



## MØTEINNKALLING

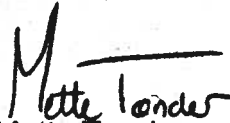
### Planutvalget

**Dato:** 15.08.2011 kl. 18:00  
**Sted:** Formannskapssalen  
**Arkivsak:** 11/00425

Mulige forfall meldes snarest til politisk sekretariat på tlf: 67059002 / 67059014 / 67059024

SAKSKART		
<ul style="list-style-type: none"><li>• Godkjenning av innkalling</li><li>• Godkjenning av saksliste</li><li>• Godkjenning av møteprotokoll fra forrige møte</li></ul>		
<b>Saker til behandling</b>		
<u>30/11</u>	11/01777-9	Søknad om dispensasjon fra kommuneplan for fradeling to boligtomter og bygging av to boliger 59/18 - Kirkebyveien, Hakadal
<b>Eventuelt</b>		

Nittedal, 28.07.2011

  
Mette Tønder  
ordfører

## Saker til behandling

### **30/11 Søknad om dispensasjon fra kommuneplan for fradeling to boligtomter og bygging av to boliger 59/18 - Kirkebyveien, Hakadal**

Arkivsak-dok. 11/01777-9  
Arkivkode. 59/18  
Saksbehandler Astrid Slettemoen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Planutvalget	15.08.2011	30/11

#### **SAMMENDRAG:**

Grunneier Erik Røkke har søkt om dispensasjon fra kommuneplan for fradeling av to boligtomter og for bygging av to boliger fra gnr.bnr. 59/18 i Hakadal.

#### **INNSTILLING:**

I medhold av Plan- og bygningsloven 2008 § 19 godkjennes ikke søknad om dispensasjon fra kommuneplan for fradeling og bygging av to boliger på gnr. bnr. 59/18 i Hakadal.

RÅDMANNEN I NITTEDAL, 28.07.11

Anne-Birgitte Sveri

Godkjent og ekspedert uten underskrift

**Vedlegg:**

1. Søknad med nabovarsel, mottatt 04.05.2011
2. Utsnitt fra kommuneplan
3. Oversiktskart
4. Ortofoto
5. Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus datert 01.07.11
6. Uttalelse fra Akershus Fylkeskommune datert 29.06.11

Andre dokumenter (ikke vedlagt):

Utrykte vedlegg fås ved henvendelse til ordførerens sekretær

**SAKSFRAMSTILLING:****Bakgrunn for saken:**

Nittedal kommune har mottatt en søknad om etter PBL § 19 om dispensasjon fra kommuneplan for fradeling av to boligtomter for bygging av to nye boliger på eiendom gnr. 59 bnr. 18 i Kirkebyveien i Hakadal.

**Saksopplysninger**

Eiendommen er i kommuneplan avsatt til LNF-område (landbruk-natur og friluftsområde). Dette innebærer at ny boligbygging som ikke er nødvendig for landbruksdrift eller er definert som spredt bebyggelse i kommuneplan ikke er tillatt uten at det gis dispensasjon fra kommuneplanen.

Eiendommen kan ikke sees å berøre avkjøringsproblemer til fylkesvegen.

Naboer er varslet av søker, det er ikke mottatt uttalelser fra naboer. Søknaden har vært hørt hos Fylkesmannen, Akershus fylkeskommune Statens vegvesen og NVE. Det er kun mottatt uttalelse fra Fylkesmannen v. landbruk og miljø og fylkeskommunen.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus fraråder at det gis dispensasjon for fradeling og bygging av to nye boliger. Utskillelse av to tomter kan føre til fragmentering av LNF-områdene. Boligene blir liggende fritt omsettelig i et landbruksområde, og kommunen bør derfor gjøre en konkret vurdering av hvilke konflikter det kan medføre. Deler av eiendommen består av et større sammenhengende jordbruksareal. Landbruksavdelingen minner om at jordvernet er styrket, og fraråder omdisponering av jordressurser. Av hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging, LNF-formålet og kommuneplan som ramme for avklaring av arealbruk fraråder fylkesmannen at det blir gitt dispensasjon for fradeling av to boligtomter for bygging av to nye boliger på gnr. bnr. 59/18. Dersom kommunen likevel vurderer å gi dispensasjon forutsetter Fylkesmannen at tiltaket ikke omfatter dyrka og dyrkbar jord. Det bør settes som vilkår at det ikke tillates å opprette flere boliger på eiendommen. Dette av hensyn til kommuneplan som styringsverktøy.

Akershus Fylkeskommune fraråder at dispensasjon gis. Dette begrunnes med fare for presedensvirkninger, slik at dispensasjoner vil kunne svekke kommuneplanen som styringsverktøy og at dispensasjoner i LNF-områder vil bidra til et spredt utbyggingsmønster i strid med intensjonene i retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging. Fylkeskommunen påpeker også at arealpolitikken skal bidra til reduserte utslipp av klimagasser gjennom blant annet redusert bilavhengighet.

#### **Forhold til eksisterende plandokument**

Eiendommen er i kommuneplan for Nittedal 2009-2020 vist som LNF-område.

#### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen kjente konsekvenser for Nittedal kommune.

#### **Miljøkonsekvenser**

Av kartdata kan det ikke sees registrert kulturminner, fornminner eller registreringer i artsforekomstbasen på eiendommen. Arealene er skogbevokst, men et mindre del av arealet fremstår som dyrket i dag. Vest for eiendomsgrensen er det en bekk.

#### **Risiko- og sårbarhetsanalyse (beredskap)**

Se Rådmannens vurdering.

#### **Konsekvenser for universell utforming (Diskriminerings og tilgjengelighetsloven)**

Ingen kjente.

#### **Konsekvenser for folkehelse**

Ingen kjente.

#### **Konsekvenser for forebygging av kriminalitet**

Ingen kjente.

#### **Vurdering av konsekvenser for barn og unges interesser**

Eiendommen er nabo til Kirkeby skole slik at ev. skolevei er kort og sikker.

#### **Rådmannens vurdering**

Rådmannen støtter Fylkesmannens og Fylkeskommunens uttalelser, som fraråder at det gis dispensasjon for bl.a. å unngå fragmentering av LNF-områdene.

Generelt sett vil Rådmannen fraråde omdisponering av dyrka og dyrkbar jord lokalisert utenfor knutepunkter og i et sammenhengende jordbruksområde. I området omkring Hakadal kirke er det også et kulturlandskap som med sin varierte driftform og historiske tidsdybde har verdi både lokalt og regionalt.

Rådmannen vurderer at hensynet bak bestemmelsen blir skadelidende dersom det gis dispensasjon for ny boligbygging. Et formål med LNF-bestemmelsen er å styre ny boligbygging til planlagte og eksisterende boligområder som grunnlag for en samordnet areal- og transportplanlegging. Dette vurderes som viktig både av hensyn eksisterende infrastruktur og for å unngå oppstyking av jordbruksområdene.

For å begrense behovet for separate avløpsanlegg og behov for bygging av nye gang- og sykkelveier mener Rådmannen det generelt er viktig med en restriktiv holdning til dispensasjoner for nybygging i LNF- områder.

I de senere årene har det vært gitt få dispensasjoner for boligbygging i LNF-områder. De dispensasjonene som har vært gitt har vært for boliger som erstatning for eksisterende boliger som rives, og dermed ingen nye boforhold. Nittedal er en kommune med relativt store boligeiendommer liggende i LNF-områder der potensialet for fradeling og bygging er relativt stort. Av hensyn til fare for presedensvirkning kan ikke Rådmannen anbefale at det innvilges dispensasjon.

Dersom det skulle fattes et annerledes vedtak som ikke er i tråd med Rådmannens innstilling må det, som Fylkesmannen uttaler, settes vilkår om at det ikke tillates ytterligere fradelinger. Antall boenheter, krav om godkjente løsninger for vann- og avløp må vurderes. Eventuelt vedtak om dispensasjon må begrunnes, og vedtak i saken må oversendes Fylkesmannen og Fylkeskommunen, som har klagerett.

Saken er ikke behandlet etter Jordloven.

### **Forslag til alternativer**

Ingen alternativer legges frem av Rådmannen.

### **Konsekvenser**

Ingen kjente.

### **Vedlegg til sak**



Hakadal - gbnr 59 18  
- Uttalelse til dispens:



Nabovarsel  
59-18.pdf



Søknad 59-18.pdf



Kartvedlegg  
2-4..PDF



Uttalelse  
Fylkeskommunen.pdf



# FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Nittedal kommune  
Rådhuset  
1482 Nittedal

Deres ref.: 11/01777	Deres dato: 8.6.2011	Vår ref.: 2011/12101-4 M-NA	Saksbehandler: Landbruk: Line Thuen Nielsen Miljø: Honorata Kaja Gajda	Dato: 1.7.2011
-------------------------	-------------------------	--------------------------------	--	-------------------

## **NITTEDAL KOMMUNE - KIRKEBYVEIEN HAKADAL - GBNR 59/18 - UTTALELSE TIL DISPENSASJON FOR FRADELING AV TO BOLIGTOMTER TIL BYGGING AV TO NYE BOLIGER**

Vi viser til brev fra Nittedal kommune av 8.6.2011.

Det er søkt om dispensasjon for fradeling og oppføring av to boliger på eiendom gbnr. 59/18, Kirkebyveien i Hakadal.

Fylkesmannen fraråder at det gis dispensasjon til fradeling av to boligtomter for bygging av to nye boliger eiendom gbnr 59/18.

### **Bakgrunn**

Området er i kommuneplanen avsatt til LNF-formål. Tiltaket er i strid med formålet i kommuneplanen og er derfor avhengig av dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2.

### **Vurdering**

Eiendommen gbnr 59/18 er i kommuneplanen avsatt til LNF-område. Utskilling av tomter fra landbrukseiendommer kan føre til fragmentering av LNF-områdene. Boligene blir liggende som fritt omsettelig i et landbruksområde, og kommunen bør derfor gjøre en konkret vurdering av hvilke konflikter det eventuelt kan medføre.

Deler av eiendommen består av lettbrukt fulldyrket jord og ligger inntil et større sammenhengende jordbruksareal. Plasseringen av de omsøkte boligene på eiendommen er ikke beskrevet i søknaden. Landbruksavdelingen minner om at jordvernet er styrket, og fraråder generelt omdisponering av jordressurser.

### **Konklusjon**

Av hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging, LNF-formålet og kommuneplanen som ramme for avklaring av arealbruk, *fraråder* Fylkesmannen at det blir gitt dispensasjon for fradeling av to boligtomter for bygging av to nye boliger eiendom gbnr 59/18.

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Dersom kommunen likevel vurderer å gi dispensasjon forutsetter Fylkesmannen at tiltaket ikke omfatter dyrket og dyrkbar jord. Det bør settes vilkår om at det ikke tillates å opprette flere boliger på eiendommen. Dette av hensyn til kommuneplanen som styringsverktøy.

Fylkesmannen ber om å få oversendt vedtak i saken.

Med hilsen

Morten Ingvaldsen  
Landbruksdirektør

Honorata Kaja Gajda for  
Line Thuen Nielsen  
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:  
Akershus fylkeskommune Postboks 1200 Sentrum 0107 Oslo

Nittedal kommune  
Rådhuset - Moveien 1  
1482 NITTEDAL

Att. Astrid Fortun Slettemoen

Vår saksbehandler  
Mari Ann Vinje

Vår dato  
29.06.2011

Vår referanse (oppgis ved svar)  
2011/8651-2 SEN L42/NITTEDAL

Telefon  
22 05 56 03

Deres dato  
08.06.2011

Deres referanse  
11/01777-2

## Nittedal - Kirkebyveien i Hakadal gbnr 59/18 - bygging av to eneboliger - uttalelse til søknad om dispensasjon fra kommuneplanen

Fylkesrådmannen viser til oversendelse datert 8. juni 2011 av søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av to boligtomter.

Eiendommen ligger i et område avsatt til landbruks-, natur- og friluftformål (LNF) i kommuneplanens arealdel. Det søkes om fradeling av to boligtomter for bygging av to nye boliger.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet og som fagmyndighet for kulturminnevern. Tiltaket er vurdert i henhold til plan- og bygningsloven kap. 19 "Dispensasjon". Fylkesrådmannen har følgende merknader:

### Automatisk fredete kulturminner

Området er ikke befart. Uttalelsen gis på grunnlag av arkivmateriale. Det er ingen registrerte fornminner innenfor området. En nærmere utredning av fornminneinteressene anses som unødvendig.

Fylkesrådmannen gjør oppmerksom på at det kan være ukjente fornminner i området. Ved eventuell innvilgelse av dispensasjon bes kommunen gjøre tiltakshaver oppmerksom på at alle fornminner er fredet, også slike som ikke er registrert. Dersom man støter på et fornminne, skal anleggsarbeidet straks stanses i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringszone på 5 meter. Rette myndighet, Akershus fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven § 8, 2. ledd.

### Nyere tids kulturminner

Området er ikke befart. Uttalelse gis på grunnlag av arkivmateriale. Fylkesrådmannen har ingen merknader knyttet til nyere tids kulturminner.

### Andre regionale interesser

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset, jf. Miljøverndepartementets lovkommentar til plan- og bygningsloven § 19-2. En eventuell dispensasjon kan ikke i vesentlig grad tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra. Det skal også foreligge en klar overvekt av

hensyn som taler for dispensasjon basert på en interesseavveining av fordeler og ulemper. Kommunens skjønnsmessige avveining beror på en vurdering av dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, samt nasjonale og regionale rammer og mål.

Kommuneplanen er kommunenes overordnede styringsverktøy for arealbruk og er forankret i en omfattende prosess med medvirkning og politisk vedtak i kommunestyret. Presedensvirkninger av dispensasjoner vil kunne svekke kommuneplanen som viktig styringsverktøy. Dispensasjoner i LNF-områder bidrar til et spredt utbyggingsmønster, og er dermed i strid med intensjonene i retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging.

Det er et nasjonalt mål at arealpolitikken skal bidra til reduserte utslipp av klimagasser gjennom blant annet redusert bilavhengighet. I henhold til Akershus fylkesplan er det et viktig mål for areal, transport og folkehelse å sikre gode muligheter for folk til å kunne finne bosteder som ikke forutsetter bruk av bil for å nå tjenestetilbud og arbeidsplasser, men at slike kan nås innen gang- og sykkelavstand og/eller med tilfredsstillende kollektivtilbud.

Fylkesrådmannen støtter på bakgrunn av dette rådmannens foreløpige vurdering om at hensynet bak bestemmelsene i kommuneplanen blir skadelidende dersom det gis dispensasjon for ny boligbygging og fraråder dermed dette. Dersom kommunen allikevel mener at vilkårene for dispensasjon er innfridd, jf. plan- og bygningsloven § 19-2, minner fylkesrådmannen om kommunens adgang til å stille vilkår. Vedtak om dispensasjon skal begrunnes.

Med vennlig hilsen

Mari Ann Vinje  
rådgiver, plan og miljø

Ole Grimsrud  
rådgiver, arkeologi

Kopi: Erik Røkke, Djupadalsgatan 37, S 688 30 Storfors  
Fylkesmannen i Oslo og Akershus  
Statens vegvesen, Region øst

Saksbehandlere:

Automatisk fredete kulturminner: ole.grimsrud@akershus-fk.no, 22 05 56 20  
Nyere tids kulturminner: rune.jensen@akershus-fk.no, 22 05 56 72  
Plan- og miljøfaglige vurderinger: mari.ann.vinje@akershus-fk.no, 22 05 56 03