



SAKSUTSKRIFT

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
80/16	Hovedutvalg for overordnet planlegging	26.04.2016

GNR/BNR 180/1 - OPPFØRING AV NY KÅRBOLIG I ELSTAD LANDSKAPSVERNOMRÅDE

Vedtak

Hovedutvalget for overordnet planlegging (HOP) har vurdert søknaden om oppføring av ny kårbolig på gnr/bnr 180/1 innenfor Elstad landskapsvernopråde, datert 4.12.2014, etter forskrift om Elstad landskapsvernopråde.

HOP gir tillatelse, jf. forskrift om Elstad landskapsvernopråde kap. IV, og dispensasjon, jf. naturmangfoldloven § 48, til oppføring av omsøkte kårbolig.

Argumenter som taler for er:

- Ingen naboklager på tiltaket
- Det er avløp og egen eksisterende slamutskiller på eiendommen
- vanntilførsel er offentlig
- Kollektivløsninger i nær tilknytning til tiltaket
- Tiltaket er på en gård som er bebodd av samme familie og de er vel kjent med støyutfordringen i området
- omsøkte bolig blir en erstatningsbolig for den eksisterende kårboligen, som er nødvendig for landbruksdrift
- Sakvurderingen åpner for «et mindre bolighus, som en erstatningsbolig for eksisterende kårbolig, vil trolig være et tiltak som kan godkjennes etter Verneforskriften».

Størrelsen på boligen kan ikke være avgjørende for om et tiltak skal godkjennes eller ei. Det er en skjønnsmessig vurdering.

Dette er et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens bestemmelser. Klagen sendes kommunen innen 3 uker. Miljødirektoratet er klageinstans.

Rett utskrift

Kurt O. Kristoffersen
Formannskapssekretær

Sendt: Saksbehandler for videre forføyning.

Saksprotokoll i Hovedutvalg for overordnet planlegging - 26.04.2016

Behandling:

Av 11 representanter var 11 til stede medregnet møtende vararepresentant.

Repr. Ståle Lien Hansen (FrP) fremmet følgende forslag på vegne av FrP, H og KrF:
Hovedutvalget for overordnet planlegging (HOP) har vurdert søknaden om oppføring av ny kårbolig på gnr/bnr 180/1 innenfor Elstad landskapsvernområde, datert 4.12.2014, etter forskrift om Elstad landskapsvernområde.

HOP gir tillatelse, jf. forskrift om Elstad landskapsvernområde kap. IV, og dispensasjon, jf. naturmangfoldloven § 48, til oppføring av omsøkte kårbolig.

Argumenter som taler for er:

- Ingen naboklager på tiltaket
- Det er avløp og egen eksisterende slamutskiller på eiendommen
- vanntilførsel er offentlig
- Kollektivløsninger i nær tilknytning til tiltaket
- Tiltaket er på en gård som er bebodd av samme familie og de er vel kjent med støyutfordringen i området
- omsøkte bolig blir en erstatningsbolig for den eksisterende kårboligen, som er nødvendig for landbruksdrift
- Sakvurderingen åpner for «et mindre bolighus, som en erstatningsbolig for eksisterende kårbolig, vil trolig være et tiltak som kan godkjennes etter

Verneforskriften». Størrelsen på boligen kan ikke være avgjørende for om et tiltak skal godkjennes eller ei. Det er en skjønnsmessig vurdering.

Dette er et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens bestemmelser. Klagen sendes kommunen innen 3 uker. Miljødirektoratet er klageinstans.

Votering: Repr. Lien Hansens forslag fikk 6 stemmer og ble derved vedtatt mot 5 stemmer avgitt for rådmannens innstilling.

RÅDMANNENS INNSTILLING

Hovedutvalget for overordnet planlegging (HOP) har vurdert søknaden om oppføring av ny kårbolig på gnr/bnr 180/1 innenfor Elstad landskapsvernområde, datert 4.12.2014, etter forskrift om Elstad landskapsvernområde.

HOP gir ikke tillatelse, jf. forskrift om Elstad landskapsvernområde kap. IV, eller dispensasjon, jf. naturmangfoldloven § 48, til oppføring av omsøkte kårbolig.

Dette er et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens bestemmelser. Klagen sendes kommunen innen 3 uker. Miljødirektoratet er klageinstans.

|
Ullensaker, 15.04.2016

Erlend Eggum
kommunaldirektør

Saksbehandler: Kirsten Marie Sødal
Vedlegg: 1. Søknad, datert 4.12.2014
2. Tegninger
3. Foreløpige fasadetegninger
4. Foreløpige plan- og snittegninger
5. Uttalelse fra Bo Plan Entreprenør AS, 7.4.2016

Saksdokumenter: Forskrift om Elstad landskapsvernområde, Ullensaker kommune, Akershus: <https://lovdata.no/dokument/MV/forskrift/1999-12-17-1424?q=elstad>

SAKEN GJELDER

Bo Plan Entreprenør AS søker på vegne av grunneier om tillatelse til å oppføre en kårbolig på gnr/bnr 180/1. Eiendommen ligger innenfor Elstad landskapsvernområde, og søknaden må derfor behandles etter forskrift om Elstad landskapsvernområde (videre omtalt som verneforskriften) før søknaden eventuelt behandles etter annet lovverk. Kommunen overtok 1.10.2015 forvaltningsansvaret for Elstad landskapsvernområde fra fylkesmannen, jf. HOP-sak 57/15 og 105/15. Da saken er av prinsipiell betydning fremmes den for politisk behandling.

Faktaopplysninger

Søker/hjemmelshaver:	Bo Plan Entreprenør AS for grunneier
Gnr/bnr:	180/1 Furulund Søndre
Formål med søknaden:	Formålet med søknaden er å få tillatelse til å bygge en ny kårbolig med en ekstra boenhet og garasje/utstillingsplass for grunneiers kjøretøy.
Er eiendommen bebygd fra før:	Ja. I all hovedsak består bygningsmassen av et våningshus, kårbolig, gårdsverksted og en større driftsbygning.
Berøres kulturminner:	Gårdstunet på eiendommen har verneklasse B1 (høy vernestatus) i Kulturminnevernplan 2008-2012.
Krever saken behandling etter jordloven:	Ja
Berører tiltaket dyrket/dyrkbar mark:	Ja. Den nye kårboligen er omsøkt på dyrkbar mark. Ca. 0,7 daa av fulldyrka jord berøres også, men dette er i all hovedsak gårdsplass-areal utenfor den omsøkte boligen.
Dagens drift på eiendommen:	I dag er jorda leid ut. Det dyrkes korn på gården, i tillegg er det produksjon av ferdigplen. Det er mye skog på gården.
Eiendommens beskaftenhet:	Landbrukseiendom på ca. 1325 daa, hvorav 332 daa er fulldyrka jord, og 935 daa skog og 56 daa annen jorddekt fastmark.
Beliggenhet og beskaftenhet:	Eiendommen ligger øst for Oslo Lufthavn Gardermoen like nord for Lie.
Regulert/avsatt til formål:	Landbruk, natur og friluftsliv (LNF). Omsøkt areal er inne i Elstad landskapsvernområde.

Mer informasjon om tiltaket

Den omsøkte boligen har en planlagt BYA på 453,4 m², og skal også inneholde en ekstra boenhet samt garasje/ utstillingslokale for eiers samling av diverse kjøretøy i kjelleretasjen. Inngangen til kjelleren skal være mot sør, og det er derfor planlagt en asfaltert adkomst øst for boligen og snuplass sør for boligen. Totalt vil eiendommen få et bebygd areal på 2519,4 m².

Det opplyses i søknaden at eiendommen er et gårdsbruk/landbrukseiendom, og det er vektlagt at det skal være et gårdstun med en helhetlig og funksjonell bebyggelse. Den omsøkte boligen

omtales som herskabelig og stor, og vil fremstå som hovedbygningen på eiendommen. Bygningen vil bli beplantet slik at den fremstår minst mulig ruvende sett fra hovedveien. Videre opplyses det at kårboligen er relativ høy for bolighus, men at driftsbygningen har en høyere møne/gesimshøyde. Den valgte plasseringen er tilpasset eiendommens topografi. Under følger kart som viser eiendommens beliggenhet (figur 1) og beliggenheten til den omsøkte boligen på eiendommen (figur 2). Foreløpige fasade og plantegninger av kårboligen følger vedlagt.



Figur 1. Kart som viser eiendommens beliggenhet.



Figur 2. Kart som viser tiltakets beliggenhet på gårdstunet. Skravert areal angir grunnflaten til den omsøkte boligen. Gårdsplassen foran omsøkte bygning vises med omriss.

Sakens historikk

Søknaden ble mottatt i desember 2014. Fullstendig søknad etter plan- og bygningsloven forelå 8.2.2016. I brev datert 16.4.2015 opplyser grunneier at det er ønskelig å rive eksisterende kårbolig når beboernes tilstedeværelse opphører.

Bo Plan Entreprenør AS og grunneier er i brev datert 17.3.2016 orientert om at søknaden skal behandles etter verneforskriften, jf. forvaltningsloven § 16. I svar datert 7.4.2016 stiller Bo Plan Entreprenør AS seg undrende til at søknaden nå må behandles etter verneforskriften. De mener dette ikke er nødvendig, da de vurderer at omsøkte bolig er nødvendig for landbruksdriften, jf. verneforskriften kap. V. Dette begrunner de med at omsøkte bolig blir en erstatningsbolig for den eksisterende kårboligen, som er nødvendig for landbruksdriften. De mener landskapet ikke vil bli berørt, da gårdstunet allerede inneholder en rekke bygninger av forskjellig arkitektonisk karakter.

Aktuelt lov- og regelverk

Tiltaket ligger innenfor Elstad landskapsvernområde som ble vernet ved kgl.res. 17.12.1999. Formålet med landskapsvernområdet er å bevare kvartærgeologiske formelementer (kvartærgeologi= den yngste geologiske perioden, dvs. de siste ca. 2.6 millioner år av jordas historie, da jord- og løsmassene ble dannet) og limnologiske forekomster (limnologi= ferskvann og rennende vann) og kildehorisonter i et landskap der botaniske, zoologiske og kulturhistoriske elementer bidrar til å gi området dets særpreg. Området er sentralt for bevaring av grunnvannsforekomsten på Gardermoen, og er viktig for å bevare variasjonen av grytehullsjøer i Gardermo-området. Kvartærgeologisk og limnologisk har området internasjonal verneverdi.

Kommunen plikter å behandle søknaden etter verneforskriften, og et positivt vedtak må foreligge før søknaden kan behandles etter annet lovverk, som jordloven og plan- og bygningsloven.

I verneforskriftens kapittel IV punkt 1 står det:

«Alle inngrep som kan endre naturmiljøet eller landskapets art eller karakter vesentlig, er forbudt, herunder: Oppføring av bygninger, tilbygg, anlegg eller andre faste innretninger, fjerning eller inngrep i kulturminner som gamle hustufter, rydningsrøyser, steingjerder, heste- og kjerreveier eller stier, bygging av veier, framføring av luftledninger eller lysanlegg, ulike former for gravevirksomhet, ulike former for uttak, lagring, planering eller utfylling av masse, markberedning, tørrlegging, drenering, lukking av bekker, henleggelse av avfall, inngrep, eller tilførsel av stoffer som kan endre eller skade grunnvannsforekomsten eller overflatevann. Oppstillingen er ikke uttømmende. Forvaltningsmyndighetene avgjør i tvilstilfeller om et tiltak må anses å ville endre landskapets art eller karakter vesentlig.»

I Forvaltningsplan for Elstad landskapsvernområde fra Akershus 2012, er det definert overordnede bevaringsmål for hele verneområdet. Ett av disse er å opprettholde landskapsstrukturen med gårdstun og innmark som viktige elementer.

Videre i forvaltningsplanen står det følgende om området (C6):

«Område C6 omfattes av fulldyrket mark og landbruksbebyggelse sørøst i området. Nordre Furulund er kjent fra skriftlige kilder fra 1396. Gården har gamle og sjeldne bygninger av stor kulturhistorisk verdi. Plasseringen på brinken over det kupert landskapet gjør den til et meget markant trekk i kulturlandskapet, synlig på god avstand. Kontakten med husmannsplassen Putten, så vidt utenfor landskapsverneområdet er viktig og sjelden. Søndre Furulund er kjent fra skriftlige kilder fra 1396. Selv om gårdens preg mot vegen er kraftig endret, har den fortsatt bygninger av kulturhistorisk betydning. Den ligger noe mer tilbaketrukket på moen enn Nordre Furulund, men utgjør likevel et viktig trekk i landskapet»

Dyrket mark trekkes frem i forvaltningsplanen som et viktig element i område C6. Normal jordbruksdrift er foreslått som tiltak for å sikre dette. I tillegg er det et generelt bevaringsmål i hele verneområdet om å bevare landformene.

VURDERINGER/DRØFTINGER

Rådmannen beklager den lange saksbehandlingstiden. Dette er delvis som en følge av at søknaden ble oversendt Fylkesmannen i Oslo og Akershus for behandling etter verneforskriften i 2014, og at Fylkesmannen sendte saken ubehandlet tilbake da kommunen overtok forvaltningsansvaret for Elstad landskapsvernområde i oktober 2015. I utgangspunktet skulle Fylkesmannen behandle ferdig søknader som kom inn før forvaltningsansvaret ble overført, men kommunen takket allikevel ja til å behandle søknaden selv, slik at saken skulle få fremgang.

Rådmannens vurdering av tiltaket etter verneforskriften

Tiltaket er i utgangspunktet ikke tillatt, jf. Verneforskriften kap. IV. Det er i forskriften bestemmelser som gir unntak bl.a. for oppføring av nye bygninger som er *nødvendige* for landbruksdriften, jf. kap V. Bo Plan Entreprenør AS uttaler i brevet datert 7.4.2016 at omsøkte bolig er nødvendig for landbruksdriften og mener det derfor ikke er nødvendig at søknaden behandles etter verneforskriften. Rådmannen vurderer at tiltaket er av et slikt omfang at det kan være tvil om tiltaket omfattes av unntaket, og kommunen vil derfor behandle saken etter verneforskriften.

Bo Plan Entreprenør AS begrunner i uttalelsen sin at omsøkte bolig blir en erstatningsbolig for den eksisterende kårboligen, som er nødvendig for landbruksdrift. Rådmannen vurderer at omsøkte bolig er av et slikt volum at boligen i sin helhet ikke kan sies å være nødvendig for landbruksdriften. Dette gjelder spesielt den ekstra boenheten, garasjen/utstillingsplass for eiers kjøretøy, samt adkomst og snuplass i forbindelse med garasjen. Rådmannen mener andre driftsbygninger på gården kan brukes til dette formålet.

Rådmannens vurdering om dispensasjon etter naturmangfoldloven (NML) § 48

Forvaltningsmyndigheten kan, jf. NML § 48, vurdere om det kan gis en dispensasjon, dersom tiltaket ikke strider mot vernevedtakets formål og ikke kan påvirke verneverdiene nevneverdig.

I henhold til NML § 7 skal prinsippene i §§ 8-12 legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet.

Beslutninger som berører naturmangfoldet, skal bygge på kunnskap om naturverdier og effekten av påvirkninger, jf. NML § 8. Området er i forbindelse med verneprosessen godt kartlagt, og det er en forvaltningsplan for verneområdet fra 2012. Rådmannens kunnskap om verneområdet er basert på informasjon fra forvaltningsplanen, Naturbase, Artsdatabanken og befaring på stedet 4.2.2016, sammen med grunneiers sønn. Tiltaket medfører ikke inngrep i viktige registrerte naturtyper eller områder hvor det er registrert rødlistearter.

Tiltaket øker andelen harde flater da det i tillegg til boligen er planlagt vei og snuareal for lastebiler. En økt andel tette flater vil kunne gi en økt mengde avrenning av forurenset vann til grunnvannet. Tiltaket vil isolert sett trolig ikke ha stor påvirkning på grunnvannet, men kan sammen med andre tiltak gi en økt risiko for forurensing. Når det gjelder tiltakets påvirkning på terrenget, er dette ikke beskrevet i søknaden. Rådmannen vurderer at tiltaket vil medføre terrenginngrep. Dette med bakgrunn i at tegningene viser store terrengforskjeller i forhold til dagens terreng mot sørvest og sørøst.

Kravet til kunnskapsgrunnlaget anses ivaretatt, og rådmannen legger da mindre vekt på føre-var-prinsippet (NML § 9).

Den samlede belastningen på økosystemet må ikke bli for stor i henhold til NML § 10. Rådmannens vurdering er at tiltaket vil kunne skape en uheldig presedens i forhold til oppføring av andre bygninger i landskapsvernområdet. Rådmannen er bekymret for en bit-for-bit utbygging i verneområdet. Det vises til NML § 36 andre ledd hvor det står at det i et landskapsvernområde ikke må settes i verk tiltak som alene eller sammen med andre tiltak kan endre det vernede landskapets særpreg eller karakter vesentlig. Samt at nye tiltak skal tilpasses landskapet og at det skal legges vekt på den samlede virkning av tiltakene i området.

Bo Plan Entreprenør AS uttaler i brevet datert 7.4.2016 at landskapet ikke vil bli berørt ved å tillate den omsøkte boligen. Dette da gårdstunet allerede inneholder en rekke større bygninger av forskjellig arkitektonisk karakter. Rådmannen vurderer at omsøkte bolig vil endre landskapet, da den nye bygningen vil være godt synlig fra Trondheimsvegen og vil utgjøre et stort blikkfang. Videre vurderer rådmannen at på grunn av alle de andre bygningene på gården vil det være mer uheldig med flere store bygg, da denne eiendommen vil bryte ytterligere med eksisterende kulturmiljø. Rådmannen viser til det overordnede bevaringsmålet i forvaltningsplanen om å opprettholde landskapsstrukturen med gårdstun og innmark som viktige elementer. Gårdstunet har i kulturminnevernplan 2008-2012 høy vernestatus.

NML §§ 11 slår fast at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver. Dersom et tiltak tillates er det krav om at tiltakshaver skal bære alle utgiftene med tiltaket. Kommunen vil kunne pålegge tiltakshaver å dekke kostnadene ved utbedring og opprydding dersom dette ikke er tilfredsstillende gjennomført etter endt byggeperiode.

NML § 12 omhandler miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. Å plassere den omsøkte kårboligen der eksisterende kårbolig står i dag vil gi en bedre plassering av bygget i forhold til verneverdiene i landskapsvernområdet. Dersom et tiltak tillates vil kommunen kunne stille vilkår for å ivareta kravet om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

Andre vurderinger

Kommunen som forvaltningsmyndighet kan ikke gi tillatelser eller dispensasjoner som ikke er hjemlet i verneforskriften eller NML § 48. Rådmannen viser til at vedtaket, jf. forvaltningsloven § 25 og Rundskriv om forvaltning av verneområder (M106-2014), skal begrunnes, samt at det må vises til den konkrete lovhjemmelen for vedtaket. I et dispensasjonsvedtak må det klart fremgå at vilkårene for å gi dispensasjon er tilstede, samt at det må fremgå hvordan de miljørettslige prinsippene i NML §§ 8-12 er vurdert, jf. NML § 7.

KONKLUSJON

Ut fra en helhetsvurdering vurderer rådmannen at omsøkte bolig er svært stor, og at den inneholder elementer som ikke kan sies å være nødvendig for landbruksdriften. Rådmannen vurderer at vilkårene for å gi dispensasjon ikke er innfridd. Et mindre bolighus, som en erstatningsbolig for eksisterende kårbolig, vil trolig være et tiltak som kan godkjennes etter verneforskriften. Å plassere ny kårbolig der eksisterende kårbolig står i dag vil ikke påvirke landskapet i nevneverdig grad.

Rådmannen anbefaler at det ikke gis tillatelse, jf. forskrift om Elstad landskapsvernområde kap. IV, eller dispensasjon, jf. NML § 48, til oppføring av ny kårbolig på gnr/bnr 180/1 innenfor Elstad landskapsvernområde, slik søknaden nå foreligger.

Melding om vedtak sendes:

- Saksbehandler