

Saksprotokoll

Utvalg: Kommunestyret
Møtedato: 21.06.2010
Sak: 67/10
Arkivsak: 10/791
Tittel: **JUSTERING AV MARKAGRENSA I NITTEDAL**

BEHANDLING:

Representanten Tore Berg (KrF) fremmet følgende forslag:

Markagrensen i Nittedal justeres til Åsene (vannskillet) på dalens vest- og østside. Gjelleråsenmarka forblir uendret.

Endringen vil gi et fornuftig forvaltningsregime i dalføret samtidig som dagens område for friluftsliv og rekreasjon blir minimalt redusert. Dette grenseforløpet kan ligge fast i overskuelig framtid.

Representanten Hilde Thorkildsen (Ap) fremmet følgende forslag:

1. Berger skog tas inn i marka (38/5).
2. Hytteområde Lønsvoll tas ut av marka – dette for å sikre harmonisering med Skedsmo.

VOTERING:

Forslaget fra repr. Tore Berg (KrF) ble forkastet med 25 mot 4 stemmer (Tom Christophersen, Espen Alme H, Sp, KrF)

Forslaget fra repr. Hilde Thorkildsen (Ap) punkt 1 ble forkastet med 18 mot 11 stemmer (Ap, V og Sv)

Forslaget fra repr. Hilde Thorkildsen (Ap) punkt 2 ble forkastet med 20 mot 9 stemmer (Ap og Sv)

Planutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

VEDTAK:

Forslag til endringer av markagrensa legges ut på høring.

SAKSDOKUMENT

Arkivsaksnr.: 10/791
Arkivkode: L30
Saksbehandler: Gunnar Prøis

JUSTERING AV MARKAGRENSA I NITTEDAL

::: Sett inn sammendrag, konklusjon og innstillingen under denne linja ↓

SAMMENDRAG

Markaloven ble vedtatt 01.09.09. Markagrensa ble fastsatt på bakgrunn av kommuneplanens arealdel i hver kommune. Markakommunene har anledning til kjøre egne prosesser for justering av grensa gjennom lovforslagets forskriftshjemmel i markaloven §2.

Miljøverndepartementet har signalisert at de vil ta opp kommunenes justeringsinnspill til samlet vurdering i løpet av høsten 2010. Denne saken fremmes nå slik at kommunen kan gjennomføre en lokal høring og behandling i kommunestyret før oversendelse til departementet via Fylkesmannen høsten 2010.

INNSTILLING

Forslag til endringer av markagrensa legges ut på høring.

::: Sett inn sammendrag, konklusjon og innstillingen over denne linja ↑

RÅDMANNEN I NITTEDAL,

Anne-Birgitte Sveri

... Sett inn saksutredningen under denne linja ↓

Vedlegg:

1. Rotnesområdet sørvest for Kruttverket, 524,12 daa.
2. Slattum skole og barnehage, 27,42 daa
3. Område mellom Slattum barnehage og Bjønndalen bruk, 159,65 daa
4. Åneby vest for jernbanen, 206,18 daa
5. Næringsområde Rv22 – Holum skog, 45,97 daa
6. Hytteområdene:
 - a) Holterkollen 778,81 daa
 - b) Ørfiske 314,77 daa
 - c) Dalbekk skog 249,65 daa
7. Askveien nord, 289,46 daa
8. Kirkebylia sør, 110,86 daa
9. a) Mindre justering, Hakadal
b) Mindre justering, nord for Nittedal kirke

10. Brev fra Miljøverndepartementet datert 17.10.07
11. Brev fra Miljøverndepartementet datert 17.12.08
12. Epost fra Miljøverndepartementet datert 28.04.10

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Utrykte vedlegg fås ved henvendelse til ordførerens sekretær

SAKSFRAMSTILLING

Bakgrunn for saken

Markaloven ble vedtatt 01.09.09. Markagrensa ble fastsatt på bakgrunn av kommuneplanens arealdel i hver kommune. Det var opprinnelig lagt opp til en høringsrunde hvor kommunene kunne gjennomføre prosesser for vurdering av justeringsbehov, men det ble midt i lovprosessen bestemt at man i stedet skulle vedta markaloven med grense iht dagens arealplaner. Markakommunene reagerte kraftig på dette, og som tilsvarende skrev miljøvernminister Erik Solheim i brev av 17.12.08 (vedlegg 11) at kommunene vil få anledning til kjøre egne prosesser for justering gjennom lovforslagets forskriftshjemmel i markaloven §2.

Miljøverndepartementet har nå signalisert at de vil ta opp kommunenes justeringsinnspill til samlet vurdering ”i løpet av høsten 2010”. Kommunen har forespurt om hvilke tidsrammer en da skal forholde seg til, men kun fått som svar at dette skjer til høsten, se vedlegg 12. Denne saken fremmes derfor nå slik at man kan gjennomføre en lokal høring bl.a. for grunneiere, og behandling i kommunestyret før oversendelse til departementet via Fylkesmannen til høsten. Departementet vil selv foreta høring av endringsforslag til miljøvernorganisasjoner og lignende, slik at dette ikke anses nødvendig fra kommunens side på dette tidspunkt.

Saksopplysninger

Markagrensa ble fastsatt gjennom en lang prosess på 80-tallet. Det var dengang også et forslag om å fastsette grensa gjennom lov, men dette ble ikke vedtatt av Stortinget. I stedet fikk kommunene anledning til å kunne justere markagrensa gjennom vedtak av kommuneplanens arealdel, dersom statlige myndigheter kunne akseptere forslagene. I Nittedal hadde vi en slik justering sist ved etablering av barnehage på Slattum, som ble regulert i 2008 og tatt inn i kommuneplanens arealdel ved vedtak 27.04.09.

Kommuneplanens arealdel har et 12 års perspektiv, og rulleres hvert 4. år. Kommunen må legge til grunn at fastsetting av markagrensa gjennom lov har et betydelig lengre tidsperspektiv, for å sikre

marka for fremtidige generasjoner. Ved fastsetting av markagrensa for ca 20 år siden forsøkte man å ta høyde for kommunenes utviklingsbehov. Men det har i mellomtiden skjedd endringer i den nasjonal arealpolitikken: Jordvernet har blitt skjerpet, samtidig som samordnet areal- og transportplanlegging (SATP) har kommet mer i fokus; den bærekraftige og miljøvennlige arealutviklingen bør skje gjennom fortetting og konsentrisk (sirkulær) vekst omkring etablerte kollektivknutepunkt, innenfor gang- og sykkelavstand. Utallige konflikter har oppstått; noen fordi utbyggingsforslag på fjellgrunn har ligget for langt unna kollektivknutepunkt og blitt vurdert som ”satellitter” i forhold til SATP tankegangen, andre fordi konsentrisk utvikling av tettsteder kommer i konflikt med jordvernet – fordi våre tettsteder i stor grad er etablert i områder med god dyrkingsjord.

En annen vesentlig endring de siste 20 årene er befolkningsveksten vi har fått her i hovedstadsområdet. Prognosene som nylig er utarbeidet i samarbeid mellom SSB, Akershus Fylkeskommune og Oslo kommune viser oss at veksten vil fortsette. Utfordringsdokumentene vi har fått oss forelagt gjennom prosessene med regional planstrategi i Akershus og plansamarbeidet Oslo/Akershus legger ikke skjul på det dette er vår regions store fremtidige utfordring. Veksten skal fordeles, både mennesker, arbeidsplasser, boliger og ny infrastruktur. Dette krever et samarbeid, men ikke minst en koordinert arealpolitikk på både statlig og regionalt hold.

Over 70% av kommunens areal ligger innenfor Markagrensa. I dalbunnen ligger det meste av LNF-områdene som dyrket mark av nasjonal verdi. Nittedal har på denne måten meget beskjedne potensielle utbyggingsområder på lang sikt, til tross for et betydelig bruttoareal pr innbygger. Kommunen har tatt dette innover seg ved siste rullering av kommuneplanen, både ved å sette av fortettingssoner i tettsteder, og ved å fastsette en tydelig arealstrategi hvor man går fra lik vekst i kommunens tre deler, til å satse på utvikling av et sentrum midt i kommunen hvor 60-70% av den fremtidige veksten skal finne sted.

Kriterier for justering av markagrensa

Det er lagt følgende premisser til grunn for endringsforslagene:

- Områder i gang- og sykkelavstand til kollektivknutepunkt bør kunne utvikles til boligområder på lang sikt. Det legges til grunn at ca 2 - 2,5km er akseptabel sykkelavstand til hovedknutepunkt (jernbanestasjon eller bussterminal).
- Offentlige funksjoner som eksisterende skoler og barnehager bør som hovedregel utvikles der de ligger fremfor å bygge flere mindre enheter. Dette fordrer at det settes av soner for fremtidig utvikling.
- Bruken av marka øker dersom det tilrettelegges for ferdsel. Behovet for utfartsparkering er allerede i dag økende, og skaper enkelte steder konflikter. Det foreslås justering av markagrensa for å kunne utbedre parkeringsmulighetene for brukere av marka ved sentrale utfartsområder.
- Det er foreslått å trekke markagrensa litt ned enkelte områder, der skogområder geografisk inngår som en del av marka og hvor det ikke ligger bebyggelse og heller ikke er aktuelt med boligbygging på lang sikt i forhold til kommunens arealstrategi.
- Markagrensa foreslås justert der eksisterende næringsbedrifter har lite utvidelsesmuligheter og hvor utvidelse ikke medfører sterk konflikt med brukere av marka.

Justeringsforslagene

a. Forslag til utvidelser:

1. Rotnesområdet sørvest for Kruttverket, 524,12 daa.

Markagrensa følger i dag høgspenlinja i området vest for Rotnes. Det foreslås at grensa fortsetter å følge høgspennten videre sydover, for å sikre vekstmuligheter i gang- og sykkelavstand fra Nittedal stasjon og det kommende sentrum, der en kommunedelplan er under utarbeidelse. Boligområdene omkring Nittedal stasjon er i dag det området i kommunen med størst kollektivandel, og har flere reisende enn Haugenstua stasjon i Oslo. Rotnesområdet er i dag i utvikling mot sør med Kruttverksutbyggingen, og har allerede en vellykket matebussordning til stasjonen som bidrar til gode forbindelser mellom sentrumsområdet, offentlige funksjoner og jernbanen.

2. Slattum skole og barnehage, 27,42 daa.

Skolen og barnehagen ligger inntil markagrensa, og opplever i dag at det er konflikt med utfartsparkering på parkeringsplassene tiltenkt offentlige formål. Det foreslås justering for å sikre mulighetene for å bygge en større utfartsparkering i dette området. Denne kan brukes av mange innbyggere og avlaste noe av trafikken i Skyttaområdet, hvor vi har flere slike utfartsparkeringer for tilgang til Lillomarka. Justeringen vil også sikre muligheter for utvidelse av barnehagen.

3. Område mellom Slattum barnehage og Bjønndalen bruk, 159,65 daa (fratrukket forslag 2).

Bjønndalen bruk er i dag et område for uttak av stein og grus. På lang sikt utgjør dette uttaket et potensielt utbyggingsområde sør i Nittedal, når driften opphører. Denne justeringen foreslås som en del av denne langsiktige utviklingen, med gang- og sykkelavstand til knutepunktet Hagan.

4. Åneby vest for jernbanen, 206,18 daa

Det foreslås muligheter for boligbebyggelse nært stasjonen. Noe er for bratt til å kunne utvikles, men detaljer for eventuell utvikling må tas i detaljplan.

5. Næringsområde Rv22 – Holum skog, 45,97 daa

Det foreslås en justering slik at dagens næringsområde sikres utviklingsmuligheter. Viltkorridor må sikres på begge sider av rv22 i oppfølgende planlegging.

6. Hytteområdene: a) Holterkollen 778,81 daa, Ørfiske 314,77 daa og Dalbekk skog 249,65 daa

Frem til markaloven trådte i kraft var disse tre hytteområdene avsatt som byggeområder for fritidsbebyggelse i kommuneplanen. I perioden da rikspolitisk bestemmelse om midlertidig markagrense virket i forkant av markalovens ikrafttredelse, var områdene å betrakte som øyer i marka, jf brev fra Miljøverndepartementet av 17.07.07, se vedlegg 10 s.2. Justeringsforslaget innebærer at markagrensa tilbakeføres, og trekkes i tråd med kommuneplanens arealdel fra 2000. Unntaket er Holterkollen hvor et område som ikke har fradelte tomter foreslås innlemmet i marka, samt at noen tomter sør for opprinnelig avgrenset hytteområdet tas inn som en del av dette. Det betyr at Holterkollen blir ca 100 daa mindre enn tidligere avgrensning.

Begrunnelsen for å opprettholde områdene som øyer med omkringliggende markagrense ligger særlig i at dagens eksisterende hytter etter markaloven har totalt byggeforbud. De sakene kommunen hittil har fremmet for fylkesmannen viser at ønske om påbygg etc medfører stor administrativ saksbehandlingsmengde, som ikke står i forhold til sakenes kompleksitet. Det er også lite så langt som tyder på at påbygg i noen grad kan aksepteres. I kommuneplanens arealdel sist vedtatt 27.04.10 ble hytteområdene omgjort til LNF-område i marka for å hindre motstrid med markaloven. Dersom justeringsforslaget vedtas vil kommunen ved førstkommande rullering av kommuneplanen gå i dialog med Fylkesmannen for å finne et sett med bestemmelser som regulerer hva som kan tillates i hytteområdene.

b. Forslag til LNF-områder som innlemmes i marka:

7. Askveien nord, 289,46 daa

Det foreslås en innlemming av området i marka. Området er ikke bebygget og utgjør en del av friluftsområdet Romeriksåsene på østsiden i Nittedal.

8. Kirkebylia sør, 110,86 daa

Det foreslås en innlemming av et området i marka. Området er ikke bebygget og utgjør en del av friluftsområdet Romeriksåsene på østsiden i Nittedal.

c) Mindre justeringer som ”bytteområder”

Vedlegg 9 a) viser et område nord for golfbanen på Aas gård, som medfører at 6,78 daa går fra LNF til Markaområde, mens et like stort areal ved siden av foreslås tatt ut av Marka med begrunnelse i at markagrensa i dag deler eiendommen, slik at enkelte bygninger ligger i, og andre utenfor marka.

Vedlegg 9 b) viser et område nord for Nittedal kirke, hvor det foreslås en justering som gir en netto økning av marka-areal. Det foreslås å innlemme 4,90 daa i Marka knyttet til utgangspunktet for stiene nordover, mens det foreslås å ta ut 2,21 daa som er å betrakte som del av boligområdet.

Forhold til eksisterende plandokumenter

Markagrensa slik den er vedtatt i lov er i samsvar med kommuneplanens arealdel sist vedtatt 26.04.10, med unntak av Varingskollen og Lønsvoll der kommunen oversender egen sak til avklaring til departementet for endelig avklaring. Kommunen forutsetter at departementet ser disse sakene i sammenheng, og at kommunen kan be om justering i disse sakene dersom foreslått virksomhet ikke blir tillatt innenfor markagrensen.

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant

Miljøkonsekvenser

Justering av markagrensen vil i seg selv ikke medføre miljøkonsekvenser. Eventuelle omdisponeringer av LNF-områder til byggeområder vil ikke kunne skje uten plan- og bygningslovens prosesskrav til konsekvensutredning, som vil avdekke miljøkonsekvenser av fremtidige utbygginger. Dersom de tre hytteområdene kan bli ansett som øyer i marka, vil man gjennom kommende rullering av kommuneplanen gi retningslinjer for hva som kan tillates.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (beredskap)

Ikke relevant

Konsekvenser for universell utforming (Diskriminerings og tilgjengelighetsloven)

Ikke relevant

RÅDMANNENS VURDERING

Hovedstadsregionen står fremfor vekstutfordringer som alle kommuner må være med å ta et ansvar for. Oslo kan ikke ta veksten alene, og for de fleste kommuner i Akershus må det planlegges for en fordobling av innbyggertallet i løpet av en 30-50 års periode. Rådmannen viser til de vurderingene som er spilt inn i forbindelse med regional planstrategi for Akershus, hvor det blant annet påpekes at statlig arealpolitikk må bli mer tydelig, og mer avklarende. Det er etter rådmannens vurdering fornuftig at det settes langsiktige rammer for både markainteresser, jordvern og tettstedsvekst, men finner det beklagelig at staten ikke er mer koordinert i den forbindelse. Kommunene og regionen burde fått anledning til å gjennomføre en planstrategi etter ny planlov, og fått et resultat av et plansamarbeid på areal og transport, før en langsiktig markagrense ble trukket ved kongelig res. Likeledes vil det foreliggende forslag om vern av jord etter jordloven kunne slå feil ut, hvis det kommer i forkant av en regional planavklaring.

Tilpasning til sterk vekst må foregå på flere måter. Også Nittedal må jobbe i retning av høyere arealutnytting, men for å kunne møte den store veksten må tettstedene også ha et visst rom for vekst innenfor gang- og sykkelavstander på lang sikt. Høyhusdebatt og landskapstilpasning blir stadig mer aktuelt, og vil bli en del av debatten når vi i nær fremtid skal lage en kommunedelplan for

sentrumsutvikling i Nittedal. Denne prosessen har med sitt 40-årsperspektiv gitt oss en forsmak på den langsiktige utfordringen: Å tilrettelegge for 60-70% av veksten i midtbygda, betyr 12000 – 14000 nye innbyggere i Rotnesområdet. Kruttverket som er et stort felt vil kunne romme drøye 2000 innbyggere. Hva da med de neste 40 årene, og de neste 40 etter der? Det er disse brillene vi må ha på, når vi nå drøfter ”justering” av markagrensa. Rådmannen håper det er de brillene MD også vil ha på ved felles behandling til høsten.

Rådmannen mener de forslagene som foreligger om justering vil sikre at Nittedal kan ta sin del av den kommende veksten, uten satelittutbygginger og sterke konflikter med jordvern. Forslaget foreslås lagt ut på høring før ny politisk behandling og oversendelse til Miljøverndepartementet.

FORSLAG TIL ALTERNATIVER

Foreligger ikke utover 0-alternativet, å ikke foreslå endringer.

KONSEKVENSER

Det er viktig å sikre en ”planberedskap” for å ta i mot befolkningsvekst. Konsekvensene av å ha for lite areal tilgjengelig for utvikling i lang tid kan bli å måtte bygge mer på dyrket mark, å bygge høyere og tettere enn hva som vurderes som akseptabelt i en ”grønn” kommune, og å måtte si nei til vekst.

[... Sett inn saksutredningen over denne linja ↑](#)