



## **SØRKEDALEN. EVALUERING AV BEBYGGELSE OG VURDERING AV VERNEVERDIER**

### Sammendrag:

Disposisjonsplanen for Sørkedalen, vedtatt av bystyret 22.01.1986, legger opp til en arealbruk som tar vare på Sørkedalen som jord- og skogbruksbygd. Planen tilrettelegger for en avgrenset lokal boligbygging samt bedring av tilgjengeligheten for friluftsfolket. Plan- og bygningsetaten har ledet et faglig arbeid som har omfattet en evaluering av bebyggelse oppført i samsvar med disposisjonsplanen for Sørkedalen samt en vurdering av behovet for en plan for å sikre verneverdier i Sørkedalen.

I Plan- og bygningsetatens evaluering av ny bebyggelse pekes det på noen få sentrale arkitektoniske retningslinjer som i stor grad bør vektlegges ved saksbehandling av de resterende boliggruppene. Det gjenstående potensialet for boligutbygging i Sørkedalen i henhold til disposisjonsplanen er begrenset. Det er ikke mulig ut fra foreliggende evaluering å si om Sørkedalen har videre potensial for utbygging uten å svekke et godt bevart kulturlandskap og et fortsatt fokus på jord- og skogbruk. Plan- og bygningsetaten mener det nærmer seg en tålegrense, et tak for en videre utbygging, sett i forhold til det å bevare Sørkedalen som en jordbruksbygd. Disposisjonsplanen kan etter Plan- og bygningsetatens oppfatning anbefales videreført som et brukbart redskap for den gjenstående utbygging av hustungrupper i Sørkedalen. Evalueringen viser imidlertid at planen bør følges nært opp med saksbehandling som ivaretar Disposisjonsplanens intensjoner i forhold til enkeltløsninger.

Plan- og bygningsetaten mener det er ønskelig å ivareta Sørkedalens natur-, kultur- og landskapsverdier på en bedre måte. Etaten vil imidlertid ikke anbefale at Sørkedalen vernes som landskapsvernområde etter naturvernloven. Sørkedalens natur-, kultur- og landskapsverdier kan best ivaretas gjennom bruk av virkemidler kommunen selv rår over. For å kunne forvalte disse verdiene helhetlig, er det imidlertid nødvendig å styrke hjemmelsgrunnlaget for styring av tiltak. Det er mulig å foreta flere mindre tiltak på kort sikt for å forbedre situasjonen. Gjennomføring av et nytt overordnet planarbeid med siktemål sikring av natur-, kultur- og landskapsverdier i Sørkedalen, bør etter Plan- og bygningsetatens oppfatning imidlertid avvente nye verktøy som forventes å foreligge med den nye Markaloven og revisjon av plan- og bygningsloven.

Byrådet slutter seg til anbefalingene slik de fremgår av Plan- og bygningsetatens rapport.

### Saksfremstilling:

#### *Bakgrunn*

Disposisjonsplanen for Sørkedalen, vedtatt av bystyret 22.01.1986, legger opp til en arealbruk som tar vare på Sørkedalen som jord- og skogbruksbygd. Planen tilrettelegger

for en avgrenset lokal boligbygging samt bedring av tilgjengeligheten for friluftsfolket. Det legges i planen vekt på tiltak som fremmer en forsvarlig forvaltning av kulturlandskapet, med vekt på å opprettholde jordbruksarealene og det gode samspillet mellom landskap og husgrupper.

Byrådsavdeling for byutvikling har i brev av 05.04.2006 bedt Plan- og bygningsetaten lede et arbeid bestående av følgende to hoveddeler:

- evaluering av bebyggelse oppført i samsvar med Disposisjonsplan for Sørkedalen
- vurdering av behovet for en plan for å sikre verneverdier i Sørkedalen.

Hensikten med evaluering av bebyggelse oppført etter 1986, er å vurdere hvordan disposisjonsplanen har fungert med hensyn til de valgte kriteriene for lokalisering og utforming av boliggrupper, vurdere resterende bebyggelse opp mot kriteriene samt se på hva som gjenstår å bygge ut i Sørkedalen. Hensikten med vurdering av behovet for en bevaringsplan for verneverdier i Sørkedalen, er å avdekke hvorvidt verdiene er tilstrekkelig sikret gjennom gjeldende planer og lovverk eller om det bør utarbeides nye planer for å sikre verdiene.

I forbindelse med dette arbeidet ble det opprettet en styringsgruppe under ledelse av Plan- og bygningsetaten, bestående av representanter for følgende instanser: Plan- og bygningsetaten, Friluftsetaten, Byantikvaren, Vann- og avløpsetaten, Regionkontor Landbruk, Byrådsavdeling for miljø og samferdsel og Byrådsavdeling for byutvikling.

Følgende mandat for arbeidet ble vedtatt av styringsgruppen 02.06.2006:

*"Å utarbeide en sak for å sikre kultur- og landskapsverdier i Sørkedalen i løpet av inneværende år. Som en del av dette skal det utarbeides en evaluering av bebyggelse oppført i samsvar med Disposisjonsplan for Sørkedalen, samt vurdere behovet for en bevaringsplan for verneverdier i Sørkedalen. Det skal vurderes om det skal tas et initiativ overfor statlige myndigheter om vern av Sørkedalen som landskapsvernområde etter naturvernloven."*

#### *Kort om rapportens innhold*

Foreliggende rapport "Sørkedalen – evaluering av bebyggelse og vurdering av verneverdier" datert mai 2007, er utarbeidet av Plan- og bygningsetaten i samarbeid med de øvrige instansene representert i styringsgruppen for arbeidet.

#### Evaluering av Disposisjonsplanen

Disposisjonsplanen legger til rette for en svært begrenset boligbygging i Sørkedalen, hvor hensynet til lokale forhold gjenspeiles i valg av kriterier både med hensyn til lokalisering og utforming av ny boligbebyggelse. Spesielt er hensynet til landskap og terreng viktig. Nye boliggrupper er søkt lokalisert først og fremst slik at de ikke skal synes fra Sørkedalsveien i bunnen av Sørkedalen. Landskapsbildet som søkes bevart er det åpne jordbrukslandskapet i dalbunnen og det mer lukkede skoglandskapet i liene. Opprettholdelsen av jordbruks- og kulturlandskapet har veid tungt i forbindelse med utvelgelsen av egnede arealer for utbygging av boliggrupper i tun.

I Plan- og bygningsetatens evaluering pekes det på noen få sentrale arkitektoniske retningslinjer som i stor grad bør vektlegges ved saksbehandling av de resterende boliggruppene. Det bør samtidig kunne gis rom for et noe mer variert arkitekturuttrykk. Det mest synlige og utslagsgivende kriteriet med hensyn til lokalisering som ikke er tatt nok hensyn til, er kriterium 4 som setter krav til topografisk egnethet for

gruppebebyggelse. Det er i evalueringen påpekt at de valgte lokaliseringenes egnethet for gruppebebyggelse er av varierende karakter. De mest synlige og utslagsgivende kriteriene med hensyn til utforming som det ikke er tatt nok hensyn til er kriterium 1 som setter krav til god terreng- og landskapstilpasning av både hus og boliggrupper samlet, kriterium 3 som anbefaler en tilnærmet tungruppering av alle hus og kriterium 4 som tar for seg tilpasning til lokal byggeskikk.

I disposisjonsplanen er det gitt rom for utbygging av 60 hus, hvorav 32 hus i nye boliggrupper fordelt på seks lokaliseringer angitt på plankartet. Etter offentlig ettersyn ble det bestemt at 28 hus kunne bygges som nye "ekstra boliggrupper" i tun. Alle de seks lokaliseringene angitt på plankartet, foreligger det juridisk bindende detaljplanvedtak for. Tre av disse boliggruppene er ferdig utbygd med til sammen 18 hus. Det gjenstår å bygge ut de resterende tre boliggruppene med til sammen 14 hus. Når det gjelder kategorien "ekstra boliggrupper", foreligger det detaljplanvedtak for tre boliggrupper med til sammen 18 hus hvorav foreløpig to boliggrupper (12 hus) er bygget ut. I tillegg til er det rom for å bygge ytterligere 10 hus innenfor kategorien "ekstra boliggrupper". Oppsummert betyr dette at det foreløpig er bygget ut til sammen 30 hus i henhold til disposisjonsplanen, at det er planavklart bygging av ytterligere 20 hus og at det kan bygges inntil 10 hus til gitt planavklaring. Potensialet for boligutbygging i Sørkedalen i henhold til disposisjonsplanen er således begrenset.

En sentral konflikt ligger i ønsket om å opprettholde og eventuelt øke folketallet for å skape et levende lokalsamfunn, samtidig som boligbygging er søkt begrenset for å ta vare på kulturlandskapet. Det er ikke mulig i denne evalueringen å si om Sørkedalen har videre potensial for utbygging uten å svekke et godt bevart kulturlandskap og et fortsatt fokus på jord- og skogbruk. Plan- og bygningsetaten mener det nærmer seg en tålegrense, et tak for en videre utbygging, sett i forhold til det å bevare Sørkedalen som en jordbruksbygd. Disposisjonsplanen kan etter Plan- og bygningsetatens oppfatning anbefales videreført som et brukbart redskap for den gjenstående utbygging av hustungrupper i Sørkedalen. Evalueringen viser imidlertid at planen bør følges nært opp med saksbehandling som ivaretar Disposisjonsplanens intensjoner i forhold til enkeltløsninger.

En fortsatt vektlegging av jord- og skogbruk samt opprettholdelse av et allsidig rekreasjonstilbud, innebærer konsekvenser for videre forvaltning av kulturlandskapet. Disposisjonsplanen har fokusert på en lokalisering og et omfang av boligbygging på "lokalsamfunnets premisser". Det er viktig at det arbeides i nær kontakt med jord- og skogbruket i dalen uansett hvilken løsning som velges for å ta vare på Sørkedalens natur-, kultur- og landskapsverdier. En aktiv oppfølging fra landbrukets side er uansett nødvendig.

#### Vurdering av mulighetene for å sikre verneverdiene

Plan- og bygningsetaten mener det er ønskelig å ivareta Sørkedalens natur-, kultur- og landskapsverdier på en bedre måte. Etaten vil imidlertid ikke anbefale at Sørkedalen vernes som landskapsvernområde etter naturvernloven. Til det er det blant annet knyttet for stor usikkerhet om statlige myndigheter vil følge opp en slik anbefaling.

Dagens plan- og bygningslov har ikke tilstrekkelig virkemidler for et godt, helhetlig vern av kulturlandskapet i Sørkedalen. Planlovutvalget har foreslått endringer i plan- og bygningsloven som kan gi bedre virkemidler for sikring av natur-, kultur- og landskapsverdier, enten i form av kommuneplan eller kommunedelplan.

Utgangspunktet for den bebudete Markaloven er å gi mulighet til å verne Oslomarka med hensyn til friluftslivet. Dette er ikke mulig i dag. Hovedutfordringen i Oslomarka er å sikre grensene i et langvarig perspektiv og unngå utbyggingsplaner som vil redusere dagens

tilgjengelige markaområde. Den nye loven for Marka skal blant annet ha bestemmelser om formål, virkeområde, grensefastsettelse, varighet og retningslinjer for arealbruk, ferdsel og annen virksomhet. I påvente av at Markaloven vedtas er kommunene rundt Marka bedt om ikke å vedta nye arealplaner eller gi dispensasjoner fra kommuneplanens arealdel innenfor markaområdet. Videre må det i påvente av Markaloven innhentes samtykke fra fylkesmannen til utbygging i samsvar med tidligere vedtatte arealplaner. Når Markaloven og ny plan- og bygningslov er vedtatt og trådt i kraft, bør det vurderes om det da foreligger nye virkemidler Oslo kommune kan benytte for å sikre Sørkedalens verdier på en bedre måte.

For å forhindre forringende inngrep som utbygging, utfylling, veibygging og lignende, bør det vurderes om det skal lages en lokal forskrift (til plan- og bygningsloven eller forurensningsloven) hvor slike inngrep blir håndtert, for på den måten oppnå en bedre styring av moderne landbruksvirksomhet og tilleggsnæringer i LNF-området.

I rapporten anbefales det at de fire mest verneverdige naturområdene vurderes regulert til spesialområde: bevaring (natur) etter plan- og bygningsloven eller at det opprettes naturreservat etter naturvernloven. Utvalgte gårdstun og andre prioriterte kulturminner i Sørkedalen kan vurderes regulert til spesialområde: bevaring. I første omgang gjelder det kulturlandskapet rundt Bogstad gård som også er et av de prioriterte naturområdene. Vern av de forannevnte verdiene er viktig for å ta vare på Sørkedalen som en levende landbruksbygd.

Det er eksempler på manglende koordinering av saksbehandling mellom Regionkontor landbruk, Friluftsetaten, Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten. Dette gjelder særlig håndtering av jordlov og plan- og bygningslov i samme sak. Det foreslås at det etableres en faggruppe/forum som jevnlig møtes for å utveksle problemstillinger i området både hva gjelde fagtema og for enkeltsaker.

Det er nødvendig med en klar oppfølging av ulovligheter som oppdages i Sørkedalen i fremtiden. Plan- og bygningsetatens og landbrukskontorets ressurser til tilsyn i dalen bør styrkes for å unngå uheldige inngrep i framtiden, og for å følge opp tidligere ulovligheter. Eksempler på ulovligheter i Sørkedalen er store terreng- og landskapsendringer samt ulovligheter i byggesaker, slik som bygging av arker som medfører avvik fra godkjente plantegninger. Uten oppfølging vil selv det beste planverktøy ha liten virkning.

Disposisjonsplanen legger til rette for en svært begrenset boligbygging i Sørkedalen, hvor hensynet til lokale forhold gjenspeiles i valg av kriterier både med hensyn til lokalisering og utforming av ny boligbebyggelse. Spesielt er hensynet til landskap og terreng viktig. Opprettholdelse av jordbruks- og kulturlandskapet har veid tungt i forbindelse med utvelgelsen av egnede arealer for utbygging av boliggrupper i tun.

Ved siden av vern er det viktig å kunne stimulere til en ønsket utvikling av landbruksdriften. Dette krever en aktiv oppfølging fra Regionkontor landbruk overfor grunneierne. For å oppnå en ønsket arealutvikling, blant annet ved å ta flere arealer i bruk til beitemark, bør Sørkedalen utpekes som et område for områdetiltak. Dette vil kunne gi ekstra stimuleringsmidler til den enkelte landbruker til å ta vare på kulturlandskapsverdiene. Det bør i den forbindelse vurderes om det bør utarbeides en landbruksplan. En landbruksplan kan enten omhandle hele Oslo kommune eller bare Sørkedalen. Planarbeidet kan for eksempel innledes som en inkluderende mobiliseringsprosess med næringen, gjerne kalt "Vårt landskap", for å få til en felles policy-holdning. Deretter kan det vurderes om det er hensiktsmessig at landbruksplanen inngår i et formelt planarbeid som for eksempel en kommunedelplan.

Sørkedalens natur-, kultur- og landskapsverdier kan best ivaretas gjennom bruk av virkemidler kommunen selv rår over. For å kunne forvalte disse verdiene helhetlig, er det imidlertid nødvendig å styrke hjemmelsgrunnlaget for styring av tiltak. Det er mulig å foreta flere mindre tiltak på kort sikt for å forbedre situasjonen. Gjennomføring av et nytt overordnet planarbeid med siktemål sikring av natur-, kultur- og landskapsverdier i Sørkedalen, bør etter Plan- og bygningsetatens oppfatning imidlertid avvente nye verktøy som forventes å foreligge med den nye Markaloven og revisjon av plan- og bygningsloven.

#### *Økonomiske og administrative konsekvenser*

Saken har i seg selv ingen økonomiske konsekvenser.

#### *Byrådet bemerker*

Byrådet vil understreke betydningen av å sikre kulturlandskapet i Sørkedalen mot gjengroing og bevare bygningsmiljøet i dalen. Byrådet finner det hensiktsmessig å behandle landbruksinteressene sammen med øvrige interesser i Sørkedalen. Dette kan gjøres i en helhetlig plan i etterkant av at ny plan- og bygningslov samt Markalov foreligger. I dette arbeidet vil byrådet legge vekt på Sørkedalens betydning for idrett og friluftsliv i Oslo. Dalens tilgjengelighet bør bedres ved å anlegge en egen gang- og sykkelvei i Sørkedalen.

I forbindelse med bystyrets behandling 16.03.2005 av kommunedelplan for anlegg og områder for friluftsliv, ble byrådet bedt om å legge frem en egen skjøtselsplan for ivaretagelse av kulturlandskapet i Sørkedalen. Byrådet viser til de prinsipper for skjøtsel av kulturlandskapet i Sørkedalen som er fremlagt i denne saken, inklusive Plan- og bygningsetatens vedlagte rapport "Evaluering av bebyggelse og vurdering av verneverdier i Sørkedalen". Disse vil bli lagt til grunn for den fremtidige myndighetsutøvelse og fungere som en overordnet skjøtselsplan for kulturlandskapet i Sørkedalen. En detaljert skjøtselsplan for de arealer som Oslo kommune forvalter er gitt som en del av flerbruksplanen for Oslo kommunes skoger som ligger i bystyret til behandling.

Plan- og bygningsetaten mener at en boligutbygging i Sørkedalen utover rammen i disposisjonsplanen på inntil 60 hus, trolig vil innebære at utbyggingen nærmer seg en grense for hva kulturlandskapet i Sørkedalen vil kunne tåle. Byrådet mener imidlertid at tålegrensen allerede er nådd med det som er bygd eller er avklart i detaljplaner. Byrådet vil derfor fraråde at det vedtas juridisk bindende planer for det gjenstående potensialet i disposisjonsplanen på til sammen 10 hus lokalisert i "ekstra boliggrupper". De fire planavklarte boliggruppene som gjenstår å bygge ut, må følges nøye opp av Plan- og bygningsetaten i byggesaksprosessen slik at disposisjonsplanens intensjoner hva gjelder terrengtilpasning og utforming blir ivaretatt i det som bygges.

Miljøverndepartementet har 25.06.2007 sendt på høring utkast til lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (Marka). Frist for høringsuttalelse er satt til 15.11.2007. Byrådet legger opp til at Oslo kommunes uttalelse avgis av bystyret. I lovutkastet foreslås det som et utgangspunkt et generelt forbud mot bygge- og anleggstiltak innenfor markagrensen. Bestemmelsene i lovutkastet forutsettes å gjelde foran eldre reguleringsplaner og bebyggelsesplaner. Dersom loven vedtas med innhold som nevnt over, vil dette medføre begrensninger på utnyttelsen av regulerte boligtomter.

Byrådet slutter seg for øvrig til Plan- og bygningsetatens vurderinger og anbefalinger som fremkommer i foreliggende rapport. Byrådet anbefaler derfor at rapporten "Sørkedalen –

Evaluering av bebyggelse og vurdering av verneverdier” datert mai 2007, legges til grunn som retningsgivende for kommunens saksbehandling vedrørende Sørkedalen.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

1. Rapporten ”Sørkedalen – Evaluering av bebyggelse og vurdering av verneverdier” datert mai 2007, legges til grunn som retningsgivende for kommunens saksbehandling vedrørende Sørkedalen.
2. Det tillates ikke utbygging av det gjenstående og ikke planavklarte boligutbyggingspotensialet i disposisjonsplanen (10 hus lokalisert i ”ekstra boliggrupper”).
3. Gjenstående utbygging av fire planavklarte boliggrupper (gitt samtykke fra fylkesmannen i påvente av ikrafttreden av Markaloven), må følges nøye opp av Plan- og bygningsetaten i byggesaksprosessen slik at disposisjonsplanens intensjoner hva gjelder terrengtilpasning og utforming blir ivaretatt.
4. Det skal utarbeides reguleringsplan for gang- og sykkelvei i Sørkedalen hvor dette ikke allerede er reguleringsmessig sikret.

Byrådet, den 30.08.2007

  
Erling Læ

  
Merete Agerbak-Jensen

Trykte vedlegg:

Plan- og bygningsetaten mai 2007: ”Sørkedalen - Evaluering av bebyggelse og vurdering av verneverdier”

Utrykte vedlegg:

1. Plan- og bygningsetaten: Registreringsskjema for nybygg og tilbygg etter 1986
2. Plan- og bygningsetaten: Oversikt over gjeldende reguleringsplaner i Sørkedalen
3. Siste sjansé juni 2006: Rapport vedrørende naturverdier i Sørkedalen
4. Regionkontor Landbruk januar 2007: Notat vedrørende evaluering av disposisjonsplanen for Sørkedalen
5. Byantikvaren november 2006: Rapport om vurdering av behovet for en verneplan i Sørkedalen