1. Bakgrunn: Referanse:
Tidligere saksnr. 2009/550 Kommuneplanen med bestemmelser for perioden 2006 – 2017.
Søknad om dispensasjon kom inn før plandelen av ny plan- og bygningslov trådde i kraft.
Det følger av § 13 i overgangsforskrift av 15.6.2009 at søknader som er sendt kommunen før ny plandel trer i kraft skal behandles etter § 7 i pbl. 85.

2. Saksopplysninger:
Saken gjelder søknad om dispensasjon fra LNF – formålet i kommeplanens arealdel for bruksendring til bolig på eiendom gnr. 73, bnr. 19. Eiendommen gnr. 73, bnr. 19 ligger innerst i Skjærvaveien. Eiendommen ble utskilt som byggetomt i 1951. På eiendommen er det i dag en hytte som ble oppført i 1951.
Dette er eneste hytte i området, da hytten på naboeiendommen gnr. 73, bnr. 18. brant ned i 1996. Eiendommen gnr. 73, bnr. 19 er omkranset av jordbruksareal.
 Eiendommen består av gressplan, fjell, kratt /større trær samt gårdsplass/atkomst.
Eiendommen har i dag et privatisert preg.
Eiendommen ligger omkranset av LNF- område som er preget av tradisjonelt landbruk.
 Omtrent 130m sydøst for eiendommen ligger et etablert boligfelt.
I kommuneplanen er et større område sydvest for eiendommen avsatt til fremtidig boligområde. Eiendommen ble vurdert omgjort til boligformål i 1984.
 I brev fra kommunen datert 13. april 1984 opplyses det at eiendommen kan omgjøres til boligeiendom dersom eiendommen får tilfredsstillende atkomst og tilfredsstillende vann – og avløpsledning.
3. Varsling – uttalelser fra eksterne myndigheter

3.1 Nabovarsling Naboer/gjenboere er varslet. Det er ikke innkommet merknader.

3.2 Fylkesmannen i Oslo og Akershus Fylkesmannen skriver følgende i sitt svarbrev, datert 18.8.2008: ”Generelt mener Fylkesmannen at det er uheldig å fravike kommuneplanen og dens bestemmelser. Dette kan føre til en fragmentering av landskapet, fordi man ikke får tatt de samme overordnete hensynene som ved en kommuneplanrullering.
Fylkesmannen ser imidlertid ingen tungveiende grunner til å motsette seg dispensasjon i dette tilfellet, men ber kommunen vurdere saken grundig i forhold til landskap – og friluftsinteresser og i forhold til håndtering av avløpsvann fra eiendommen.
Vi forutsetter også at jordressursene ikke blir berørt dersom det gis dispensasjon”

3.3. Fylkeskommunen skriver i sitt svarbrev datert 10.11.2009, følgende: ”Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som fagmyndighet for kulturminnevern og som regional planmyndighet. Området er ikke befart. Uttalelsen gis på grunnlag av arkivmateriale. Det er ingen registrerte fornminner innenfor området. En nærmere utredning av fornminneinteressene anses som unødvendig. Fylkesrådmannen har ingen merknader knyttet til nyere tids kulturminner.

3.4 LNF- forumet (inkludert landbruksmyndigheten) LNF- forumet er ikke negativ til omdisponering, men forutsetter tilknytning til kommunalt avløp, ref. referat fra møtet i LNF forumet 20.11.2009. Løpenr: 6997/2010

4. Hjemmelsgrunnlaget for dispensasjon
Eiendommen ligger i et uregulert område som i kommuneplanens arealdel er vist som høyt prioritert LNF – område.
I dag står det hytte på eiendommen.
Tiltaket krever tillatelse etter pbl. § 93 og gjennomføring av tiltaket er da avhengig av at det gis dispensasjon fra kommuneplanens LNF formål.
Etter pbl. § 7 kan bygningsmyndigheten dispensere når det foreligger ”særlige grunner”.
Dette innebærer som utgangspunkt at ingen har krav på å få innvilget en dispensasjon.
Hva som ligger i dette vilkåret er nærmere omtalt i Ot.prp. nr. 56 (1984-85) side 101: "Uttrykket "særlige grunner" må ses i forhold til offentlige hensyn planlovgivningen skal ivareta.
De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn.
Som eksempel kan nevnes tilfeller der vurderingen av areal bruken er blitt endret etter at det ble utarbeidet plan eller at tidsfaktoren tilsier at en ikke bør avvente en planendring.
I helt spesielle tilfeller vil også forhold vedrørende søkers person kunne anses som særlig grunn.
I den enkelte dispensasjonssak må det foretas en konkret og reel vurdering av de faktiske forhold i saken.
Foreligger en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon vil lovens krav være oppfylt og dispensasjon kan gis.
I motsattfall er lovens krav ikke oppfylt og dispensasjon kan ikke gis.
De særlige grunner som taler for dispensasjon må naturligvis ligge innenfor rammen av loven.
De ulike bestemmelser og planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse.
Bygningsrådet må heller ikke bruke sin dispensasjonsmyndighet på en slik måte, at den undergraver planene som informasjon – og beslutningsgrunnlag.

5. Tiltakshavers oppsummering av særlige grunner for dispensasjon
Eiendommen er ikke egnet til å tjene landbruks-, natur- eller friluftsformål.
Hensikten med LNF-området er ikke truet ved en bruksendring på denne eiendommen; den ligger også utenfor 100-metersbeltet fra Nitelva.
Eiendommen er i dag eneste hytte i området — bruksendring til bolig gir et mer ensartet område idet også området i bakkant er avsatt til fremtidig boligområde.
Nærmeste eiendom er tilsvarende denne (gnr. 73 bnr. 24) også en "øy" på samme jorde — denne er regulert til bolig, og ligger ca. 30 meter unna.
Tilbygg ligger i LNFområdet og er oppført i 2008. Begrunnelse for å gi dispensasjon ("hindrer ikke allmenn ferdsel") bør gjøres gjeldende for begge eiendommer.
Historiske forhold (opprinnelig "byggetomt") taler for boliganvendelse.
Eiendommens beskaffenhet vil kunne oppgraderes ved en moderne bolig i stedet for dagens hyttebygning — eksempelvis sanitærmessig.
Skedsmo kommune ønsker ikke hytter i området (ref. nyoppføring eller tilbygg på hytter ikke tillatt). Tiltakshaver gjør gjeldende at det foreligger ” særlige grunner ” for å gi dispensasjon,

6. Kommunens drøfting av grunnlaget for dispensasjon Høyt prioritert LNF
Område tilsier et arealvern både for landbruk, natur og friluftsområde, hvor alle disse egenskapene er meget viktige for området.
Kommunen har da vurdert om det foreligger ” særlige grunner ” for å gi dispensasjon fra LNF formålet i kommuneplanens arealdel, jf. pbl. § 7. 6.1.
Kommunens drøfting i forhold til landbruk Eiendommens topografi medfører et naturlig skille mellom eiendommen og omkringliggende jordbruksareal.
Eiendommen ligger avgrenset i landskapet, og er ikke egnet som jordbruksareal. Dette var antagelig grunnen til at eiendommen ble skilt ut fra gnr 77, bnr 3 i 1951.
Nærliggende områder er i kommuneplanen avsatt til fremtidig boligbebyggelse.
Kommunen finner derfor at de formålene som er avsatt for arealene i nærheten av eiendommen i kommuneplanen har større konsekvenser for landbruket enn hva en bruksendring fra hytte til bolig har.
Tiltaket kan heller ikke anses å være vesentlig, og vil etter kommunens syn ikke svekke landbruket i området.
Atkomstvei foreligger allerede til eiendommen, og bruksendring til bolig vil ikke medføre vesentlig økning av trafikken til eiendommen.
Ved bruksendring til bolig vil det bli krevd tilkobling til offentlig vann – og avløp som medfører vesentlig bedring av de sanitære forhold.
Landbruksmyndigheten uttaler seg positiv til bruksendringen, og finner at tiltaket ikke vil gå utover omkringliggende jordbruksareal.
Kommunen finner derfor at bruksendring til bolig på eiendommen ikke vil ha negative konsekvenser for landbruket

6.2 Kommunens drøfting i forhold til natur
Eiendommen ligger ca 300m fra Nitelva.
Terrenget ned mot Nitelva er sterkt hellende fra kote 112 til kote 102, og består hovedsakelig av dyrket jordbruksareal og noe vegetasjon.
Området langs Nitelva er imidlertid et viktig kulturlandskap, som er noe forandret, men som er viktig som grøntdrag og identitetskaper, ref. kulturlandskapsplanen.
Ved Stavsvika er det større grunne områder som tidvis oversvømmes.
Våtmarksvegetasjonen her gir grunnlag for et variert dyre- og fugleliv.
Kommunen har vurdert bruksendring til bolig i forhold til avstanden til Nitelva og funnet at de viktige naturområdene langs Nitelva ikke berøres spesielt av om det gis dispensasjon.
Dette pga. eiendommens beliggenhet i forhold til elvebredden, og at det tidligere er gitt tillatelse til forretningsbygg /kontorer og annet bebyggelse vesentlig nærmere elvebredden enn eiendom gnr 73, bnr 19.
Kommunen kan heller ikke se at skogområdene i nærheten av eiendommen vil få noen negative konsekvenser ved en bruksendring av eiendommen til bolig.

6.3 Kommunens drøfting i forhold til friluftsformål
Eiendom gnr 73, bnr 19 bærer i dag preg av å være privatisert. I denne sammenheng vises det til at friluftsloven ikke gir allmennheten ubegrenset tilgang til privatisert område av denne type innretning.
Uavhengig av eiendommens formelle status som bolig/fritidsbolig, vil eiendommen være til bruk for eier og ikke generelt for allmennheten.
Kommunen finner at dispensasjon for bruksendring fra hytte til bolig ikke medfører svekkelse av allmennhetens ferdsel i området.
Allmennhetens ferdsel i området er hovedsakelig på gangveien langs elvebredden av Nielva.

6.4 Andre forhold av betydning for dispensasjonen
Det ble i 2008 gitt tillatelse til bruksendring fra fritidsbolig til bolig på eiendom gnr. 77, bnr. 24, som ligger kun 30m nordvest for eiendommen.
Selv om beliggenheten for denne eiendommen i forhold til LNF formålet ikke er helt lik den for gnr 77, bnr 19, finner kommunen at det er en klar parallell situasjon.
Kommunen finner at likhetshensyn til gnr 73, bnr 24 tilsier at det kan gis dispensasjon.
Dispensasjon for bruksendring fra hytte til bolig ble også forespeilet av kommunen i 1984, under forutsetning at eiendommen fikk tilfredsstillende atkomst og ble tilknyttet vann – og avløp.