

Fra: Jens Christian Markegård - Markegaard <jens@markegaard.com>
Sendt: fredag 8. januar 2021 13:57
Til: Mari Reiten Norberg
Emne: Vedr. omsøkt fradeling av tomt fra gnr 99, bnr 1 - saksnr 20-26500

Det vises til innsendt merknader og problemstillinger i forbindelse med nabovarsel av 17.12.20, som bygger på nabovarsel mottatt 11.12.20. I forlengelsen av dette, oversendes det herved en utdypelse av punkter og problemstillinger som ble tatt opp.

Primært anføres det fra denne side at omsøkt fradelt areal er i strid med kommuneplanen. Det vises i den forbindelse konkret til kommuneplanens §3.2, som uttrykkelig lyder:
«Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger.»

Som kjent foreligger det ikke noen reguleringsplan for området, selv om området på kommuneplankartet er avsatt for boligformål.

Imidlertid er ikke selve kommuneplankartet på et slikt detaljnivå, at det inntar alle slike hensyn, jfr. samtaler med relevante høringsinstanser i kommunen, og må ses på til dels veiledende, spesielt i yttergrensene.

Plan- og bygningsloven (pbl) §11-6 om rettsvirkning av kommuneplanens arealdel, annet ledd, lyder:
«Tiltak etter §1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.» (Undertegnede understreking)

Det anføres at kommuneplankartet er i strid med kommuneplanens generelle bestemmelser, jfr. blant annet §§3.2 og 11.2 i kommuneplanen.

Det vises videre til kommuneplanens §3.3 om unntak fra plankrav, jfr. pbl § 11-10:
«I byggeområder gjelder følgende unntak [...], forutsatt at [...] tiltaket er i tråd med kommuneplanens bestemmelser [...]», (undertegnede understreking), jfr. kommuneplanens §§ 8-1 og 9-4.

Den anføres i denne forbindelse at kommuneplanens generelle bestemmelser må gå foran unntak om plankrav.

Det vises videre til uttalelse fra Natur og Idrett, som har ytret sin faglige vurdering i foregående del av fradelingssaken:
«(...) Store deler av det som er foreslått skilt ut til tomt for enebolig er i dag dekket av en åkerholme/«halvøy» som er del av et vegetasjonsbelte ved Trulsrud nedre. I henhold til kommuneplanbestemmelsernes § 3.1 og 3.2, stilles det krav om reguleringsplan i byggeområder, samt at jordlovens §§ 9 og 12 gjelder fram til reguleringsplan foreligger. I henhold til kommuneplanbestemmelsernes § 11.2 skal sammenhengende grøntdrag og grønne lunger ivaretas og styrkes. Ved regulering skal natur- og terrengkvaliteter i planområdet registreres før planforslaget utformes. Viktige trær, trekker, alleer og vegetasjonsområder skal sikres i reguleringsplaner og bevares ved bygge- og anleggstiltak. [...] Dersom en tillater en deling av tomt med formål om boligbygging, vil store deler av åkerholmen bli berørt både i anleggsfasen og permanent.» (Undertegnede understreking)

Som Natur og Idrett berører i sin uttalelse, utgjør åkerholmen en del av et vegetasjonsbelte, som representerer en viktig del av denne typen gjenværende terrengkvaliteter i Lommedalen og Bærum for øvrig, omkranset av landbruksjord, som p.t. fortsatt disponeres som slåtteeing/beite for hest, og som igjen har et særskilt vern gjennom blant annet kommuneplanens §3-2.

Dersom omsøkt område fradeles, vil åkerholmen og omkringliggende arealer i praksis være gjenstand for irreversible inngrep, og vil for alle formål være tapt for ettertiden.

Til alt overmål er plasseringen av inntegnet bolig på den omsøkte fradelte tomten flyttet inn på deler av jordbruksarealet, i strid med bestemmelser i kommuneplanen, jfr. jordloven, nevnt foran.

Oppsummert anføres det at omsøkt fradelt areal må nektes fradelt, og subsidiært at det omsøkte fradelte arealet må begrenses til å ikke å omfatte områder med spesielt vern i kommuneplanens bestemmelser, ei heller dyrket mark og dyrkbar mark.

Avslutningsvis bemerkes det at gnr 99, bnr 65 har en tinglyst rett til ferdsel over deler av det omsøkte fradelte areal, som således vil komme i konflikt med denne tinglyste retten ved en evt. fradeling av omsøkte fradelte areal (dok.nr 4504 av 02.09.1960).

Med vennlig hilsen

-

Jens Christian Markegård

M +47 41 21 32 15