

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Rikspolitisk bestemmelse (RPB) om midlertidig markagrense for naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (Marka) ble vedtatt av kongen i statsråd 29.06.2007. Bestemmelsen gjelder inntil markaloven trer i kraft.

Bestemmelsen innebærer at markagrensen er frosset midlertidig, for å unngå uheldig bygging i påvente av markaloven. Det er innført et generelt bygge- og anleggsforbud innenfor den midlertidige markagrensen. Rikspolitisk bestemmelse gjelder foran eldre arealdel til kommuneplan, reguleringsplan og bebyggelsesplan. Det innebærer at det innenfor det geografiske virkeområde for bestemmelsen ikke kan settes i verk bygge- og anleggsarbeider uten særskilt samtykke av fylkesmannen selv om tiltaket er i samsvar med slik plan. Det sies spesielt om idrettsanlegg: ” idrettsanlegg som har karakter av bygninger og anlegg bør normalt ikke tillates innenfor Marka så lenge RPB gjelder. Nye idrettsanlegg som er nødvendige i forbindelse med Ski-VM 2011 forutsettes undergitt reguleringsmessig vurdering i samråd med fylkesmannen, og vil dermed kunne omfattes av RPB § 4 nr. 2 og § 6 annet ledd.”

Forskrift om rikspolitisk bestemmelse om midlertidig markagrense for naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (Marka) skal legges til grunn for etatens vurdering og gir grunnlag for innsigelse fra fylkesmannen, men endrer ikke saksbehandlingsprosessen.

Forslaget anses å være i konflikt med Rikspolitisk bestemmelse om midlertidig markagrense for naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (Marka). Hensikten med bestemmelsen er å ivareta nasjonale og regionale natur og friluftsinnteresser i Marka ved å beskytte arealene mot bygge- og anleggstiltak mv. som vil kunne redusere ferdselsmuligheter og opplevelseskvaliteter, og som ikke er ledd i landbruksnæring. Det generelle bygge- og anleggsforbudet medfører at alle slike tiltak som gjelder annet enn landbruk, naturvern og friluftsliv er forbudt.

Det er imidlertid verdt å merke seg at formålsparagrafen til forslag til Markalov er endret noe under behandlingen. Idrettens plass skal ”løftes” slik at den nye formålsparagrafen får følgende ordlyd: ” Formålet med loven er å fremme og tilrettelegge for friluftsliv, naturopplevelse og idrett. Loven skal sikre Markas grenser og bevare et rikt og variert landskap og natur- og kulturmiljø med kulturminner. Det skal samtidig tas hensyn til bærekraftig bruk til andre formål.”

Forslaget medfører forholdsvis store masse- og terrengendringer, oppføring av et bygg med garderobes og tekniske rom og ca 18 meter høye lysmaster rundt området. Nybygget vil dog være svært lite synlig i terrenget fra øst og syd, da taket vil ligge på nivå med dagens terreng rett vest for betjeningsboligene. På grunn av nedsenket beliggenhet, blir ikke bygget særlig synlig fra nord før man kommer ganske nær innpå. Fasaden mot vest vil kun være synlig fra vest. Den største forskjellen vil være terrengendringen fra skålføremet areal til ”utflating” på ca kote 157 for hele isarealet. Aktiviteten på kunstisbanene vil foregå i friluft. Det er på illustrasjonene vist tre skøytebaner. I det første forslaget (planinitiativet) var det vist En stor bane pluss noe areal for lek. Om vinteren har området hittil vært benyttet til friluftaktiviteter som skigåing og aking. På grunn av golfbanens størrelse vil det fortsatt være muligheter for denne type aktivitet utenom isbanene, men noe lenger vekk fra Bogstad skole.

Forslaget om kunstisbaner anses å være i tråd med retningslinjer for barn og unge idet det i denne planen legges vekt på varierte lekearealer i nærmiljøet. Mulighet for skøyteaktivitet i Bogstad skoles umiddelbare nærhet anses for å være et godt tilbud for skoleelevene. I snøfattige vintre gir dette spesielt gode muligheter for uteaktiviteter.

Forslaget anses å være i tråd med de foreslåtte føringer i forslag til ”kommuneplan for idrett og friluftsliv”...” I forbindelse med dagens snøfattige vintre er tilrettelegging for uorganisert skøyteaktivitet på kunstis særlig relevant”.

Området ligger i Marka og omfattes av de rikspolitiske bestemmelsene. På den annen side er hele golfbanen allerede båndlagt til organisert aktivitet for en særskilt og eksklusiv gruppe store deler av året. Vinterstid er dette arealet fristilt til allmenn bruk. Det vil således være et mye mindre areal som blir båndlagt vinterstid enn det som er båndlagt om sommeren. Rent prinsipielt anser Plan- og bygningsetaten det derfor akseptabelt å anlegge kunstisbane på arealet.

Natur- og ressursgrunnlaget

Åtte måneder per år er planområdet bundet opp til golfaktivitet. Resten av året er området ”frigitt” til friluftsvirksomhet. Dersom det anlegges kunstisbaner her vil området bindes mest opp til skøyteaktivitet, men det er også nevnt at det skal gis mulighet for ulike typer handikapidretter som kjelkehockey og ispigging. Området vil derved gi et videre tilbud til flere grupper enn det hittil har gjort. Dette anses som positivt.

Landskap

Ankerveien danner et skille mellom bebygget område og grøntområdet og er sammenfallende med markagrensen. Det er store løvtrær langs Ankerveien og delvis langs de grusede veiene inne på golfbanen. Dersom skøytebane skal realiseres er det svært viktig at terrenget inn mot Ankerveien bearbeides på en skånsom måte og at trærne i alleen ikke skades, da disse anses som bevaringsverdige. Planforslaget legger opp til å bevare denne vegetasjonen og det legges også opp til å plante nye trær til erstatning for trær som er i ferd med å dø.

Terrenget faller i dag jevnt fra klubbhuset i øst ned til midten av planområdet hvor det er relativt flatt. Det er opplyst at det ble tatt ut store mengder masse fra området på 50-tallet, da det ble benyttet som sandtak, og området fikk da sin skål- eller amfilignende form. Anlegging av kunstisbaner krever en planering av et areal på ca 15 daa. Isflaten planlegges på kote 157 som betyr at det laveste området vil bli hevet ca en og en halv meter og de høyest beliggende områdene i ytterkantene må senkes med ca tre meter. Det skålformede terrenget flates ut slik at arealet rundt bandybanene vil bli brattere opp mot omgivelsene. En oppfylling/planering kan ses på som en delvis tilbakeføring mot opprinnelig terrengnivå, men den kunstgressbelagte og tilnærmet vannrette overflaten gjør at området ikke kan sies å få noe naturlig preg. Vollen mot Ankerveien er tenkt gjort noe høyere enkelte steder. Dette kan bidra til å redusere støy og lys ut av området. På grunn av bevaringsinteressene i området må det stilles krav om at enhver terrengendring må fastlegges i samarbeid med Byantikvaren.

Som en følge av at bandybanen er blitt dreiet 90°, slik at den blir liggende med kortsiden mot Ankerveien, og at den er trukket noe lenger bort fra Ankerveien (i forhold til det opprinnelige forslaget), blir det nødvendig med en terrengskjæring mot nord slik at internveien som passerer her må legges noe om, dvs. at den må skyves ca 15 m mot nordøst. Dette vil gi et brudd i retningen på veien og anses som uheldig i dette landskapet. Dersom forslaget reduseres med en 7'er-bane til en 11'er-bane og en 7'er-bane, eventuelt til kun en 11'er-bane, vil det ikke være behov for å legge om internveien.

I syd, mot turveien (opprinnelig Ankerveien), foreslås det på del av strekningen en støttemur med høyde fra en til tre meter lengst øst mot nybygget. Dette medfører at området ikke vil bli tilgjengelig for gående på hele strekningen langs Ankerveien, noe som anses som negativt.

Etter planinitiativet som først ble innsendt, er antall baner økt fra en til tre. To av disse er på 40x50 meter (7'er-bane) og en er på 65x105 meter (11'er-bane). Plan- og bygningsetaten anser at tre kunstisbaner trenger mer areal enn det som er aktuelt å anbefale avrettet til kote 157.

Plan- og bygningsetaten forutsetter at turveien langs Ankerveien ikke berøres av terrengendringene.

Verneinteresser

Ankerveien og golfbaneområdet har spor av gammelt kulturlandskap. Byantikvaren påpeker at planområdet er del av et kulturmiljø med nasjonal interesse, og at dersom anlegget etableres, brytes en barriere som dannes av Ankerveien. Eksisterende planområde er i dag i bruk til idrett; det er bygget et leilighetsbygg med funksjonærboliger knyttet til golfvirksomheten, driftsbygning og klubbhus og det er satt opp ca 20 meter høye nett med stolper mot Ankerveien. Mye av autentisiteten i denne delen av jordbrukslandskapet gikk tapt da det ble brukt som sandtak på 50-tallet, og dermed også en del av dets verneverdi. Men det kan også ses på som en naturlig del av resten av golfparken på Bogstad, slik som Byantikvaren gjør.

Miljøfaglige forhold

Støyrapport utført av ÅF Brekke og Strand akustikk as viser blant annet at beregnet ekvivalent lydnivå for en normal kveld på kunstisanlegget med bandyspill på to baner, 11-manns- respektive 7-mannslag, 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 forefaller imidlertid sannsynlig at den planlagte virksomheten på kunstisanlegget bør tilfredsstillende en grenseverdi for maksimalt støynivå, og at denne neppe kan tenkes å være høyere enn 60 dBA. Av de beregnede resultatene er det maksimalt lydnivå fra måkebil og kamper/ trening som viser overskridelser av de anbefalte grenseverdiene. Forsøk med skjerm langs søndre grensen til anlegget (ikke vist i rapporten) gir positive resultat, men det kreves antageligvis en skjermhøyde på ca tre meter eller mer for at grenseverdiene skal kunne tilfredsstilles. Det anses imidlertid ikke aktuelt å anbefale en tre meter høy skjerm syd for kunstisbanen mot Ankerveiens trasé. Det vil være virksomhet på kunstisbanen i fire av årets måneder.

Det vil ikke bli endringer i sol- og skyggeforhold i forhold til omgivelsene rundt planområdet.

Meteorologisk institutt antar at den eneste lokalklimatiske påvirkning anlegget vil ha, er at det før snølegging om høsten, og etter snøsmelting om våren, vil virke som en lokal kaldluftskilde i værtilfeller med lite skyer og svak vind, og da sannsynligvis bidra til marginal økning i kaldluftsdrenasjen nordover mot Bogstadvannet og vestover mot Lysakerelva. I snøsesongen vil det være liten forskjell fra forholdene slik de er i dag, og da vil f. eks. et islagt Bogstadvann være en mye større kuldeprodusent enn anlegget. Anlegget ligger for lavt i terrenget til å ha noen påvirkning av vindforholdene i området. Anlegget som skal generere isen vil avgi varme. Effekten av dette er ikke vurdert.

Det er ikke registrert verneverdige naturtyper innenfor planområdet i kommunens naturdatabase. Arealet langs Ankerveien øst for planområdet er markert i databasen, men omfattes ikke av dette planforslaget.

Det foreligger ikke opplysninger om eventuell forurensning i grunnen. Forslagsstiller opplyser at området ble benyttet som sandtak på 1950-tallet og store mengder masse ble tatt ut. Det er ikke kjent om det har vært forurensende virksomhet i området.

Trafikkforhold

Et anlegg med kunstisbaner vil medføre økt biltrafikk i området. I støykartleggingsrapporten (ÅF Brekke & Strand akustikk as) estimeres det ut fra aktiviteten ca 15 ekstra personbiler til anlegget i tidsrommet 16-22 på hverdager og mellom 10-16 i helgene. Atkomstveien (Ankerveien) er en rolig blindvei, felles avkjørsel, som går forbi et boligområde og ender i en snuplass ved Bogstad skole ca 190 meter vest for krysset med Sørkedalsveien. Felles avkjørselen ble regulert i 2004 og var en omregulering av del av friområde – turvei. Dersom kunstisanlegget etableres, kan det bli aktuelt med strengere regulering av trafikk og parkering i denne delen av Ankerveien. Det er forholdsvis langt, ca 1400 m, til nærmeste T-banestasjon, men busstilbudet er bra. Likevel er det sannsynlig at en relativt stor andel av brukerne vil benytte privatbil. Trafikken i Sørkedalsveien er fra før stor på utfartsdager, spesielt i vinterhalvåret. Det antas at det er mulig å parkere ca 15 biler mellom funksjonærboligene og verkstedet. Det bør imidlertid ikke godkjennes parkering her ut over behovet for funksjonærboligene og noen plasser for bevegelsehemmede.

Langs den nordre fasaden på Bogstad skole er det opparbeidet 20 parkeringsplasser. Disse plassene kan eventuelt benyttes utenom skoletid. På parkeringsplassen ved golfbanens klubbhus (ca 150 m øst for kunstisbanen) er det 118 plasser. Utenom golfsesongen kan plassene benyttes av besøkende til kunstisbanen, men dette vil da måtte skje i konkurranse med utfartsparkeringen.

Ankerveien vestover fra Sørkedalsveien benyttes som skolevei til Bogstad skole for elever som bor øst for området. På denne bakgrunn anses enhver økning av trafikken her som negativt. Turveien som går på begge sider av Ankerveien, brytes på to steder av avkjørsler til golfanlegget; ca 60 meter vest for Sørkedalsveien, inn til klubbhuset og en avkjørsel ca 170 meter vest for Sørkedalsveien, inn til funksjonærboligene og verkstedet. Det er opparbeidet en vei inne på golfbanens areal mellom parkeringsplassen ved klubbhuset og vestover til verkstedet og funksjonærboligen. Dersom all trafikk til disse byggene og til kunstisanlegget ble ledet inn på internveien via avkjørselen til golfbanens parkeringsplass, kunne avkjørselen lengst vest ved verkstedet og funksjonærboligene stenges og turveien opparbeides som gjennomgående. Dette ville bety en forbedring av trafikksituasjonen i forhold til dagens løsning med to avkjørsler som krysser turveien.

Risiko- og sårbarhet

Tiltaket er vurdert opp mot aktuelle temaer angående risiko og sårbarhet. Temaer som ras, flom, radon, brann og eksplosjon anses ikke relevante i denne saken og det anses derfor ikke nødvendig å gå videre med en ytterligere vurdering av risiko- og sårbarhetsanalysen. Brann- og redningsetaten antok at det ville bli benyttet ammoniakk i forbindelse med kjøleanlegget, men dette er avkrefet av forslagsstiller.

Sosial infrastruktur

Planområdet, som ligger innenfor markagrensen, er i dag regulert til spesialområde golfbane og friområde - park i tidsrekkefølge. Planforslaget legger ikke opp til endring av disse hovedformålene. Arealet er derfor ikke aktuelt som barnehagetomt.

Teknisk infrastruktur

Det er opplyst at anlegget vil bli tilknyttet fjernvarme.

Estetikk og byggeskikk

Nybygget er planlagt vest for funksjonærboligene med gulv på kote 157, samme høyde som nytt terreng utenfor. Det flate taket vil ligge på kote 160,5 og vil derved bli en del av utearealet til funksjonærboligene mot vest (illustrert side 29 i forslagsstillers planbeskrivelse). På grunn av at bygget plasseres i et senket

terreng (foran funksjonærboligens underetasje) vil det bli lite synlig fra nord, syd og øst. Hele fasaden vil bli synlig fra vest. Nybygget ligger parallelt med betjeningsboligen, men strekker seg ca 10 m lenger mot nord. Dette vil medføre noe mer bearbeiding av terrenget mot nord og vil gi en dårligere visuell kontakt mellom baneområdet og østover mot golfbanens klubbhus. For øvrig ser formspråket ut til å underordne seg eksisterende bebyggelse og landskapet rundt.

Dreiningen av den største isbanen er foretatt i hovedsak på bakgrunn av Byantikvarens synspunkter om belysningens uheldige virkning på landskapet syd for Bogstad gård. Belysningen fra mastene rundt kunstisbanen kan slå uheldig ut i disig atmosfære og lave skyer (BYA). 18 m høye master langs sidene på de tre banene vil også påvirke helhetsinntrykket av dette naturområdet i en uheldig retning. Dette må visualiseres godt før saken sendes til politisk behandling.

Det er svært viktig at et eventuelt bearbeidet terreng får en naturlig overgang til omgivelsene rundt kunstisbanen.

Barns interesser

En kunstisbane anses å være et godt fritidstilbud for barn. Det vil også være en god mulighet for å gi skoleelever anledning til å gå på skøyter i gymtimene. Det antas at kunstisbanen hovedsakelig vil bli benyttet til organisert trening om ettermiddagen. Det er ikke regulert eller opparbeidet fortau langs Ankerveien (regulert til felles avkjørsel) frem til planområdet. Innkjøringen til parkeringsplassen ved Bogstad klubbhus ligger ca 60 meter vest for Sørkedalsveien. Det kan derfor ligge an til uoversiktlige forhold for barn og unge som ferdes langs veien. Se ytterligere kommentarer under "Trafikkforhold".

Universell utforming

Det forutsettes at atkomst frem til kunstisbanen gis en universell utforming slik at den blir tilgjengelig for alle.

Økonomiske konsekvenser

Bystyret har bevilget 10 mill. kr. til realisering av "Bogstad vinterparadis". Friluftsetaten opplyser at anleggskostnadene er stipulert til ca. 30 mill. kroner. Røa IL arbeider med å finansiere denne investeringen gjennom tilskudd fra Oslo kommune, spillemidler, private tilskudd og egeninnsats. De årlige drifts- og vedlikeholdskostnadene er beregnet til kr. 4 300 000, som forutsettes dekket ved utleie, kiosksalg og kommunalt tilskudd.

Juridiske forhold

Kunstisbanen kan kun være i drift i perioden 01.12. til og med 31.03., det vil si den tiden golfbanen ikke er i drift.

Interessemotsetninger

Fylkesmannen i Oslo og Akershus kan ved offentlig ettersyn varsle innsigelse til planen på bakgrunn av "Rikspolitisk bestemmelse om midlertidig markagrense for naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (Marka)".

Det eksisterer for øvrig store interessemotsetninger i forbindelse med planforslaget. Byantikvaren fraråder sterkt både det foreliggende forslag og selve konseptet. Prosjektet vil etter deres vurdering totalt sett bevirke en betydelig endring av landskapet og miljøet. Når forslaget legges ut til offentlig ettersyn vil det bli sendt Riksantikvaren for vurdering av innsigelse, både på faglig grunnlag og formelt med henvisning til Rikspolitisk bestemmelse om midlertidig markagrense.

Opp mot 1000 beboere i området protesterer sterkt mot den planlagte kunstisbanen. Det er også registrert flere tusen underskrifter til støtte for kunstisbane.

I forbindelse med Friluftsetatens avgjørelse om å stille kommunens grunn til disposisjon, kom det inn en rekke naboprotester som uttrykte bekymring for omfanget av planene. "Foreningen redd Bogstad" er opprettet etter at planene ble kjent. Skepsisen knytter seg til økt trafikk, lyssetting og støy. For en del av beboerne er nærheten til markagrensen og de rolige omgivelsene, spesielt vinterstid, en viktig grunn til at man har bosatt seg i området. Samtidig må det påregnes at det er et visst press for utvikling i attraktive områder. Etter etatens vurdering kan det være mulig å finne en løsning som både gir et attraktivt idrettsanlegg og som ivaretar de viktigste hensynene i forhold til hva som gir et godt bomiljø.

Andre forhold

En realisering av "Bogstad vinterparadis" vil bety et forbedret tilbud for aktive utøvere innen flere isidretter, for elevene på Bogstad skole og andre skøyteinteresserte. Området vil bli tilrettelagt både for lek, trening og konkurranse. I tillegg vil Bogstad skole få et anlegg som i praksis vil bli en del av skolegården. Anlegget vil få en bedre standard enn de fleste andre bandybaner i distriktet og vil derfor ha potensial for å kunne få tillagt en del arrangementer og kamper, også på senior-/elitenivå.

Mulig konflikt med intensjon og ordlyd i Nini Egebergs arvingers overdragelse av Bogstad gårds jordvei til Oslo kommune anses som et privatrettslig forhold og berøres ikke i plansaken.

Foreløpig konklusjon

Plan- og bygningsetaten er i utgangspunktet skeptisk til nye anlegg i Marka, men anser også at anlegg av kunstisbane dreier seg om å tilrettelegge for en tilleggsbruk innenfor rammen av hva området store deler av året allerede er båndlagt til. Golfbanen er delvis et kunstig skapt terreng og beslaglegger et areal på over 450 daa. Skøytebanen kan bli et godt tilbud primært for barn i bydelen, men vil også være et fint tilbud for andre aldersgrupper.

Anlegg for idrett er i stor grad beliggende i friluftsområder, så som hoppbakken i Linnerudkollen, slalåmbakken i Trollvasskleiva, Tryvannskleiva, Rødkleiva/ Wyllerrøypa, alle sammen anlegg som er belyst om vinteren uten at dette skaper spesielle problemer for boligområdene som har utsikt til anleggene.

Planforslaget viser tre kunstisbaner pluss noe areal for lek og curling. På grunn av at den største banen er snudd i nordsydlig retning må internveien flyttes nordover. Det forutgående planinitiativet viste kun én kunstisbane og noe tilleggsareal for fri lek. Plan- og bygningsetaten mener at den foreliggende planen med tre bandybaner vil medføre for omfattende endringer i terrenget og for stor økning i trafikkmengden og virksomheten i området. Etaten anbefaler en reduksjon og tilrettelegging av anlegget slik at det i hovedsak blir liggende vis-à-vis skoletomtens utstrekning. Trafikk til isanlegget, funksjonærboligene og verkstedbygningen bør ledes inn til området via samme avkjørsel som til klubbhuset og kan derfra gå på den eksisterende veien fra parkeringsplassen og vestover til verkstedbygget. Lysmastenes antall og virkning må studeres nøye før eventuell plassering bestemmes. En reduksjon av mastenes høyde må vurderes. Det må også sikres mulighet for fri lek på isen i tillegg til organiserte treningstimer. Det planlagte nybygget må reduseres til maksimumslengde tilsvarende funksjonærboligene, eventuelt kortere slik at virkningen i forhold til terrenget mot nord reduseres.

Under behandlingen av forslag til ny Markalov er formålsparagrafen endret til også å inkludere tilrettelegging for idrett i tillegg til friluftsliv og naturopplevelse. Odelstingets innstilling ble bifalt av Lagtinget 28.04.2009. Loven antas å skulle tre i kraft 01.09.2009.

Det foreslåtte anlegget vil ligge innenfor Markagrensen i kulturlandskapet nær Bogstad gård. Ut fra en helhetlig vurdering med hensyn til tiltakets omfang (antall baner, lysmaster), trafikksituasjonen, støy for nærliggende boliger og omfanget av terrengbearbeidingen kan Plan- og bygningsetaten ikke anbefale planforslaget.