



FREMTIDIG BRUK AV SKAR LEIR

Sammendrag:

Oslo kommune kjøpte eiendommen Skar leir i 2007 på bakgrunn av bystyrets vedtak av 01.02.2006, sak 4. Eiendommen ligger innenfor markagrensen i landskapsvernområdet Maridalen. Eiendommen har 21 bygninger med et samlet areal på ca. 11 000 m² BTA. Fire av de største bygningene er fredet av Riksantikvaren. Byantikvaren har i tillegg oppført ytterligere 10 bygninger på «gul liste».

Vann- og avløpsetaten har etablert meget strenge utslippsrestriksjoner for Skar leir fordi leiren ligger innenfor Maridalsvannets nedslagsfelt. Det er satt en grense for utslipp på 35 personekvivalenter. Dette legger store begrensninger på bruken av Skar leir.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten har sett på mulig strategi for å ta leiren i bruk innenfor de gitte rammene knyttet til utslippsrestriksjoner, verneverdier m.m.

Det foreslås at fem bygninger rives, herav tre tomannsboliger. De øvrige boligene bygges om til eneboliger for å redusere utslippet. Alle tekniske anlegg (vannverk, vannledninger, avløp, renseanlegg, el-anlegg, varmeanlegg osv.) må rehabiliteres/fornyes. Bygningsmassen settes i enkel, men utleibar stand. Etter dette vil Skar leir kunne romme 4 eneboliger, 26 arbeidsplasser og 15 elever/lærlinger.

Byrådet anbefaler at tiltak tilknyttet vann- og avløpsanlegg samt rehabilitering av boliger prioriteres innenfor en hensiktsmessig disponering av de økonomiske midler som er tilgjengelige til enhver tid.

Saksfremstilling:

1. Informasjon om eiendommen

1.1. Bakgrunn

Oslo kommune kjøpte Skar leir i Maridalen av Staten på bakgrunn av bystyrets vedtak 01.02.2006, sak 4. Det siteres fra nevnte bystyrevedtak pkt. 1:

"Byrådet bes gå i dialog med staten med sikte på å sikre Skar leir i offentlig eie inntil kommunen får avklart planstatus og kommunens interesser i eiendommen".

Det fremgår videre av bystyrets vedtak punkt 2:

”Byrådet bes legge fram en sak for å avklare muligheten for boliger i tidligere bebodde hus på eiendommen og med en vurdering av mulig kommunal eller kommunal støttet bruk av resten av eiendommen”.

I samsvar med bystyrets ønske ble kjøpekontrakt inngått i 2007. Oslo kommune overtok eiendommen tidlig i 2008.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) fikk den 03.12.2007 i oppdrag å ta ansvar for overordnet utvikling av eiendommen med fokus på muligheten for å etablere en storbarnehage. Mulighetsstudie for eiendommen ble fremlagt for byutviklingskomiteen ved notat av 22.11.2010 fra byråden for nærings- og eierskapspolitikk. Det ble i notatet opplyst at utvikling av eiendommen var kompleks med mange utfordringer, bla. beliggenheten i Marka, nærheten til Maridalsvannet som drikkevannskilde, den sammensatte bygningsmassen, vedlikeholdsetterslepet, avløpssituasjonen og trafikale konsekvenser ved utvikling. Det forelå heller ingen bestilling av barnehage.

I etterkant av okkupasjonen av Skar leir fremmet Skar Øko-bokollektiv i mai 2010 et innbyggerinitiativ som innebar en kompromissløsning for tilbakeflytting til Skar leir og gjenopptagelse av et øko-prosjekt. Innbyggerinitiativet ble avvist av bystyret i vedtak av 29.09.2010, sak 329, pkt. 1. I vedtakets pkt. 2 besluttet bystyret følgende:

”Byrådet bes i forbindelse med sak om fremtidig bruk av Skar leir legge frem forslag om etablering av et sikkert avløpssystem som kan gi mulighet for aktivitet på stedet som står i et rimelig forhold til bygningsmassen, inkludert de bygg som er fredet etter kulturminneloven”.

1.2 Kort om eiendommen Skar leir

Den tidligere militærleiren Skar leir ligger på Nordre Skar innerst i Maridalen. Eiendommen utgjør ca. 225 daa. Eiendommens kjerne er en indre leir på ca. 60 daa. Leiren har i dag 21 bygninger med et samlet areal på 10 840 m². Bygningene har vært benyttet til verksted, lager, kontor, innkvartering og tjenesteboliger. For øvrig består eiendommen av skogsterreng. Sør for porten til leiren ligger en stor parkeringsplass anlagt som utfartsparkering til Marka. Bussrute 51 har endestasjon på parkeringsplassen. Eiendommen ligger i sin helhet innenfor markagrensen og landskapsvernområdet Maridalen. Skarselva, som er et av tilløpene til Oslos primære drikkevannskilde Maridalsvannet, renner igjennom eiendommen.

Eiendommens isolerte beliggenhet gjør at den er utsatt for innbrudd, tagging og annet hærverk. En del av leiren har også vært okkupert over en lang periode. Eiendommen har nå daglig vakthold av vaktelskap, og de mest utsatte dører og vinduer er plateslått som sikring.

1.3 Verneforhold

Skar leir er et viktig kulturhistorisk anlegg, med kulturminner fra ulike utbyggingsperioder. Fire av bygningene ble i 2004 fredet av Riksantikvaren etter lov om kulturminner i forbindelse med nasjonal verneplan for forsvaret. Fredningen omfatter også sporene etter den militære aktiviteten i verneområdet.

Byantikvaren har, i tillegg til de fire fredede bygningene, definert ytterligere 10 bygninger som verneverdige (gul liste). Det er anleggets kvaliteter som et komplett, militært

verkstedanlegg, hovedsakelig bygget under tysk okkupasjon og tidlig etterkrigstid som er utgangspunktet for vernestatusen.

Eiendommen ligger i sin helhet innenfor virkeområdet for Markaloven, og er en del av Maridalen landskapsvernområde. Vernestatusen gir meget sterke begrensninger mot å gjennomføre inngrep som endrer landskapets egenart eller karakter, herunder gjennomføring av bygge- og anleggsmessige tiltak.

1.4 Vann- og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann- eller kloakkanlegg. Leiren har hatt lokale anlegg for vann- avløp og brannslukking. Vann har vært hentet fra Skarselva og renset i et eget vannverk. Avløp har delvis blitt ledet til tette tanker og delvis til et eget renseanlegg som ble drevet av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten (VAV) frem til 2004. Renseanlegget ble da stengt på grunn av skjerpede krav til utslipp i Maridalsvannets nedslagsfelt. Anlegget er nå sanert.

Utslippsrestriksjonene i Maridalsvannets nedslagsfelt er strenge. Oslo Helseråd fattet i 1987 et vedtak der det ble fastsatt at utslippet fra aktiviteter ved Skar leir ikke skulle overstige 35 personekvivalenter (pe). Formålet med begrensningen var å redusere faren for forurensning av drikkevannskilden ved en gradvis avvikling av aktiviteten i leiren.

I 2011 gjennomførte NIVA, i samarbeid med Sintef, en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS analyse), der det bl.a. er foretatt en forurensningsanalyse av Maridalsvannets nedbørsfelt samt evaluering av dagens restriksjoner i Maridalsvannets nedbørsfelt. Analysen viser at selvrensningssfunksjonene i Dausjøen og Skjærstjøen er dårlig i forhold til det som opprinnelig ble lagt til grunn av Helserådet ved fastsettelse av restriksjonsområdet. Avrenning fra Skar leir drenerer til Skarselva og renner ut i Dausjøen. Tilbakeholdelse av ev. forurensning fra bosetting i disse områdene er dermed liten og medfører at Maridalsvannet er mer utsatt for forurensning enn tidligere antatt. NIVA har derfor anbefalt Oslo kommune å vurdere en mindre utvidelse av restriksjonsområdet opp mot Movann og Øyungen (Skar). Samtidig påpeker NIVA at det ikke bør slippes opp på kravene som allerede eksisterer rundt Maridalsvannet, men heller stramme inn på aktiviteter som tillates slik at VAV får god kontroll på forurensningsskapende aktiviteter. Rapporten peker på at det haster å få gjennomført oppgradering av private avløpsanlegg i områdene ovenfor Dausjøen (Skar).

I forbindelse med ROS analysen ble det nedsatt en arbeidsgruppe som bl.a. skulle vurdere forurensningsfaren for et utslipp på 35 pe opp mot vurderingene som ble gjort i ROS analysen, for å se om beregningen kunne endres. Arbeidsgruppen konkluderte med at et utslipp utover 35 pe fra Skar leir vil medføre at faren for forurensning av Maridalsvannet øker ytterligere. Begrensningen fastsatt av Oslo Helseråd er derfor opprettholdt.

For Skar leir sitt vedkommende innebærer utslippsbegrensningen at det settes et tak på hvor mange personer som kan oppholde seg på Skar leir. Begrensningen er satt i form av personekvivalenter (pe) og «taket» for hele Skar leir er satt til 35 personekvivalenter (pe). Eksempelvis vil én boenhet legge beslag på 5 pe. Dette innebærer at 7 boenheter vil fylle hele utslippskvoten slik at det ikke vil kunne oppholde seg mennesker i den øvrige bygningsmasse. På Skar leir er det i dag 14 ubebodde enheter fordelt på 7 tomannsboliger.

1.5 Teknisk standard

Bygningene

Alle bygningene har i utgangspunktet en enkel standard. Ved kommunens overtakelse i 2007 var vedlikeholdsetterslepet, anslått til ca. kr 25 millioner kroner, ikke medberegnet

merkostnader til vedlikehold etter antikvariske prinsipper. Mye av bygningsmassen har siden 2007 stått tom og derfor forfalt ytterligere. Etterslepet antas nå å ligge på ca. 40 millioner kroner.

Gjennom budsjettbehandlingen har bystyret vedtatt at Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) skal bruke 3 millioner kroner årlig på vedlikehold av Skar leir. Et stort fredet bygg (bygg 23) er derfor nylig restaurert utvendig. Hele tak/bærekonstruksjonen var for svak og måtte derfor bygges opp på nytt. Samlede kostnadene for restaureringen ble på nærmere 7 millioner kroner.

Elektriske anlegg

Etter internkontroll av det elektriske anlegget i 2010 ble anlegget funnet i så dårlig forfatning at det aller meste av leirens el-anlegg ble stengt. Det må derfor påregnes betydelige oppgraderinger av el-anleggene.

Vannbehandlingsanlegg

Vannet fra Skarselva er i perioder så forurenset at vannet til leiren må renses. Eksisterende vannbehandlingsanlegg er gammelt. Bioforsk AS har vurdert anlegget og anbefaler at anlegget skiftes ut med et nytt vannrenseanlegg.

Varmeanlegg

Med unntak av boligene var oppvarmingen av Skar leir basert på oljefyring. Disse fyringsanleggene er sanert eller vil bli sanert i tråd med handlingsplan for effektivisering og omlegging av stasjonær energibruk i Oslo kommune, vedtatt av bystyret den 11.12.2008, sak 444. Trolig må det etableres et varmeverk basert på jordvarme for å erstatte de gamle oljefyringsanleggene.

1.6 Dagens bruk

For at leiren ikke skal stå helt tom har EBY tilrettelagt for noe aktivitet innenfor dagens begrensninger. Den eneste aktive brukeren av leiren i dag er Sogn videregående skole (nå Kuben videregående skole). Skolen benytter i dag to bygninger i leiren til praktiske øvelser for en liten gruppe elever innen bygg- og anleggsgfag. Det er gitt midlertidig utslippstillatelse til tett tank for inntil 15 elever og 2 lærere. Dette innebærer at alt avløpsvann fra kjøkken, dusjer, WC osv. ledes til en tett tank som tømmes av tankbil og fraktes ut av området. Dette er en svært kostbar avløpsløsning.

Ved siden av skolens tilstedeværelse er det i dag regelmessig vakthold i leiren. På tross av dette er Skar leir stadig utsatt for hærverk og innbrudd.

2. Reguleringsmessige forhold

Skar leir ligger innenfor Maridalen landskapsvernområde, der Fylkesmannens miljøvernnavdeling er forvaltningsmyndighet. Formålet med landskapsvernområdet er ”å bevare det vakre og egenartede natur- og kulturlandskapet i Maridalen som en helhet, med særpreg fra tidligere tiders jordbrukslandskap, og med de biologiske, geologiske og kulturhistoriske elementer som bidrar til å gi området dets verdifulle karakter” jf. forskrift om vern av Maridalen landskapsvernområde, Oslo kommune, kap. III.

Skar leir ligger også innenfor markagrensen og omfattes av markaloven. Formålet med loven er å tilrettelegge for friluftsliv, naturopplevelse og idrett, sikre markas grenser og bevare et rikt og variert landskap og natur- og kulturmiljø med kulturminner. Samtidig skal det «...tas hensyn til bærekraftig bruk til andre formål», jf. markaloven §1 andre ledd.

I forslag til arealdel til kommuneplan for Oslo kommune i perioden frem til 2030, er Skar leir foreslått regulert til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) i samsvar med

markalovens § 4. I lovens § 5 jf. forarbeidene til markaloven, Ot.prp. nr 23 (2008-2009), fremgår at det innføres et generelt byggeforbud i LNF-området. Forbudet retter seg mot bygge- og anleggstiltak som er i strid med markalovens formål. Anlegg, bebyggelse, næringsvirksomhet eller infrastruktur i Marka skal som utgangspunkt ikke etableres eller utvides.

Forbudet mot bygging av ny spredt bebyggelse i marka er begrenset til å gjelde nye tiltak eller vesentlig utvidelse av eksisterende tiltak. Markaloven skal således være tilpasset de særskilte utfordringer som gjør seg gjeldende for eksisterende bebyggelse og virksomhet i Marka, for eksempel etablerte lokalsamfunn og hytteområder. Dette gjøres ved å kunne benytte større deler av plan- og bygningslovens plandel i et samspill med markalovens byggeforbud «...for å få inn mer nyanserte rammer og bestemmelser for tilpasning og forvaltning i forhold til bestående bebyggelse og igangværende virksomhet til andre formål enn landbruk», jf. Ot.prp.nr. 23 (2008-2009) side 23. Med andre ord vil det være adgang til å bruke arealplaner i form av kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner til å avklare arealbruk og tiltak som i utgangspunktet vil være i strid med markalovens forbud. Igangsetting av arbeid med plan som vedrører Marka krever tillatelse av departementet og planen må stadfestes av departementet for å være gyldig.

Arealdelen til kommuneplanen, jf. pbl. § 11-5, kan således benyttes som hjemmelsgrunnlag for å sikre at bruken av eksisterende bevaringsverdige bygninger i Skar leir fortsatt kan opprettholdes innenfor Marka. Plan- og bygningsetaten (PBE) har i foreliggende forslag til kommuneplan inntatt følgende bestemmelser for Skar leir:

”Skar leir, avsatt til LNF:

- a) For å sikre bygningsmassens vern og vedlikehold kan eksisterende bebyggelse benyttes til bolig/næring/undervisning/kultur innenfor tillatte utslippsrammer.*
- b) Alternative lokale vann- og avløpsløsninger kan tillates forutsatt at drikkevannskilden etter gjeldende sektorlovgivning ikke forurenses.”*

De vann- og avløpsløsninger som er omtalt under pkt. b) ovenfor anses som en integrert og lukket del av anlegget for Skar leir. Slike lokale løsninger faller ikke under infrastrukturbegrepet i markaloven og omfattes som utgangspunkt av byggeforbudet i markaloven § 5. Da anlegget er knyttet til eksisterende bebyggelse vil det i samsvar med det som fremgår av forarbeidene ovenfor likevel være mulig å sikre en fortsatt bruk av eksisterende bygninger ved å innta bestemmelser om lokale vann- og avløpsløsninger som foreslått for Skar leir i arealdelen.

Etter at kommuneplanen er vedtatt av bystyret, er planens gyldighet avhengig av at Klima- og miljø departementet stadfester planen for de delene som omhandler Marka. Departementet vil på denne måten kunne påse at det ikke vedtas planer i strid med markalovens formål.

3. Mulig fremtidig bruk av Skar leir

Bebyggelsen på Skar leir består i all hovedsak av verkstedhaller og boliger samt en del kontorer i tilknytning til verkstedhallene. Eiendoms- og byfornyelsesetaten har vurdert mulig fremtidig bruk av eiendommen.

Utslippsrestriksjonene legger klare begrensninger for hvilken type aktivitet man kan legge til verkstedhallene på Skar leir. Virksomheter som samler mange mennesker som eksempelvis markastue, leirskole, scene for film og teater, utstillinger, klubb/foreningsvirksomhet osv. vil ikke være aktuelt. Tilsvarende gjelder virksomheter som kan

tenkes å kunne forurene det ytre miljø. Aktuelle anvendelsesområder kan derfor være plasskrevende virksomheter innenfor undervisning, kultur eller annen næring.

Bystyret fattet den 29.09.2010, sak 329, pkt. 2 følgende vedtak:

”Byrådet bes i forbindelse med sak om fremtidig bruk av Skar leir legge frem forslag om etablering av et sikkert avløpssystem som kan gi mulighet for aktivitet på stedet som står i et rimelig forhold til bygningsmassen, inkludert de bygg som er fredet etter kulturminneloven”.

I praksis innebærer dette å tilrettelegge for mest mulig bruk av vernet bygningsmasse innenfor en utslippsramme på 35 personekvivalenter.

EBY har lagt følgende hovedelementer til grunn for en mulig fremtidig bruk av Skar leir:

- Legge til rette for et lite bomiljø nærmest mulig leirbygningene, for å få aktivitet/tilstedeværelse i leiren hele døgnet.
- Legge til rette for næringsvirksomhet, øvingslokaler for lærlinger/elever og/eller kulturvirksomhet.
- Bygninger som ikke kan benyttes innenfor utslippstillatelsen (forlegning, messe og boliger) saneres.
- Det etableres et bio-rensesanlegg for rensing av gråvann. Sortvann (avløp fra toaletter) samles i tette tanker og fraktes ut av leieren.
- Bygninger og tekniske anlegg rehabiliteres til enkel standard.

Personekvivalentene kan tenkes disponert omtrent som følger:

VIRKSOMHET	PE PR. ENHET	ANTALL	PE
Boliger	5	4	20,0
Lærlinger/elever	0,3	15	4,5
Arbeidsplasser/lærere	0,4	26	10,4
SUM			34,9

Dette kan gi plass til følgende boliger og arbeidsplasser:

- Boliger

4 boenheter/eneboliger (20 pe.). Boligene bør ligge nær øvrig bebyggelse slik at denne er mest mulig under oppsikt utenom arbeidstid. Dette for å forhindre innbrudd og hærverk.

- Arbeidsplasser

Virksomheter primært innenfor plasskrevende næring eller kultur. Enkelte lokaler/bygg kan også benyttes til praktiske øvelser innen yrkesopplæring. Eksempel: 26 arbeidsplasser (inklusive lærere) og 15 lærling/elevplasser. Alternativt 37 arbeidsplasser. Sammensetning av arbeidsplasser og lærling/elevplasser holdes innenfor en ramme på 15 pe.

Forslaget innebærer at fem bygninger rives. De bygninger som foreslås revet er:

Forlegning/messe:

Bygningen er oppført med innkvartering som formål og kan derfor ikke utnyttes innenfor rammen på 35 personekvivalenter. Bygningen foreslås derfor revet.

Boliger:

Boliger legger beslag på 5 personekvivalenter per boenhet. 3 tomannsboliger foreslås revet mens 4 tomannsboliger foreslås ombygget til eneboliger.

Kontor/lager:

Et bygg for kontor/lager som er i meget dårlig forfatning foreslås revet.

Fire av de fem bygningene som foreslås revet står på Byantikvarens «gule liste». Både Vann- og avløpsetaten og Byantikvaren har blitt konsultert i forbindelse med den løsningen som fremlegges. Begge instanser kan akseptere den foreslåtte løsning. Byantikvaren har uttrykt forståelse for at enkelte bygninger «på gul liste» må saneres for å få til en løsning på Skar leir og at dette kan tillates forutsatt at «vaktbua» og det øvrige leiområdet blir bevart.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser

4.1 Økonomi

For å kunne ta leiren i bruk som skissert ovenfor må det gjennomføres ulike tiltak. EBY har fått utarbeidet en tabell som viser et foreløpig anslag over hva det vil koste å sette Skar leir i stand for at denne kan benyttes som foreslått. Tabellen følger vedlagt. Kalkylen viser et investeringsbehov på minimum 50 millioner kroner. Dette er basert på de rehabiliteringsbehov som er kjent per i dag.

4.2 Økonomiske konsekvenser

I økonomiplan for 2014-2018 er det innarbeidet kr 3 millioner pr. år i EBYs driftsbudsjett. For å kunne anvende de avsatte midlene på en mest mulig hensiktsmessig måte er det nødvendig å ha en overordnet plan for utvikling av Skar leir.

Byrådets vurdering

En rehabilitering av Skar leir vil ta noe tid. Enkelte tiltak fremstår som mer viktige enn andre, og bør derfor prioriteres. Sett hen til de strenge gjeldende utslippsrestriksjoner og utfordringer i forbindelse med stadige innbrudd og omfattende hærverk, anbefaler byrådet at tiltak knyttet til vann- og avløpsanlegg samt rehabilitering av boliger prioriteres. Samtidig må det være rom for en viss fleksibilitet, slik at prioriteringen følges så langt dette gir en hensiktsmessig disponering av de økonomiske midler som er tilgjengelig til enhver tid.

Sett hen til den økonomiske situasjonen i Oslo kommune ser byrådet det vanskelig, i denne saken, å prioritere en utvikling av Skar leir utover de kr 3 mill. som er avsatt årlig i økonomiplanperioden. En eventuell endring i bevilgningene vil imidlertid kunne bli vurdert ved de årlige budsjettprosessene. Dersom andre investeringsprosjekter viser seg å bli gjennomført for et lavere beløp enn budsjettet, er det også mulig å vurdere å vedta at de overskytende midler omdisponert til Skar leir innenfor Oslo kommunes økonomireglement.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

1. Bystyret tar sak om fremtidig bruk av Skar leir til orientering.
2. Rehabilitering av Skar leir fortsetter i tråd med ovenstående plan og prioritering og innenfor de bevilgninger som til enhver tid foreligger.

Byrådet, den 06 NOV 2014

Gunn Melby
Stian Berger Røsland



Bård Folke Fredriksen

Vedlegg tilgjengelig på Internett:

Vedlegg 1: Forslag til områdedisponering
Vedlegg 2: Tabell over investeringsbehov

Vedlegg ikke tilgjengelig på Internett: Ingen