



**DET KONGELIGE  
MILJØVERNDEPARTEMENT**

Statsråden

Fylkesmannen i Oslo og Akershus  
Postboks 8111 Dep  
0032 OSLO

Deres ref  
2007/7890-25 M-FO

Vår ref  
12/4044

Dato  
16.09.2013

**Oslo kommune - reguleringsplan for Sørbråten - stadfestelse etter markaloven**

Vi viser til fylkesmannens oversendelse av 22. september 2011 av ovennevnte reguleringsplan, Miljøverndepartementets brev av 6. mars 2013 til Oslo kommune med forslag til løsning av saken og Oslo kommunes svar av 12. juni 2013 på departementets forslag.

**Miljøverndepartementet finner etter uttalelse fra Oslo bystyre i møte den 5. juni 2013, hvor bystyrets flertall gir tilslutning til departementets forslag, å kunne stadfeste foreliggende reguleringsplan for Sørbråten med den endring av planen at eksisterende bebyggelse gis formålsbetegnelsen kombinert formål: nedslagsfelt/helårsbolig/ fritidsbolig. Før omdisponering av de enkelte eiendommer foretas må de nødvendige godkjennelser med hensyn til vann og avløp foreligge.**

**Sakens bakgrunn**

Når det gjelder sakens bakgrunn viser vi til den gjennomgang departementet ga av saken i brev av 6. mars 2013 til Oslo kommune, og vi går derfor ikke nærmere inn på denne.

Etter oversendelsen av departementets ovennevnte forslag ble dette etter anmodning fra departementet forelagt for grunneiere, rettighetshavere og berørte organisasjoner. Det kom inn en rekke uttalelser til Miljøverndepartementet, bl.a. nærmere 100 uttalelser fra grunneiere/ rettighetshavere.

Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune kan gi sin tilslutning til departementets vurdering av at planen er i samsvar med markaloven. Det påpekes imidlertid en rekke uavklarte forhold knyttet til vann- og avløpssituasjonen i området, som tilrås nærmere vurdert før planen

stadfestes. Byrådet sluttet seg til de forhold Plan- og bygningsetaten pekte på og innstilte på at det ble avgitt en uttalelse til departementet i samsvar med det.

Plan- og bygningsetaten peker på at departementets forslag i stor grad tilsvarende alternativ 4 i kommunens reguleringsplanforslag. Dette alternativ ble ansett som det mest rettferdige i forhold til det historiske utgangspunkt med utparsellering av eiendommer for ca 100 år siden. Samtidig pekte Plan- og bygningsetaten på at dette alternativet var det som ble vurdert å ville skape størst forurensingstrussel mot Maridalsvannet.

Vann- og avløpsetaten peker på at byggevirksomhet erfaringsmessig medfører forurensning av partikler, og at boligbygging vil medføre betydelig større partikkelforurensning enn hva hyttebebyggelse vil medføre. Vann- og avløpsetaten bestrider også departementets vurdering av utslipp fra fritidsbolig med innlagt vann, og deler heller ikke departementets vurdering av potensialet for togtransport til og fra Sørbråten. Det uttrykkes bekymring for økt bruk av bil, samt risiko for økt tankbiltransport med svartvann.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten oppfatter departementet slik at det kombinerte formål vil gjelde all eksisterende bebyggelse, og etterspør hvordan forslaget vil ramme to nærmere angitte eiendommer som for tiden ikke har noen bebyggelse.

Byantikvaren viser til at det i tillegg til de bygningene som er regulert til bevaring i planen finnes flere bygninger på "gul liste". Da utbyggingspresset som følge av de foreslåtte endringer ventes å øke, ønsker Byantikvaren å vurdere midlertidig forbud mot tiltak på disse eiendommene.

Plan- og bygningsetaten bemerker videre at veinettet er svingete og smalt, og ikke i samsvar med kommunale normer for atkomstveier til boligområder. Det antas at det vil være nødvendig å gjøre tiltak på dagens veinett når både antallet boliger og størrelsen av dem øker.

Det pekes også på at dagens drikkevannsforsyning er utilstrekkelig og at området må tilføres vann utenfra ved videre utbygging. Vann- og avløpsetaten mener at flere problemstillinger omkring vannforsyningen bør utredes. Etter Plan- og bygningsetatens oppfatning bør tekniske løsninger utredes i samråd med Mattilsynet, kostnader beregnes og kostnadsfordeling fastlegges før den foreslåtte stadfestelsen finner sted. Det anbefales at kommunen råder departementet til å avvente sin stadfestelse til rammene for vann- og avløpsløsninger er nærmere avklart.

Byrådet slutter seg også til departementets vurdering og konklusjon om at reguleringsplanen for Sørbråten ikke vil være i strid med markalovens formål.

Videre peker Byrådet på at det er uklarhet om det er nok kapasitet ved dagens vannkilder ved mulighet for full boligutbygging og om avløpsløsningene hindrer forurensning av lokale drikkevannskilder. Byrådet er enig i at tekniske løsninger bør utredes i samråd med Mattilsynet og forutsetter at Mattilsynet og berørte statlige helse- og forurensnings-

myndigheter konsulteres som grunnlag for departementets videre arbeid i saken. Det bør i den forbindelse beregnes kostnader og kostnadsfordelingen fastlegges.

Byrådet stiller også spørsmål knyttet til to konkrete eiendommer, Sørbråtveien 22 og 8, og om disse skal kunne bebygges da det ikke er bebyggelse på eiendommene i dag.

Fra de berørte grunneiere er det som nevnt kommet en rekke uttalelser, nærmere 100, hvorav de aller fleste er positive til departementets forslag. Bare 3 uttaler at de ikke kan slutte seg til departementets forslag om å regulere området til kombinert formål.

Fra advokatfirmaet Kluge er det kommet en grundig kommentar til kommunens uttalelse i saken, bl.a. i forhold til forurensningsfaren og kapasiteten for drikkevannsforsyningen i området. I kommentaren gis det en rekke henvisninger til undersøkelser og informasjon fra ulike fagorganer, bl.a. Norges geologiske undersøkelser (NGO). Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) og Statkraft/Grøner. I tillegg vises til risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) av 2008-2009 utarbeidet for kommunens mulighetsstudie for Skar leir.

I kommentarene blir det pekt på at disse undersøkelser, informasjon og uttalelser langt på vei støtter opp under grunneiernes synspunkter om at forurensningsfaren er meget liten, og at drikkevannskapasiteten for området må anses tilfredsstillende.

Det pekes også på at togkapasiteten på Gjøvikbanen må karakteriseres som bra, idet det vises til gjeldende rutetider for en konkret dag, onsdag 8. mai 2013. Denne dagen hadde 25 avganger fra Movatn til Oslo S og 27 avganger den andre veien.

Begrunnelsen for de tre identiske uttalelsene som går mot departementets forslag er at det ikke er gjort en grundig konsekvensutredning av departementets alternativ, og at alternativet ikke er lagt ut til offentlig ettersyn. Det vises bl.a. til konsekvensene for drikkevannsforsyningen, forurensning av lokalt drikkevann, behov for oppgradering av veier og terrenginngrep i marka. Det kreves at det klargjøres hvem som pålegges kostnadene ved en nødvendig oppgradering av infrastrukturen.

Oslo bystyre behandlet saken i møte den 5. juni 2013 og fant mot 28 stemmer å kunne støtte Miljøverndepartementets innstilling om å stadfeste planen med endringer, slik at all eksisterende bebyggelse legges ut som kombinert formål; nedslagsfelt, helårsbolig/fritidsbolig.

### **Miljøverndepartementets vurdering**

Miljøverndepartementet viser til sin tidligere vurdering av saken i brev av 6. mars 2013.

Kommunens forslag til reguleringsplan for Sørbråten består av ca. 250 fradelte eiendommer, hvorav 108 eiendommer med helårsboliger og 105 eiendommer med fritidsboliger. Om lag 40 eiendommer er ikke bebygde. Under reguleringsbehandlingen i kommunen ble ytterligere 14

eiendommer med fritidsboliger omgjort til eiendommer for helårsboliger. Dette innebærer at departementets forslag til endring av reguleringsplanen omfatter 91 eiendommer med fritidsbebyggelse. I alt vil planen omfatte 213 bebygde eiendommer.

All bebyggelse ble tillatt å legge inn vann, forutsatt at man har et fullverdig renseanlegg i henhold til gjeldende regler og forskrifter.

Departementet registrerer at kommunen gir sin tilslutning til departementets vurdering av saken i forhold til markalovens bestemmelser og intensjoner.

Når det gjelder øvrige sider av saken finner vi at kommunens betenkeligheter til departementets forslag særlig knytter seg til faren for forurensning av Maridalsvannet som drikkevannskilde for Oslo, og til spørsmålet om drikkevannskapasiteten i området.

Departementet har forståelse for at kommunen ønsker størst mulig sikkerhet for en trygg vannforsyning fra Maridalsvannet, og at kommunen i den forbindelse legger stor vekt på et føre-var-prinsipp i forhold til eventuell forurensningsfare.

Departementet finner imidlertid at dette prinsippet langt på vei er oppfylt ved de tiltak som kommunen selv forutsetter i bestemmelsene om avløp i reguleringsplanen. Alle eiendommer med innlagt vann skal ha gråvanns- og svartvannsanlegg etter gjeldende standarder. Bl.a. forutsettes det tette tanker innomhus for mottak av svartvann. Dette vil etter departementets mening gi en tilstrekkelig god sikkerhet for avløpslekkasjer og ikke minst være en vesentlig forbedring av eksisterende situasjon for mange avløpsanlegg på Sørbråten i dag. Med en slik løsning vil det neppe være behov for å bygge ut et offentlig vann- og avløpsanlegg. Vi viser i den forbindelse til bystyrets enstemmige vedtak om å tillate innlagt vann til alle eiendommer i området, både helårsboliger og fritidsboliger.

I saken er det fra kommunens side pekt på at hyppigere bortkjøring av innholdet fra de tette tanker/septiktanker vil kunne øke faren for forurensning ved uhell under transporten. Departementet har forståelse for at dette kan være en problemstilling, men finner at sannsynligheten for dette neppe vil øke vesentlig om det blir gitt tillatelse til at et begrenset antall fritidsboliger blir omgjort til helårsboliger. Vi viser i den forbindelse også til en fremlagt ROS-analyse for bruken av Skar leir og konklusjonene vedrørende spørsmålet om punktforurensning ved bortkjøring av avfall fra svartvannstanker.

Vi viser også til de uttalelser vedrørende faren for eventuell forurensning av Maridalsvannet som er fremlagt med hensyn til rensekapasiteten ved Oset vannbehandlingsanlegg. Slik vi forstår disse vil Oset under de fleste omstendigheter kunne håndtere eventuelle tilfeller av forurensende utslipp til Maridalsvannet.

Når det gjelder selve drikkevannsforsyningen for beboerne på Sørbråten viser vi til at denne i dag er ivaretatt gjennom lokale brønner. Ved kommunens tillatelse til innleggelse av vann til alle bebygde eiendommer ble det forutsatt at denne vannforsyningen skulle komme fra lokale kilder. Kommunen uttrykker imidlertid tvil om dette vil være tilstrekkelig og kvalitetsmessig

sikker nok vannforsyning dersom det i fremtiden åpnes for en økning av antallet helårsboliger.

Departementet har etter en gjennomgang av de fremlagte saksdokumenter ikke grunnlag for å si at det ikke vil være tilstrekkelig og kvalitetsmessig sikker vanntilførsel ved bruke av lokale kilder på Sørbråten også når antallet helårsboliger øker. Vi peker her på at det er opp til den enkelte grunneier å sørge for godkjent vanntilførsel. Kommunen har således ingen plikt til å bygge et nytt hovedanlegg for vannforsyning til Sørbråten.

På bakgrunn av sakens fremlagte dokumenter og en samlet vurdering av disse har departementet ikke sett behovet for at det gjøres nye undersøkelser og utredninger vedrørende mulig forurensningsfare og vannforsyningen i spørsmålet om det skal kunne gis tillatelse til en økning av antallet omdisponeringer av fritidsboliger til helårsboliger på Sørbråten.

Vi legger vekt på at disse forhold i stor grad er regulert gjennom planens tilhørende reguleringsbestemmelser. Vi forutsetter også at kommunen i samråd med Vann- og avløpsetaten og Mattilsynet fører den nødvendige kontroll med at bestemmelsene overholdes. De berørte myndigheter må også innenfor gjeldende regelverk påse at det ikke gis tillatelser til omdisponering før nødvendige godkjennelser foreligger med hensyn til vann og avløp.

For så vidt gjelder forhold knyttet til byggegrensen mot vassdrag finner departementet ikke å kunne akseptere kommunens forslag fullt ut. Byggegrensen på 50 m fra vassdrag opprettholdes i utgangspunktet, men departementet finner å kunne akseptere at bygninger som ligger helt eller delvis innenfor 50-metersgrensen mot vassdrag, etter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle, kan utvides i retning bort fra vassdraget. Det vil således være opp til Oslo kommune å avgjøre om slik utbygging skal tillates eller nektes.

Når det gjelder kommunens konkrete spørsmål vedrørende eiendommen Sørbråtveien 22, hvor bebyggelsen er brent ned, finner departementet at denne bør kunne gjenoppføres innenfor reguleringsplanens rammer. For eiendommen Sørbråten 8, som ikke har bebyggelse, finner departementet derimot at denne ikke bør tillates bebygget.

### **Vedtak**

**I medhold markalovens § 6 stadfester Miljøverndepartementet reguleringsplan for Sørbråten, vedtatt av Oslo bystyre i møte den 8. juni 2011, med den endring at all eksisterende bebyggelse legges ut til kombinert formål; nedslagsfelt, helårsbolig/ fritidsbolig.**

**I tillegg gjøres en endring i reguleringsbestemmelsene, ved at § 4 Fellesbestemmelser, pkt. 7 femte strekpunkt endres til "Eksisterende bebyggelse kan tillates utvidet i retning bort fra vassdraget etter en konkret vurdering."**

**Den brente bebyggelse på eiendommen, Sørbråtveien 22, tillates gjenoppført innenfor reguleringsplanens ramme. Eiendommen Sørbråtveien 8, som ikke har bebyggelse, tillates ikke bebygget.**

Vi ber Oslo kommune gjøre de nødvendige rettelser i reguleringsplankart og reguleringsbestemmelser.

Det vises til reglene i plan- og bygningslovens § 12-12 om kunngjøring av stadfestet reguleringsplan.

Kommunen er orientert om departementets avgjørelse ved kopi av dette brev.

Med hilsen

Bård Vegar Solhjell

Kopi:  
Oslo kommune, Byrådsavd for byutvikling