



Samlet saksframstilling

Arkivsak: 10/1596-18
Arknr.: L12

Saksbehandler: Erik A. Hovden

BEHANDLING:	SAKNR.	DATO
Kommuneplanutvalget	7/10	08.09.2010
Kommunestyret	77/10	15.09.2010
Plan og byggesaksutvalget	14/12	29.05.2012
Kommunestyret	79/12	20.06.2012

GRENSEJUSTERINGER I MARKA - HØRING AV UTKAST TIL FORSKRIFT

Forslag til vedtak:

Ski kommune viser til Miljøverndepartementets utkast til forskrift om grensejustering i Marka, og ber om at følgende endringer blir gjort:

- Barnehagetomten ved Siggerudåsen tas ut av Marka.
- Ved Bjerkeholmen legges grensa i Grøstadveien.
- Fra Granerud og sydover langs Tyrigravåsen justeres grensa til eksisterende felles tømmerveg, eiendomsgrænse og reguleringsgrænse over en lengde på 600m.

Ingress/hovedbudskap:

Markaloven trådte i kraft 1. september 2009. Grensa ble da fastlagt uten å ha vært til høring i de enkelte kommunene. MD åpnet høsten 2010 for en samlet forskriftsbehandling om justering av grensa, og ba kommunene om å komme med innspill om slike justeringer. Kommunestyret vedtok den 15.09.10 et forslag i 16 punkter. I utkast til forskrift som MD nå har sendt til høring foreslås noen endringer. MD aksepterer ikke at større områder tas ut av Marka.

Rådmannen anbefaler noen justeringer av departementets høringsforslag.

Saksopplysninger:

Miljøverndepartementets utkast til "*forskrift om grensejustering i Marka*" er sendt Ski kommune til høring med svarfrist 28. juni 2012. Departementet har bedt kommunen orientere berørte grunneiere.

Det følger av Ot.prp. nr. 23 (208-2009) og Innst. O. nr. 58 (2008-2009), jf. høringsforslaget til ny Markalov, at det ved innskrenkninger bare kan gjennomføres "mindre justeringer av eksisterende grenser", og at grensejusteringer bare bør skje i særskilte tilfelle der den fastsatte grensa medfører store praktiske vanskeligheter som ikke kunne forutses ved grensefastsettelsen, eller der grensa medfører at særskilte verdier som loven tar sikte på å fremme blir skadelidende. Grensejustering vil altså særlig være aktuelt der det er snakk om justeringer av mer teknisk art, for eksempel der grensa går gjennom bygninger eller gårdstun.

Med andre ord er muligheten til å gjennomføre grensejusteringer som reduserer Markalovens geografiske virkeområde begrenset. Dette innebærer at det bare er hjemmel for å ta ut av Marka områder som :

- ikke har særlig arealmessig omfang
- ikke strekker seg langt inn i Marka (kiler/innhogg)
- ikke utgjør "øyer" i Marka

Større arealer eller vesentlige innhugg i Marka vil være å anse som endringer som det ikke er hjemmel for å ta ut av Marka gjennom forskrift. Her må eksisterende virksomhet som ønskes opprettholdt, men ikke er i samsvar med Markalovens formål, søkes ivaretatt ved bruk av dispensasjoner fra loven.

Ski kommune sendte i sept. 2010 et innspill til justering av Markagrensa i Ski. Det ble da foreslått en rekke mindre justeringer for at Markagrensa, hvorav noen nå er tatt til følge, andre avvist.

Ski kommune har tidligere oversendt en anmodning om at Miljøverndepartementet igangsatte en prosess med sikte på endring av Markagrensa ved Taraldrud – Åsland. I forskriften som departementet nå legger ut på høring, avvises dette innspillet jf. vedlegg.

Ved høring av forskriften vil kommunen behandle dette som to saker:

1. Generell uttalelse til grensejusteringene i Ski kommune
2. Konsekvenser for planarbeidet ved Taraldrud- Åsland

Markagrensa i Ski kommune fra Assurdalen i nordvest og til grensa mot Hobøl, ved Tomterveien, i sydøst, er over 17 km lang. I tillegg er hytteområdene rundt Langen, samt Siggerud tettsted holdt utenfor Marka.

Ski kommune foreslo en rekke mindre justeringer slik at Markagrensa i størst mulig grad samsvarer med reguleringsgrenser samt naturlige grenser i terrenget, dog uten å være i konflikt med lovens intensjoner.

Ski kommunes forslag besto av i alt 16 punkter, og i alt ble det foreslått at ca 495 daa. tas ut av Marka, fordelt på 11 områder, Taraldrud ikke medregnet. Dette er først og fremst områder som allerede er bebygde, samt noe dyrka mark, regulert til landbruk. Det kan nevnes at Ski kommune ba om at deler av det regulerte friluftsområdet på SI 1 samt et regulert område ved Siggerud idrettsplass og Siggerud skole var lagt inn i Marka. MD har tatt dette til følge, og områdene er tatt ut av Marka.

Det ble samtidig foreslått at i alt ca 623 daa. tas inn i Marka. Dette er skogsmarkområder som delvis er regulert til landbruk og delvis områder som har ligget inne i Marka siden 1988.

Miljøverndepartementet har imøtekommet alle kommunens forslag til områder som kan tas inn i Marka, men har innvendinger til flere av forslagene til områder som kommunen ønsket tatt ut av Marka.

Dette gjelder i første rekke Taraldrud (behandles i eget saksframlegg), samt barnehagetomt ved Siggerudåsen (7,6 daa), Skogskolonien Roland (85,7 daa), Sørmarka kurs- og konferansesenter (69,2 daa), et mindre område ved Midtsjø (24 daa), Bjerkeholmen (27 daa), Gjedsjø skole (5 daa) og Granerud skytebane 83 daa). Til sammen utgjør dette ca 300 daa, Taraldrud ikke medregnet.

MD påpeker at det ikke er hjemmel etter Markaloven § 2 til å ta disse områdene ut, da de har et for stort arealmessig omfang og vil føre til at det dannes øyer eller dype kiler inn i Marka.

Øvrige forslag til områder som kan tas ut av Marka, i alt ca 195 daa, aksepteres av MD. Dette har gitt en mer logisk og entydig grensedragningsplan som vil gjøre det lettere å håndheve Markaloven og se til at natur- og miljøverdiene i disse områdene blir ivarettatt på en best mulig måte. Endringene gir mer lesbare og naturlige grenser og bør bidra til en større allmenn forståelse av Markaloven og Markagrensa.

I brev av 28.03.12 ber Miljøverndepartementet om kommunens uttalelse til forskriftsutkastet. Berørte grunneiere ble tilskrevet i brev av 24.04.12. Alle vil også kunne sende merknader direkte til MD innen 28.06.12.

Kommunen har mottatt to merknader til høringsutkastet:

Per Einar Veidal, grunneier til Ruud gård, gnr 66/1, har en skogsteig rundt den gamle husmannsplassen Tyrigrava. Eiendommen strekker seg sørover fra p-plassen ved Granerud skytebane, langs foten av Tyrigravåsen. Han ber om at grensa trekkes slik at den ikke deler hans eiendom. Han mener i brev av 26.04.12 (vedlegg g) at det vil være mer hensiktsmessig å legge grensa i eksisterende felles tømmerveg, som går i grensa mot naboen i øst, og samtidig definerer overgangen mot Tyrigravåsen.

Styret i Skogskolonien Roland argumenterer i mail av 06.05.12 (vedlegg e) for at deres område skal tas ut av Marka. Hytteområdet har ligget her siden 1948 og ligger i utkanten av Marka. Den består av 72 små hytter (maks 30 m²) som fortsatt har sitt særpreg i behold. Den har liten negativ virkning på den omkringliggende Marka og ble i 2006 regulert til hytte- og naturvernformål, med detaljerte bestemmelser. De er redd for at det i framtiden skal bli et unødvendig byråkratarbeid hvor det må søkes dispensasjon for et hvert byggetiltak innenfor disse bestemmelsene. Da vil det omfattende og kostbare arbeidet med reguleringsplanen være bortkastet.

Vurdering:

Rådmannens vurderinger og forslag til justeringer:

- Skogskolonien Roland, (vedlegg e), ble regulert til hytteformål i 2006 med svært detaljerte reguleringsbestemmelser som ivaretar hensynet til den omkringliggende Marka. Planen ble til etter samarbeid med overkommunale myndigheter og setter svært strenge begrensninger på byggemuligheter for de 72 hyttene. Det er lagt inn et naturvernbelte mellom vassdraget og bebyggelsen. Rådmannen anser at byggeområdet for de 72 hyttene ikke har verdi for de hensyn Markaloven skal ivareta, og mener at de deler av Skogskolonien Roland som er regulert til byggeområde, ca 85,7 daa, burde vært tatt ut av Marka.

Dersom det ikke er hjemmel etter Markaloven § 2 til å ta disse områdene ut av Marka vil Ski kommune sende reguleringsplanen til Fylkesmannen for stadfesting jfr. Markalovens § 8, slik at de deler av planen som ikke er i strid med Markaloven igjen blir operative.

MDs avgjørelse tas til etterretning.

- Sørmarka kurs- og konferansesenter (LO-skolen), (vedlegg f), ble regulert i 2003. Også denne planen ble til i samarbeid med overkommunale myndigheter og er innrammet av naturvernområder mot vassdraget og Marka, nettopp for å ivareta hensynet til allmennheten og Marka. Rådmannen anser at dette området ikke har verdi for de hensyn Markaloven skal ivareta, og mener at de deler av Sørmarka kurs- og konferansesenter som er regulert til kurssenter/ hotell og konsentrert småhusbebyggelse, ca 69,2 daa, burde vært tatt ut av Marka.

Dersom det ikke er hjemmel etter Markaloven § 2 til å ta området ut av Marka vil Ski kommune sende reguleringsplanen til fylkesmannen for en stadfesting jfr. Markalovens § 8, slik at det i framtiden blir mulig å opprettholde en forsvarlig drift av dette stedet, uten at det vil komme ytterligere i strid med de hensyn Markaloven skal ivareta.

MDs avgjørelse tas til etterretning.

- Barnehagetomten ved Siggerudåsen er på ca 7,6 daa, og ble tatt inn i kommuneplanen ved rulleringen i 2007. Dette ble akseptert av overkommunale myndigheter. Det er viktig for Ski kommune å kunne bygge en barnehage på angjeldende område. Dette vil gjøre det mulig å gi barn i barnehagealder barnehageplass uten at de må kjøres med bil til Langhus eller Ski tettsted. Dette ut fra både et brukerhensyn og et miljøhensyn; redusert bilbruk.

Siggerud skole bygges nå ut for å kunne ta i mot framtidig økt elevtall. Ut fra pedagogiske hensyn ville det være gunstig om alle barn på Siggerud som ønsker det, kan gå i barnehage i skolens inntaksområde. Dette vil lette samhandling mellom barnehage og skole, og lette overgangen fra barnehage til skole.

Rådmannen mener at dette området som i kommuneplanen er avsatt til nødvendig utbyggingsformål, og som ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse ikke er av større omfang enn at det bør kunne foretas en justering av Markagrensa her.

Ski kommune ber om at barnehagetomta ved Siggerudåsen tas ut av Marka.

- Et felt med 2 boliger og 2 fritidsboliger beliggende like nord for Midtsjø på ca 24 daa, er etter Miljøverndepartementets syn for stort til å kunne tas ut av Marka. Det vil også skape en dyp kile i Markagrensa. Eiendommene ligger i dag innenfor reguleringsplanen for "et landbruksområde mellom Langhus og Ski stasjonsby" fra 1970. Eksisterende arealbruk vil kunne opprettholdes, og det vil i praksis ikke innebære store forskjeller for eiernes bruk av sine eiendommer.

MDs avgjørelse tas til etterretning.

- Området fra Siggerudveien til Bjerkeholmen vedlegg J), ca 27 daa, er etter Miljøverndepartementets syn for stort til å kunne tas ut av Marka. Det vil også skape en dyp kile i Markagrensa.

Rådmannen kan se at Bjerkeholmen innebærer en kile inn i Marka, men mener at grensa fra Siggerudveien fortsatt bør følge kanten av dyrka mark på eiendommen Bjerke Østre, og deretter kan følge Grøstadveien fram til Neshøgda.

Ski kommune ber om at grensa justeres slik at kun Bjerkeholmen, øst for Grøstadveien, tas ut av Marka. Dette innebærer en reduksjon på ca 17 daa,.

- Gjedsjø Skole og barnehage er i kommuneplanen avsatt til offentlig formål. Den gamle skolebygningen ble fradelt og solgt som bolig i 2005. Arealet er på ca 5 daa. Det er etter Miljøverndepartementets syn ikke hjemmel etter Markaloven § 2 for en grensejustering her slik kommunen foreslår da det vil skapes en øy i Marka. Eksisterende arealbruk vil kunne opprettholdes, og det vil i praksis ikke innebære store forskjeller for eiernes bruk av eiendommene.

MDs avgjørelse tas til etterretning.

- Granerud skytebane ligger i det alt vesentlige utenfor Marka, de regulerte fare-/og sikringssonene ved skytebanen er blitt liggende i Marka. Ski kommune foreslo å ta dette ut av Marka da dette neppe er et område med friluftslivsverdier. Miljøverndepartementet anser at det ikke er hjemmel etter Markalovens § 2 for å ta et så stort område ut av Marka. Skytebaner kan ikke utvides innenfor Marka, men loven er ikke til hinder for tiltak som bedrer forholdene for friluftsliv, for eksempel støy- og sikringstiltak rundt eksisterende skytebaner. Dette innebærer at det er aksept for nåværende bruk, og at Markaloven ikke vil skape problemer for fortsatt drift. Skytebanen vil ikke kunne utvides, men det er intet til hinder for tiltak som bedrer forholdene for friluftsliv, som støy- og sikringstiltak.

MDs avgjørelse tas til etterretning.

- Fra parkeringsplassen på Granerud og sørover, vedlegg i), gjennom grustaket ved den gamle husmannsplassen Tyrigrava, deler Markagrensa skogsteigen til Per Einar Veidal, gnr 66/1. Han mener at det vil være mer hensiktsmessig å legge grensa i eksisterende felles tømmerveg, som også er grense mot naboen i øst, og samtidig ligger langs foten av Tyrigravåsen og definerer overgangen mot denne.

Rådmannen kan se at dette kan være en mer hensiktsmessig grensetrekking som både er praktisk for grunneierne og som er lett å lese i terrenget.

Ski kommune ber om at grensa justeres i samsvar med dette,

Marka og kommuneplanen

Når forskriftsbehandlingen er avsluttet og denne medfører justeringer av Markagrensa, vil det være noen avvik mellom gjeldende kommuneplan og Markalov. Forvaltningsmessig er dette avklart ved at Markaloven går foran kommunenes arealbruksplaner. Ski kommune må senere endre kommuneplanen og om påkrevd oppheve reguleringsplaner, slik kommunene er pålagt i Markalovens §8. I Ski er det sannsynligvis mest hensiktsmessig at slik endring av kommuneplanen gjøres ved neste ordinære rullering.

Økonomiske konsekvenser:

Justeringene vil ikke ha negative økonomiske konsekvenser for verken kommunen eller private. Kommunens strenge praksis mht boligbygging og andre tiltak som ikke er i tråd med kommuneplanens intensjoner vil forbli uendret.

Konsekvenser for bærekraftig utvikling:

Områdene som søkes tatt ut er for en stor del dyrket mark, og gjøres for å få en mer logisk og entydig grensedragning som vil gjøre det lettere å håndheve Markaloven og se til at natur- og miljøverdiene i disse områdene blir ivaretatt på en best mulig måte. De omsøkte endringene gir mer lesbare og naturlige grenser og bør bidra til en større allmenn forståelse av Markaloven og Markagrensa, ikke ha negative konsekvenser for en bærekraftig utvikling.

Konklusjon:

Ski kommune ber Miljøverndepartementet foreta de justeringer av Markagrensa slik det framgår av vedlagte kartvedlegg.

Ski, 08.05.12

Audun Fiskvik
rådmann

Jan Willy Mundal
kommunalsjef

Vedlegg som følger saken:

- a) 2 oversiktskart med foreslåtte endringer.
- b) Brev av 28.03.12 fra Miljøverndepartementet
- c) Utkast til forskrift om justering av Markagrensen, utdrag som vedrører Ski kommune.
- d) K-sak 77/19 fra møte 15.09.10.
- e) Reguleringsplan hyttekolonien Roland.
- f) Reguleringsplan Sørmarka kurs- og konferansesenter
- g) Brev av 26.04.12 fra Per Einar Veidal.
- h) Mail av 06.05.12 fra Skogskolonien Roland.
- i) Granerud – Tomterveien, justert forslag
- j) Bjerke Østre – Smerta golfbane, justert forslag.

Plan og byggesaksutvalgets behandling 29.05.2012:

Enstemmig innstilling:

Forslag til vedtak tiltres

Utvalgets innstilling til kommunestyret:

Ski kommune viser til Miljøverndepartementets utkast til forskrift om grensejustering i Marka, og ber om at følgende endringer blir gjort:

- Barnehagetomten ved Siggerudåsen tas ut av Marka.
- Ved Bjerkeholmen legges grensa i Grøstadveien.
- Fra Granerud og sydover langs Tyrigravåsen justeres grensa til eksisterende felles tømmerveg, eiendomsgrense og reguleringsgrense over en lengde på 600m.

Kommunestyrets behandling 20.06.2012:

Enstemmig vedtak:

Plan og byggesaksutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak er:

Ski kommune viser til Miljøverndepartementets utkast til forskrift om grensejustering i Marka, og ber om at følgende endringer blir gjort:

- Barnehagetomten ved Siggerudåsen tas ut av Marka.
- Ved Bjerkeholmen legges grensa i Grøstadveien.
- Fra Granerud og sydover langs Tyrigravåsen justeres grensa til eksisterende felles tømmerveg, eiendomsgrense og reguleringsgrense over en lengde på 600m.

Utskrift sendt 25.06.12 til:

Erik A. Hovden