



## MØTEINNKALLING PLANUTVALGET

Møtedato: **07.02.2011** Tid: **19.00**

Møtested: **Formannskapssalen**

Eventuelt forfall meldes til politisk sekretariat, tlf. 67 05 90 02/67 05 90 14/67 05 90 24.  
Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

### KORRIGERT SAKLISTE 04.02.11

<b>Saksnr.</b>	<b>Tittel</b>
5/11	10/1994 <b>GODKJENNING AV MØTEPROTOKOLL FRA FORRIGE MØTE</b>
6/11	10/465 <b>REGULERINGSPLAN FOR ROTNESBEITET - NY 1. GANGSBEHANDLING</b>
7/11	10/465 <b>UTBYGGINGSAVTALE FOR ROTNESBEITE - NY 1.GANGSBEHANDLING</b>
8/11	08/922 <b>TILLEGGSHØRING - OMREGULERING AV NITTEDAL STASJONSOMRÅDE</b>
9/11	10/1689 <b>1. GANGS BEHANDLING AV FORSLAG REGULERINGSPLAN OG RAMMESØKNAD FOR HAKKEBAKKEN II – VARINGSKOLLEN</b>
11/11	05/73 <b>REGULERINGSPLAN FOR FELT T OG W FOR BJERTNESTANGEN SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REKKEFØLGEKRAV - ENDRET LØSNING FOR ANLEGGSTRAFIKKEN</b>
12/11	09/550 <b>ADKOMSTVEI - SINOBER 12/66/ NYDALSHYTTA 12/41</b>
10/11	10/1994 <b>EVENTUELT</b>

Nittedal, 04.02.2011

Mette Tønder

## SAKSDOKUMENT

Arkivsaksnr.: 09/550  
Arkivkode: BYGG 12/41  
Saksbehandler: Helge Mosand Haakonsen

### NYDALSHYTTA (12/41), SØKNAD OM BRUKSENDRING AV FRITIDSBOLIG

#### SAMMENDRAG

Den Norske Turistforening (DNT), representert ved Selvaag Forvaltning (ansvarlig søker), søkte om dispensasjon fra markaloven for bruksendring av eiendommen til ubetjent overnattingssted i brev datert 3.6.2010 med vedlegg. DNT søkte både om utvidelse av overnattingskapasiteten, fra 16 til 30 sengeplasser, samt at de har redegjort for friluftaktiviteter på Nydalshytta rettet mot sin målgruppe.

Sinober sportsstue og Sinoberbarnehagene (ved Ellen Sønsteby), samt andre berørte, herunder grunneiere til veien opp til Sinobergrenda, har protestert på DNTs planer med eiendommen. De peker på ulemper ved trafikken på veien, og at DNTs planer kommer i konflikt med driften av den virksomhet som allerede er etablert i grenda. Rådmannen viser til sakens dokumenter vedr. søknaden og protestene.

Rådmannen avholdte befaring på stedet fredag 21. januar hvor både DNTs representanter, Ellen Sønsteby og berørte beboere langs veien deltok. Det ble gitt en orientering om forholdene på stedet, driften av barnehagen, sportshytta Sinober, samt driften av DNTs hytte Fjellvang, samt DNTs ambisjoner med *Nydalshytta*, som denne sak gjelder.

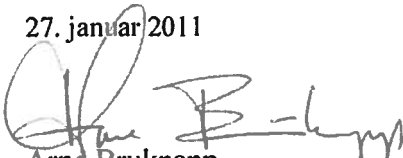
DNT har deretter meddelt rådmannen at man ønsker å begrense sine ønsker med eiendommen, og at man nå ikke legger opp til å øke overnattingskapasiteten på hytta, jf. e-post 26.1. Rådmannen legger til grunn at søknaden dermed er justert og redusert.

#### INNSTILLING

DNTs søknad om "bruksendring" av Nydalshytta (12/41), justert ved e-post fra DNTs J.E.Reiten datert 26.1.2011, er vurdert både etter markalovens § 5 jf. § 15, og plan- og bygningslovens § 1-6.

Den bruk som er beskrevet og omsøkt utløser *ikke* krav til dispensasjonsbehandling etter markaloven og plan- og bygningsloven da bruken ikke vurderes som bruksendring jf. pbl. § 1-6. Bruken er dermed lovlig uten ytterligere vedtak.

27. januar 2011



Arne Bruknapp  
setterrådmann

**Vedlegg:**

1. Oversiktskart 1:2 000
2. Detaljkart 1:500
3. Tegninger 1:100
4. DNT Vedlegg til søknad om dispensasjon
5. DNT Redegjørelse for søknad om bruksendring
6. DNT Oversikt over status i foreningens planer
7. Bemerkninger fra Sinober sportsstue/Sinoberbarnehagene
8. DNT Oppsummering og kommentar til innkomne bemerkninger
9. e-post DNT ved J.E.Reiten datert 26.1.2011 med vedlegg
10. markaloven

**Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

11. Kommentar fra Oslo og Omegn Friluftsråd
12. Kommentar fra Lillomarkas Venner
13. Kommentar fra Friluftsetaten
14. Kommentar fra Sogn og Fjordanelaget i Oslo
15. Kommentar fra barnehageansvarlig i Nittedal kommune
16. Kommentarer til Friluftsetaten fra advokat Erik Mørch
17. Opprop fra foreldrene i Sinoberbarnehagene
18. Vedrørende transport over uteområdet til Sinober
19. Oversendelsesbrev av foreløpig materiale til Fylkesmannen fra Byggesak
20. Referat møte nr. 1 Nittedal kommune "Rehabilitering av Nydalshytta"
21. Referat møte nr. 2 Nittedal kommune "Rehabilitering av Nydalshytta"
22. Referat møte nr. 3 Nittedal kommune "Sinoberveien"
23. Referat møte nr. 4 Nittedal kommune "Bruksendring av Nydalshytta"
24. Referat møte nr. 5 Nittedal kommune "Bruksendring av Nydalshytta"
25. brev fra Pål Skøyen 2.11.2010

Utrykte vedlegg fås ved henvendelse til ordførerens sekretær.

**RÅDMANNENS VURDERING****Generelt om saksprosess**

Det er søkt om dispensasjon fra det generelle forbud mot bygge- og anleggstiltak i Marka jf. markalovens § 5, jf. dispensasjonshjemmelen i § 15. Søknad om bruksendring jf. plan- og bygningslovens § 1-6 krever behandling og vedtak både etter markaloven og pbl. Markaloven bygger på den forutsetning av tiltak krever avklaring etter markaloven før det fattes vedtak etter pbl.

Kommunen har etter markalovens § 15 første ledd myndighet til å fatte vedtak om dispensasjon fra bla. lovens § 5. En dispensasjon må oppfylle vilkår etter loven, og dette er rettslige spørsmål som er gjenstand for klage og overprøving av overordnet myndighet, som er fylkesmannen jf. § 16. Kommunens myndighet til å dispensere bla. fra forbudet i § 5 er begrenset: Kommunen har ikke myndighet til å fatte et positivt dispensasjonsvedtak når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg mot at det blir gitt dispensasjon, jf. § 15 siste ledd.

Rådmannen legger til at fylkesmannen og fylkeskommunen foreløpig ikke er forelagt saken for uttalelse. Dette krever for øvrig en foreløpig redegjørelse med en stillingstagen til de aktuelle rettslige spørsmål.

### **Om bruksendring generelt**

Markalovens generelle forbud mot bygge- og anleggstiltak viser til plan- og bygningslovens § 1-6. Det aktuelle tiltak, herunder bruksendring, forholder seg til aktuell rettsforståelse av nevnte lovbestemmelse. Det er et grunnleggende spørsmål i saken – hvorvidt bruken som DNT nå legger opp til er for "bruksendring" å regne etter plan- og bygningsloven. En uendret bruk reiser ikke spørsmål om dispensasjon – verken etter markaloven eller plan- og bygningsloven.

Pbl. § 1-6 om tiltak er i det vesentlige en videreføring av tidligere lovs § 93 bokstav c, og uten realitetsendring på det aktuelle punkt. Tidligere rettsforståelse knyttet til gamle lovs § 93 og begrepet *bruksendring* har derfor fortsatt aktualitet under ny lov.

Vurderingstemaet beror på et skjønn over de konkrete forhold. Ikke enhver endring i driften eller bruken innebærer en bruksendring etter loven. Man har i rettspraksis uttrykt seg slik at der hvor det foreligger en *"markert endring av virksomhetens karakter og et klart behov for den kontroll som bygningsmyndighetene utøver"*, foreligger en bruksendring (Rt. 1982 s. 1017, og 1983 s. 1067, nevnte dommer iht. plan- og bygningsloven av 1965). Trafikale forhold og virkninger for omgivelsene er relevante omstendigheter i denne sammenheng.

Selv om bruksformålet for så vidt ikke endres så kan man i prinsippet tenke seg at bruken intensiveres i forhold til tidligere, i en slik grad at bruksendringstillatelse kreves (RG 1995 s. 1198).

### **De konkrete forhold**

Eiendommen har tidligere vært i Nydalens Skiklubbs eie (ervert i 1911, bygningsoppføring etter det opplyste i 1938). Eiendommen har etter hva rådmannen forstår tjent foreningens virksomhet, uten at rådmannen har kjennskap til omfanget av bruken, og hvordan dette har vært organisert. DNT overtok eiendommen i 2009. Nydalshytta er i Matrikkelen registrert som *bygningstype 161 – fritidsbolig (hytter / sommerhus og lignende)*. Uthuset er registrert som *182 garasje, uthus, anneks til fritidsbolig*.

Matrikkelen gir ingen opplysninger om eiendommens bygningsareal, men de vedlagte tegninger viser ei relativt stor hytte med bla. tre soverom på 14 til 17 m<sup>2</sup> BRA, samt to peisestuer på 35 og 55 m<sup>2</sup>. Byggesakshistorikken forteller at Nydalshytta ble påbygget i 1976: Uthus med smørestall, lager og mulddoer. I 1981 ble det oppført tilbygg til hovedbygningen på ca. 40 m<sup>2</sup> som rommer vindfang, toalett, smørestall, bod / lager. Hytta hadde opprinnelig en grunnflate på ca. 50 m<sup>2</sup>.

DNT har opplyst at de legger opp til å øke overnattingskapasiteten i hovedhuset fra 16 til 30 senger. DNT har imidlertid senere i e-post datert 26.1. uttalt av de avstår fra å øke overnattingskapasiteten, og fastholder eksisterende kapasitet. Dette er etter rådmannens vurdering en vesentlig faktor som begrenser brukens intensitet.

Eiendommen er ikke direkte tilknyttet vei åpen for alminnelig ferdsel. Veien opp til Sinobergrenda er underlagt flere private hjemmelshavere, men brøytes og vedlikeholdes av kommunen. Rådmannen antar derfor at veien frem til bommen (ca. 150 m før Sinober) er offentlig vei, åpen for alminnelig ferdsel. DNT er inneforstått med at bruken av Nydalshytta forutsetter gangferdsel (sykkel / ski) da det ikke foreligger avtale med grunneiere av veien og Ellen Sønsteby.

Det kan se ut til at DNT legger opp til en mer intensivt bruk av eiendommen i forhold til tidligere. Dette er etter rådmannens oppfatning ikke avgjørende. Det vesentlige er at eiendommen også tidligere har gitt *mulighet* for en aktiv bruk – innenfor rammen av brukskategorien fritidsbolig. Dette hensett til eiendommens beliggenhet, hyttas størrelse og dens fasiliteter.

Rådmannen har vanskelig for å se at det er vesensforskjell mellom mulig intensiv foreningsbruk i Nydalens Skiklubs regi og i DNTs eie. Verken foreningen eller DNT driver virksomhet av kommersiell karakter. Virksomhetene må i begge tilfeller ha til formål å gi mulighet for fritidsopphold i marka – som for øvrig i utgangspunktet gagnar markalovens formål jf. lovens § 1. Man kan tenke seg en mulig forskjell i bruken ved at skiklubben henvendte seg til en sluttet krets av personer (foreningens medlemmer), og at DNT henvender seg til publikum generelt. Dette er likevel ikke utslagsgivende etter rådmannens vurdering. Rådmannen legger heller ikke særlig vekt på det faktum at DNT ønsker å drive hytta ubetjent. I dette ligger at man kan leie seg inn på hytta uten at noen hos DNT er tilstede samtidig. DNT forutsetter naturlig nok et visst tilsyn med eiendommen.

Rådmannen kan etter dette ikke se at organiseringen av bruken som DNT legger opp til vil medføre en tilstrekkelig reell endring av bruken innenfor rammen av tidligere lovlig etablert bruk, og mener derfor at saken slik den nå står ikke utløser dispensasjonsbehandling etter markaloven og plan- og bygningsloven.

#### **Berørte interesser**

Berørte naboer og beboere har uttrykt skepsis til DNTs planer om bruk av eiendommen, og har også protestert mot søknaden. Dette gjelder beboere på Skøyen gård nede i bygda, og Ellen Sønsteby ved Sinober sportsstue, og Sinoberbarnehagene. Rådmannen viser til de protester som er fremsatt. Det har vært stor biltrafikk på veien opp til barnehagen / veibommen, på en vei som er smal og ikke dimensjonert for særlig trafikk. Veien går for øvrig over tunet på Skøien gård, og de som bor der sjeneres av trafikken. Sønsteby, som driver sportsstua og barnehagen, opplever sjenanse og ulempe ved trafikken og ferdselen for driften av sin virksomhet.

Rådmannen har forståelse for de berørtes bekymring, og mener det ligger en klar forventning om at DNT med sitt eierskap av Nydalshytta viser godt naboskap og omtanke slik at ikke naboene belastes unødvendig. DNT har i den sammenheng utarbeidet dokumentet "*Oppfølgingsplan Fjellvang – Nydalshytta*" rev. 21.9.10. Formålet med planen har vært å dempe eventuelle ulemper ved sin drift av Nydalshytta.

Under disse forutsetninger, og hensett til nedjusteringen av DNTs ambisjoner, så mener rådmannen at søknaden ikke utløser krav til bruksendringstillatelse. Det skal etter dette ikke fattes enkeltvedtak jf. forvaltningslovens § 2, og det er heller ikke krav til forhåndsvarsel av berørte naboer - som ellers er påkrevd ved dispensasjonssøknader.

**Beslutning og klageadgang**

En beslutning om at tiltaket, slik det er redegjort for, ikke representerer bruksendring etter plan- og bygningslovens § 1-6 er i seg selv ikke enkeltvedtak etter forvaltningslovens § 2. Beslutningen er derfor ikke gjenstand for ordinær klageadgang.

Fylkesmannen som overordnet myndighet både etter markaloven og plan- og bygningsloven må gjøres kjent med beslutningen i denne sak.