

Torill Merete Wiggen
Gargiaveien 70
9518 Alta

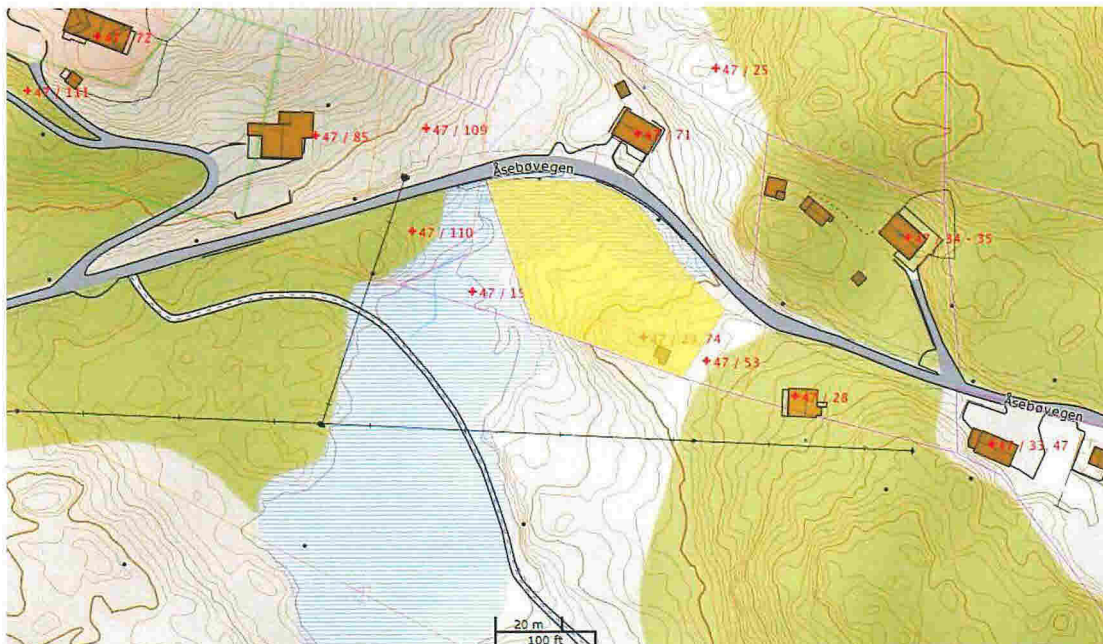
04.09.2017

Meland kommune
postmottak@meland.kommune.no

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL, MELAND FOR RIVING AV EKSISTERENDE HYTTE OG OPPFØRING AV NY PÅ GNR. 47 BNR. 29

Innledning

Jeg viser til tidligere kontakt med byggesaksbehandler Merethe Tvedt, og søker med dette om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for Meland for å kunne rive påstående hytte fra 1940-tallet og bygge ny fritidshytte på min eiendom gnr. 47 bnr. 29. Jf. kart i figur 1 under. Det vises i denne forbindelse til e-post fra Tvedt den 06.06.2017, hvor søknad om dispensasjon trekkes fram som aktuell fremgangsmåte.



Figur 1: Eiendomskart. Omsøkt eiendom med påstående hytte er vist med gul markering. Kilde: www.seeiendom.no / Statens kartverk

Bruk, eierforhold og planstatus

Tidligere og nåværende bruk/eierforhold

Naboeiendommen (47/28) og min eiendom (47/29) var på 1940-tallet eid av hhv. min farfar Reidar Wiggen og hans bror Olav Henry Wiggen. Eiendommene har vært i slekten siden.

Begge brødrene oppførte hytte på sine tomter på 1940-tallet. Min farfar startet bygging i på 47/28 i 1947, og jeg har blitt informert av familien at hans bror oppførte hytte på det som nå er min eiendom omtrent på samme tid. I hele min oppvekst har hytten på omsøkt eiendom (47/29) vært i bruk til fritidsformål. Først av Kristine og Olav Wiggen, og deretter av deres arvinger, bl.a. Hans Petter Wiggen og hans familie til omlag ut på slutten av 80-tallet. Det var også opparbeidet en nydelig liten hage i tilknytning til hytta. Utover 90-tallet forfalt hytta mer og mer, og hagen er nå i stor grad overgrodd av trær.

På naboeiendommen 47/28 ble hytta fra 40-tallet revet allerede på 80-tallet, og tillatelse til oppføring av ny og mer tidsriktig fritidsbebyggelse gitt. Da jeg kjøpte 47/29 fra familien til min farfars bror i 2004, var det i den hensikt å bygge ny hytte der, i likhet med tillatelse til gjenoppbygging som ble gitt på 47/28. I 2004 hadde eiendommen for øvrig tre gårds- og bruksnummer, men Meland kommune har siden slått sammen to av dem. Jeg fikk opplyst at det var enklest slik, og at det ikke hadde noen praktisk betydning for meg.



Figur 2: Flyfoto med eiendomsinformasjon. Omsøkt eiendom (47/29) er vist med gul markering. Kilde: www.seeiendom.no / Statens kartverk

Gjeldende planstatus

Omsøkt eiendom inngår i dag i et område avsatt til Landbruks-, natur- og friluftsområde i kommuneplanens arealdel for Meland. I LNF-områder er det ikke tillatt å etablere nye tiltak som ikke har tilknytning til stedbunden næring. Jeg har fått opplyst at oppføring av ny, eller restaurering av eksisterende fritidsbebyggelse i utgangspunktet ikke er tillatt.

Som nevnt innledningsvis, vurderer kommunen at tillatelse til tiltaket betinger at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Dispensasjonsvurderinger

For å kunne innvilge dispensasjon, kreves det iht. plan- og bygningsloven § 19-2 at

- A. hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelser, jf. pbl. § 1-1, ikke blir vesentlig tilsidesatt.**
- B. fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.**

Det er min vurdering at forutsetningene som kreves for å innvilge dispensasjon er tilstede. Under redegjøres det nærmere for denne konklusjonen iht. kriteriene benevnt A og B ovenfor.

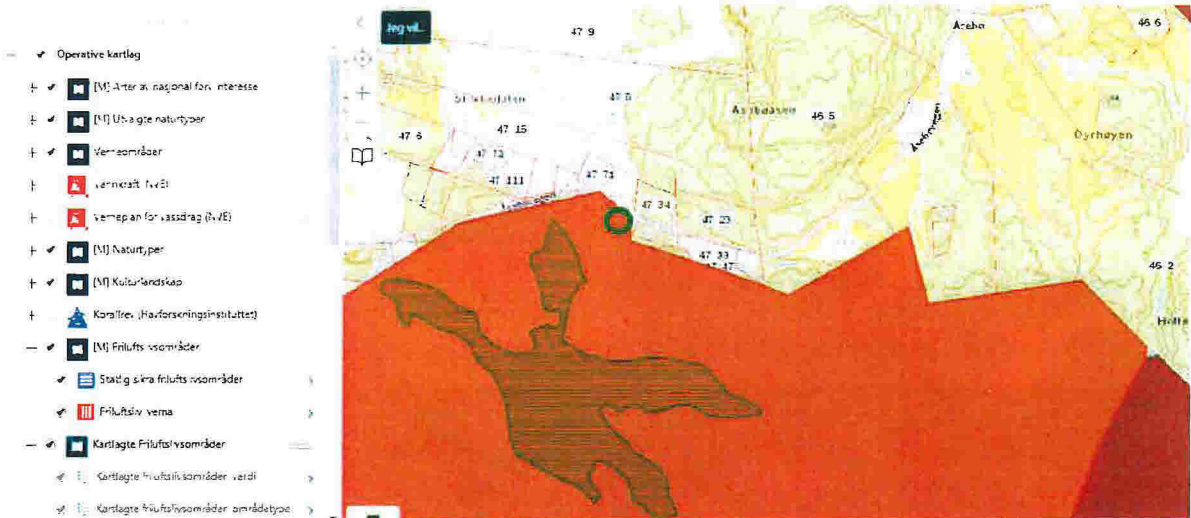
A. Tilsidesettes bestemmelsen det dispenseres fra, og/eller hensynene i lovens formålsbestemmelse?

Hensynet bak bestemmelsen/arealbruken det dispenseres fra

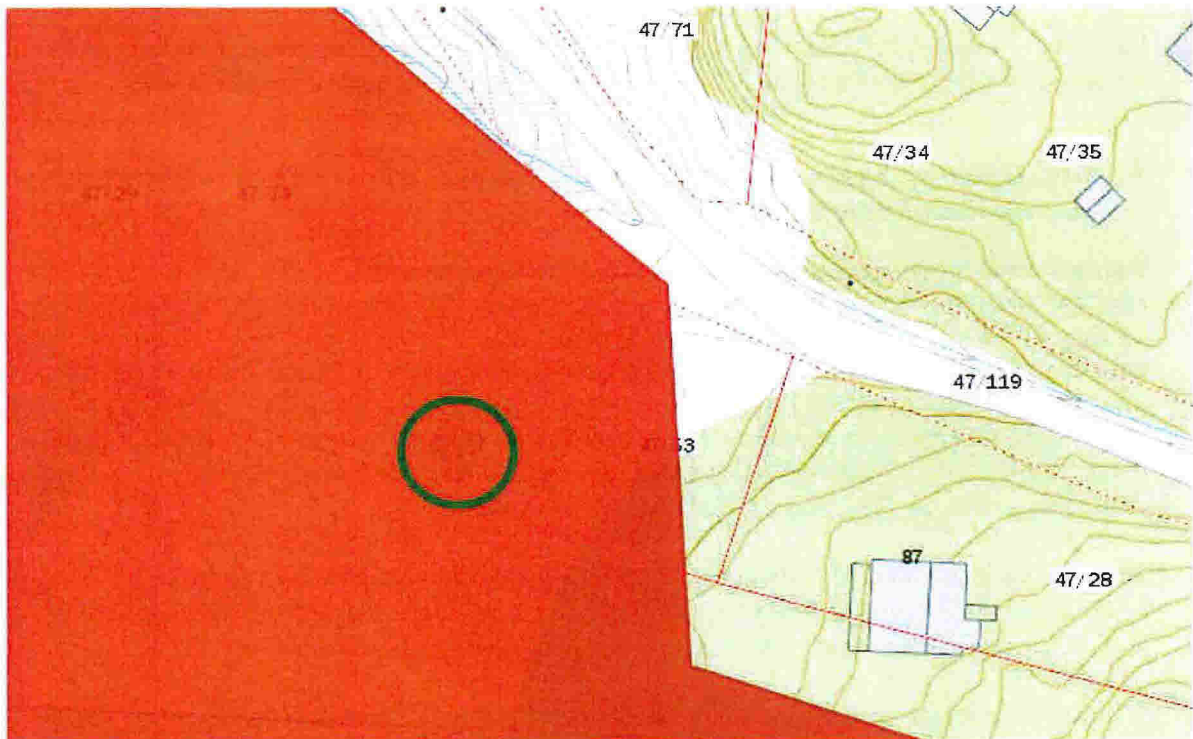
Hovedhensynet bak å sette av områder til LNF, er at landbruks-, natur-, friluftstinteresser skal tillegges særlig vekt. Tiltaket vil ikke berøre dyrka mark eller skogsdrift. Det er ikke kjente naturverninteresser på eiendommen, og den er ikke i bruk til allment friluftsliv. Eiendommen inngår iht. Direktoratet for naturforvaltning sin naturbase i det kartlagte friluftsområdet Skinntveitmarka, dog helt i utkanten mot Åsebøvegen. Det må antas at grensen for friluftsområdet er nokså grovt trukket, da nabohytta ikke inngår i dette. Sannsynligvis har det i grensedragningen vært oversett at eiendommen er bebygget med privat fritidshytte, og således er den tatt med i friluftsområdet.

På denne bakgrunn vurderes ikke tiltaket å være til ulempe for hensynet bak LNF-formålet. Det er ikke snakk om å etablere nye fritidseiendommer, kun å oppgradere eksisterende fritidsbebyggelse slik at tomten fortsatt kan benyttes til det formålet den i utgangspunktet er fradelt for.

Eventuell ny bebyggelse vil dessuten kunne oppføres i tråd med intensjoner og bestemmelser for fritidsbebyggelse i arealdelen, herunder størrelse, plassering i terrenget, utforming/byggeskikk, infrastruktur mm.



Figur 3: Uttrekk fra Naturbase (25.08.2017). Rød markering viser det registrerte friluftsområdet Skinntveitmarka. Omsøkt eiendom er vist med grønn sirkel. Grønn skravur viser Vikebøtjørna.



Figur 4: Detalj fra figur 3. Eksisterende hytte vist med grønn sirkel.

Hensynet i lovens formålsbestemmelser, jf pbl. § 1-1

De ulike hensynene som er listet opp i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse kommenteres fortløpende under:

Bærekraftig utvikling

Omsøkt tiltak innebærer som nevnt at eksisterende bygningsmasse rives og erstattes med ny, i tidsriktig og miljømessig forsvarlig utførelse. Eksisterende hytte står til nedfalls, og er ikke egnet for restaurering. Arealer som er definert som dyrka mark skal ikke bygges ned, og tiltaket anses derfor ikke å ha negative virkninger for landbruksinteressene. Tiltaket ligger i nær tilknytning til eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse, offentlig veg og andre tekniske inngrep, og vurderes derfor ikke å punktere urørte områder eller bidra til nevneverdig økt trafikk.

Samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver

En viktig hensikt med planlegging etter pbl. er å ivareta sektorovergripende hensyn og bidra til samordning og et felles gjennomføringsgrunnlag. Behovet for samordning av sektorinteresser knyttet til dette konkrete tiltaket anses for dekket gjennom lovpålagt prosess for behandling av dispensasjonssøknaden. Dispensasjon som omsøkt vurderes derfor ikke å tilsidesette hensynet til samordning av offentlige oppgaver og ansvarsområder.

Gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser

Som nevnt over, innebærer ikke tiltaket omdisponering av landbruksarealer i drift. Tomten har vært i bruk til fritidsformål siden 1940-tallet, og det har heller ikke vært beitedyr på eiendommen så lenge den har vært i bruk av vår familie.

Byggesaksbehandling og forsvarlig utførelse av tiltak

Det er nær sammenheng mellom plan og byggesak. Byggesaksreglenes funksjon er bl.a. å sikre gjennomføring av vedtatte planer. Bebyggelse og anlegg skal utføres forsvarlig ut fra bygnings- og branntekniske, helsemessige, miljømessige, estetiske og økonomiske hensyn, samt behovet for brukbarhet og tilgjengelighet. Omsøkte dispensasjon tilsidesetter ikke krav om byggesaksbehandling og forsvarlig utførelse av tiltaket i tråd med gjeldende lover og forskrifter.

Åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning

Planlegging og byggesaksbehandling skal sikre demokrati og medvirkning slik at alle som blir berørt, skal kunne delta og få mulighet til å uttale seg. Søknad om dispensasjon sendes på høring til berørte naboer og myndigheter før det fattes vedtak, og det er anledning til å klage på vedtaket. Det anses derfor at hensynet til åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning blir tilfredsstillende ivaretatt gjennom dispensasjonsbehandlingen.

Langsiktige løsninger

Tiltaket vurderes ikke å være til hinder for fortsatt drift av landbruksarealer i området. Som nevnt over, har den omsøkte eiendommen ikke vært i bruk til landbruksformål siden 1940-tallet. Det er heller ikke trolig at eiendommen var særlig attraktiv til landbruksformål før dette, i og med at det ble gitt tillatelse til hyttebygging allerede da.

Konsekvenser for miljø og samfunn

Tiltakets konsekvenser for miljø og samfunn anses i sum som nøytrale for området. Det vises for øvrig til vedlagte ROS-analyse. Se eget punkt under, samt vedlagte forenklete ROS-analyse.

Universell utforming

Dette ivaretas gjennom krav i TEK.

Barn og unges oppvekstvilkår

Det er ikke kjent at området brukes av barn og unge per i dag.

Estetisk utforming

Jeg ønsker i utgangspunktet å bygge en omlag 60-65 kvadratmeter stor hytte på ett plan på tomten. Hytten ønsker jeg å sette opp på samme sted som den gamle står. Estetikkbestemmelsene i kommuneplanens arealdel gjelder, og disse vil komme til anvendelse.

Oppsummering

Oppsummert er det min vurdering at siden tiltaket ikke innebærer ulemper for landbruksdriften i området, naturverninteressene eller allment friluftsliv, så vil dispensasjonsbehandlingen kunne ivareta alle relevante interesser og nødvendige samordningsbehov.

B. Er fordelene ved å innvilge dispensasjon klart større enn ulempene?

På bakgrunn av vurderingene ovenfor er det vanskelig å se at innvilgelse av dispensasjon kommer i konflikt med viktige arealhensyn som plan- og bygningsloven og kommuneplanenes arealdel er satt til å ivareta. Imidlertid har det store fordeler for meg som søker å få tillatelse til å videreføre den bruken som eiendommen har hatt i uminnelige tider. Når det ikke foreligger kryssende interesser av særlig grad, vurderes det som fordelaktig å kunne behandle saken som dispensasjon framfor en ressurskrevende reguleringsplanprosess – som trolig heller ikke vil avdekke flere hensyn eller alternativer enn det som vil framkomme av den mye enklere, men likevel grundige dispensasjonsbehandlingen, hvor alle berørte parter og myndigheter får anledning til å uttale seg.

På denne bakgrunn ansees fordelene med å innvilge dispensasjon som klart større enn ulempene.

Andre viktige hensyn ved gjennomføring av tiltaket

Teknisk og sosial infrastruktur

Siden jeg overtok tomten har jeg betalt vannavgift til Åsebø Vasslag. Det har jeg gjort med den klare intensjon om å bruke min vannrett og legge inn vann når bygging ble aktuelt. Jeg har for øvrig også i alle år betalt eiendomskatt for eiendommen.

Det går en sti (gjengrodd per i dag) direkte fra Åsebøveien inn til den nåværende hytten. Parkering til bil har jeg tenkt å opparbeide inne på tomten, ut mot veien. Det vil ikke bli trafikkfarlig utkjøring ut i Åsebøveien fordi jeg vil bruke den samme parkeringen som slektingene mine brukte, men den vil selvfølgelig bli oppgradert ift. dagens standard og krav. Avkjørsel vil bli opparbeidet i samråd med aktuell vegmyndighet. Parkeringsplassen jeg vil opparbeide vil dessuten også kunne fungere som en møteplass for biler langs den smale Åsebøveien.

Når det gjelder strømforsyning, kan jeg opplyse at det går en kraftlinje rett over tomten. Planen er å tilknytte hytta til denne, slik at det kan legges inn strøm. Dette forutsettes nærmere avklart med kraftlaget i forbindelse med byggesaken.

Angående avløp, så ønsker jeg å etablere et moderne og godkjent avløpsanlegg i hytten. Detaljer knyttet til dette forutsettes avklart ifb. søknad om utslippstillatelse/byggesak.

Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet en forenklet ROS-analyse for tiltaket. Se vedlegg 1. Det er ikke avdekket risikoforhold som påkaller behov for særskilt avbøtende tiltak. Gjeldende regelverk og krav i bl.a. TEK vurderes å ivareta sikkerheten for tiltaket og omgivelsene på tilfredsstillende måte.

Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i området det søkes dispensasjon for. Forholdet til kulturminner forutsettes imidlertid formelt avklart med aktuell myndighet gjennom lovpålagt høring av dispensasjonssøknaden.

Naturmangfold

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

«Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.» Naturbasen og artsdatabanken er sjekket, uten at det er funnet registreringer av truede arter eller naturtyper for angjeldende tomt. Sør for eiendommen finnes imidlertid Vikebøtjørna, som er definert som en viktig naturtype (Kystmyr). Se figur 3. Omsøkt tiltak berører ikke dette området, og vurderes derfor ikke å forringe naturverdien. Det vurderes at kunnskapsgrunnlaget er godt nok for å kunne avklare risikoen for ev. skade på naturmangfoldet.

§ 9 Føre-var-prinsippet

«Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningsvedtak.» Føre var-prinsippet kommer i liten grad til anvendelse i dette prosjektet da kunnskapen ansees å være god nok. Omsøkt tiltak ligger i et bebygd område, og jordene rundt er dyrka opp. Det er i utgangspunktet ikke snakk om noen tiltak som vil innebære risiko for irreversibel skade på naturmangfoldet.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

«En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.» Området tiltaket er lokalisert innenfor vurderes å ha liten verdi for verdifulle naturtyper og sårbare arter og vurderes derfor å ha liten landskapsøkologisk verdi. Påvirkningen anses derfor å bli meget begrenset i en større landskapsøkologisk sammenheng.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

«Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.» Ansees ikke relevant for dette tiltaket.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

«For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og framtidig bruk

av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnmessige resultater.» Dette anses som mindre relevant i denne saken.

Konklusjon

På bakgrunn av redegjørelsene ovenfor, er det min vurdering at tillatelse til riving av eksisterende fritidshytte og oppføring av ny på samme sted ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak gjeldende kommuneplan.

Fordelene med å innvilge dispensasjon anses etter en samlet vurdering å være større enn ulempene i dette konkrete tilfellet. Det er ikke snakk om å dispensere fra saksbehandlingsbestemmelser. På denne bakgrunn er det derfor vår konklusjon at de rettslige kriteriene for å kunne innvilge dispensasjon (jf. pbl. § 19-2) er møtt.

På bakgrunn av ovenstående vurderinger og begrunnelser søkes det derfor om dispensasjon fra arealformål m/hensynssone samt plankrav for å kunne realisere omsøkt tiltak på gnr. 47 bnr. 29.

Ta kontakt dersom det er spørsmål eller behov for ytterligere dokumentasjon.

Med vennlig hilsen



Torill Merete Wiggen

Vedlegg:

1. ROS-analyse, forenklet
2. C1 Nabovarsel
3. C2 Kvittering for nabovarsel
4. D1 Situasjonsplan