



FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Juridisk avdeling

Nittedal kommune
Postboks 63
1483 HAGAN

Deres ref.: 11/00336 Deres dato: 01.11.2012 Vår ref.: 2012/22029-12 FM-J Saksbehandler: 01.08.13 Dato: 19.09.2013

Vedtak i klagesak vedrørende reguleringsplan - Nittedal stasjonsområde

Fylkesmannen viser til kommunens oversendelse datert 1. november 2012. Fylkesmannen vil innledningsvis beklage den lange saksbehandlingstiden.

Saken gjelder klage på reguleringsplan for Nittedal stasjonsområde vedtatt av kommunestyret i Nittedal kommune 20. juni 2011 (sak 59/11). Planen er utarbeidet av Nittedal kommune.

Sakens bakgrunn

Reguleringsplanen for Nittedal stasjonsområde har i store trekk vært en oppryddingsplan, hvor boligområdene har fått et likt sett med bestemmelser å forholde seg til. Videre er områdeplanen benyttet som et verktøy for å tilrettelegge for nye tiltak slik som vei - og gangforbindelser samt fortau.

Vedtaket er påklaget av til sammen fire klagere. Klagen fra Atle Torvund ble tatt til følge av formannskapet i vedtak datert 28. november 2011. Fylkesmannen tar derfor ikke stilling til innholdet i denne klagen. Fylkesmannen vil innledningsvis presisere kort hva hver klage gjelder. For øvrig vises det til Fylkesmannens behandling av klagen nedenfor.

Presentasjon av klagen:

- Klage fra Gunnar Eigeland datert 15. august 2011
 - o Klager anfører at gangstien mellom Øvre Huseby og Sagerudstubben skulle ha vært tatt med i planprosessen
- Klage fra Signe Fossum datert 29. august 2011
 - o Har senere i prosessen blitt bistått av advokatfirmaet Kluge ved advokat Anders Evjenth. Advokat Evjenth har sendt en rekke brev vedrørende utdyping av Fossums klage til både kommunen og direkte til Fylkesmannen, sist i brev datert 24. mai 2013
 - o Klager er uenig om valg av ny atkomstvei til felt B6 Rotneshagan. Klager anfører hovedsakelig at OV1 ikke skal gå over klagers eiendom og at kommunen i valgt av trase ikke har foretatt en tilstrekkelig vurdering av hvilke konsekvenser valget av trasé har for klager.
- Klage fra Harald Gundersen datert 28. september 2013

- Klager motsetter seg ytterligere avståelse av grunn og er uenig i gjeldende planløsning som ligger til grunn som krever arealinngrep på klagers eiendom for å sikre bygning av fortau i Kruttverksveien.

Formannskapet i Nittedal kommune behandlet Eigeland sin klage i møte 28. november 2011 hvor klagen ikke ble tatt til følge. Eigeland sin klage ble imidlertid behandlet igjen av formannskapet i forbindelse med behandlingen av Fossum sin klage i møte datert 15. oktober 2012. Heller ikke denne gangen ble klagen tatt til følge.

Fossum klage ble første gang behandlet av formannskapet i Nittedal kommune 28. november 2011 hvor det ble besluttet å utsette behandle klagen inn til videre utredning om trafikksituasjonen i området forlå. Formannskapet gjennomførte befarings på Fossum eiendom 5. mars 2012. Formannskapet vedtok 16. april 2012 om å utsette behandlingen av klagen ytterligere på bakgrunn av ønske om mer informasjon. 15. oktober 2012 ble Fossum klage behandlet av formannskapet, hvor det ble bestemt at klagen ikke ble tatt til følge.

Formannskapet i Nittedal kommune behandlet Gundersen klage i møte den 28. november 2011. Klagen ble ikke tatt til følge.

Fylkesmannen mottok klage fra Turmurhaugen Vel samt Nittedal Naturvernforbund begge datert 7. desember 2012. Klagen er likelydende og dreier seg hovedsakelig om at Fossum ikke står alene i sine anførsler og er innspill til denne. Videre er det anført at reguleringsvedtaket ble påklaget i anførsler til kommunen datert 19. desember 2011. Fylkesmannen sendte klagen til forberedende klagebehandling til Nittedal kommune i brev datert 20. mars 2013.

Klagefristen på reguleringsplan for Nittedal stasjonsområde var 19. august 2011. Nittedal kommune har 7. mai 2013 vurdert forholdet til klagefristen som følgende:

”Etter vedtak om utsettelse av behandling av klagen fra Signe Fossum, mottok kommunen e-post fra Tumorhaugen Vel 19. desember 2011, dvs. 4 måneder etter klagefristen. Overskriften var «påklage av høringsuttalelse 10. september 2010», og innholdet var identisk med høringsuttalelsen. Begrunnelsen for å sende det på nytt var at oppførte punkter ikke var blitt tatt hensyn til. Tidspunktet, og ordlyden, gjorde at dokumentet ble vurdert å være et innspill til kommunens videre behandling av klagen fra Signe Fossum. Dette syntes naturlig, da Tumorhaugen Vel i sin høringsuttalelse hadde fokus på det samme som Signe Fossums klage, altså uenighet med kommunen om anleggelse av vei OVI fra Stasjonsveien inn til område B6 Rotneshagan avsatt i kommuneplanen.

Det hevdes i foreliggende klage at Tumorhaugen Vel sin henvendelse av 19.12.11 ikke var nevnt med et ord i saksfremlegget 15.10.12. Det er riktig at e-posten ikke er vedlagt eller referert direkte, men rådmannens utgangspunkt var at det ikke var nødvendig ut fra at e-posten repeterte et tidligere innspill og ikke fremmet nye forhold. Rådmannens kommentar til høringsuttalelsen fra vellet 10.09.10 fremgår av vedlegg 4 til kommunestyrets sluttbehandling. Vi vil understreke at synspunktene likevel ble vurdert igjen i klagebehandlingen, og kommentert slik:

«Synspunktene fra Tumorhaugen Vel kom frem under høringen og ble forelagt til 2.gangsbehandlingen av planen. Rådmannen vil særlig peke på at det vil være urealistisk å bygge et nytt boligfelt på B6, med kun en gangsti som forbindelse mot Nittedal stasjon. Rådmannen mener forholdene vellet fokuserer på nå er godt belyst, særlig i notatet om trafikk på Rotnes, vedlegg 15.»

Videre har kommunen kommentert følgende:

”Klagene har så lik ordlyd at de behandles samlet. Kommunen finner det uklart om det er selve planvedtaket av 20.06.11 som er påklaget, eller vedtaket 15.10.12 om å oversende Signe Fossums klage til behandling og endelig avgjørelse hos Fylkesmannen. Overskriftene i klagene henviser til planvedtaket, mens første avsnitt viser til FSK-sak 98/12.

For det tilfelle brev av 07.12.12 fra naturvernforbundet og Tumyrhaugen Vel var ment å være en formell klage etter forvaltningsloven § 32 er den fremsatt etter klagefristens utløp. Kommunen finner ikke at vilkårene for å ta klagen under behandling er oppfylt, jf. forvaltningsloven § 31. Klagen avvises derfor.

Beslutning 15.10.12 om å oversende klagen til Fylkesmannen kan etter kommunens oppfatning ikke anses som et enkeltvedtak som kan påklages.”

Fylkesmannen var 19. august 2013 i kontakt med Nittedal kommune pr. telefon og fikk opplyst at kommunens avvisningsvedtak ikke var påklaget av Nittedal naturvernforbund eller Tumyrhaugen Vel. Nittedal kommunes avvisningsvedtak datert 7. mai 2013 er således endelig. Fylkesmannen foretar derfor ingen behandling av disses klagebrev. Etter Fylkesmannens syn er imidlertid de fremsatte anførsler fra naturvernforbundet og vellet i stor grad sammenfallende med en rekke av de øvrige klagene i saken. Det kan derfor vises til Fylkesmannens behandling av disse klagene nedenfor.

Fylkesmannen forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Fylkesmannen er klageinstans for kommunale vedtak etter plan- og bygningsloven, jf Kommunal og regional departementets brev av 28. september 2009 og Miljødepartementets rundskriv T-2/09.

Fylkesmannen ser slik på saken

Fylkesmannen bemerker at en reguleringsplan er en arealplan med tilhørende bestemmelser som regulerer grunnutnyttingen i et bestemt område i en kommune, jf. plan- og bygningsloven § 12-1.

Ved utarbeidelse av en reguleringsplan må det foretas brede planmessige vurderinger av hvilken utnytting av området som totalt sett regnes som mest tjenlig. Denne avgjørelsen, som må baseres på lokalkunnskap, vil være av skjønnsmessig art.

En områdereguleringsplan brukes der kommunen finner behov for å gi mer detaljerte områdevisse avklaringer av arealbruken, jf. plan- og bygningsloven § 12-2 første ledd. Ved utarbeidelse av en områdereguleringsplan må kommunen holde seg innenfor lovens rammer for arealbruk. Når det gjelder vurderingen innenfor disse rammene, må det foretas brede planmessige vurderinger av hvilken utnytting av området som totalt sett regnes som mest tjenlig. Denne avgjørelsen må baseres på lokalkunnskap, og vil være av skjønnsmessig art. I vurderingen må ulike og til dels motstridende interesser veies mot hverandre. Av dette følger at en plan ofte vil kunne være til ulempe for en eller flere parter uten at dette er til hinder for godkjenning så fremt vedtakelsen er underlagt en forsvarlig vurdering.

Ved behandling av klage over vedtak om egengodkjenning av områdereguleringsplan kan Fylkesmannen prøve alle sider av saken. Dette gjelder blant annet saksbehandlingen, bruk av lovregler og kommunens skjønn i reguleringssaken. Når det gjelder kommunestyrets skjønnsmessige vurdering av hva som er mest hensiktsmessig arealbruk, skal imidlertid Fylkesmannen legge vekt på de vurderingene som kommunestyret har gjort, jf. forvaltningslovens § 34 andre ledd tredje punktum.

Fylkesmannen bemerker at det er et grunnleggende prinsipp i forvaltningsretten at en sak skal være så godt opplyst som mulig før vedtak treffes. Fylkesmannen vil således ved sin overprøving av saken påse at klagernes anførsler er tilstrekkelig vurdert i den foreliggende saken.

På bakgrunn av det store omfang av anførsler samt at det er flere parter som har påklaget vedtaket vil Fylkesmannen i den videre behandling foreta en separat vurdering av de enkelte klagen. På noen punkter er klagen i stor grad sammenfallende. Her vil anførselen bare bli behandlet en gang. Fylkesmannen vil imidlertid understreke når dette blir gjort.

Klagen fra Gunnar og Astrid Egeland datert 15. august 2011

Fylkesmannen vil innledningsvis bemerke at klagen fra Egeland er blitt behandlet to ganger av formannskapet i Nittedal kommune.

Gunnar og Astrid Egeland klager over at gangstien mellom Øvre Huseby og Sagerudstubben ikke er tatt med i planen. Klagerne understreker at en slik gangsti er hyggeligere og sikrere alternativ enn det vil være å benytte Lundveien, da særlig med hensyn til at veien mellom Øvre Huseby og Sagerudstubben blir benyttet av folk som skal komme seg til Rotnes skole.

De rettslige rammene for arealbruk i reguleringsplaner finnes i plan- og bygningsloven §§ 12-5, 12-6 og 12-7. Fylkesmannen kan ikke se at planen strid med dette. Da gjenstår det å vurdere kommunens skjønnsmessige vurdering av hva som er hensiktsmessig arealbruk.

Fra kommunens vurdering av klagen i innstillingen til møtet 15. oktober 2012 siteres:

”Rådmannen er enig med klager i at det generelt er viktig å legge til rette for de myke trafikanter. Gjeldende forbindelse er også mye brukt, men å sikre den i plan er vanskelig gjort av at det offentlige ikke eier grunn, verken der dagens gangforbindelse går, eller i selve Sagerudstubben. Som eier av g/bnr 14/938 påpeker, fungerer dagens løsning helt greit. Men, vi vet at denne løsningen er avhengig av at også fremtidige grunneiere på g/bnr 14/1181 vil tillate fortsatt ferdseil på sin eiendom. Dagens løsning med både vegetasjon og en liten voll gjør at gangtrafikken ikke medfører stort innsyn og sjenanse for grunneier her.

Høringen avdekket at enkelte berørte grunneiere er negativ til planendring – turvei/gang-/sykkelvei og omgjøring til kommunal vei i Sagerudstubben. Ved en eventuell planendring kan det derfor bli et politisk spørsmål om kommunen må ta i bruk ekspropriasjon for å få gjennomført nødvendige grunnerverv til breddeutvidelse av vei, og turdrag/vendehammer eller gang-/sykkelvei.

Rådmannen vurderer samlet sett at man bør søke å finne en minnelig løsning som både ivaretar en gangforbindelse, og grunneiernes ønsker om å opprettholde privat vei slik som i dag i Sagerudstubben. Det innebærer at man ikke endrer vedtatt områdeplan, dvs. at klagen fra Egeland ikke tas til følge. Kommunen har ikke mottatt uttalelse av dagens eier på eiendommen gangtrafikken går på (14/1181). Dersom fremtidige eiere tar opp gangtrafikken som et problem, vil man måtte gå i dialog for å finne en minnelig løsning på dette.”

Fylkesmannen har forståelse for at klager ønsker regulert gangstien mellom Øvre Huseby og Sagerudstubben. Fylkesmannen finner imidlertid etter en gjennomgang av Formannskapets

behandling av Eigeland sin klage, å måtte legge mest vekt på kommunens valg av arealbruk. Slik Fylkesmannen ser det baserer kommunens vedtak vedrørende hvor gangsti skal etableres i dette tilfellet seg på relevante og saklige reguleringsmessige hensyn, og kommunens skjønn synes å være basert på en grundig og forsvarlig vurdering av dette. På denne bakgrunn, og med henvisning til kommunens vurderinger av klagernes anførsler finner Fylkesmannen ikke grunnlag for å endre reguleringsplanen i henhold til klagernes anførsler. Fylkesmannen har i denne vurderingen lagt vekt på hensynet til det kommunale selvstyret.

Klagen til Eigeland har ikke ført frem.

Klage fra Signe Fossum datert 29. august 2011

Fylkesmannen vil innledningsvis bemerke at klagen fra Signe Fossum er innkommet etter utløpet av klagefristen. Det fremgår imidlertid blant annet av Nittedal kommunes brev datert 7. mai 2013 at Fossums klage ble akseptert av kommunen ut fra en vurdering av at august er en vanlig periode for ferieavvikling. Fylkesmannen ønsker i den anledning å presisere at fristoverskridelsen var relativt kort med 10 dager over oppsatt frist.

Fossum har i forbindelse med klagen blitt bistått av Kluge advokatfirma ved advokat Anders Evjenth.

Klager har i klagen, samt i flere utfyllende brev fra Kluge advokatfirma hovedsakelig anført følgende:

- Markeringen av trasen i gjeldende kommuneplan, vedtatt 27. april 2009 fremstår som merkelig. Det vises i denne sammenheng til at en kommuneplan er grovmasket og det å ta stilling til traseen detaljert uten at det har fått omtale ved vedtagelsen av kommuneplanen fremstår som mangelfullt.
- Bygningsrådet har ved vedtagelsen av planen lagt feil rettsoppfatning til grunn da det fremgår av en artikkel i Varingen (17. oktober 2012 side 4.) at formannskapet anså seg bunden av kommuneplanen. Det vises i den forbindelse til pbl. §1-5 at en ny plan går foran en gammel.
- Det er ikke foretatt en tilstrekkelig vurdering av konsekvensen etableringen av atkomstveien vil ha for klager, vedtaket er i strid med forvaltningsloven § 17. Herunder at klager må rives sin lovlig oppførte garasje.
- Utkjøring på Stasjonsveien slik som planlagt vil være trafikkfarlig og uoversiktlig. Traseløsningen fremstår på denne bakgrunn som usikker løsning for den trafikksituasjonen som oppstår. Det påpekes at Statens vegvesen har uttrykt seg skeptisk til trasevalget slik som vedtatt.
- Klager anfører at veitrasen burde plasseres på tiltakshaver (for utbyggingen av Rotnes bruk) sin egen eiendom. Kommunen har ikke foretatt en reell og forsvarlig vurdering av alternativ plassering av atkomstveien. Det pekes i denne sammenheng særlig på at Rotnes bruk ikke har noe offentlig verneplan, men at det kun er utarbeidet en privat kulturlandskapsplan.
- Terrengforholdene på eiendommen er ikke egnet til å anlegge atkomstvei.

Forholdet til eksisterende kommuneplan

Kommuneplanens arealdel skal ifølge plan- og bygningsloven § 11-5 annet ledd første punktum angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og gi rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk samt hvilke hensyn som skal ivaretas ved disponeringen av arealene. Utgangspunktet er at det skal utarbeides et plankart som i nødvendig utstrekning viser hovedformål og hensynssoner. Dette innebærer at det ved angivelsen av arealbruken og restriksjonen ikke skal være mer detaljert enn det som er nødvendig for å sikre en overordnet styring av arealbruken. Det er opp til den enkelte kommune å vurdere hvor detaljert en slik plan skal være så lenge den sikrer en samlet og forsvarlig arealbruk.

Fylkesmannen vil understreke at det i vedkommende sak er klage på områdeplan for Nittedal stasjonsområde som er til behandling hos Fylkesmannen. Dette innebærer at anførsler knyttet til prosessen omkring vedtagelsen av gjeldende kommuneplan ikke vil bli behandlet nærmere. Fylkesmannen finner imidlertid grunn til kort å ta stilling til anførselen knyttet til markeringen av atkomsten i kommuneplanen.

Nittedal kommune har ved oversendelsen av klagesaken vurdert anførselen som følgende:

”Rådmannen finner det ikke underlig, derimot formålstjenlig, på et så tidlig tidspunkt som mulig i en planprosess å angi adkomst til nye boligfelt. Streken angir grovt antatt korridor, og det er iht. retningslinjer fra overordnet hold naturlig at detaljene først kommer på reguleringsnivået.”

Fylkesmannen har ikke bemerkninger til kommunens vurdering. Fylkesmannen vil imidlertid presisere at hvor omfattende prosessen omkring reguleringen av atkomstveien er i forbindelse med vedtagelsen av områdeplanen, vil være avhengig av hvor omfattende atkomstveien er blitt behandlet ved vedtagelsen av kommuneplanen. Fylkesmannen viser til gjennomgangen nedenfor omkring kommunens behandling av atkomstveien ved vedtagelsen av områdeplan for Nittedal stasjon.

Ad anførsel at kommunen har lagt feil rettsoppfatning til grunn ved vedtagelsen av reguleringsplanen

Det anføres av klager at kommunestyret i Nittedal kommune har lagt feil rettsoppfatning til grunn ved behandlingen av områdeplan for Nittedal Stasjon, ved at det i intervjuet i Varingen fremgår at kommunestyret har følt seg bundet av at atkomsten fremgikk av gjeldende kommuneplan og at dette strider med prinsippet i plan- og bygningsloven § 1-5.

Plan og bygningsloven § 1-5 annet ledd lyder som følgende:

”Ny plan eller statlig eller regional planbestemmelse går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen eller statlig eller regional planbestemmelse.”

Fylkesmannen vil innledningsvis bemerke at grunnlaget for en reguleringsplan vanligvis ligger i overordnede planer, slik som arealplanen til gjeldende kommuneplan. En reguleringsplan er ofte en mer detaljert plan enn hva en kommuneplan er. Planen er ofte ment som en spesifisering av angitt bruk i forhold til kommuneplanen. Kommunestyre står imidlertid fritt til å vedta en reguleringsplan med en annen løsning enn det som fremgår av gjeldende kommuneplan.

Bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 1-5 er først og fremst en bestemmelse som tar stilling til hvilken plan som vil ha rettsvirkning, dersom det foreligger motstrid mellom en ny reguleringsplan og en eldre kommuneplan. Bestemmelsen innebærer slik Fylkesmannen ser det ikke en begrensning for kommunestyret for hva som eventuelt kan vektlegges i en senere reguleringsprosess. Fylkesmannen kan ikke se at bestemmelsen har betydning for forholdet mellom gjeldende kommuneplan for Nittedal og områdeplan for Nittedal stasjonsområde, da det slik Fylkesmannen ser det ikke foreligger motstrid mellom de to planene. Videre kan ikke Fylkesmannen se at det at kommunestyret til en viss grad føler seg "bundet" av hva som fremgår gjeldende kommuneplan medfører uriktig rettsanvendelse. Fylkesmannen vil bemerke at kommunestyret ved vedtagelse av en ny reguleringsplan ofte vil legge til grunn hva området er lagt ut til i gjeldende kommuneplan, dersom det ikke forligger nye forhold som medfører at kommunestyret må se annerledes på området enn hva som fremgikk ved vedtagelsen av kommuneplanen.

Fylkesmannen finner ikke holdepunkter for å fastslå at kommunestyret har lagt en uriktig rettsoppfatning til grunn for sin behandling av områdeplan for Nittedal stasjon.

Ad anførsel at vedtaket er i strid med forvaltningsloven § 17, det er ikke foretatt tilstrekkelig konsekvensutredning for valget av atkomst.

Nittedal kommune har ved behandlingen av klagen vurdert anførselen som følgende:

"Det er i planbeskrivelsen til områdeplanen vist at planen er hjemmel for gjennomføring av nye tiltak, herunder tiltak nr. 301 ny vei til Rotneshagan i figur 14. Detaljert konsekvensbeskrivelse for grunneier er ikke foretatt på områdeplan-nivået fordi dette vil kreves ved detaljregulering."

Videre fremgår det at:

"Rådmannen viser til vedlegg 3 og sier seg uenig i påstanden. OVI er faglig sett det trasévalget som vil gi kortest veiføring med minst stigning, minst negative konsekvenser for boligeiendommer og landskapet. Som beslutningsgrunnlag ved denne klagebehandlingen er det gjort ytterligere vurderinger av veialternativer i vedlegg 13 og 15. Konklusjonen er ikke endret av dette."

...

6. Konsekvenser for grunneier:

Ad I) Bolighuset får tett trafikkert vei inntil, og

Ad II) Fradelte parseller kan ikke bebygges hensiktsmessig, veien vil være til hinder for videre utbygging på eiendommen og medføre verdiforringelse:

Rådmannen er klar over at veitiltak på den ene siden kan medføre miljøulempere og forringelse av eiendommers verdi, ved at veien beslaglegger utbyggingsareal og vil oppfattes ugunstig med dagens boligstruktur. På en annen side legger områdeplanen til rette for en fremtidig helhetlig utvikling av hele området, der OVI vil være adkomstvei både til B6 og for fremtidig fortetningsområde B10, inkludert klagers eiendom. Rådmannen mener dette er et forhold som må tas med i en vurdering av eiendomsverdi, da områdeplanen gir hjemmel for tettere utnytting (B10) enn tidligere planer, hvilket utvilsomt vil øke eiendommens verdi."

Fylkesmannen finner innledningsvis grunn til å presisere at i utgangspunktet ikke er forskjell mellom områderegulering og detaljregulering med hensyn til hva planen kan inneholde og rettsvirkningene av planen. En områdeplan ligger imidlertid nærmere opp til arealdelen i kommuneplanens arealdel ved at den skal brukes for å ivareta vernehensyn eller for å tilrettelegge og legge rammer for den videre planleggingen. Detaljplaner vil imidlertid ofte

gjelde for mindre områder og være mer detaljert. Fylkesmannen kan ikke se at det i foreliggende sak se at det isolert sett foreligger et krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan for OV1 i områdeplan for Nittedal Stasjonsområde. Fylkesmannen viser i den forbindelse til bestemmelsene til områdeplan for Nittedal Stasjonsområde § 3.1 hvor det fremgår at *”kjøreveger skal være opparbeidet som vist på plankartet*. Fylkesmannen vil imidlertid påpeke at OV1 også vil være atkomstvei for det fremtidige fortetningsområde B10 og at det i forbindelse med utarbeidelse av dette området vil foreligge et krav om detaljregulering, jf. § 1.12 i reguleringsbestemmelser for Nittedal stasjonsområde. Fylkesmannen forstår kommunen redegjørelse for senere detaljregulering av OV1, da i sammenheng med kravet som følger av fortetting av B10 og at detaljreguleringen av dette området også vil omfatte atkomstløsningen OV1.

Fylkesmannen presiserer at kommunens skjønnsmessige vurdering av arealbruk i en reguleringsplan må basere seg på relevante og saklig reguleringsmessige hensyn. Etter Fylkesmannen syn må det kunne stilles et minstekrav om at det foreligger et reelt behov bak fastsatte arealbruk. Dette særlig med tanke på forholdet til oreigningslova § 2 at det *”tvillaust er til meir gagn enn skade”* å ekspropriere grunn til opparbeidelse av atkomstvei i henhold til en reguleringsplan. Når det er sagt er Fylkesmannen av den oppfatning at kommunen i tilstrekkelig grad har tatt stilling til konsekvensene vedtatt områdeplanen vil ha for klager. Fylkesmannen viser i denne sammenheng til planens forhistorie, der formannskapet i kommunestyret har avventet å treffe en avgjørelse i saken inntil saken var bedre opplyst. Videre er Fylkesmannen av den oppfatning at kommunen i tilstrekkelig grad har vurdert ulike alternativer for plasseringen av atkomstveien. Det vises i den forbindelse til notatet foretatt av Rådmannen som var vedlegg til saksfremlegget for kommunestyret.

Fylkesmannen er av den oppfatning at ved behandlingen av reguleringsvedtaket i forkant og i forbindelse med klagebehandlingen at konsekvensene for klager er tilstrekkelig utredet, jf. forvaltningsloven § 17.

Ad anførsel at valgt atkomst medfører at utkjøringen på Stasjonsveien blir trafikkfarlig Nittedal kommune har ved behandlingen av klagen vurdert anførselen som følgende:

”I forhold til begrunnelsen om at utkjøringen på Stasjonsveien vil være trafikkfarlig og uoversiktlig, er dette løst i områdeplanen med avsetting av frisisiktsone. Vegvesenets krav er 6 x 36m for veiklasse 100-500 ÅDT. Som følge av ønsket tilrettelegging for en mulig fremtidig tilkobling til Rv4 har kommunen planlagt for en høyere veiklasse >1500 ÅDT, og satt frisisiktsone til 10 x 43m. Dette betyr ikke at veien ved detaljregulering kan få en annen utforming.

Begrunnelsen om at trafikken på Stasjonsveien allerede er høy, går på at B6 isolert sett vil påføre Stasjonsveien ytterligere trafikk. Veien i seg selv har som vegvesenet påpeker ikke et «tak» for maksimum ÅDT, men er sikret med fortau. Det er imidlertid avviklingsproblemer i Rotneskrysset, og av hensyn til trafikkavvikling, sikkerhet, støy og støvplager ønsker kommunen å planlegge for en tilkobling ned på fremtidig Rv4, 7 slik at beboere i Stasjonsområdet (øvre del) som skal til og fra søndre Nittedal, nedre Romerike og Oslo kan kjøre ned i tunnel fremfor å belaste Stasjonsveien og sentrumsområdet. Det vises ellers til notat i vedlegg 3 som belyser dette. Nyeste trafikk tall fra våren 2011 (vedlegg 10) viser en årsdøgntrafikk (snitt for et døgn) på 6025 kjøretøysbevegelser i Stasjonsveien. Beregnet yrkesdøgntrafikk, dvs. snitt hverdag er 6746 bevegelser. Vdr. påstanden om at utkjøring til B6 bør gå på Wessels eiendom er dette også kommentert i vedlegg 3. Rotnes Bruk er LNF-område, hvor deler har verdi som nasjonalt verdifullt kulturlandskap. Det anses p.t. ikke som aktuelt å lage utkjøringer ned over Rotnes bruk, se også nedenfor i kommentar til supplerende klage angående dette.

Rådmannen mener for øvrig at kommuneplanprosessen 2005-2009 fulgte prosessreglene etter plan- og bygningsloven, og beklager hvis grunneiere i området ikke opplever å ha blitt godt nok ivaretatt. Rådmannens mener imidlertid at klager har hatt jevnlig kontakt med kommunen over flere år (siden 80-tallet) om denne problemstillingen, særlig i forbindelse med deling i 1986, eiendomskjøp i 1988, garasjebygging og reguleringsprosess i 1998-2000. Med dette som bakgrunn var det ikke et nytt forhold som kom frem når områdeplanen ble lagt ut på høring. Rådmannen stiller seg derfor undrende til påstander om at en rød strek like gjerne kan bety kraftledning i kommuneplanen, hvilket ville gitt helt egne soner med byggeforbud.

OV1 er tilpasset til terreng og eksisterende bebyggelse, og vil ikke medføre at hus må rives. Rådmannen vil repetere at det foreligger krav om detaljregulering for både B6 med atkomstvei i kommuneplanen, og for eventuell konsentrert bebyggelse i område B10 i områdeplanen. Ved en slik detaljregulering vil både veiklasse og linjeføring bli vurdert på nytt. Disse planprosessene vil måtte avvete en vedtatt kommunedelplan for Rv4, hvor planen er å sende planforslag på høring i løpet av høsten 2012.”

Videre fremgår det at:

*”At 140 boliger vil medføre betydelig økt trafikkbelastning på allerede belastet vei. Her brukes tall fra et tidlig anslag fra planer før B6 ble vedtatt som byggeområde. Nåværende boligbyggeprogram anslår 50 boliger. Trafikksituasjonen må vurderes fortløpende, både virkningen av ny Svartkruttvei, fortetting i hele byggesonen som pågår og eventuell tilkøpling med Rv4 i nord. Ulemper for omgivelsene av ny bebyggelse skal vurderes iht. statlige retningslinjer under detaljregulering.
(...)”*

Rådmannen er klar over tidligere uttalelser fra vegvesenet, og bl.a. på den bakgrunn har det blitt jobbet spesielt med siktforhold og kurvatur/svingradier i kryss i områdeplanen. Rådmannen registrerer at vegvesenet ikke hadde innsigelse til OV1, og tar det til etterretning for den videre planlegging”

Fylkesmannen viser til at de vurderinger som er gjort i forhold til trafikksituasjonen fremstår som grundige.

Kommunens vurdering av konsekvensene av valgt atkomst til Stasjonsveien er etter Fylkesmannens syn tilstrekkelig og forsvarlig. Etter Fylkesmannens syn har kommunen i reguleringsprosessen tatt hensyn til innspillet fra Statens Vegvesen. Fylkesmannen kan ikke se at konsekvensene av reguleringen får slike følger for trafikksikkerheten at det nødvendiggjør innregulering av spesifikke krav til trafikkbegrensende tiltak. Fylkesmannen forutsetter at trafikksikkerheten knyttet til utkjøring på Stasjonsveien generelt, herunder behovet for trafikkbegrensende tiltak, ivaretas av vei – og trafikkmyndighetene.

Ad anførsel at atkomst OV1 burde legges over Rotnes Bruk

Kommunen har ved oversendelsen av klagesaken vurdert anførselen som følgende:

”Som nevnt over vil en atkomstvei over Wessels eiendom berøre Rotnes Bruk og verdifullt kulturlandskap. Rådmannens kan være enig i at i hvilken grad regionalt eller nasjonalt viktig kulturlandskap vil bli berørt, må vurderes mer inngående ved en eventuell regulering av atkomst i fremtiden ned mot rv.4. Notat 15 viser at det er mulig å opparbeide vei, mens vedlegg 16 viser fylkeskommunens omtale og kart over Rotnes bruk i Grøntstrukturplan for Romerike.”

Fylkesmannen har forståelse for at det for klager er ønskelig at atkomstveien plasseres over en annen eiendom. Fylkesmannen finner imidlertid etter en gjennomgang av Formannskapetets

behandling av Fossums klage, å måtte legge mest vekt på kommunens valg av atkomst. Slik Fylkesmannen ser det baserer kommunens vedtak vedrørende hvor OV1 skal etableres seg i dette tilfellet på relevante og saklige reguleringsmessige hensyn, og kommunens skjønns syns å være basert på en grundig og forsvarlig vurdering av dette. På denne bakgrunn, og med henvisning til kommunens vurderinger av klagerens anførsler finner Fylkesmannen ikke grunnlag for å endre reguleringsplanen i henhold til klagerens anførsler. Fylkesmannen legger ved avgjørelsen også vekt på hensynet til det kommunale selvstyret.

Klagen til Signe Fossum tas ikke til følge.

Klagen fra Harald Gundersen datert 28. september 2011

Fylkesmannen vil innledningsvis bemerke at klagen fra Harald Gundersen er innkommet etter utløpet av klagefristen. Det fremgår imidlertid av Nittedal kommunes oversendelse av klagesaken at klagen er tatt til behandling på grunnlag av at det kan synes som om klager ikke har oppfattet plansituasjonen ved utsendelsen av vedtaksmeldingen.

Av klagen til Gundersen datert 28. september 2011 fremgår det at klager motsetter seg ytterligere avståelse av tomtegrunn i forbindelse med reguleringsplanen, herunder avståelse av grunn til fordel for etablering av fortau langs Kruttveien.

Nittedal kommune har ved behandlingen av Gundersens klage vurdert anførselen som følgende:

”Foruten å rydde opp er områdeplanen et viktig verktøy for å tilrettelegge for trafiksikkerhetstiltak som fortau utgjør. Langs hele Kruttverkveien er det tilnærmet nok bredde til å gjennomføre planen uten store eiendomsinngrep. Unntaket er nederst, der både Gundersen og eiendommen tvers over veien må avgi noe areal.

Fortau vurderes som et tiltak av stor samfunnsnytte. Kommunen er i dialog med Ruter om å styrke busstilbudet i området, hvilket kan gi noe mer bussstrafikk i Kruttverkveien. Utenom stengetid for bom mellom Svartkruttveien og Kruttverkveien må det også forventes at biltrafikken vil øke. Kommunen ønsker derfor å tilrettelegge for fortau i planleggingen, selv om det krever erverv av noe privat grunn langs veien. Rådmannen innstiller derfor på ikke å ta klagen til følge.

Forslag til alternativer

Rådmannen kan ikke se at det foreligger andre alternativer for anleggelse av fortau, og da er eneste alternativ til planen å ikke regulere til fortau.

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 12-12 tas klagen fra Harald Gundersen datert 28.09.11 på kommunestyrets vedtak 20.06.11 av Områderegeringsplan for Nittedal Stasjonsområde ikke til følge. Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.”

De rettslige rammene for arealbruk i reguleringsplaner finnes i plan- og bygningsloven §§ 12-5, 12-6 og 12-7. Fylkesmannen kan ikke se at planen strid med dette. Da gjenstår det å vurdere kommunens skjønnsmessige vurdering av hva som er hensiktsmessig arealbruk.

Fylkesmannen har forståelse for at det for klager kan fremstå som urimelig at vedkommende må avstå ytterligere eiendom. Fylkesmannen finner imidlertid etter en gjennomgang av Formannskapetets behandling av Gundersen sin klage, å måtte legge mest vekt på kommunens

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

valg av arealbruk. Fylkesmannen vil påpeke at det ikke finnes alternativer for etablering av fortau langs Kruttveien. Etablering av fortau er et tiltak med stor samfunns nytte som vil ha stor betydning for beboere langs Kruttveien og øvrige beboere i kommunen. På denne bakgrunn, og med henvisning til kommunens vurderinger av klagers anførsler finner Fylkesmannen ikke grunnlag for å endre reguleringsplanen i samsvar med klagers ønske. Ved avgjørelsen har Fylkesmannen også tatt hensyn til det kommunale selvstyret.

Klagen til Harald Gundersen er ikke tatt til følge.

Slutning

Kommunens vedtak 20. juni 2011 stadfestes.

Fylkesmannens vedtak er endelig.

Kopi av denne avgjørelsen er sendt partene.

Med hilsen

Odd Meldal
underdirektør

Maria G. Kallevik Rødde
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Tumyrhaugen Vel

Kluge advokatfirma DA v/adv. Anders Evjenth
Harald Gundersen

Signe Fossum

Naturvernforbundet i Nittedal

Gunnar Eigeland

POB 1548 Vika 0117 OSLO
Kruttverkveien 1482
36

Stasjonsveien 65 1482 NITTEDAL

Øvre Huseby 2 1482 NITTEDAL