

Lindås kommune
Byggesaksavdelinga
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Bergen 13. juni 2018

Søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven §1-8

På vegne av tiltakhaver Sijoni Invest AS v/Nils Paulsen søkes det med dette om dispensasjon fra plan- og bygningsloven §1-8.

Det henvises til forhåndskonferanse avholdt 16.03.18 med tilhørende referat.

Det søkes om dispensasjon fra plan- og bygningsloven §1-8 fra det generelle byggeforbudet i strandsonen. Deler av det omsøkte tiltaket ligger nærmere enn 100m fra strandlinjen. Det omsøkte tiltaket er én av tre like fritidsboliger, hvor to av hyttene ligger lenger vekk fra strandsonen enn 100m. Området rundt består av driftsbygninger i forbindelse med jordbruk, bolig- og fritidsbebyggelse.

"Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering."

Hensikten med pbl. §1-8 er å ivareta natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen.

Deler av omsøkte eiendom er mindre enn 100m fra sjøen, men utenfor funksjonell strandsone. Omsøkte fritidsbolig er på det nærmeste ca. 94m fra sjøen. I strandsonen rundt omsøkte hytte er det i dag et par boliger og fire fritidsboliger. Disse ligger nærmere sjøen enn omsøkte hytte. Tilkomstveiene til omkringliggende bebyggelse ligger mellom vannet og bebyggelsen, og avgrenser den ubebygde strandsonen. Det er i dag naust og brygger i langs sjøen, men utenom dette er strandsonen i området for det meste ubebygget.

Av beboere og besøkende i området vil omsøkte fritidsbolig ikke oppfattes som en direkte del av strandsonen da den ligger mer enn 90m fra vannet og der er veier og annen bebyggelse foran, som ligger betydelig nærmere sjøen. Etablering av omsøkte hytte vil ha liten eller ingen betydning for friluftsliv og allmenne interesser i strandsonen, da friluftsområdet rundt sjø allerede er begrenset av omkringliggende veier og bebyggelse, og etablering av en ny fritidsbolig her ikke bidrar til ytterligere privatisering av strandsonen.

Omsøkte fritidsbolig er utformet for å gi minst mulige terrenginngrep på eiendommen. Hytten, som er plassert i en skråning, står på terrenget i bakkant, mens den fremre delen av hytten krager ut over terrenget og er støttet opp av søyler. Dette gir et minimalt inngrep i det eksisterende terrenget,

og man unngår også høye forstøtningsmurer. Omsøkte tiltak vil ikke ha negativ påvirkning på landskap, natur- og kulturmiljø langs sjøen. Fritidsboligen gir minimale terrenginngrep og de tre omsøkte hyttene blir et nyere og noe mer moderne innslag i et variert byggefelt. Omsøkte fritidsbolig vil skille seg noe ut fra omkringliggende bebyggelse, som er mer tradisjonell. Kulturmiljøet er dog ikke av noen spesiell og bevaringsverdig karakter, og består av en blanding av driftsbygninger, boliger og hytter.

Fordelen ved tiltaket vil være at man vil kunne etablere ny fritidsbolig i et populært område tett på Bergen. Boligen vil ha en attraktiv beliggenhet med gode rekreasjonsmuligheter, med nærhet til sjø og andre friluftsområder. Punkt 6.15 i kommunedelplanen tillater bygging av tre fritidsboliger i området.

Omsøkte tiltak vil ikke bidra til en ytterligere privatisering av strandsonen, og vil på ingen måte hindre allmenn ferdsel langs sjøen. Eksisterende bebyggelse ligger tettere på sjøen, og avgrenser allerede strandsonen. Tiltaket vil ikke ha noen negativ påvirkning på natur- og kulturmiljø i området, og det er spesielt tatt hensyn til det eksisterende terrenget i utformingen av fritidsboligene. Ansvarlig søker mener således at hensynene bak bestemmelsene i plan- og bygningsloven ikke blir vesentlig tilsidesatt i det omsøkte tiltaket, og at en dispensasjon vil kunne innvilges.

Vennlig hilsen

Børje Sundt Laastad, arkitekt MNAL
Strandgaten 201
5004 Bergen

mob: 90575711
e-post: bsl@lundlaastad.no