

BEHANDLING AV BYGGESØKNADER I MARKA



Plan- og bygningsetaten
v/ enhetsleder Lisbeth Nordli



Plan- og
bygningsetaten

Markalovens geografiske virkeområde i Oslo:

- Sørkedalen
- Nordmarka
- Maridalen
- Lillomarka
- Foten av Gjelleråsen
- Østmarka
- Grønliåsen



Forholdet mellom plan- og bygningsloven og markaloven

Bygge- og anleggstiltak i marka skal først avgjøres etter markaloven før det kan gjennomføres ordinær saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Plan- og bygningslovens byggesaksbestemmelser er subsidiære i forhold til markalovens byggeforbud og særskilte krav.



Forholdet mellom plan- og bygningsloven og markaloven

Det er kun nødvendig å sende en søknad, selv om kommunen både må behandle tiltaket etter markaloven og plan- og bygningsloven.

Den som søker om tillatelse trenger ikke å sende inn full byggesak for å få behandlet tiltaket etter markaloven.

MARKALOVEN

Lovens formål (§ 1)

”Formålet med loven er å fremme og tilrettelegge for friluftsliv, naturopplevelse og idrett. Loven skal sikre Markas grenser og bevare et rikt og variert landskap og natur- og kulturmiljø med kulturminner.

Det skal samtidig tas hensyn til bærekraftig bruk til andre formål”.

- Flerbrukerprinsippet
- Hensynene friluftsliv, naturopplevelse og idrett er sidestilte
- Forvaltningen av marka skal skje i et helhetlig og langsiktig perspektiv
- ”Andre formål” i annet ledd er underordnet lovens hovedformål



Arealformål (§ 4)

”Marka er landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) etter plan- og bygningsloven, med de presiseringer og unntak som følger av §§ 5 og 6”.

Til forskjell fra LNF – områder utenfor Marka, er bygge og anleggstiltak i landbruket også i utgangspunktet forbudt i Marka (§ 5 første ledd) og krever dermed tillatelse etter § 14, jf. § 5 annet ledd.



Plan- og
bygningsetaten

Hovedregel § 5: Bygge- og anleggstiltak er forbudt i Marka



Markaloven § 5 første ledd:

"Bygge- og anleggstiltak er forbudt i Marka. Med bygge- og anleggstiltak menes tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, for eksempel oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom".

Saksbehandling etter markaloven/ Dispensasjon fra byggeforbudet: Markaloven § 15

*”Kommunen kan gi **varig eller midlertidig** dispensasjon fra bestemmelsene i § 4, § 5, § 7 første ledd nr. 1-3 og § 10. Departementet kan gi dispensasjon fra bestemmelsene i § 4, § 5, § 7 første ledd nr. 1-4 og § 10. Det kan settes vilkår for dispensasjonen”.*

Dispensasjon kan bare gis dersom hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering anses for å være klart større enn ulempene for friluftslivet, naturmiljøet eller allmenne interesser”.

Dispensasjonsvurderingen

Momenter i dispensasjonsvurderingen

Ot.ptp. nr 23 (2008 – 2009) s. 47:

”(...) fordelen ved å gi dispensasjon [må] anses for å være klart større enn ulempene for friluftsliv, naturmiljøet eller allmenne interesser”

*”Det bør kunne gis dispensasjon for mindre tiltak på eller i forbindelse med eksisterende bebyggelse til lovlig bruk, for eksempel for å få **bedre sanitærløsninger** eller en mer **tidsmessig planløsning** dersom dette ikke har negativ betydning for naturkvaliteter og friluftslivskvaliteter i området. Dette vil for eksempel kunne være aktuelt i forbindelse med **hytter eller etablerte lokalsamfunn i Marka**. Som etter plan- og bygningslovens § 19-1 første ledd kan det etter første ledd annet punktum settes vilkår for dispensasjonen, jf. merknadene til denne bestemmelsen i Ot.prp. nr. 32”.*

Kompetanse etter dispensasjonsbestemmelsen

Markaloven § 15 siste ledd:

”Kommunen kan ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer eller forbudet i § 5 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg mot at det blir gitt dispensasjon”.

Rundskriv T – 2009 – 3:

Det er etter loven en forutsetning at alle dispensasjonssøknader der kommunen innstiller positivt, skal forelegges Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

PBE konkluderer med at søknaden om dispensasjon må avslås.....

Det skal ikke innhentes uttalelse fra fylkemannen på forhånd.

PBE fatter vedtak om avslag på markasak.

Kopi av vedtaket sendes fylkesmannen i Oslo og Akershus og organisasjoner som har friluftsliv, idrett, naturvern eller kulturvern som formål.

Tiltaket skal ikke viderebehandles etter plan- og bygningsloven.

PBE konkluderer med at dispensasjon kan gis.....

Det må innhentes uttalelse fra Fylkesmannens miljøvernavdeling.

Dersom fylkesmannen uttaler seg positivt til dispensasjon kan PBE gi tillatelse etter markaloven.

Kopi av vedtaket sendes fylkesmannen i Oslo og Akershus og organisasjoner som har friluftsliv, idrett, naturvern eller kulturvern som formål.

Tiltaket kan nå viderebehandles etter plan- og bygningsloven etter gjeldende rutiner.



PBE konkluderer med at dispensasjon kan gis.....forts.

Dersom fylkesmannen uttaler seg negativt til dispensasjon skal PBE avslå dispensasjonssøknaden.

Tiltaket skal ikke viderebehandles etter plan- og bygningsloven.

Søknadsdokumentasjon i marka-sak

Minimumsdokumentasjon for behandling etter markaloven:

- Beskrivelse av tiltaket.
- Søknad om dispensasjon fra markaloven.
- Tegninger av tiltaket og kart som viser tiltakets plassering.

Det er ikke krav om nabovarsling.

Unntak : Markaloven § 5 annet ledd

”Bygge- og anleggstiltak er forbudt i Marka. Med bygge- og anleggstiltak menes tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, for eksempel oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom.

Forbudet i første ledd omfatter ikke landbrukstiltak og tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-3 annet ledd eller som inngår i vedtak etter § 6-4 tredje ledd i samme lov”.

- Landbruksbegrepet skal forstås på tilsvarende måte som etter pbl. Se også Miljøverndepartementets veileder T- 1443 fra 2005.
- Faller tiltaket under landbruksbegrepet, må det vurderes om det kan gis tillatelse etter § 14, jf. § 1. Dette beror på en konkret vurdering.
- Hvorvidt landbrukstiltaket er av en slik størrelse at det vil kreves reguleringsplan, vil måtte vurderes etter pbl. § 12-1.

Kompetanse etter unntaksbestemmelsene

Plan- og bygningsetaten har vedtakskompetanse til å innvilge tillatelse med hjemmel i § 5 annet ledd, § 7 nr. 1- 4 og § 9, jf. § 14. Kopi av vedtak skal sendes som orienteringssak til Fylkesmannen.



Saksbehandlingen etter unntaksbestemmelsene

- **Alle tiltak som faller inn under unntaksbestemmelsene skal behandles etter markaloven § 14.**



Saksbehandlingen etter § 14

Markaloven § 14

”Tiltak omfattet av loven kan bare settes i verk dersom det er gitt tillatelse av myndigheten etter loven. **Tillatelse kan bare gis dersom fordelene ved tiltaket må anses større enn de skader og ulemper tiltaket vil medføre for friluftslivet, naturmiljøet eller de allmenne interesser for øvrig”**

(Eks: tiltak på landbrukseiendom som ikke er hjemlet i plan)

For søknader som går inn under § 7 skal søknadsbehandlingen begrenses til å kontrollere at tiltaket er i samsvar med de vilkår som framgår av § 7”.

(Eks: tiltak innenfor reg.plan for Sørbråten i tråd med planene)

Saksbehandling etter markaloven § 14 kan resultere i følgende:

Tillatelse etter markaloven § 14:

- Vedtaket etter markaloven behandles/"bakes inn" i vedtak etter pbl.

Avslag etter markaloven § 14:

- Eget avslagsvedtak fattes etter markaloven.
- Tiltaket skal ikke viderebehandles etter pbl.

Saksbehandling av tiltaket etter plan- og bygningsloven

Saksbehandling etter PBL kan starte når kommunen har gitt tillatelse etter markaloven.

Fullstendig søknadsdokumentasjon etter PBL må foreligge

Oslo kommunes del av marka er i kommunedelplan for "Oslos del av marka" lagt ut til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF).

Stort sett alle tiltak i Oslomarka vil være i strid med LNF-formålet. Det er derfor viktig å påse at dispensasjon etter pbl. vedrørende arealbruk er omsøkt, nabovarslet og begrunnet.

Før vedtaket fattes skal det foreligge uttalelser/tillatelser fra Vann- og avløpsetaten, Landbrukskontoret, Bydel og Byantikvaren.

Klage på markavedtak (§16)

Fylkesmannen i Oslo og Akershus er klageinstans for kommunens vedtak etter denne loven.

Dersom tiltaket i tillegg forutsetter dispensasjon fra plan etter plan- og bygningsloven skal klagen oversendes Byutviklingskomiteen før den sendes til fylkesmannen.

Organisasjoner som har friluftsliv, idrett, naturvern eller kulturvern som formål kan påklage vedtak fattet av kommunen etter § 5, § 7 første ledd, § 9 og § 10.

Ellers gjelder reglene om klage i forvaltningsloven tilsvarende.

