

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Kontoradr.: H.Heyerdahls gate 1 - Postboks 8111 DEP. - 0032 Oslo 1
Telefon (02) 429085 - Telefax (02) 422122

Nittedal kommune
Planavdelingen
1482 Nittedal

NITTEDAL KOMMUNE		
TEKNISK ADMINISTRASJON		
07527 28.02.88		
Arkiv	S. lgh.	Kass.
503	18	

Deres ref.

Vår ref.(bes oppgitt ved svar)
H 13892/87 JJ/-
Arkiv 713

Dato

23. febr. 1988

FORSLAG TIL KOMMUNEPLAN 1985-91. OFFENTLIG ETTERSYN.

Deres oversendelse av 21. des. 1987.

Foreliggende forslag til kommuneplan er en omarbeidet utgave av en relativ fersk generalplan og vurderes på denne bakgrunn. Arealdelen gir i hovedtrekk en tilfredstillende sikring av miljøverninteressene. I tillegg må det foretas en justering av Markagrensen ved Linfåningshøgda og knyttes plankrav til hytteområdene i Marka og nye utbyggingsområder. Det knyttes innsigelse til disse punktene.

Foreliggende forslag til kommuneplan er en omarbeidet utgave av det forslag til kommuneplan som var utlagt til offentlig etter-
syn i tidsrommet 12.11.85 - 10.12.85 etter bygningsloven av 1965.

Kommunen vil konvertere denne tidligere kommuneplan (generalplan) til en kommuneplan etter plan- og bygningslovens bestemmelser. I oversendelsen er det redegjort for de endringer som er foretatt. Endringene går på innarbeiding av Marka-
bestemmelser og nødvendig tilpasning av arealdelen.

Arbeidet med en mer gjennomgripende rullering av kommuneplanen forutsettes påbegynt i 1988, jfr kommunestyrevedtak av 2.09.87 pkt. 6.

Fylkesmannen legger på denne bakgrunn heller ikke opp til en utdypende behandling av kommuneplanens innhold. Kommuneplanens første versjon ble fra fylkesmannens side gitt en utførlig behandling ved brev av 30.09.86 og det vises til dette.

Vesentlige deler av fylkesmannens merknader forutsettes i.h.t kommunestyrevedtaket av 2.09.87 å bli innarbeidet ved den forestående revisjon av kommuneplanen.

Det gjenstår derved å vurdere om kommuneplanens arealdel i foreliggende form gir den nødvendige rettslige sikring av vesentlige miljøverninteresser inntil ny kommuneplan foreligger.

Markagrensen:

Kommunens forslag til markagrense er i hovedtrekk samsvarende med Miljøverndepartementets forslag til grense av 21.03.86. Kommunen har i rimelig utstrekning foretatt lokale grensetilpasninger ut fra eiendomsgrenser, topografi, tekniske anlegg o.l.

Ett unntak er nord for Rotnesområdet der kommunen har foreslått en vesentlig endring av markagrensen.

Begrunnelsen er at området er aktuelt som utbyggingsområde i senere utbyggingsetapper, blant annet ut fra kapasiteten på kommunens skoler. Videre fremføres plassering av høgdebasseng for vannforsyningen på Linfåningshøgda som årsak.

Fylkesmannen finner å kunne imøtekomme kommunen om en endring av markagrensen i dette område. Høydedraget sør for Høldippeldammen og de høyeste deler av Linfåningshøgda må imidlertid fortsatt ligge innenfor Marka. Den nøyaktige grensedrøfting kan skje etter en nærmere drøfting mellom kommunen og fylkesmannen.

For øvrig aksepteres kommunens forslag til markagrense.

Utfyllende bestemmelser:

Når det gjelder planbestemmelsene for Markaområdet er disse også i hovedtrekk samsvarende med departementets forslag.

Dette gjelder spesielt planbehandlingen av landbruks-, natur- og friluftsområdene og båndlagte områder i.h.t. pbl §20-4 første ledd pkt. 2 og 4.

Kommuneplanen er imidlertid noe uklar i forholdet til byggeområdene, herunder hytteområdene Dalbekk skog, Holterkollen og Ørfiske-Skåltjern, alle innenfor Marka, jfr. bestemmelse I, side 22.

Utgangspunktet er at det i Marka ikke skal tillates nye hytter. Dispensasjon for oppføring av bygninger vil bare kunne gis i sammenheng med bebyggelsesplan, jfr planens bestemmelser 2b og 2e.

I de tre nevnte hytteområder må en eventuell vurdering av videre fortetting også skje gjennom plan. Fylkesmannen ber derfor om at dette presiseres i bestemmelsene og at kravet til reguleringsplan gjøres bindende, jfr ordet "bør".

Kravet om at det må foreligge regulerings- eller bebyggelsesplan før bygging og fradeling kan finne sted bør i prinsippet knyttes til alle nye utbyggingsområder, jfr pbl §20-4 annet ledd bokstav a). Uten krav om plan kan bygging skje hvor som helst i utbyggingsområdet. Ut fra flere forhold i miljøvernsammenheng, er det av vesentlig betydning å bli forelagt detaljplaner for utbyggingsområdene.

OPPSUMMERING.

I hovedtrekk vil kommuneplanens arealdel gi fylkesmannens arealinteresser en tilfredsstillende planbeskyttelse.

Fylkesmannen ber om at planen endres på følgende punkter:

- Markagrensen nord for Rotnesområdet
- Plankrav for hytteområdene i Marka og nye utbyggingsområder.

Det knyttes innsigelse til disse punktene.

Som kommuneplan er ikke foreliggende utkast fullstendig. Under henvisning til kommunestyrevedtaket av 2.09.87 punkt 6, imøteser vi et godt samarbeid om utarbeidelse av ny kommuneplan.

Som deltager i det kommunale miljøvernprogram bør kommunen ha gode forutsetninger for å prioritere denne side av kommuneplanleggingen.

Med hilsen


Anders Omholt (e.f.)


Jarle Jensen

Kopi: Akershus fylkeskommune