgrensene 01.09.2009

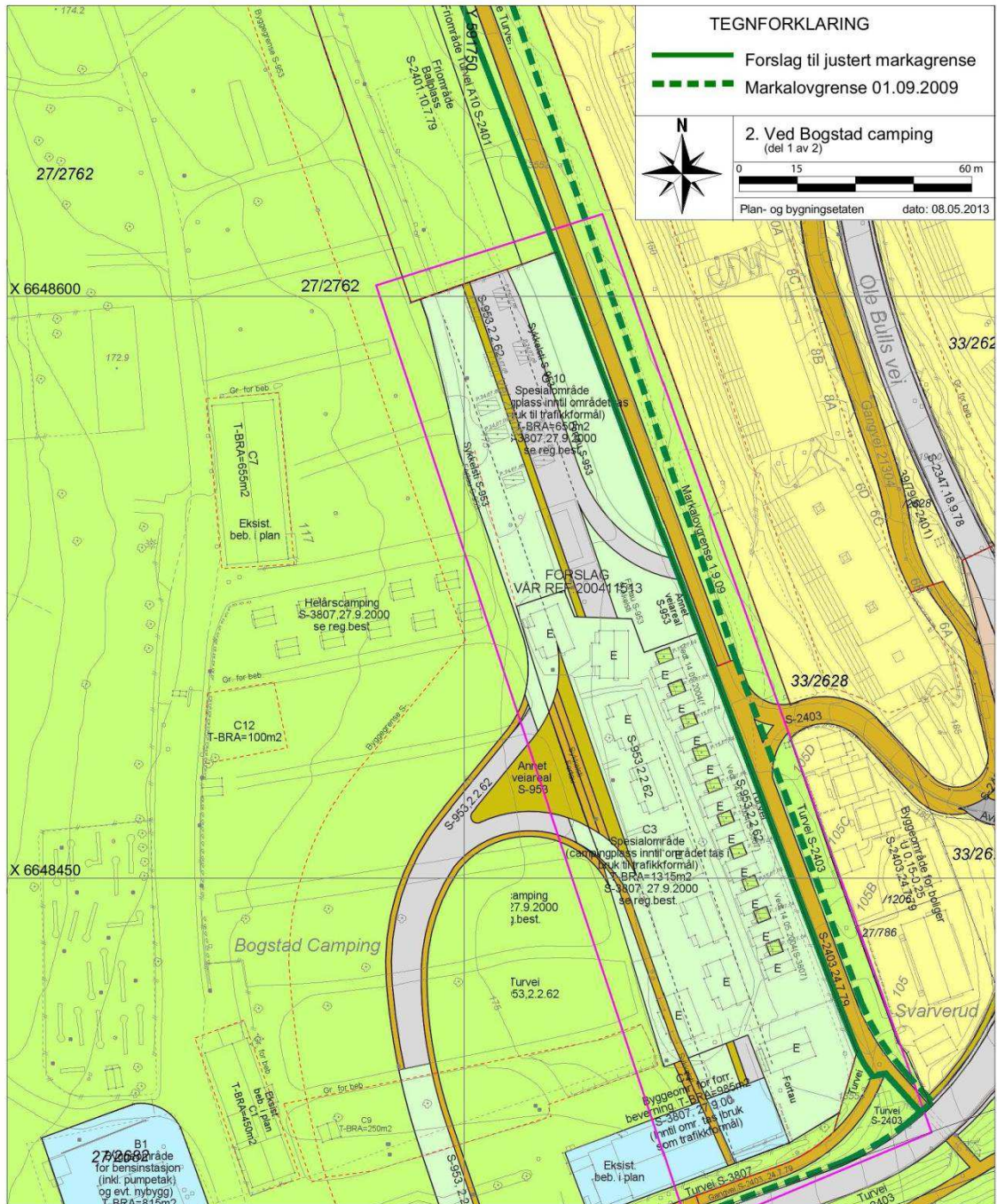
- 1. Ankerveien (del 2 av 2)

0 20 80 m

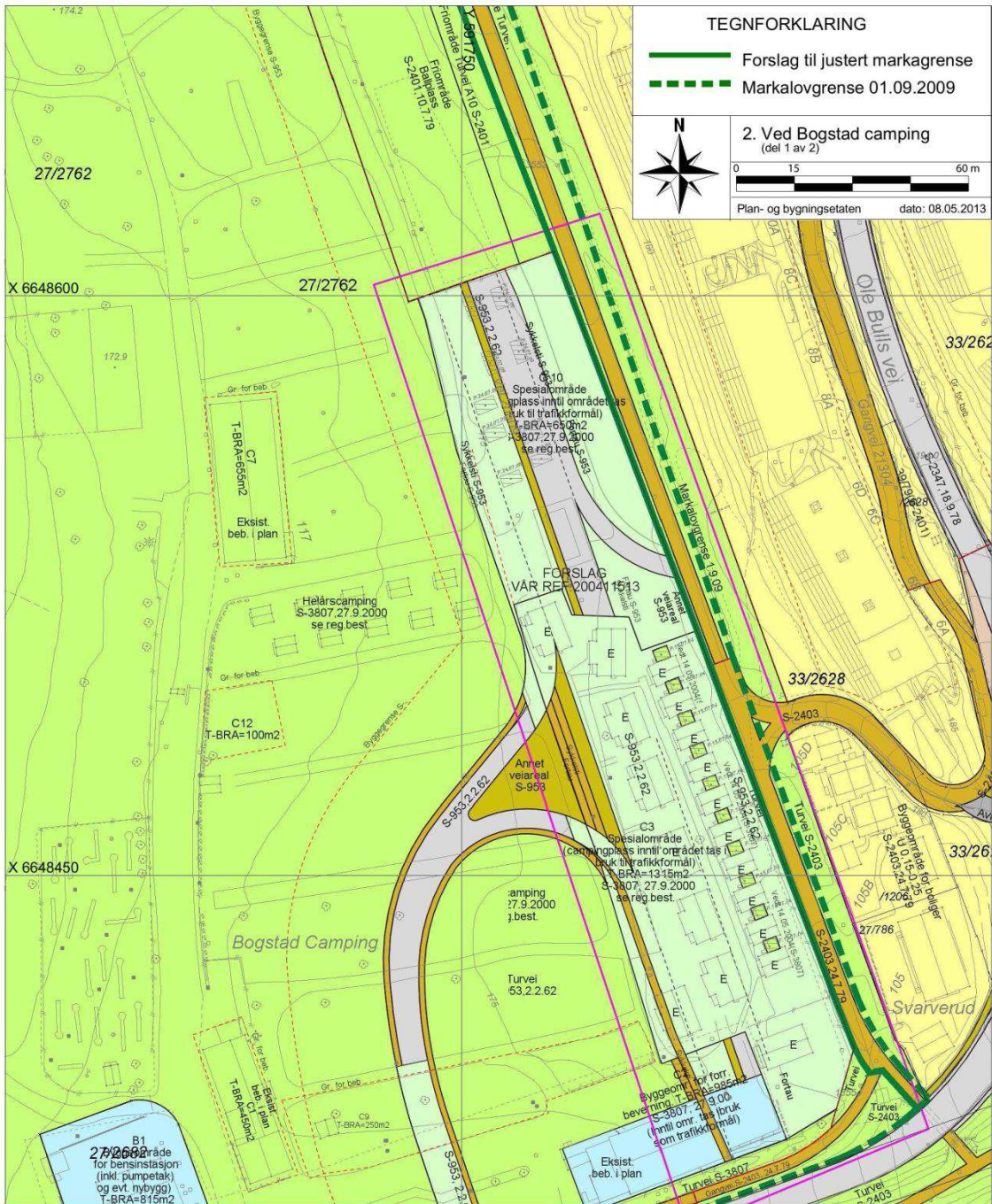
Plan- og bygningsetaten dato: 08.05.2013

## 2. Ved Bogstad camping

Langs østsiden av Bogstad camping følger markagrensen eksisterende høyspentledning. To eiendommer som er bebygd og regulert til hhv. kommunal teknisk virksomhet og bolig ligger i marka. Det foreslås at markagrensen justeres slik at de to bebygde eiendommene innlemmes i byggesonen. Videre sørover foreslås markagrensen å følge vestsiden av turvei A4, som i hovedsak sammenfaller med eiendomsgrensen.

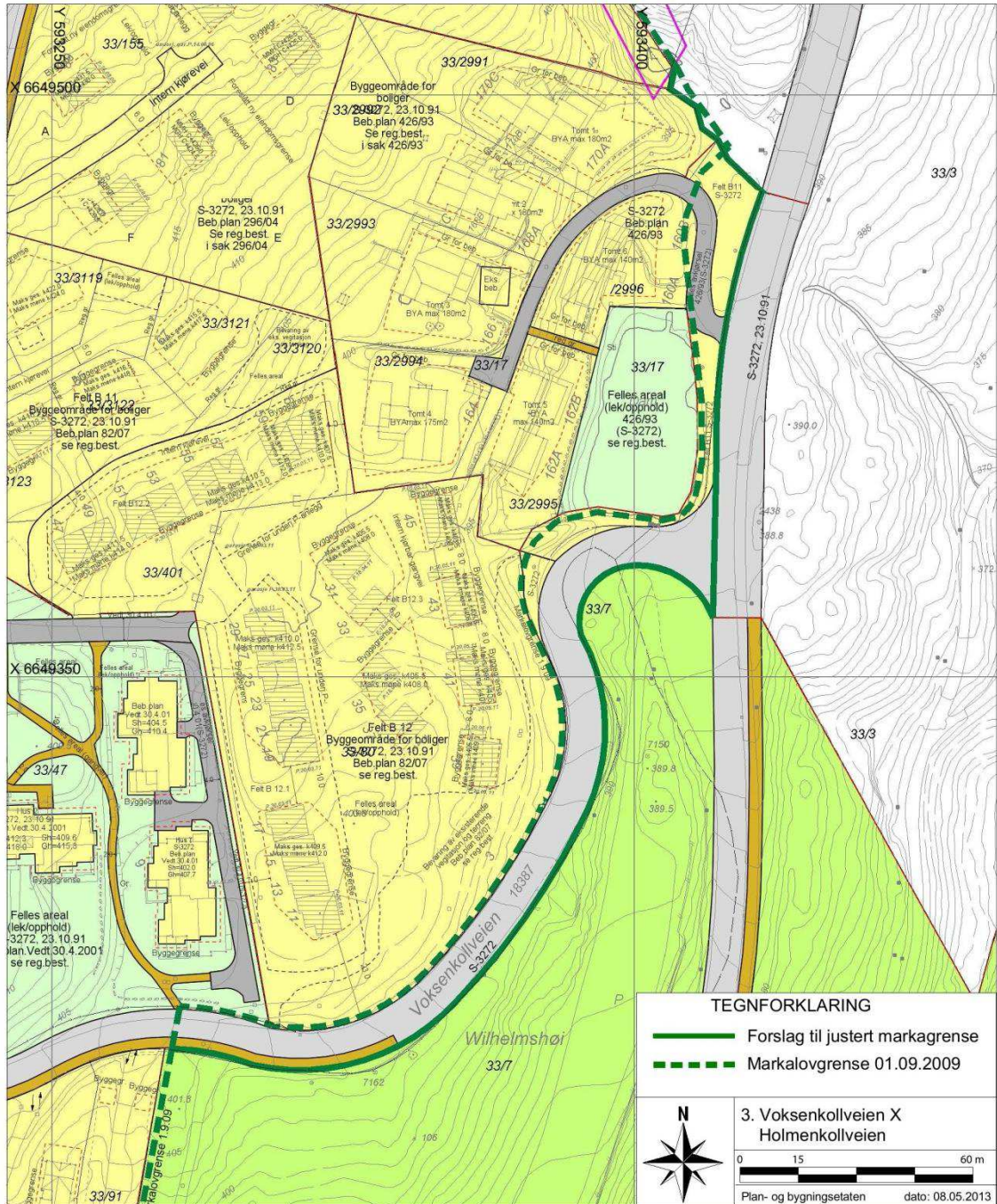






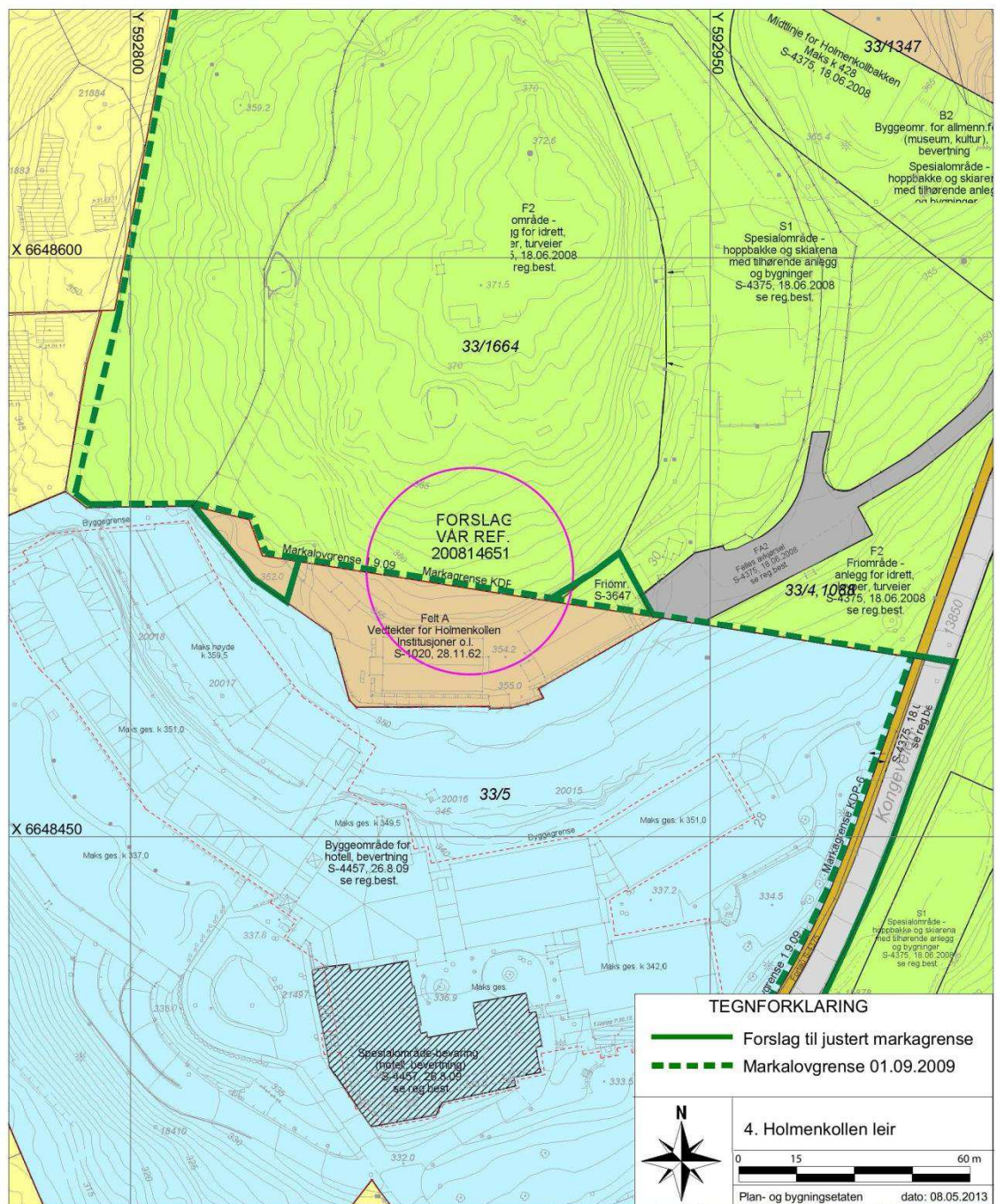
### 3. Voksenkollveien x Holmenkollveien

Markagrensen går i dag på nordsiden av Voksenkollveien. I krysset med Holmenkollveien går markagrensen delvis inn på regulert boligområde (S-3272) på vestsiden av krysset. Grensen tilpasses boligreguleringen. Grensen foreslås dessuten flyttet til Voksenkollveiens sørside slik at hele Voksenkollveien blir liggende i byggesonen.



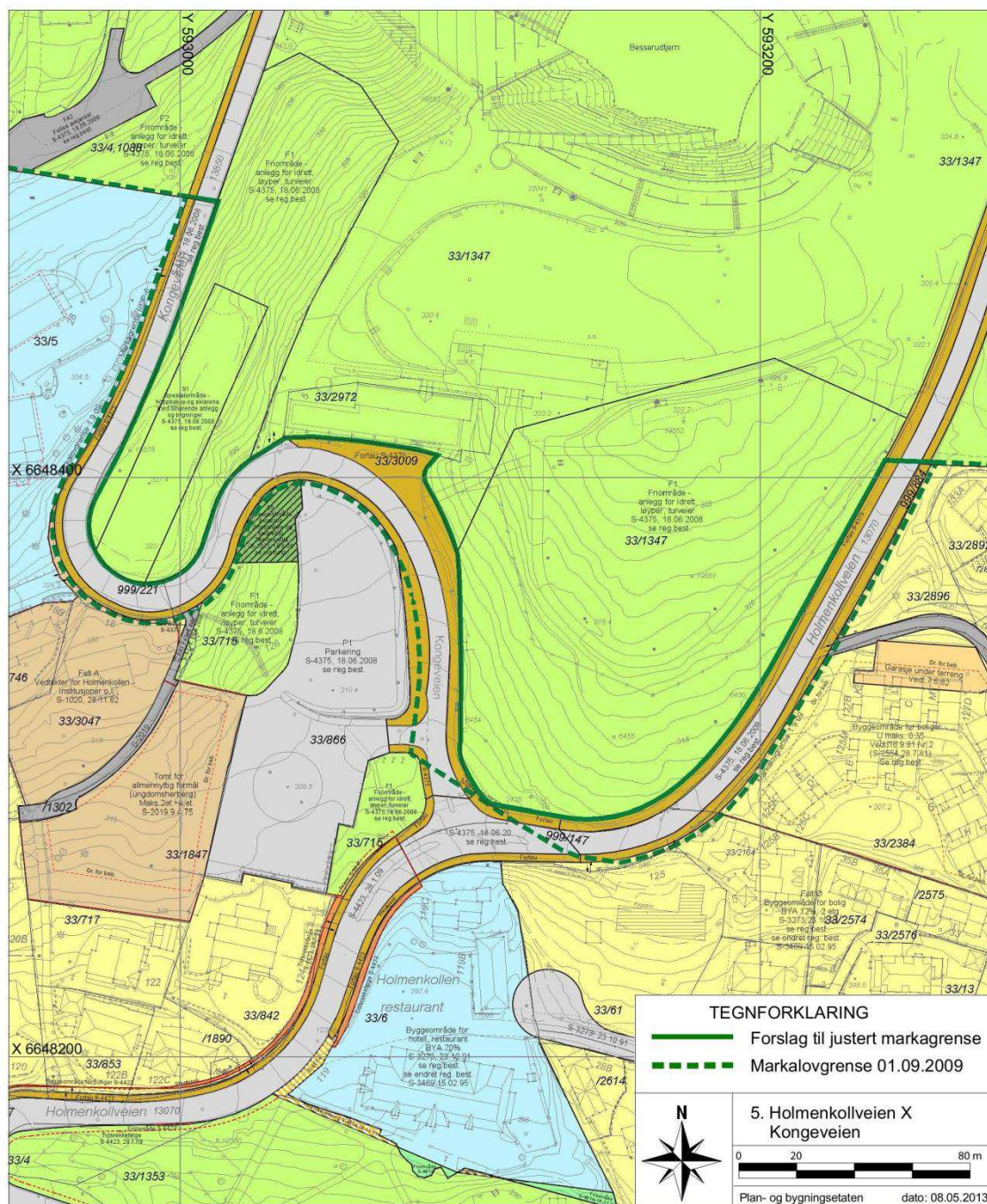
#### 4. Holmenkollen leir (Kongeveien 30)

Omsorgsbygg har utarbeidet reguleringsforslag for omregulering av søndre del av nedlagte Holmenkollen leir til barnehage. En mindre del av området er regulert til friområde (ca. 170 m<sup>2</sup>) og inngår i marka. Friområdet består i dag av del av militærbrakke og fredet murverk samt atkomst til bebyggelsen. Militærbrakken skal rives og ny bebyggelse skal oppføres på tilsvarende sted med atkomst fra parkeringsplass i øst. Friområdet foreslås omregulert til barnehage, og markagrensen foreslås justert slik at området innlemmes i byggesonen. Regulert byggeområde vest på tomten på 210 m<sup>2</sup> foreslås omregulert til friområde/friområde med hensynssone - bevaring kulturmiljø og innlemmet i marka. Foreslått grensejustering er sendt til Miljøverndepartementet for behandling.



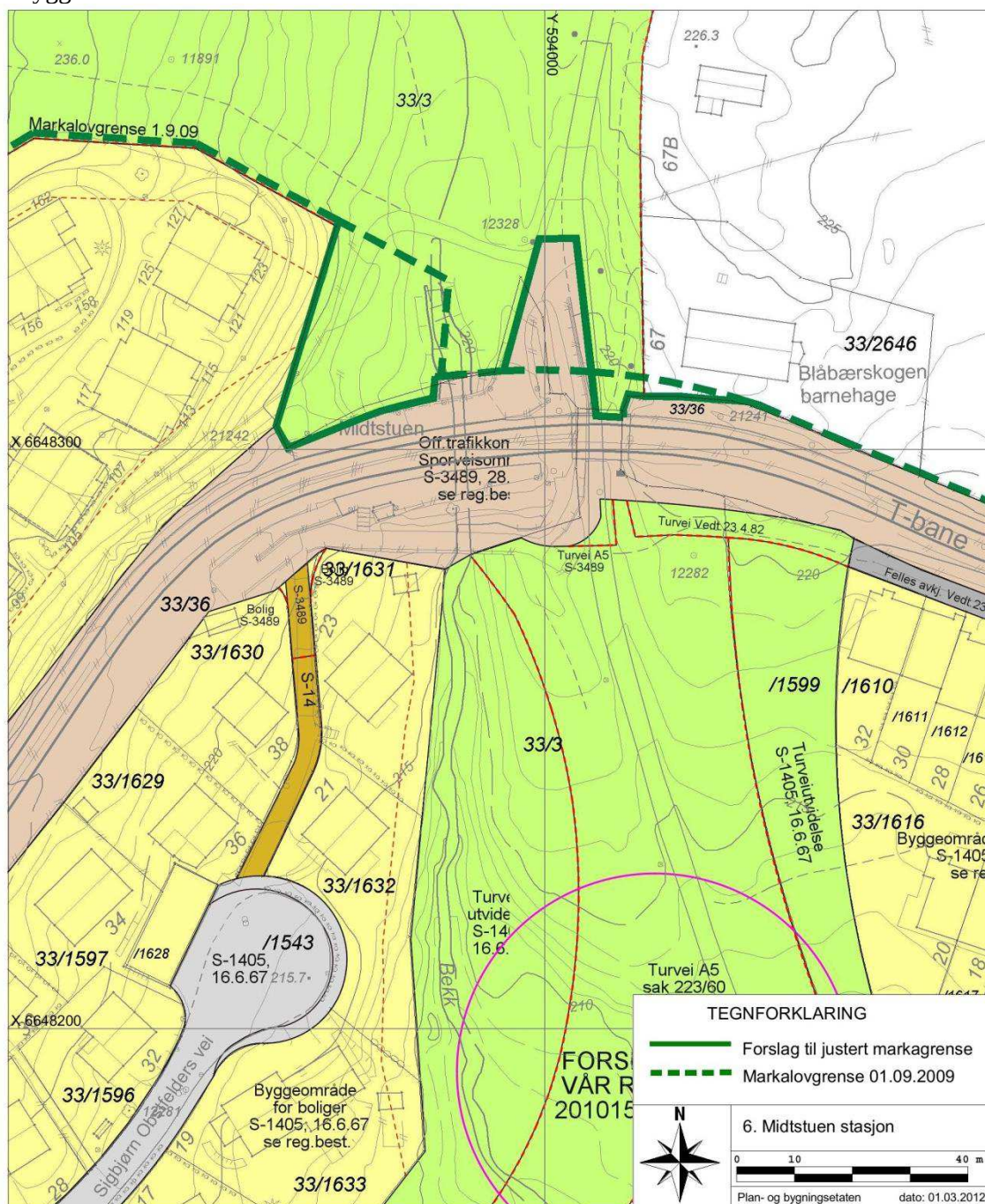
## 5. Holmenkollveien og Kongeveien

Holmenkollveien og Kongeveien ligger i dag delvis i Marka og delvis i byggesonen. På strekningen mellom gnr. 33 bnr. 5 (Holmenkollen Park hotell) og Holmenkollbakken foreslås markagrensen endret slik at Holmenkollveien og Kongeveien blir liggende i byggesonen.



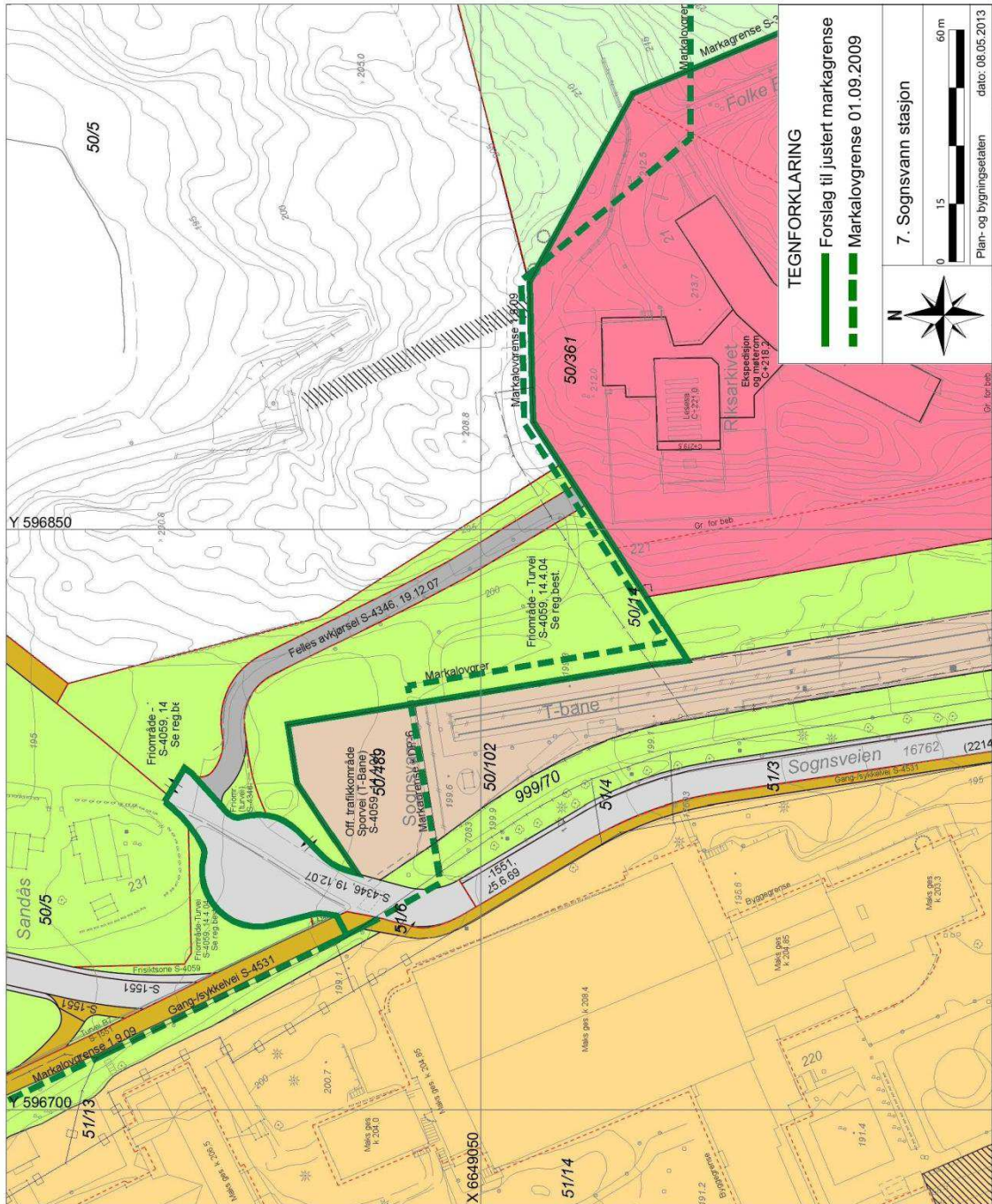
## 6. Midtstuen stasjon

Markagrensen har et noe kunstig løp hvor den skjærer gjennom regulert friområde og sporveisområde som er del av atkomstområdet til Midtstuen stasjon. Markagrensen foreslås justert slik at den følger grensen mellom regulert friområde og sporveisområde. Regulert sporveisområde blir i sin helhet dermed liggende i byggesonen.



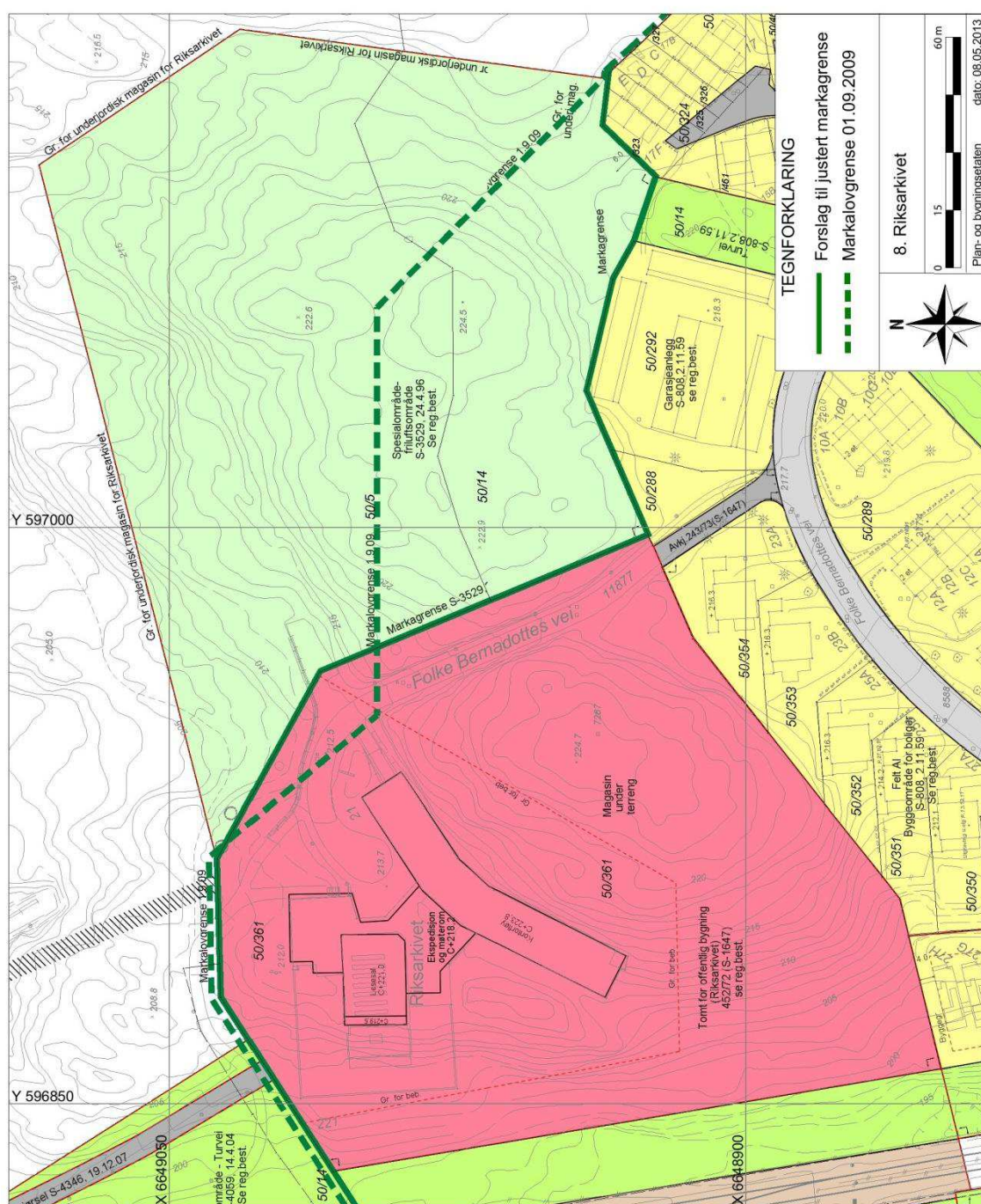
### 7. Sognsvann stasjon

Ved Sognsvann stasjon går markagrensen tvers over areal regulert til offentlig trafikkområde – sporvei. Det regulerte sporveisområdet fungerer i dag som parkeringsplass, men skal i henhold til vedtatt reguleringsplan fra 2004 benyttes til forlengelse av stasjonsplattformene. Det foreslås å justere grensen slik at hele arealet som er regulert til sporvei samt regulert snuplass rett nord for sporveisområdet blir liggende i byggesonen. Grensen foreslås også rettet opp slik at den går i grensen for tomt for offentlig bygning for Riksarkivet.



## 8. Riksarkivet

Området vest for Riksarkivet er regulert til spesialområde- friluftsområde/underjordisk magasin for Riksarkivet. Markagrensen krysser tvers over området samt over en mindre del av område regulert til tomt for offentlig bygning (Riksarkivet) øst for friluftsområdet. I kommunedelplan for marka og reguleringsplanen er det forutsatt at friluftsområdet skal ligge i marka. Markagrensen foreslås justert slik at hele området som er regulert til spesialområde - friluftsområde blir liggende i marka. En del av regulert til tomt for offentlig bygning (Riksarkivet) innlemmes i byggesonen.



### 9. Peder Ankers vei

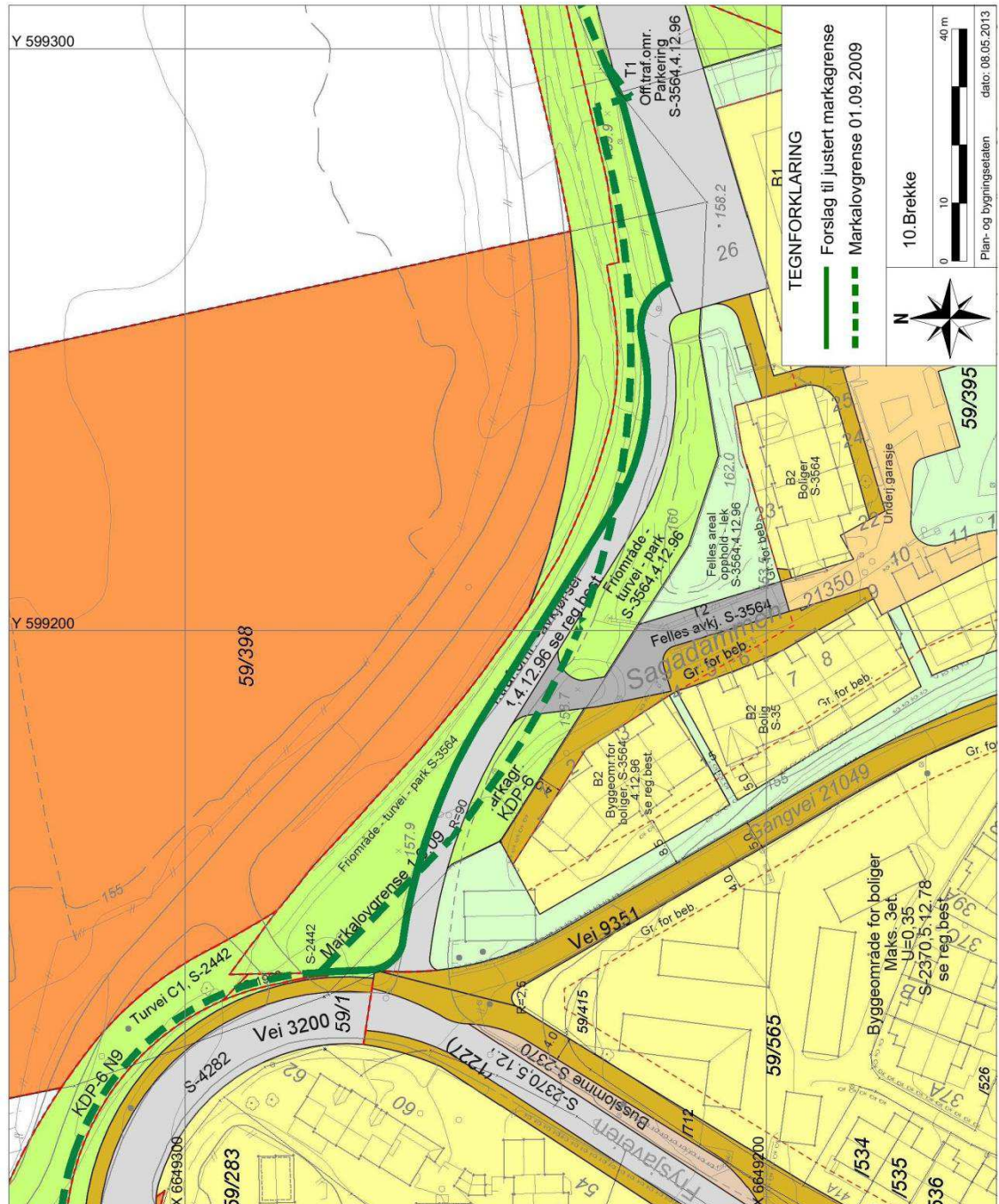
Ved Øvre Skjoldvei følger markagrensen nordsiden av regulert, men ikke opparbeidet strekning av Peder Ankers vei. Vestrekningen anses som uaktuell å opparbeide. Markagrensen foreslås justert slik at grensen følger nordsiden av boligregulerte eiendommer i Øvre Skjoldvei. Området foreslås avsatt til grønnstruktur i kommuneplanen.





## 10. Brekke

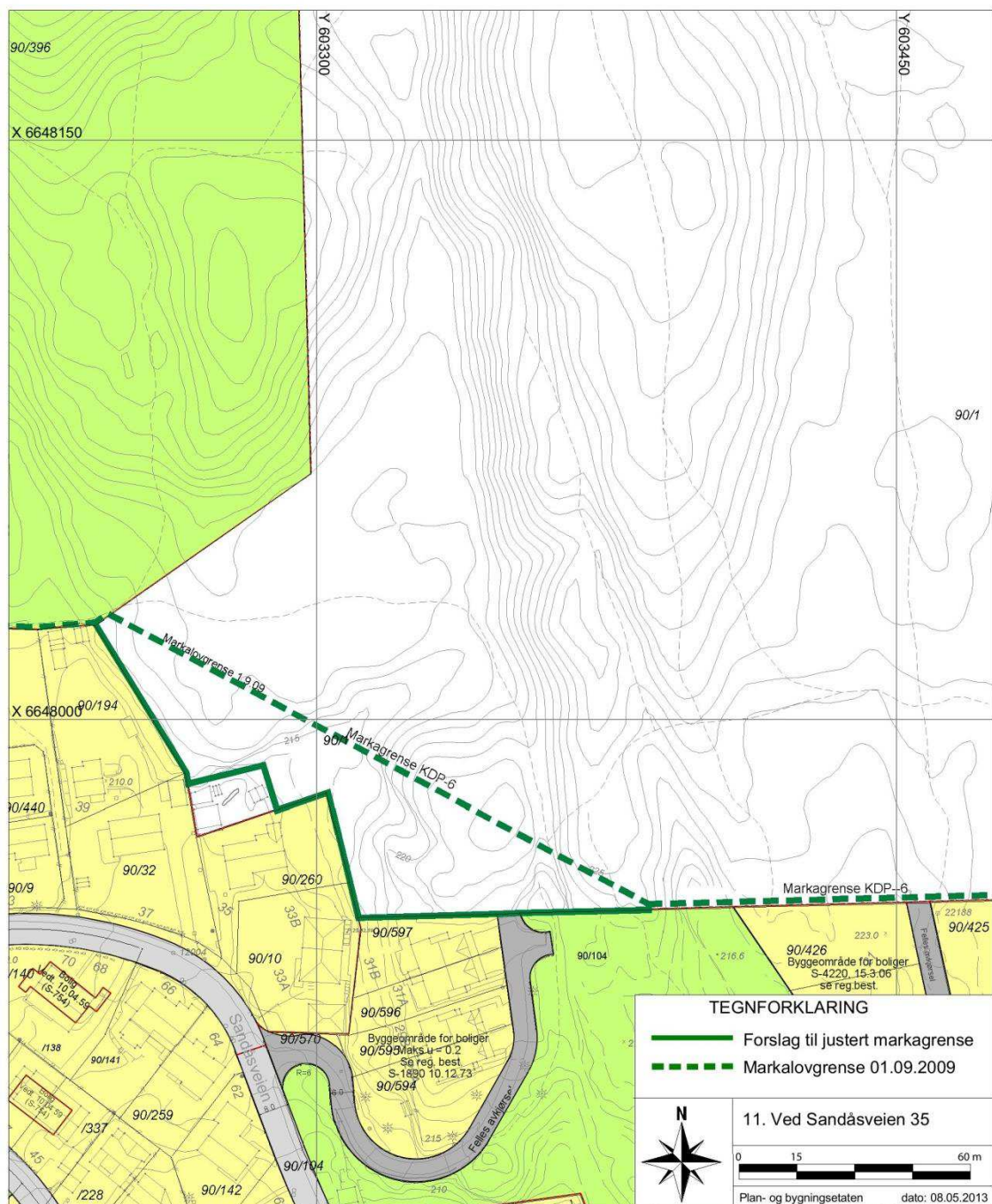
Markagrensen går delvis over privat avkjørsel og parkeringsplass regulert i 1996. Grensen foreslås justert slik at privat avkjørsel og parkeringsplass blir liggende i byggesonen.



## Lillomarka

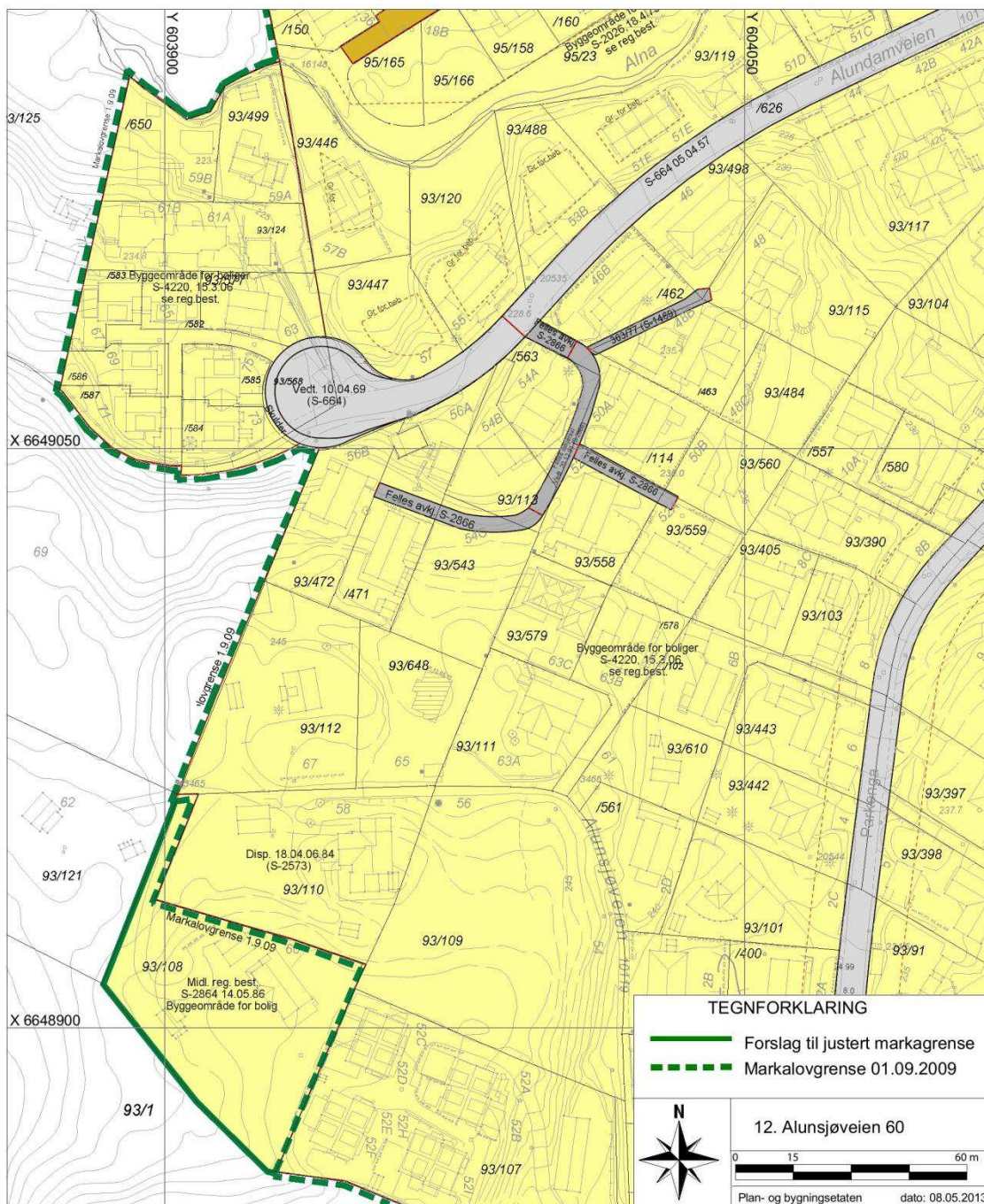
### 11. Ved Sandåsveien 35

Markagrensen krysser tvers over kommunal eiendom gnr. 90 bnr. 1. Grensen er kunstig og ikke tilpasset eksisterende situasjon og terreng. Markagrensen foreslås justert slik at den følger grense for regulert byggeområde for bolig, med unntak av rett nord for gnr. 90 bnr. 260 der grensen legges rundt eksisterende bebyggelse.



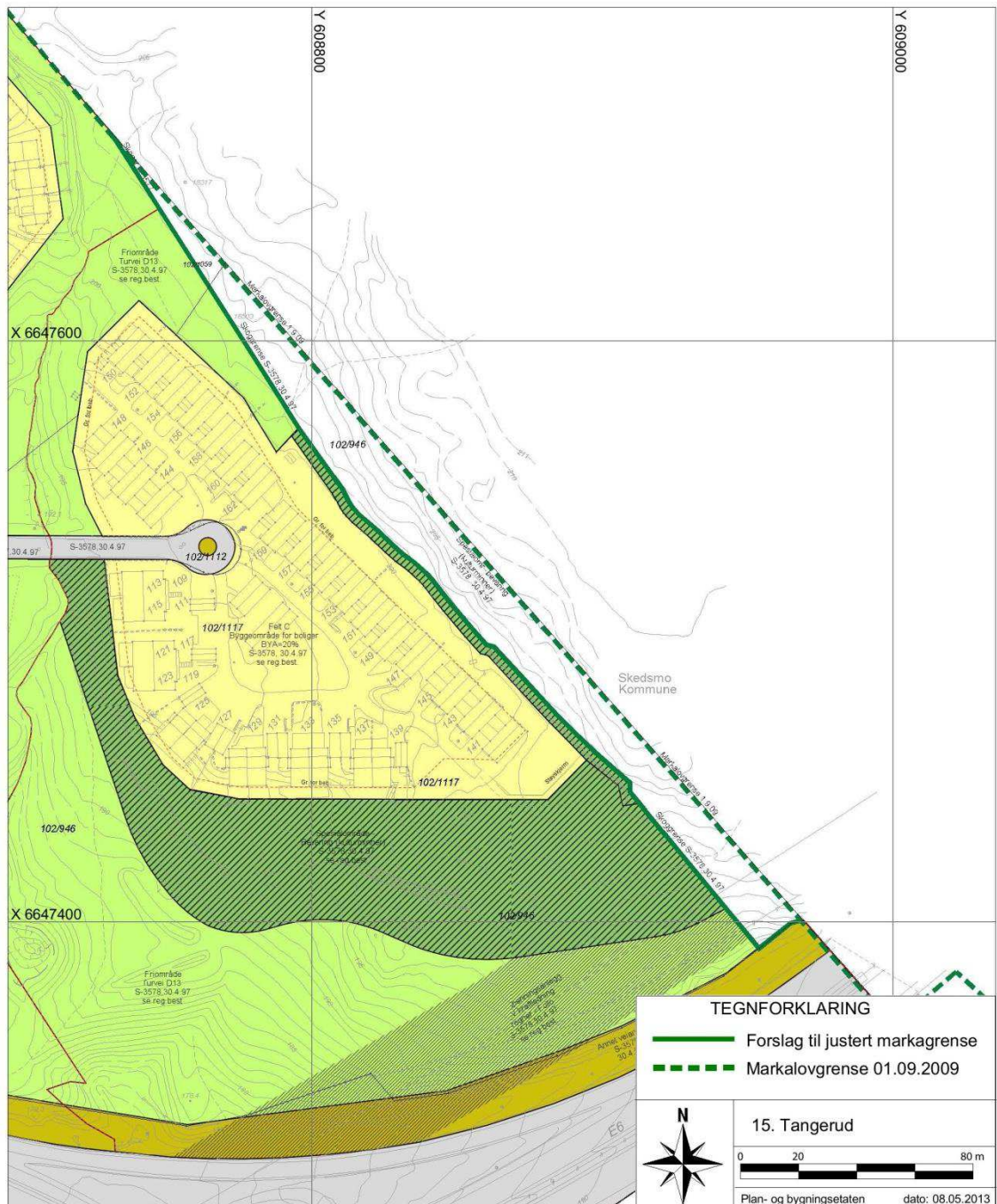
## 12. Alunsjøveien 60

Privat boligeiendom som ligger i marka. Nedbørsfeltgrense for Alunsjøen krysser eiendommen. Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan S-2864, men reguleringsplanen er tilsidesatt av kommunedelplan for Marka. I 1999 ble det gitt dispensasjon fra kommunedelplan for Marka til oppføring av enebolig på eiendommen. Markagrensen foreslås endret slik at eiendommen innlemmes i byggesonen. Eiendommen vil fremdeles være underlagt restriksjoner i forhold til drikkevann.



## 15. Tangerud

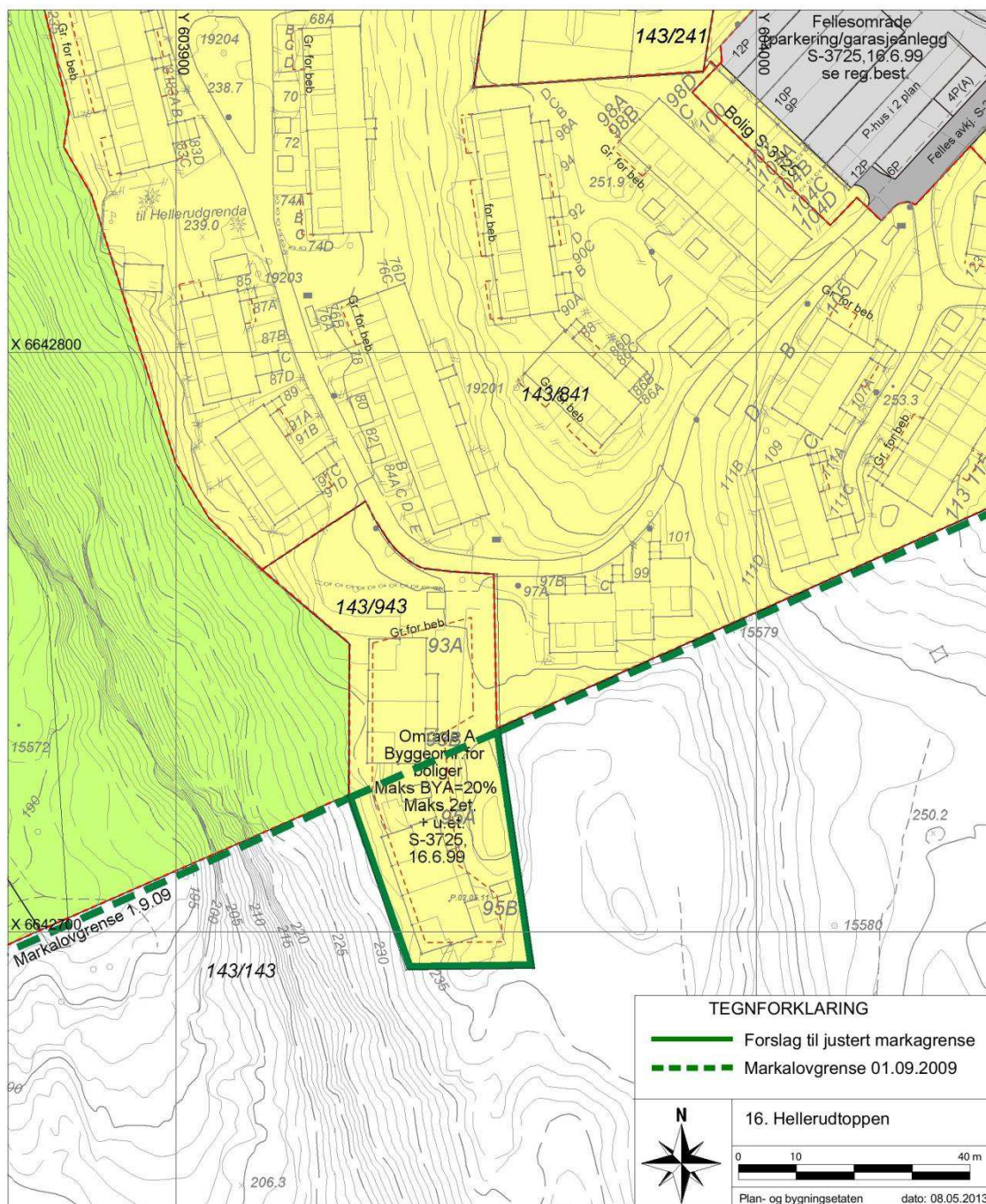
Ved Tangerud følger markagrensen kommunegrensen. Tilgrensende areal i Skedsmo ligger i marka. I kommunedelplan for Oslo kommunes del av Oslomarka (Markaplanen) følger markagrensen et gammelt steingjerde som også er avgrensning for reguleringsplanen for boligområdet i vest. Steingjerdet markerer en klar avgrensning mellom boligområdet og Marka, og derfor synes den avgrensningen som ble satt i forbindelse med Markaplanen mest logisk. Markagrensen foreslås endret i tråd med markagrensen i markaplanen. Dette medfører at ca. 5,4 daa innlemmes i marka. Arealet er uregulert og er eid av Oslo kommune, bortsett fra en liten trekant helt i nord som eies av OBOS.



## Østmarka

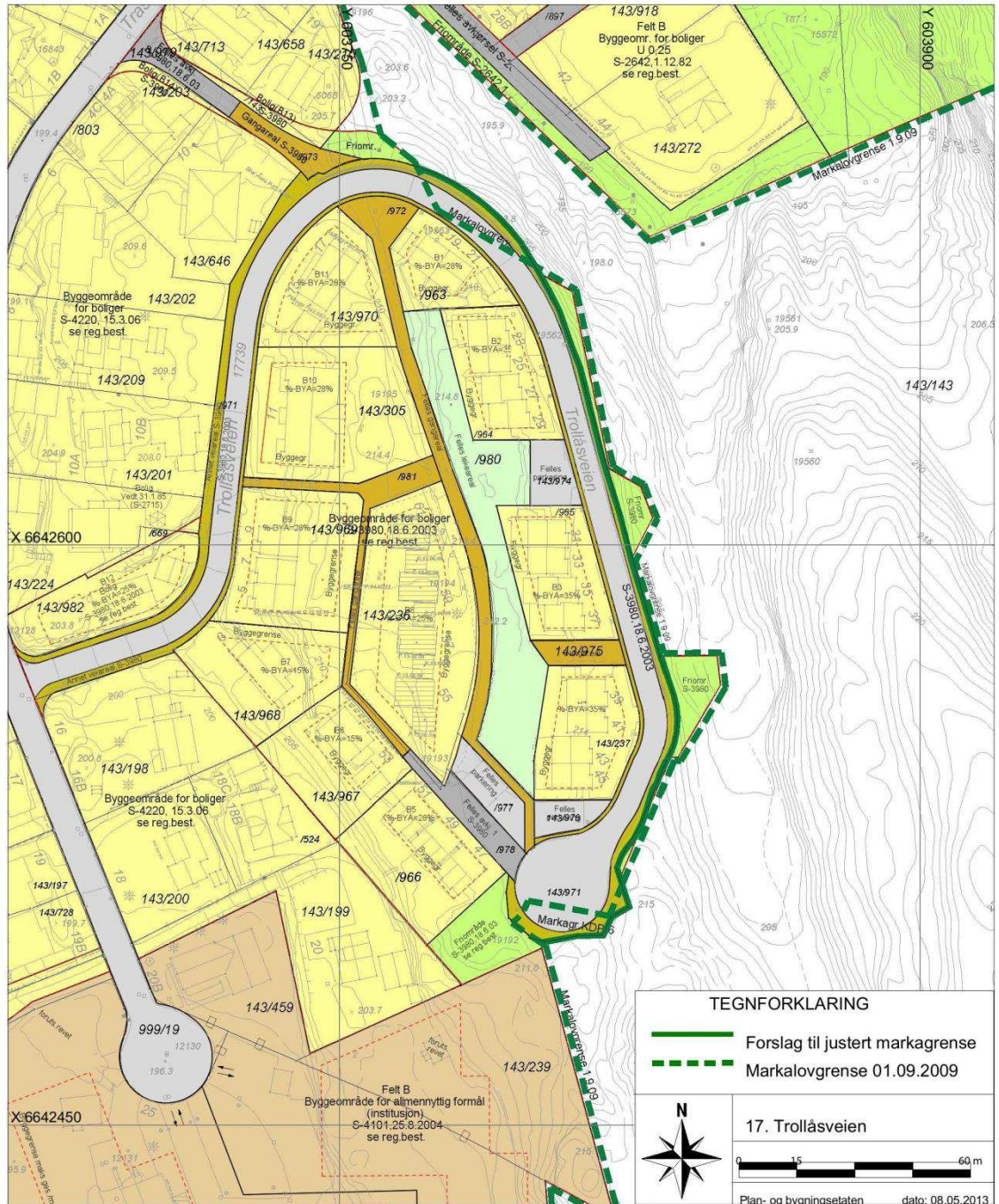
### 16. Hellerudtoppen

Tomten er bebygd med boliger etter en relativt ny reguleringsplan (S-3725, vedtatt 1999). I bystyrets vedtak av kommunedelplan for Marka i 1991 ble det forutsatt at markagrensen skulle justeres slik at hele boligtomten blir liggende i byggesonen. Markagrensen foreslås justert iht. grense for regulert byggeområde.



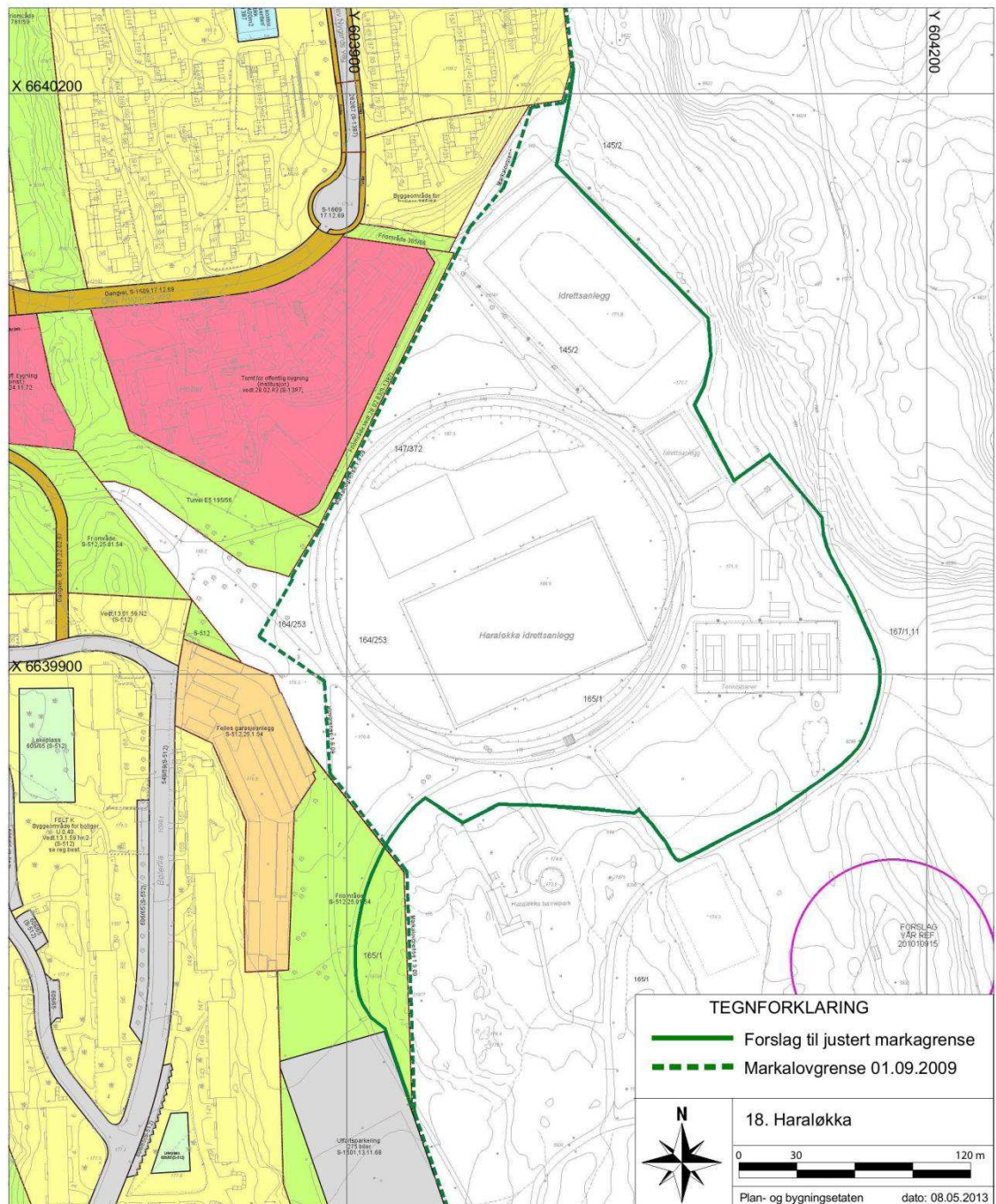
## 17. Trollåsveien

Trollåsveien ble regulert med ny trasé i 2003 (S-3980), og veien er blitt opparbeidet i tråd med reguleringsplanen. Markagrensen foreslås justert slik at den følger regulert og opparbeidet kjørevei.



## 18. Haraløkka

Haraløkka idrettsanlegg ligger i dag i marka. Området er uregulert. Bruken av området til idrettsanlegg hører ikke inn under markalovens formål. I forhold til bruk bør derfor området ligge i byggesonen. En grensejustering vil tilrettelegge for en fleksibel bruk av idrettsanlegget og forenkle prosessen i forhold til byggesaksbehandling av større og mindre tiltak på anlegget. Markagrensen foreslås justert slik at idrettsanlegget innlemmes i byggesonen. Området foreslås avsatt til grønnstruktur i kommuneplanen slik at eksisterende bruk til allment tilgjengelig idrettsanlegg sikres.

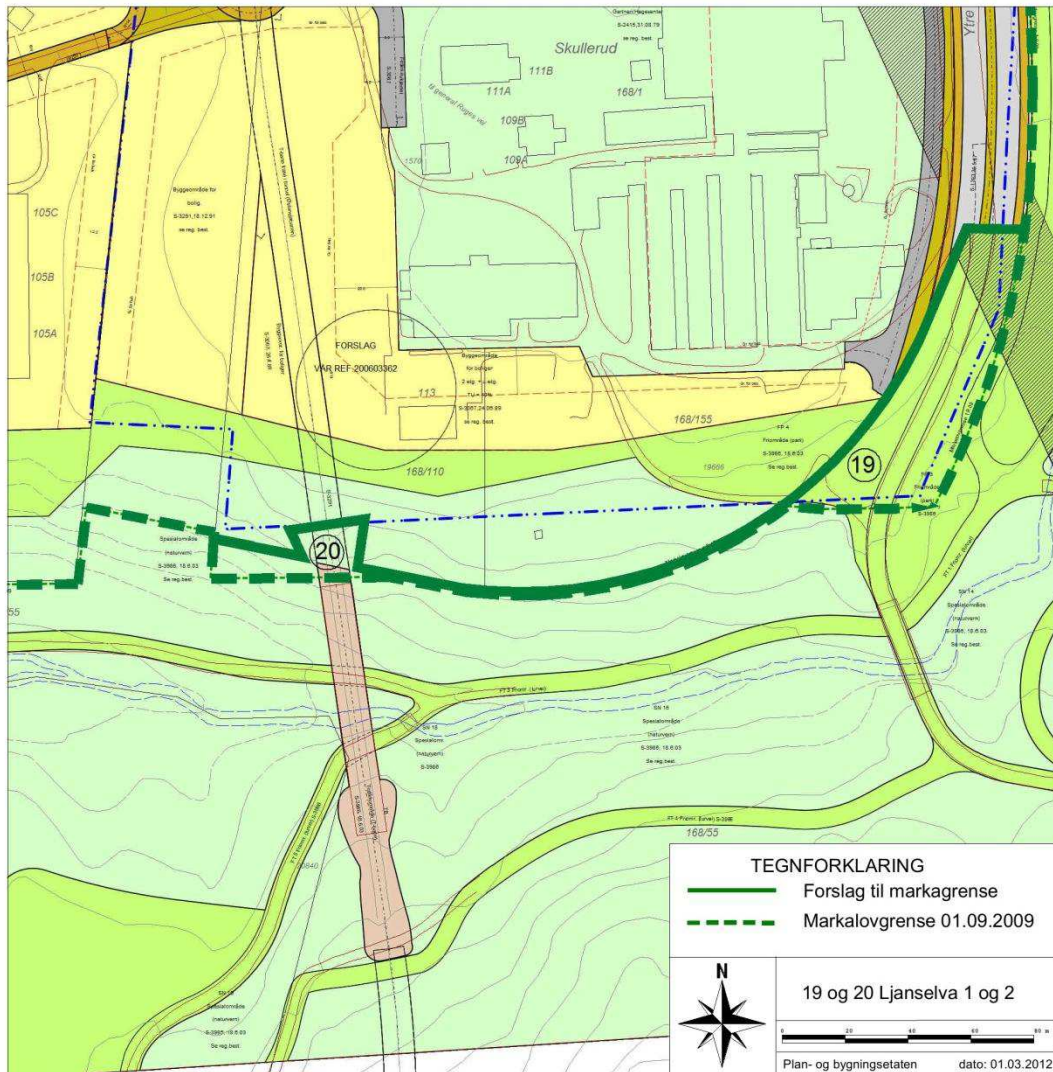


### 19. Ljanselva 1

Markagrensen foreslås justert slik at den følger privat eiendomsgrense og grense mellom regulert veiareal og friområde.

### 20. Ljanselva 2

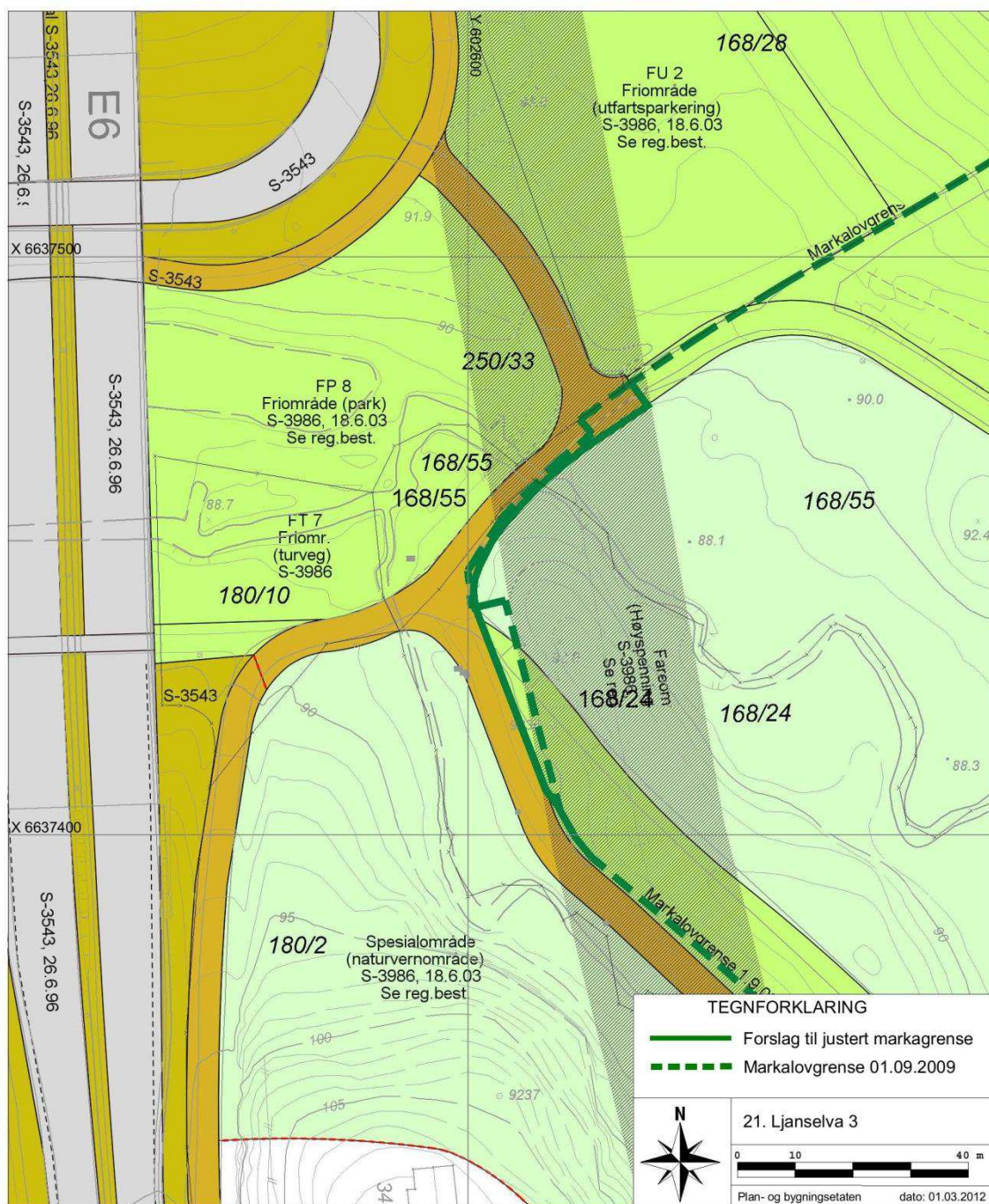
Markagrensen foreslås justert slik at den følger privat eiendomsgrense.





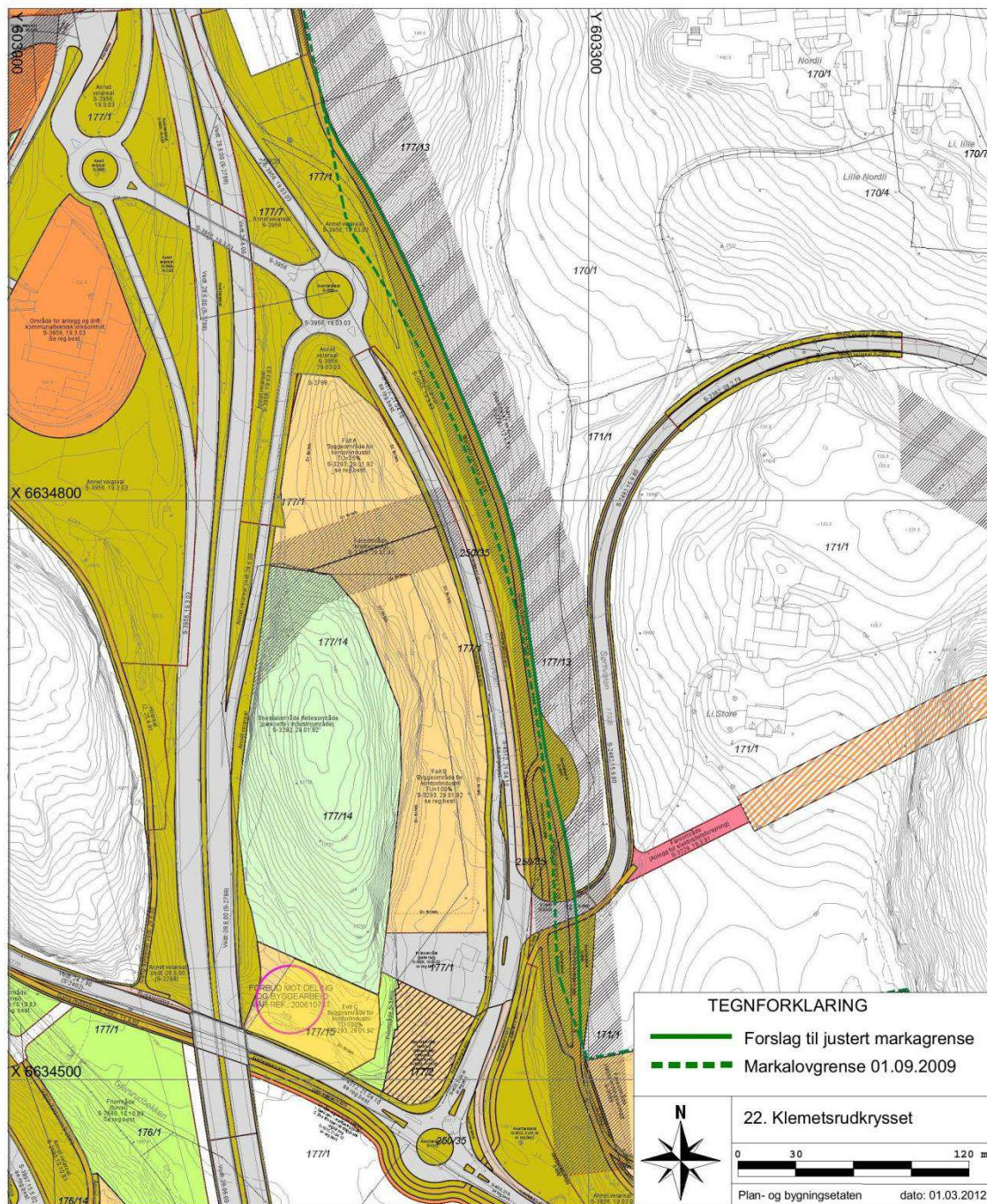
### 21. Ljanselva 3

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



## 22. Klemetsrudkrysset

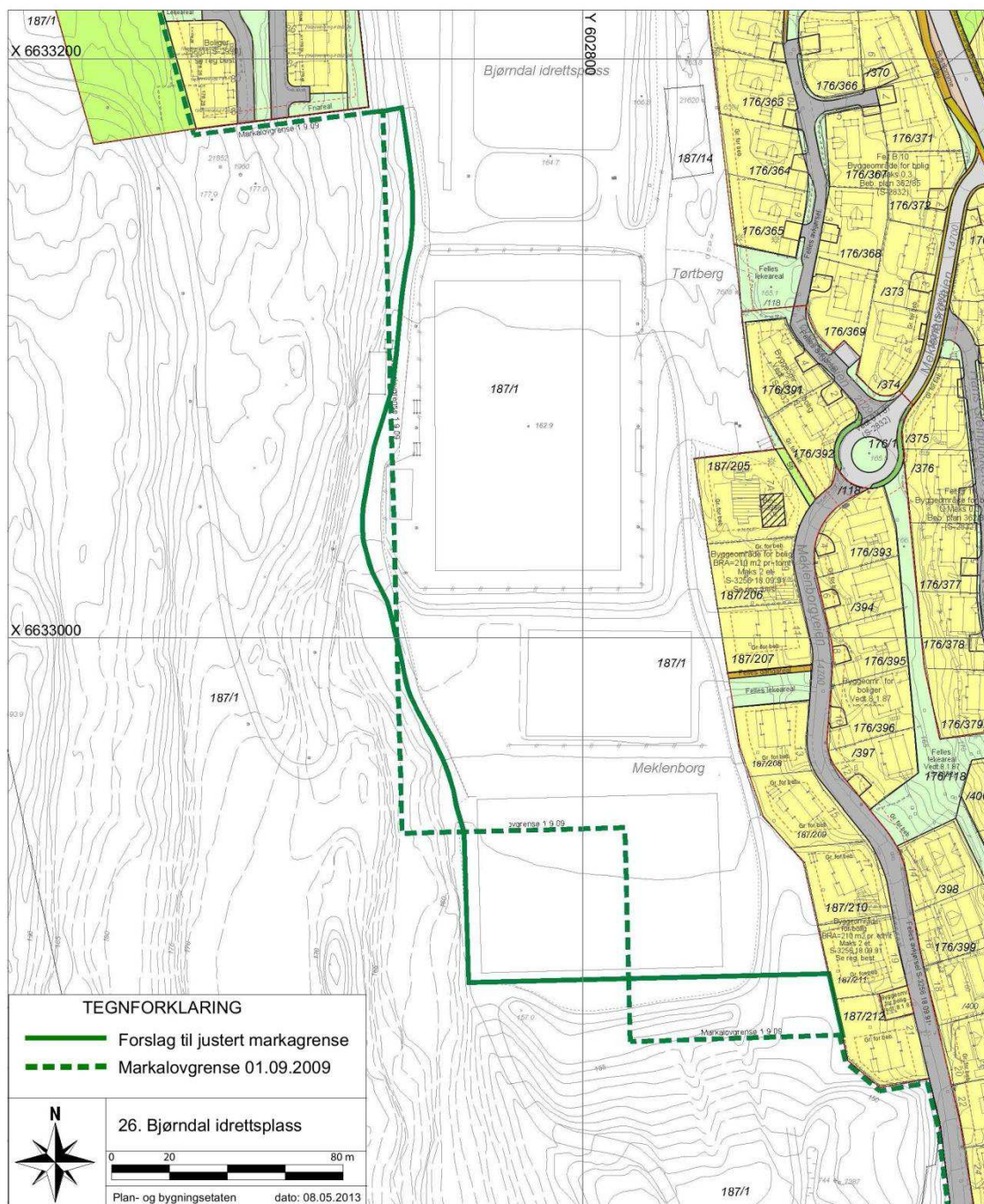
Ved Klemetsrudkrysset går markagrensen inn på regulert og opparbeidet veiareal, i hovedsak annet veiareal og gang-/ sykkelvei langs E6. Markagrensen foreslås flyttet til østsiden av regulert gang-/sykkelvei.



## Grønliåsen

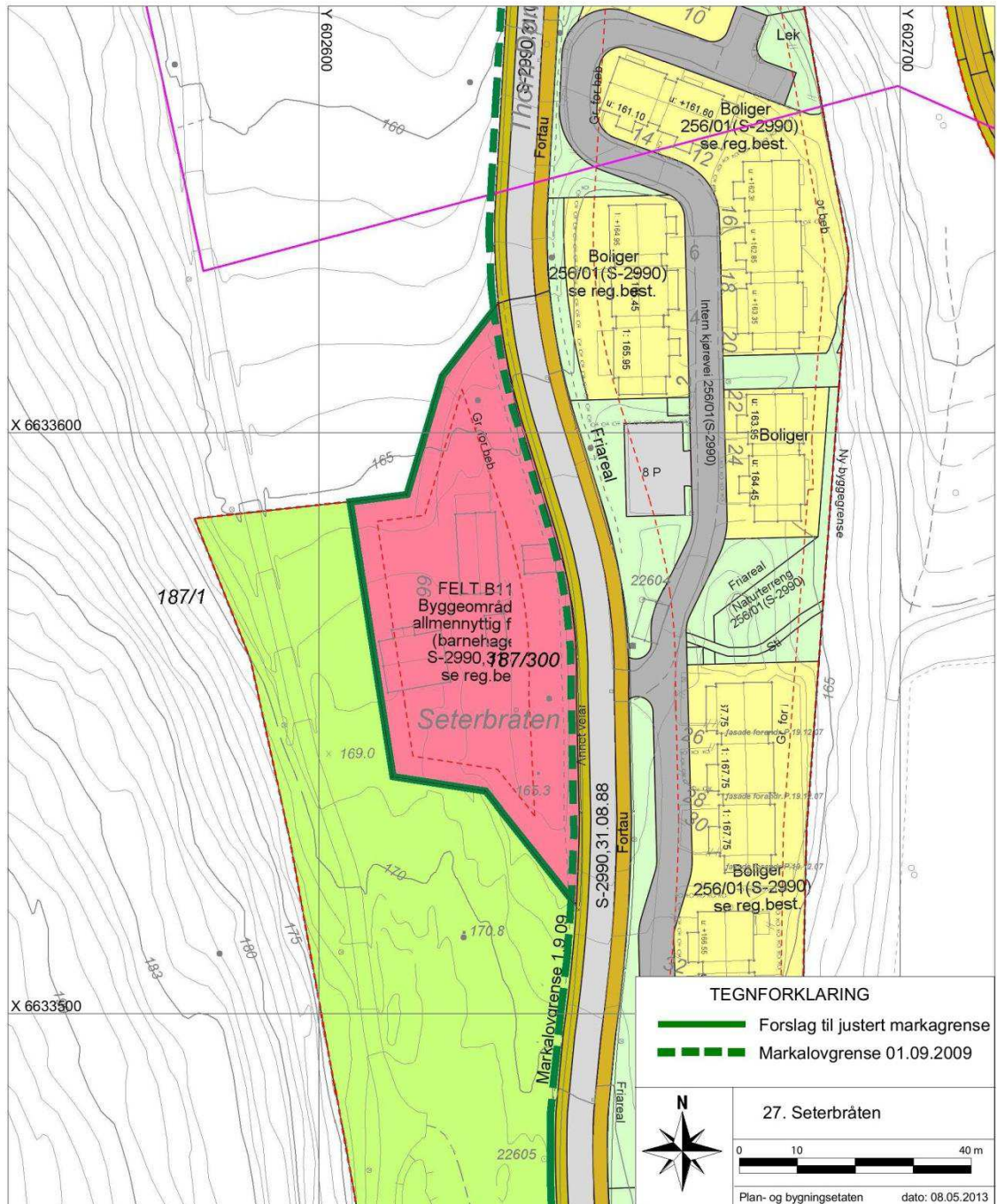
### 26. Bjørndal idrettsplass

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. Barnehagetomten foreslås grensejustert slik at den blir liggende i byggesonen.



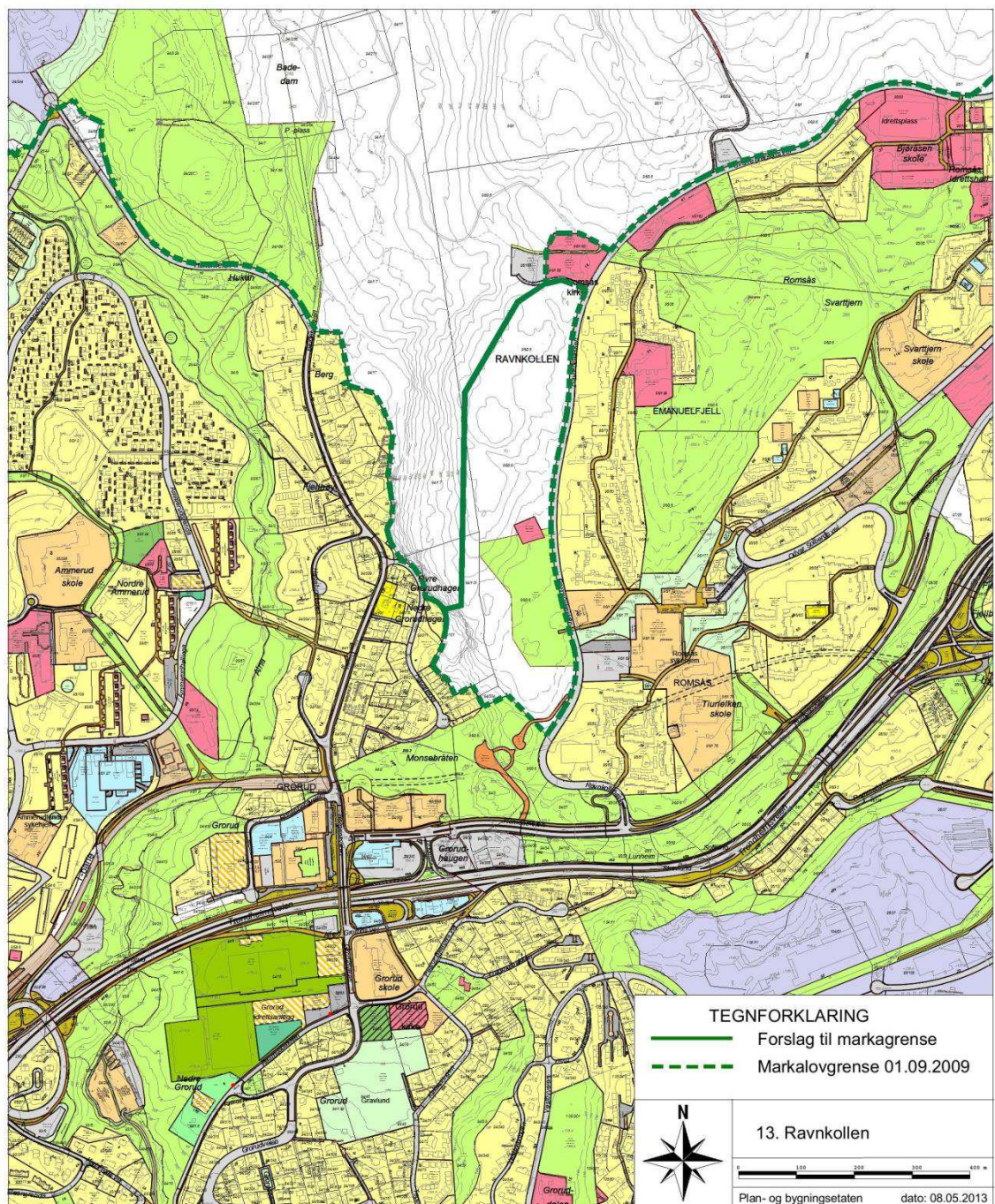
### **3.2 Forslag til grenseendringer**

Tre større områder som i dag ligger i Marka vurderes som mulige framtidige utviklingsområder og foreslås lagt inn i byggesonen. I tillegg foreslås to større naturområder lagt inn i Marka. Endringene bidrar til å få en markagrense som er mer logisk og bedre tilpasset behovet for byutvikling og mål om samordnet areal- og transportplanlegging, samtidig som en sikrer at verdifulle naturområder bevares som en del av Marka. Nedenfor følger en nærmere beskrivelse av de foreslåtte grenseendringene. De aktuelle stedene er også vist med nummer på oversiktskart side 5.

## Lillomarka

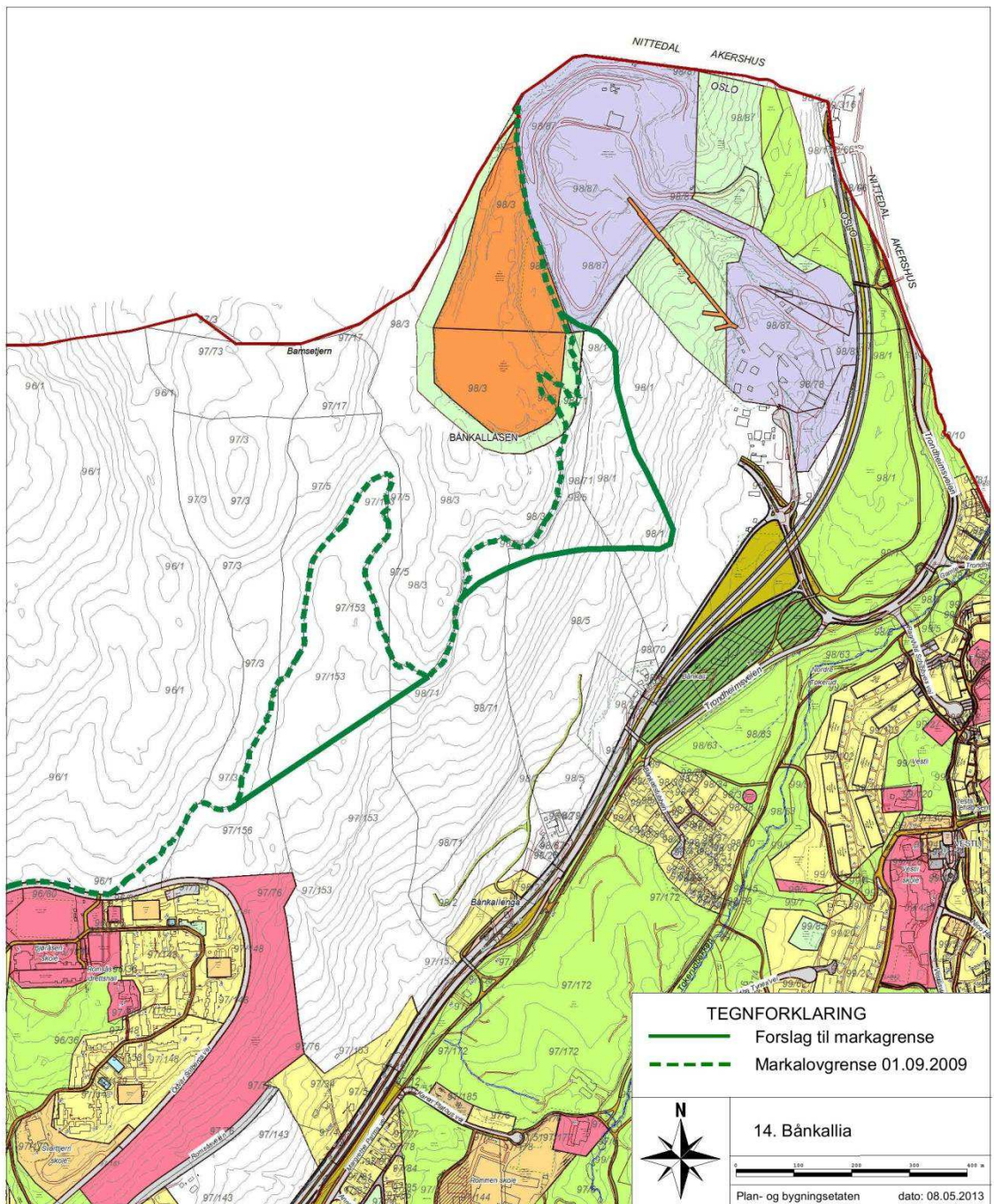
### 13. Ravnkollen

Området på vestsiden av Ravnkollbakken på Romsås (123 daa) foreslås tatt ut av Marka for å legge til rette for utbygging og for å styrke utviklingen av Romsås senter. En utbygging vil kunne gi om lag 300 boliger med tett-lav bebyggelse (tilsvarende 2 boliger/daa) og om lag 750 boliger med åpen lavblokkbebyggelse (tilsvarende 6 boliger/daa). Området er uregulert med unntak av ca. 25 daa som er regulert til friområde og skolehage. Hele området er registrert som viktig naturtype gammel barskog med regional verdi. Arealet foreslås makeskiftet med naturområder i Bånkallia som innlemmes i Lillomarka. Endret arealbruksformål som følge av grenseendringen forutsettes sikret planmessig etter endelig behandling av grenseendringen som forskrift etter markaloven.



#### 14. Bånkallia

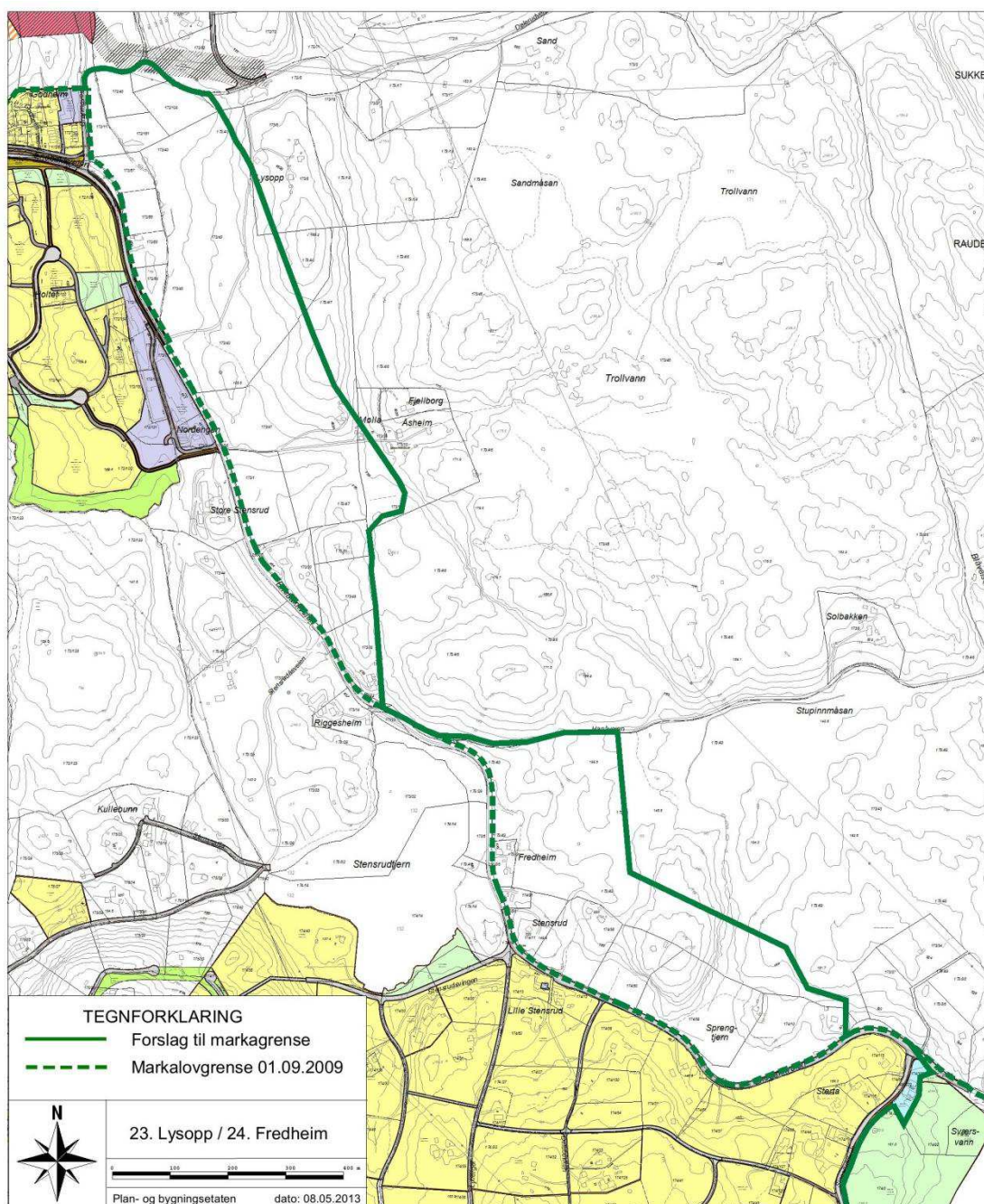
Deler av Bånkallia (totalt 123 daa) foreslås lagt inn i Marka som et makeskifte med Ravnkollen som innlemmes i byggesonen. Områdene innehar store natur- og friluftsv verdier. Innenfor området er det registrert viktige naturtyper som gammel barskog og rikmyr med regional verdi, samt kalkfurskog med nasjonal verdi i en liten del helt nordvest i området. Bånkallia er også et viktig viltområde. Områdene er uregulert med unntak av mindre deler som er regulert til steinbrudd/masseuttak og friluftsområde. Området er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplanen som del av byggesonen.



## Østmarka

### 23. Lysopp og 24. Fredheim

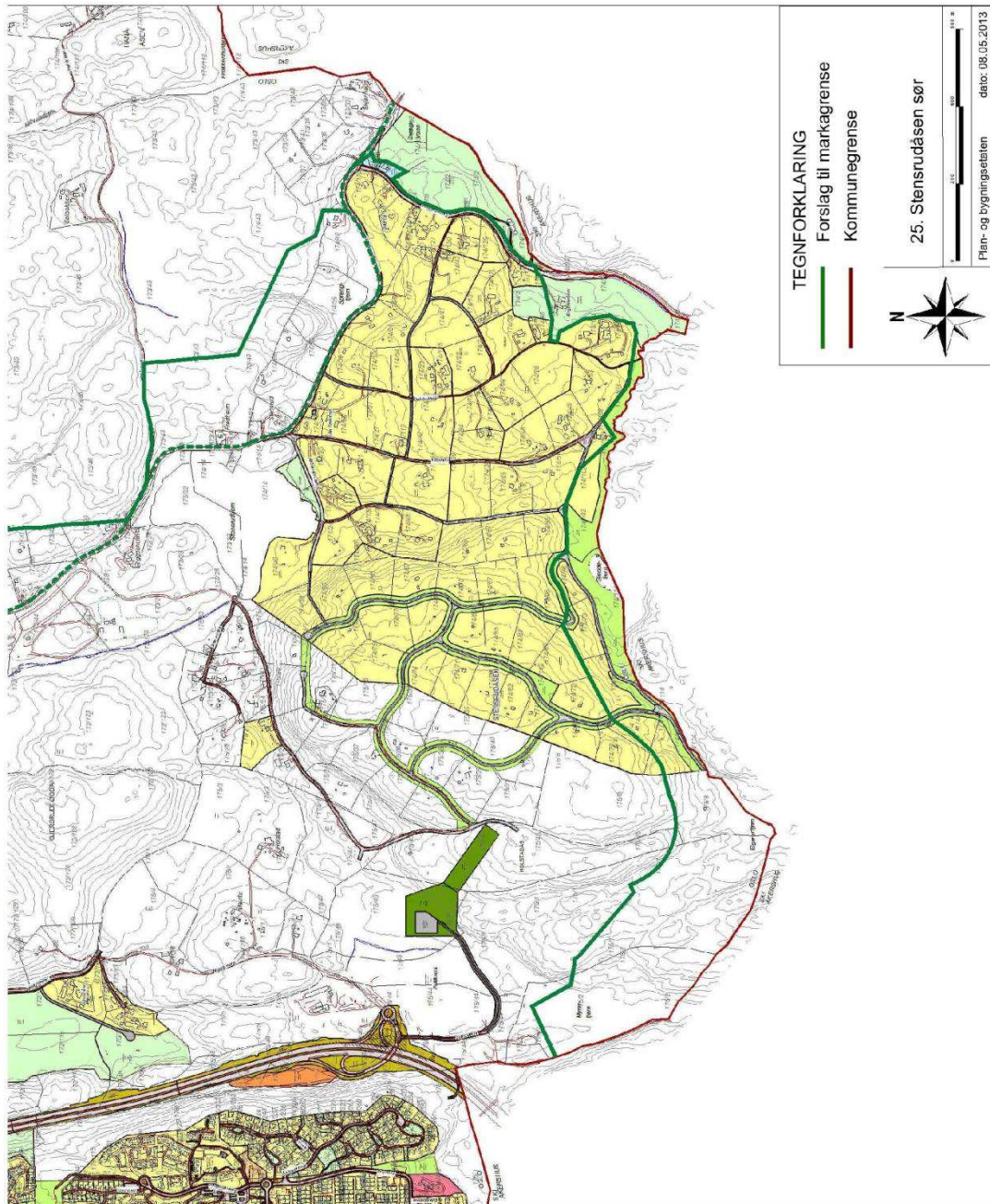
Områdene Lysopp (ca. 230 daa) og Fredheim (ca. 175 daa) vurderes innlemmet i byggesonen for å legge til rette for en større utvikling i tilknytning til byutvikling på Gjersrud-Stensrud. En utbygging av områdene kan ses i sammenheng med utvikling av Grønmo, som en portal til Grønmo-området. En utbygging 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. Stensrudåsen 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 Gjeddetjern. Området er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg i kommuneplanen, som del av utviklingsområdet Gjersrud-Stensrud.



### Arealregnskap større grenseendringer

	Fra Marka til byggesonen	Fra byggesonen til Marka
Ravnkollen	123 daa	
Bånkallia		123 daa
<b>Totalt Lillomarka</b>	<b>123 daa</b>	<b>123 daa</b>
Lysopp	230 daa	
Fredheim	175 daa	
Stensrudåsens sørskråning		405 daa
<b>Totalt Østmarka</b>	<b>405 daa</b>	<b>405 daa</b>
<b>Totalt</b>	<b>528 daa</b>	<b>528 daa</b>