



DET KONGELIGE
MILJØVERNDEPARTEMENT

Statsråden

Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Postboks 8111 Dep
0032 OSLO

Deres ref

Vår ref
201003073-/IA

Dato

Reguleringsplan for del av Bogstad golfbane, Ankerveien, Oslo kommune - stadfesting i henhold til markaloven

Det vises til oversendelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus av 08.09.2010. Fylkesmannen har oversendt reguleringsplanen til departementet for stadfesting etter Lov av 6. juni 2009 nr. 35 om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven) § 6.

Miljøverndepartementet legger til grunn at tiltaket kan innpasses innenfor markalovens formål om å fremme og tilrettelegge for friluftsliv, naturopplevelse og idrett. Det vektlegges at området allerede er tatt til bruk til idrettsformål i sommerhalvåret og dermed kan samlokaliseres med det eksisterende golfanlegget. Videre vektlegges at anlegget ligger helt i ytterkanten av markagrensen ved Ankerveien, og i utkanten av kulturlandskapet. Departementet mener de forstyrrelsene tiltaket medfører på det helhetlige kulturmiljøet rundt Bogstad gård ligger innenfor markalovens rammer med de vilkårene som er satt. På denne bakgrunn stadfester Miljøverndepartementet reguleringsplanen for del av Bogstad golfbane.

Sakens bakgrunn

Oslo bystyre har i møte 21.04.2010 vedtatt Reguleringsplan for del av Bogstad golfbane, Ankerveien. Reguleringsplanen legger til rette for å kombinere formålene kunstisbane og golfbane i tidsrekkefølge, slik at en del av Bogstad golfbane kan anlegges som kunstisbane med drift i perioden 1.desember til 31.mars. Resten av året skal arealet i hovedsak være driving range for golfbanen. Planområdet ligger innenfor

markagrensen.

Planområdet er på 21,9 daa og er en del av golfbanens sydlige område, beliggende nord for Bogstad skole og Ankerveien og vest for golfbanens funksjonærbolig/driftsbygning. Størstedelen av arealet reguleringsplanen omfatter er i dag driving range, og inkluderer en bygning til funksjonærbolig/driftsbygning.

Kunstisflaten vil utgjøre 14,8 daa av planområdet. Det er planlagt å bygge én 11'erbane på 65 x 105 meter og én 7'erbane på 40 x 50 meter. 11'erbanen skal lyssettes med 18 meter høye master og 7'erbanen med 15 meter høye lysmaster.

Golfbanens funksjonærbolig/driftsbygning foreslås utvidet med et nybygg i form av et lavtliggende bygg med blant annet garderober, garasje for ismaskin med mer. Bruksareal for nybygget blir ca 610 m².

Terrenget må bearbeides noe, ved at det flates ut og senkes inntil 3 meter i ytterkantene og heves vel en meter på en mindre del av området. Det tillates ikke tribuner. Hoveddelen av tiltaket vil ligge i driving rangen.

Fylkesmannens miljøvern fremmet innsigelse til planen da den var til offentlig ettersyn, fordi planen ikke var i samsvar med Rikspolitisk bestemmelse om midlertidig markagrense som gjaldt inntil markaloven ble vedtatt. Fylkesmannen redegjorde også for områdets viktige landskapsmessige betydning, i form av et særpreget og helhetlig kulturlandskap og naturmiljø mot Bogstadvannet og Bogstad gård.

Riksantikvaren fremmet også innsigelse til planen ved offentlig ettersyn. Riksantikvaren anførte i sin innsigelse at forslaget ville komme i konflikt med ivaretagelse av det helhetlige og nasjonalt verdifulle kulturmiljøet omkring Bogstad gård. Riksantikvaren vurderte området til å være av nasjonal verdi og fredningsverdig.

Riksantikvaren går også i uttalelse av 01.11.10 imot reguleringsplanen, fordi tiltaket kommer i konflikt med ivaretagelsen av det helhetlige kulturmiljøet omkring Bogstad gård, som de mener er fredningsverdig. Riksantikvaren viser igjen til at kunstisanlegget ligger innenfor det helhetlige kulturmiljøet omkring Bogstad gård. Videre viser Riksantikvaren til at det i avgjørelser etter markaloven skal legges vekt på bevaring av kulturminner og kulturmiljø. Kunstisbanen vil i følge Riksantikvaren kunne oppleves som svært forstyrrende, og bruken kan føre til økt trafikk med krav om større parkeringsareal og derved ytterligere press på kulturmiljøet. Kunstisanlegget utgjør i følge riksantikvaren et stort og irreversibelt inngrep i kulturmiljøet, og det er uheldig når et kulturmiljø på denne måten utsettes for en "bit-for-bit"-ferringelse.

Fylkesmannen har i sin oversendelse til departementet av 08.09.2010 gitt en tilråding til saken. Fylkesmannen vurderer at tiltaket er i samsvar med markaloven, og anbefaler

at planen stadfestes. Fylkesmannen mener den positive virkningen tiltaket vil gi i forhold til idrett må anses å være større enn eventuelle negative konsekvenser for naturopplevelse.

Fylkesmannen peker på at driving rangen har lite eller ingen bruk til friluftsliv om vinteren. Videre mener fylkesmannen at dette området ikke kan vurderes til å være en viktig del av det parkmessige kulturlandskapet som golfbanen utgjør, eller vurderes å være en viktig del av natur- og landskapsbildet i området. Videre viser fylkesmannen til at tiltaket ligger helt i kanten av markagrensen mot Ankerveien, og at en kunstisbane vil kunne være en naturlig del av omgivelsene til Bogstad skole og boligene på hver side av skolen.

Fylkesmannen mener imidlertid at det er nødvendig at lysstyrken til enhver tid begrenses til ikke å overstige behovet ut fra den aktivitet som er på banen. Fylkesmannen mener det bør settes strenge grenser for belysning av banen, både i form av lysstyrke og i form av tidsbegrensninger.

Naboaksjonen mot kunstisbane på Bogstad har kommet med en rekke høringsinnspill til saken. Det anføres blant annet at tiltaket er i strid med markaloven, og at arealene nær markagrensen danner en viktig buffer som legger til rette for naturopplevelser innenfor. De støtter Riksantikvarens syn på at området er en del av det sammenhengende kulturlandskapet mellom Ankerveien, Bogstadvannet og Bogstad gård, og går imot den foreslåtte utbyggingen. Det anføres videre at kunstisbanen vil ligge for nær boliger, både mht lys og lyd og at trafikkbelastningen vil bli for stor. Det anføres også at alternative lokaliseringer, som f eks FO- bygget på Huseby bør vurderes.

Wiggo Frantzen har kommet med uttalelse på vegne av naboer i Bjerkebakken 78. **Boligsameiet Bjerkebakken 78** har også kommet med egen uttalelse til saken. Det anføres blant annet at lysberegninger utarbeidet av Siteco viser at målinger overstiger anbefalte grenseverdier i boligområder. Lysvirkningene vil i følge Wiggo Frantzen overskride retningslinjene i NS-EN 12193 og NS-EN 12464 mot nære naboer. Videre vises til at anbefalte grenseverdier for støy i boligområder vil bli overskredet. Det anføres at avstanden mellom deres hus og det planlagte anlegget er kort, og at planen vil ha meget negative konsekvenser for omgivelsene, og særlig for de nærliggende boligene. **Steinar Midtskogen** har på vegne av Naboaksjonen redegjort ytterligere for deres påstand om at normene for strølys i NS-EN 12193 ikke er oppfylt. Synspunktene er utdypet ytterligere i brev av 17. januar 2011, der særlig fjernvirkningene av strølys som reflekteres kommenteres og dokumenteres.

Videre har **Advokatfirmaet Haavind v/advokat Stein Ness** kommentert fylkesmannens uttalelse og vurdering i saken i brev av 21.12.10 på vegne av boligsameiet Bjerkebakken 78. Det anføres at tiltaket burde konsekvensutredes, ettersom det er snakk om en stor kunstisbane med flombelysning i et bevaringsverdig

natur- og landskapsområde av stor nasjonal verdi. Det vises også til at reguleringsplanforslaget burde vurderes nærmere i forhold til det pågående arbeidet med ny kommunedelplan for Lysaker- og Sørkedalsvassdraget. Videre pekes det på at alternative lokaliseringer burde utredes.

Advokat Ness anfører også at fylkesmannens vurdering av lysforholdene er bygget på en uriktig forutsetning om at lysvirkningene ikke vil være synlige fra Bogstad gård samt at lysvirkningene for de nærmeste naboene i betydelig grad vil overskride de europeiske retningslinjene for lysanlegg i NS-En 12464 og NS-En 12464-2.

Videre pekes det på øvrige negative virkninger av kunstisanlegget, slik som støy, trafikkbelastning og reduksjon av kvalitetene på kultur- og landskapsmiljøet. Det anføres blant annet at departementets retningslinjer for støy T-1442 vil overskrides, samt grenseverdiene for støy i forurensningsforskriften og helseforskriftene i Oslo kommune.

Bo Callander har på vegne av forslagsstiller kommentert advokat Ness sitt brev i e-post av 03.01.2011. Det vises til at Plan- og bygningsetaten i vedtak av 06.05.2009 har vurdert om planen skal konsekvensutredes, og at de har konkludert med at planforslaget ikke faller inn under forskriftens virkeområde.

Når det gjelder støy viste kommunen i følge Bo Callander i samme vedtak til Støyrapport utført av ÅF Brekke og Strand akustikk AS, som viser blant annet at beregnet ekvivalent lydnivå for en normal kveld på kunstisanlegget med bandyspill samt bruk av måkebil og isprepareringsmaskin ligger under grenseverdier ved fasader og uteplasser til de nærmeste boligene. Det poengteres at det ikke foreligger forskriftskrav for støy fra idrettsanlegg, og at de grenseverdier som de beregnede resultatene sammenlignes med i rapporten, er anbefalt etter en gjennomgang av forskriftskrav og retningslinjer fra lignende virksomhet. Det er ifølge rapporten sannsynlig at den planlagte virksomheten på kunstisanlegget bør tilfredsstille en grenseverdi for maksimalt støynivå, og at denne neppe kan tenkes å være høyere enn 60 dBA.

Når det gjelder belysning, viser Callander til kommunens brev til fylkesmannen av 18.08.2010, der de sier følgende som gjelder belysning: "Fasaden på Bogstad skole som vender mot arenaen vil ha en maks. verdi på 11,6 lux, fasaden på boligblokken som vender mot arenaen vil ha en maksimal verdi på 78 lux. Men disse verdiene vil være betraktelig lavere når det tas høyde for terreng og skygging fra trær." Videre sies det at "Det er tidligere dokumentert at lysmastene i seg selv ikke vil være synlig fra Bogstad gård(...)Gården ligger 1200 m fra planområdet. Det kommenteres at flomlyset på gården medfører at man blir blendet av lyset slik at man vanskelig ser noe utenfor lyskretsen"

Advokat Stein Ness har kommentert Callander sin e-post i brev av 17. januar 2011. Det bemerkes at forslagsstiller ikke har kommentert lysvirkningene av tiltaket vinterstid.

Videre anmodes departementet om å innhente en uavhengig analyse av lys- og støyforholdene.

Møte og befaring i saken ble avholdt 11.10.2010. Tilstede på møtet var blant annet representanter fra Oslo kommune, tiltakshaver, fylkesmannen, Riksantikvaren, Naboaksjonen mot kunstisbane på Bogstad og Miljøverndepartementet.

Miljøverndepartementets vurdering

I henhold til markaloven § 6 skal kommunens endelige vedtak om reguleringsplan som vedrører Marka stadfestes av departementet før planen får rettsvirkning etter plan- og bygningsloven. Kommunale arealplaner skal holde seg innenfor lovens formål.

Departementet kan gjøre de endringer i kommunens plan som det anser nødvendig for at planen skal være i samsvar med lovens formål.

Innsigelser fra Riksantikvaren og Fylkesmannen i Oslo og Akershus ble fremmet da de rikspolitiske bestemmelsene var gjeldende. Etter at markaloven trådte i kraft 01.09.09 gjelder denne loven i stedet for de rikspolitiske bestemmelsene. Markaloven gir ikke hjemmel til å bruke innsigelse, men innsigelsene behandles som uttalelser til saken og er vurdert under departementets behandling.

Markalovens hovedformål er å fremme og tilrettelegge for friluftsliv, naturopplevelse og idrett i Marka. Loven skal sikre Markas grenser og bevare et rikt og variert landskap og natur- og kulturmiljø med kulturminner. Innenfor markalovens geografiske virkeområde er det innført et generelt byggeforbud. Ingen bygge- og anleggstiltak kan gjennomføres i Marka uten tillatelse etter markaloven. Bygge- og anleggsforbudet i § 5, som blant annet omfatter oppføring av bygninger og terrenginngrep, er likevel ikke til hinder for utvikling, opprusting og utvidelse av eksisterende idrettsanlegg i Marka, så lenge det dreier seg om anlegg som kan innpasses i Marka innenfor lovens formål, jf. markaloven § 7 første ledd nr 3.

Idrettsaktiviteter som kan innpasses i Marka skal sikres innenfor rammene av bærekraftig flerbruk. Her må de ulike hensynene veies opp mot hverandre. Med "idrett" siktes i formålsparagrafen til idrett som naturlig kan innpasses i Marka. Departementet viser til at dette i utgangspunktet vil si idrett som tradisjonelt har vært utøvd i Marka, og som følge av krav til topografi og areal har en naturlig arena i Marka. Etablering av idrettshaller og større idrettsanlegg vil i utgangspunktet ikke være i samsvar med lovens formål.

En kunstisbane ligger etter departementets vurdering i utgangspunktet utenfor lovens formål. Vurderingen av hva som kan innpasses i Marka, varierer imidlertid med hvor i Marka anlegget ønskes bygget og hva som er i området fra før. Det vil kunne innpasses større anlegg i tilknytning til eksisterende anlegg enn i områder som ikke er bebygde fra før.

Bogstad kunstisbane er foreslått lagt innenfor et eksisterende idrettsanlegg. Departementet mener at en slik sambruk er positiv, idet det blir minimalt med nye inngrep og det ikke legges beslag på nye arealer. Det legges også vekt på at tiltaket vil ligge helt i ytterkanten av markagrensen, hvilket tilsier at man kan innpasse mer her enn lenger inne i Marka. Departementet legger også vekt på at banen vil ligge helt i ytterkanten av golfbanen og kulturlandskapet i umiddelbar nærhet til Bogstad skole, samt at den vil kunne brukes av flere andre skoler, idrettslag og beboere i nærheten.

I henhold til naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, og det skal fremgå av beslutningen hvordan disse prinsippene er tatt hensyn til og vektlagt i vurderingen av saken. Forvaltningsmålene i §§ 4 og 5 trekkes også inn i skjønnsutøvingen. De nevnte bestemmelser i naturmangfoldloven skal inngå som en integrert del i skjønnsutøvingen ved saksbehandling etter markaloven.

Fylkesmannen har i brev av 07.01.2011 til Miljøverndepartementet gitt en tilbakemelding på hvordan de har vurdert tiltaket i forhold til naturmangfoldloven. Fylkesmannen uttaler at Naturbasen viser at planområdet ikke har viktige naturtyper og i Artsportalen er det ikke vist noen rødlistede arter på eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det vises til at planområdet i sin helhet består av delvis gressbevokst område som i lang tid har blitt brukt til driving range for golfbanen. Planområdet har svært lite artsmangfold og er i følge fylkesmannen meget oversiktlig.

Departementet baserer seg på fylkesmannens opplysninger, og anser at det foreliggende kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig til å oppfylle de krav som følger av naturmangfoldloven § 8. Kunnskapsgrunnlaget tillegges stor vekt i saken.

Føre-var-prinsippet i naturmangfoldloven § 9 er vurdert, men får mindre betydning ettersom det er et godt kunnskapsgrunnlag i saken og fordi departementet fatter en beslutning som ikke anses å medføre konsekvenser for naturmangfoldet.

Prinsippet i naturmangfoldloven § 10 om økosystemtilnærming og samlet belastning er vurdert. Departementet finner at tiltaket ikke vil medføre konsekvenser for naturmangfoldet og dermed heller ingen belastning på økosystemet. Prinsippet i naturmangfoldloven § 10 tillegges derfor liten vekt i denne saken.

I avgjørelser etter markaloven skal det legges vekt på bevaring av kulturminner og kulturmiljø. Markas varierte landskap er en forutsetning for friluftsliv og naturopplevelse i Marka. Landskapet består av et rikt natur- og kulturmiljø. Hensynet til å bevare landskapet er sentralt for å hindre at det gjennomføres mindre, fragmentariske bygge- og anleggstiltak som samlet kan forringe Markas unike kvaliteter for friluftsliv og naturopplevelse.

Kunstisbanen vil kunne oppleves som forstyrrende for kulturmiljøet, særlig gjelder dette lyssettingen av banen. Departementet ser at kunstisbanen med belysning vil representere et inngrep i det helhetlige kulturmiljøet, men legger vekt på at tiltaket samlokaliseres med et eksisterende golfanlegg som ikke er i bruk i vintermånedene. Beliggenheten innenfor driving rangen er videre nokså skjermet i forhold til kulturlandskapet rundt Bogstad gård. Forutsatt at lyssettingen rundt banen begrenses – se nærmere om dette nedenfor – mener departementet at kunstisbanens beliggenhet innenfor et allerede eksisterende idrettsanlegg helt i Markas yttergrense og helt i yttergrensen av det omkringliggende kulturlandskapet tilsier at anlegget kan innpasses innenfor lovens formål.

Departementet mener saken er tilstrekkelig utredet, og finner ikke grunnlag for å innhente en uavhengig analyse av lys- og støyforholdene. Departementet ser at tiltaket vil medføre økte ulemper for omgivelsene, men mener ulempene i denne saken ikke overstiger fordelene ved å samlokalisere tiltaket til et eksisterende anlegg. Departementet bemerker at kunstisbanen vil bidra til å fremme fysisk aktivitet med muligheter for organisert og uorganisert idrett. Reguleringsplanen vil gi mulighet til å drive idrett i anlegget både sommer og vinter. Departementet ser det som viktig å få barn og unge ut i aktivitet, noe som også vil bidra til å bedre folkehelsen.

Det har kommet mange merknader som dreier seg om lysvirkningene av tiltaket på naboskapet. Departementet mener det er viktig å begrense lysvirkningen rundt banen, såkalt strølyset. Departementet har tatt kontakt med forslagsstiller for å finne løsninger som kan minimalisere strølyset. Forslagsstiller foreslår å benytte traverser med dobbelt nett som henges på baksiden av mastene og/eller deksler som monteres direkte på armaturen for å hindre lysgjennomstrømning fra selve armaturen. Traverser kan i følge forslagsstiller monteres i og mellom lysmastene og skal hindre at lyset faller inn bak armaturen, og også hindre skinn som kan sees på avstand. Departementet mener det vil være positivt om forslagsstiller gjennomfører slike tiltak, og anmoder om at det tilstrebes å finne løsninger for dette som i størst mulig grad begrenser strølyset.

Departementet har på bakgrunn av dette tatt inn et tillegg i reguleringsbestemmelsene § 3, slik det fremgår av vedtaket nedenfor.

Konklusjon

Miljøverndepartementet finner at markaloven, sammenholdt med naturmangfoldloven kapittel II, gir hjemmel til å tillate kunstisbanen. Kunstisbanen anses på grunn av samlokalisering med eksisterende idrettsanlegg og beliggenhet helt i ytterkanten av Marka etter en konkret vurdering å være i samsvar med markalovens formål om å tilrettelegge for idrett, hvor man samtidig har tatt hensyn til friluftsliv, naturopplevelse, naturmangfold og kulturminner.

Vedtak

I medhold av markaloven § 6 stadfester Miljøverndepartementet reguleringsplan for del av Bogstad golfbane, Ankerveien vedtatt av Oslo bystyre 21.04.2010, med følgende tillegg i reguleringsbestemmelsenes § 3:

- Lysstyrken må til enhver tid begrenses til ikke å overstige behovet ut fra den aktivitet som er på banen. Maksimal tillatt lysstyrke settes til 500 lux.
- Det tillates ikke lys på banen etter kl 22 mandag til fredag, og ikke etter kl 19 lørdager og kl 21 på søndager. Det tillates likevel svak lyssetting til rydding av banen i inntil en halv time etter disse tidspunktene.
- Det settes grenser for de direkte lysvirkningene i forhold til omgivelsene. I den nordre og nordøstre delen av banen vil lysbegrensningen utgjøre ryggen på kote 162. Belysningen skal dekke internveien på Oslo golfklubb og begrensningen vil derfor i det nordøstre hjørnet være 3 meter nord og nordøst for internveien. I sør vil Ankerveien sørside være begrensningen, med koordinater i øst $x=591\ 221, 217$ $y=6648\ 245, 461$ og mot vest $x=591\ 221, 217$ og $y=6648\ 221, 023$. I øst vil bygningslivet på OGK sitt leilighetshus være begrensningen.

Med hilsen

Erik Solheim

Kopi:

Røa idrettslag

Bo Callander

Riksantikvaren

Oslo kommune

Oslo og Omland Friluftsråd

Naturvernforbundet Oslo Vest

Sørkedalen vel