

Miljøverndepartementet
Postboks 8013 Dep
0030 Oslo

Deres ref.

Deres ark.

Vår ref.

Dato

Oslo, 14. november 2007

r:\saker\1996\009100+\s-009100\ 26264.doc

HØRINGSUTTALELSE – NY MARKALOV

OBOS har i dag ca. 220.000 medlemmer, hvorav ca 188.000 tilhørende i Oslo og Akershus. Vår virksomheten har hovedfokus på bolig med blant annet forvaltning av om lag 120.000 boliger og bygging av ca. 1000 nye boliger årlig, med mål om ytterligere vekst.

Som medlemsorganisasjonen er vi opptatt av å beholde Oslomarka som verdifulle rekreasjonsområde for byens befolkning, samtidig som vi mener det er nødvendig med langsiktig arealplanlegging for å sikre at også fremtidige generasjoner i Oslo-regionen skal kunne få godt og variert boligtilbud til en overkommelig pris.

1. Boligforsyningsperspektivet mangler i høringsutkastet.

Vi vil innledningsvis bemerke at ingen større boligutviklingsaktører, herunder OBOS, står på den offisielle høringslisten til Miljøverndepartementet. Dette er også et forhold som gjenspeiles i selve høringsutkastet der det langsiktige boligforsyningsperspektivet er fraværende.

OBOS er således av den oppfatning at høringsutkastet til loven har et for ensidig fokus på friluftslivsinteresser, idrett og primærnæringene. Vi etterlyser en bredere drøfting av det langsiktige boligforsyningsperspektivet i en sak med stor betydning for arealplanlegging og arealdisponering i hovedstadsregionen. OBOS forventer at dette blir belyst bredere i det videre lovarbeidet.

2. Befolkningsveksten i Oslo krever økte arealreserver

Oslo kommune har nå Kommuneplan 2008 til politisk behandling. I sin høringsuttalelse sluttet OBOS seg til byrådets vurdering av at Oslo fortsatt vil ha en sterk befolkningsvekst. Hovedstaden har således behov for et stabilt, høyt nivå på boligbyggingen i årene fremover. Det er anslått et behov for 50.000 nye boliger frem mot 2025 i utkast til ny kommuneplan. Etter vår vurdering kan dette tallet på 50.000 nye boliger imidlertid vise seg å være alt for lavt.

Pr. juli 2006 bodde det ca. 1,88 personer pr. bolig i Oslo, i til sammen 286.589 boliger. Dersom høyalternativet for befolkningsvekst i Kommunplanutkastet slår til med en befolkning

på 682.000 og samme tetthet som i dag, vil boligbehovet i 2025 være ca 363.000 boliger, altså ca 76.000 nye boliger frem mot 2025. Dette tilsier at maksimalkapasiteten på 80.000 boliger i dagens byggesone nok ikke er så romslig som kommuneplanutkastet synes å gi uttrykk for.

Dersom befolkningsveksten fortsetter med samme tempo som i 2006 hvert år frem mot 2025, vil Oslo i 2025 ha ca. 750.000 innbyggere og behov for ca. 400.000 boliger. Det gir et samlet behov for ca. 110.000 nye boliger frem mot 2025. Altså vil dagens konstaterte kapasitet på 80.000 boliger i byggesonen i Oslo være sprenget.

Oslo kommune trenger snarest å sette i gang prosesser med å identifisere og klargjøre tomtereserver til boligbygging og sosial infrastruktur utover anslaget arealkapasitet på 80.000 boliger. Dette for å ta høyde for lavere utnyttelse enn beregnet i eksisterende potensiale, krav om større boliger, vekst i befolkningen utover kommunens egne anslag og for å sikre kapasitet også for tiden etter 2025. En slik prosess kan gjerne gjennomføres i samarbeid med nabokommunene som del av en helhetlig areal- og transportstrategi.

Vi mener imidlertid at det også er et nasjonalt ansvar å gi hovedstaden og nabokommunene rom for videre utvikling. OBOS er derfor tilfreds med at Miljøverndepartementets utgangspunkt er å ta utgangspunkt i dagens markagrense ved fastleggingen av det lovmessige vernet. Oslos befolkning har i alle år levd godt med den eksisterende vernegrensen for Marka, som kommunene har praktisert stort sett fornuftig og balansert

Vi vil imidlertid advare mot en liberal praktisering av lovens relativt skjønsmessige hjemmel for utvidelse av Markas geografiske område gjennom forskrift. Utvidelse av marka i forhold til dagens grenser vil i praksis innebære at man spiser av den arealreserve til boligformål som er helt nødvendig for at Oslo-regionen også i et langsiktig perspektiv kan sikres en god og variert boligforsyning.

Flere Marka-nære områder har i mange år vært sett på som mulige områder for boligbygging, som for eksempel Lysås i Lørenskog kommune, Svartskog i Oppgård kommune og deler av Gjersrud Stensrud i Oslo kommune. Dette er områder som vi mener det er svært viktig å beholde som strategiske arealreserver for boligforsyning i hovedstadsregionen. Vi utfordrer derfor Miljøverndepartementet til å bekrefte at disse områdene ikke vil bli lagt inn i Marka, verken i forbindelse med at loven vedtas eller i etterkant.

Hovedstadsregionen vil være et attraktivt sted å bo også i fremtiden og vil i mange år fremover trenge skikkelige boliger tilpasset alle livsfaser, herunder attraktive markanære boliger for barnefamilier. Disse tre områdene alene vil kunne gi et sted mellom 10 000 og 15 000 nye familieboliger hvis de tillates bygget uten at dagens grense for Marka endres. Legger man til andre arealer i randsonen kan dette tallet økes ytterligere med flere tusen boliger.

3. Marka som rekreasjonsområde

OBOS er opptatt av at Marka fortsatt kan opprettholdes som et "bruksområde" for befolkningen rundt Oslomarka. Det er en av de kvalitetene som gjør at mange velger å bo i Oslo og omegnskommunene. Lovgivningen må derfor tillate en viss utvikling i marka som understøtter den bruk vanlige folk faktisk har av Marka og som legger til rette for idretten.

Eksempelvis må det være mulig å bygge idrettsanlegg i yttergrensene av Marka, anlegg som både skal brukes av breddeidretten og til større internasjonale idrettsarrangementer. Det kan også være behov for å opparbeide større turstier i deler av marka for å sikre tilgjengelighet for alle, herunder funksjonshemmede, til naturopplevelser. Videre er det også et faktum at befolkningens bruksmønster er endret i form av krav om lettere tilgjengelighet via opparbeidede turveinett for både gående, syklende og barnevogner, ønske om lysløyper, kunstsne i enkelte løypetraseer m.v

OBOS er tilfreds med at Miljøverndepartementet legger opp til at slik tilrettelagt bruk av Marka fortsatt skal være mulig, herunder muligheter for utvidelse og nye idrettsgrener. Vi ber derfor om at departementets formulering i § 5 om at: "Idrettsanlegg skal i minst mulig grad etableres i Marka", blir fjernet. En slik lovtekst vil i praksis kunne gjøre det umulig å etablere nye anlegg. Vi vil også peke på viktigheten av hurtig offentlig saksbehandling og nødvendige oppfølgingsressurser både i kommune og stat slik at de forsterkede planprosesser som loven legger opp til, ikke blir et kostnadmessig og tidsmessig hinder for realisering av gode planer for idrett og friluftsliv.

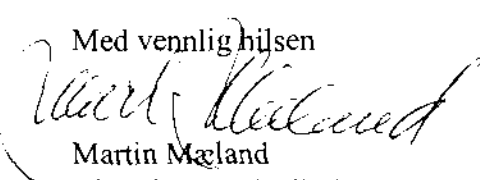
4. Konklusjon

Oppsummeringsvis kan OBOS' synspunkter oppsummeres i følgende to hovedpunkter;

- 1) Markaloven må åpne for tilrettelagt og tidsmessig bruk av marka både for allmennheten og for den organiserte idretten. Kommunene må sikres nok ressurser til å håndtere forsterkede planprosesser.
- 2) Markaloven må ikke hindre at hovedstadsregionen sikres arealreserver til den langsiktige boligforsyningen. Større områder som i dag ligger utenfor Markagrensen og som kan benyttes til boligformål, må derfor ikke innlemmes i den nye loven/forskriftens definisjon av Marka.

Vi håper departementet i den videre behandling av lovforslaget særlig foretar en grundig drøfting av pkt. 1 om boligforsyning. Skulle det være behov for supplerende innspill og kommentarer stiller, vi oss gjerne til disposisjon for utdypning av våre synspunkter.

Med vennlig hilsen



Martin Mæland
administrerende direktør