

Saksbehandler: Avd.ark. Tore Berg.
Ark. 503.

FORSLAG TIL KOMMUNEPLAN 1985-91. SLUTTBEHANDLING.

Ved utlegging til offentlig ettersyn har det kommet inn i alt 14 merknader. En av merknadene, fra fylkesmannens miljøvernavdeling, er av en slik art at kommunen ikke kan egengodkjenne planforslaget uten endringer (såkalt innsigelse).

Samtaler med fylkesmannens miljøvernavdeling har ført til en løsning som plansjefen vil foreslå blir tatt til følge. Kommunestyret kan da egengodkjenne planen.

Forslag til kommuneplan ble behandlet av kommunestyret den 2.9.1987, sak 92/87, og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Slik utlegging skjedde i tidsrommet 23.12.87-27.1.88. For enkelte fylkeskommunale og statlige instanser ble fristen utvidet til 1.4.88.

Ved fristens utløp er det innkommet 14 merknader:

1. Nittedal og Hakadal skogeierlag
2. Nittedal viltnemnd
3. Thomas N. Fearnley
4. Romeriksåsens utmarkslag
5. Siv.ark. MNAL Eilert Lund
6. Oslo og Omland Friluftsråd
7. Landbruksnemnda
8. Fylkesmannen
9. Nit-Bo
10. Lillomarkas Venner
11. Akershus fylkeskommune (fylkesutvalget)
12. Miljøstyret
13. Akershus vegkontor
14. Akershus fylkeslandsbruksstyre

./. De innkomne merknadene er beskrevet i eget vedlegg.

PLANSJEFENS KOMMENTARER

Til merknadene 2, 5, 9, 11 og 12 har jeg ingen kommentarer. Merknadene 1 og 4 kommenteres samlet, likeledes merknadene 7 og 14 i det merknaden fra landbruksnemnda (7) anses som en uttalelse til fylkeslandbruksstyret (14).

Ad: 1 og 4.

Markagrense. Uten nærmere begrunnelse foreslås betydelige endringer av Markagrensa. Årsaken synes å være frykten for at Markagrensa vil hindre utviklingen i kommunen eller presse bebyggelsen over på dyrket jord. (De foreslåtte Markabestemmelsene vil ikke være noen hindring for fortsatt rasjonelt landbruksdrift).
Hvorvidt Markagrensa vil øke presset på jordbruksarealene må bl.a. ses i sammenheng med at Markagrensa vil kunne endres ved ordinære planrevisjoner. Ettersom det normalt bør foretas en hovedrevisjon av

kommuneplanen hvert 4. år vil Markagrensa i prinsippet kunne revideres med 4 års mellomrom. Lokale og konkrete utbyggingsbehov vil være av de hensyn som kan medføre endringer, kfr. MD's notat av 6.2.1985. Jeg minner forøvrig om at denne fleksibiliteten var en viktig medvirkende årsak til at regjeringen (i 1984) valgte å knytte Markagrensa til kommuneplanleggingen i de enkelte kommuner. Merknaden tas ikke til følge.

Ad. 3.

Markagrensa. Det vises til kommentarene under 1 og 4 vedrørende Fearnley's merknader til Markagrensa.

Skogbruksinteressene. I brev av 11.3.88 henviser Fearnley til plansjefens saksutredning av 29.5.87. Han hevder at forholdet mellom skogbruks- og friluftinteressene her blir framstilt feil.

Det har vært, og er, ulike oppfatninger om det egentlig er konflikter mellom friluftinteressene og skogbruksinteressene i Marka. Beskrivelsen, som det henvises til, bygger forsåvidt på egne opplevelser som bruker av Marka, men i all hovedsak på Miljøverndepartementets store utredningsarbeid i 1973/74 for å framskaffe grunnlagsmateriale for departementets arbeid med en flerbruksplan for Marka. Utredningen "Publikums krav til og bruk av Oslo-marka" ble utført av Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR) i samarbeid med Universitetet i Oslo og NLH, Ås. Fearnley viser til en gallupundersøkelse utført av NOI (1986).

Jeg konstaterer at gallupen er mindre omfattende enn utredningen fra NIBR. På den annen side er gallupen utført etter man har fått forskriftene til § 17 b i lov om skogbruk og skogvern. Konflikten vil nok av den grunn være mindre i dag enn i 1973/74, men at situasjonen er så idyllisk "at det ikke foreligger noen konfliktsituasjon mellom skogbruksinteresser og friluftinteresser", slik Fearnley hevder er heller tvilsomt. F.eks. er det et klart motsetningsforhold i synet på sprøyting av skog.

Likevel, jeg anser ikke dette spørsmålet som spesielt vesentlig i diskusjonen om en Markagrense eller ikke.

Skogbrukets forhold til friluft- og naturverninteressene blir, ved den forvaltning som er valgt for Marka, i første rekke regulert av forskrifter fastsatt etter skogbruksloven.

Ad. 6.

Hytteområdene. De 3 hytteområdene Holterkollen, Dalbekk skog og Ørfiske-Skåltjern framstår som klart avgrensede områder hvor et stort antall hytter er dominerende (tidligere unntaksområder ved innføring av vedtekt om forbud mot bygging av fritidsboliger i Nittedal, bygningslovens § 82). Områdene kan derfor neppe sies å ha almen friluftinteresse. Etter min mening er de således ikke en naturlig del av Markaområdet og bør i endelig kommuneplan ikke omfattes av Markabestemmelsene.

Når områdene i kommuneplanen er angitt som byggeområde/hytteområde kan ikke dette forstås slik OOF gjør, nemlig at det vil være fritt fram for bygge- og anleggstiltak av ulike slag. Formålet er fritidsbebyggelse/hytter. Jeg minner om at kommunen ved fortetting og nybygging stiller krav til tomtestørrelse. For enkelthytter må tomtene ikke være mindre enn 5 da. } Forøvrig viser jeg til kommentarene under merknad 8.

Lysløypeplanen. Kommunens forslag til lysløypeplan har vært utlagt til høring. Forslaget ligger nå til behandling i formannskap/kommunestyre.

Skogsbilveier. Bruk av skogsbilveier kan ikke reguleres gjennom plan- og bygningsloven eller Markabestemmelsene. Dette er i stor grad opp til den enkelte grunneier å avgjøre.

Markagrensa. Begrunnelsen for å ta Linfåningshøgda ut av Markaområdet i denne planperioden (utbygging ikke aktuelt i denne perioden) har vært å få en avklaring slik at detaljplanlegging eventuelt kan starte uavhengig av den ordinære kommuneplanrevisjonen. Forøvrig har Fylkesmannen i sin merknad i all hovedsak gitt sin tilslutning til denne endringen av Markagrensa (se ad. 8).

Ad. 8.

Fylkesmannen har i brev av 23.2.1988 benyttet følgende innsigelser til planforslaget:

- Markagrensa nord for Rotnesområdet:

Høydedraget sør for Høldippeldammen og de høyeste deler av Linfåningshøgda må fortsatt ligge innenfor Marka.

- Plankrav for hytteområdene i Marka og nye utbyggingsområder:

Det må i bestemmelsene presiseres at videre fortetting i hytteområdene må skje gjennom plan og at kravet til reguleringsplan gjøres bindende. Videre bør kravet om at det må foreligge regulerings- eller bebyggelsesplan før bygging og fradeling kan finne sted knyttes til alle nye utbyggingsområder, jfr. PBL § 20-4 annet ledd bokstav a).

Fylkesmannen har med andre ord innvendinger som er av en slik karakter at de vil motsette seg at planen godkjennes, såkalte innsigelser (i motsetning til innvendinger med karakter av faglige merknader og råd som kommunen selv kan ta standpunkt til).

Kommunen kan dermed ikke vedta planen med bindende virkning uten at planen endres i samsvar med de innsigelser som er fremmet. I motsatt fall må planen godkjennes av Miljøverndepartementet.

Plansjefen har sett det som viktig å få vedtatt en endelig plan snarest mulig. Fylkesmannen, ved naturvernkonsulent Arne Nesfeldt, har derfor blitt kontaktet for om mulig å finne en løsning som både kommunen og fylkesmannen kan akseptere. Plansjefen anbefaler følgende:

Fylkesmannens merknader tas til følge, unntatt merknaden om at de høyeste deler av Linfåningshøgda må ligge innenfor Marka. Spørsmålet om å holde de høyeste delene av Linfåningshøgda bebyggelsesfrie vurderes ved utarbeiding av reguleringsplan.

Fylkesmannen vil ikke ha innsigelse til et slikt vedtak.

Ad. 10.

Lysløyper. Kommunen har utarbeidet egen lysløypeplan, foreløpig behandlet av formannskapet, hvor lysløypetraseer er valgt etter omfattende planarbeid og høring. Lysløypeplanen vil bli innarbeidet i kommuneplanen ved første revisjon.

Turveier. Det vises til arbeidet med egen sektorplan for turveier.

Røverkollen. Plansjefen er kjent med at Røverkollen blir vurdert vernet i et utkast til verneplan for spesialområder i Marka. (Fylkesmannen i Oslo og Akershus). Forslag til verneplan er imidlertid ikke fremmet (gjøres av Miljøverndepartementet). En utvidelse av verneområdet med hjemmel i plan- og bygningsloven bør vurderes sammen med et eventuelt verneforslag etter naturvernloven.

Ad. 13.

Vegsystemet. Kommunen har valgt å vise de omlegginger av hovedveisystemet som er aktuelle i denne planperioden. Omlegging av Rv. 4 ved Aneby og Rotnes er ikke av disse.

Kommunen er inneforstått med at omlegging av Rv 4 Oslo grense-Slattform må avklares før næringsarealene på Gjelleråsen Nord tillates utbygd.

Avkjørsler. Dersom vegvesenets holdning til avkjørsler langs riks- og fylkesveger tas med i planbestemmelsene kan avgjørelse i avkjørselsaker skje i kommunen. Dette betyr forkortet saksbehandlingstid. Jeg mener imidlertid at bestemmelsene først bør innarbeides i kommuneplanen ved neste revisjon med bakgrunn i ny rammeplan. Rammeplanen for avkjørsler fra 1980 er ikke tidligere behandlet i kommunen.

Ad. 14.

Fylkeslandbruksstyret fremmer ingen innsigelser til kommuneplanforslaget. Det anmodes videre om at de enkelte punkter i landbruksnemndas uttalelse søkes imøtekommet så langt det er mulig.

Det vises til kommentarene under 1 og 4.

Rådmannen foreslår at formannskapet innbyr kommunestyret til å fatte slikt

v e d t a k :

Nittedal kommunestyre godkjenner forslag til kommuneplan for perioden 1985-91 med følgende endringer:

1. Markagrensa.

Høydedraget sør for Høldippeldammen skal ligge innenfor Marka.

2. Planbestemmelser

Bestemmelse I for byggeområder/fritidsbebyggelse endres til:
"For styring av arealbruken innenfor disse områdene skal det utarbeides reguleringsplan."

I medhold av PBL's § 20-4 nr. 1 annet ledd bokstav a gis følgende bestemmelser på øvrige byggeområder:

"I byggeområde kan arbeid og tiltak som nevnt i §§ 84 og 93 i plan- og bygningsloven ikke finne sted før området inngår i bebyggelsesplan eller reguleringsplan."

Nittedal kommune, den 6.mai 1988.

For rådmannen:


Jon Barek
kontorsjef