

Lindås kommune
Avd. for Byggesak
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 04.11.2013

Søknad om dispensasjon for etablert brygge på tomt med Gnr.111 / Bnr. 4, Spjotøyvegen 104 – Lindås kommune

Dispensasjonssøknaden gjelder etablert brygge i LNF - område – §11-7, pkt. nr.5 i Plan –og bygningsloven / «Arealdelen av kommuneplanen 2011-2023»

På vegne av tiltakshaver, Gurly og John Steinar Sandal, vil vi med dette søke om dispensasjon fra Pbl §11-7 / kommuneplanens arealdel i forbindelse med etablert brygge i «Landbruks, natur -og friluftsområde».

Bryggen er oppført uten at det er sendt byggesøknad for etableringen. Det er tiltakshaver selv som har utført tiltaket, og som står ansvarlig for denne dispensasjonssøknaden. Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS bistår tiltakshaver i søknadsprosessen og dialog med kommunen.

Det er tidligere sendt inn søknad om dispensasjon for tiltaket i forhold til Plan –og bygningslovens §1-8 «*Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*».

Hensyn til gjeldende lovverk

Gjeldende tiltak er oppført innenfor landbruks, natur -og friluftsområde (LNF). Formålet med begrensninger i forhold til tiltak i LNF-områder er å ivareta landbruksinteresser / kulturlandskapet og hindre oppstyking av sammenhengende landskapstrekk – både i forhold til naturlandskap og i forhold til dyrket og dyrkbar jord. Tiltak skal heller ikke være til hinder for allmenn ferdsel og tilgang til LNF-området.

Hvis man ser bort fra det faktum at bryggen er oppført uten byggetillatelse, er den utført på en skånsom måte i forhold til eksisterende terreng. Selve bryggen er 4,20 x 9,70 meter med en trekant i bakkant av kaien på 1,5 x 1,6 meter for å gjøre tilkomsten enklere. Bryggen stikker ca. 0,25 meter ut i sjøen. Bruk av trematerialer i konstruksjon og kledning medvirker til at den føyer seg fint inn i landskapet. Den er oppført med kun nødvendige kontaktpunkter mot svaberget, og uten at det er gjort inngrep i terrenget i form av grovt grunnarbeid. Alle fundamenter står på land, og er utført med søyle-sko festet direkte på fjell. Bryggekonstruksjonen er reversibel, og vil ikke etterlate sår i landskapet ved evt. fjerning.

Eiendommen hvor bryggen er etablert, brukes til fritidsformål - hvor fiske og båtliv står som sentrale kvaliteter. Bryggen er kun tilrettelagt for mindre fritidsbåt og benyttes også av naboer som fiskeplass. Tiltaket er ikke gjennomført for å vinne land eller privatisere deler av strandsonen. Bryggen er åpen på alle sider, uten rekkverk eller stengsler som hindrer allmenn ferdsel. Hensikten med etableringen har vært å bedre tilkomst til sjøen og lette om bord-/i land stigning fra båt.

Plan –og bygningsloven åpner for at det kan gis dispensasjon for tiltak innenfor LNF-områder, dersom tiltaket ikke er til vesentlig ulempe for hensyn som omfattes av LNF-formålet, og dersom fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene.

Det er klart at argumenter for en slik etablering sett i et allmennyttig lys, er vanskelig å fremme. Vi er også klar over kommunens problemstilling i forhold til at positivt vedtak i slike saker kan skape presedens for lignende tilfeller. Likevel vil vi i denne saken understreke at det her er snakk om et relativt beskjedent tiltak som er gjort på en skånsom måte i forhold til terrengbehandling/tilpasning. Et viktig poeng i denne saken er også at tiltaket er fullt reversibelt – uten at det etterlater stygge sår i eksisterende landskap. Det er her heller ikke snakk om at tiltaket sperrer for andre tiltak/interesser i området, hvor marine aktiviteter i forhold til både fritids –og boligeiendommer står sentralt. Bryggen er plassert i nederste del av svabergssonen, slik at svært lite av områdets vegetasjon blir berørt. Det er ikke veiforbindelse til bryggen. Dvs. at omfanget av tiltaket begrenses til kun å gjelde selve bryggefunksjonen.

Hensikten med tiltaket har primært vært å gi eiendommen en utvidet brukskvalitet ved å lette tilkomst til sjø/båt. Eiendommen har vært i samme familie i flere generasjoner, og tiltakshaver ønsker å videreføre denne «tradisjonen».

Som sagt er det vanskelig å finne gode argumenter for nytten dette tiltaket isolert sett gjør for samfunnet/allmennheten. I et større perspektiv kan man si at ved å tilrettelegge for videre og lettere bruk av eiendommen, sikrer man ved økt bruksverdi også at den store eiendommen holdes ved like og at kulturlandskapet dermed ivaretas. I forhold til allmenn ferdsel og tilgang til LNF-området, er både tiltaket og virkningene av tiltaket i så måte positive.

Nabovarsel

Nabovarsel i forbindelse med søknad om dispensasjon for tiltak etablert innenfor 100-meters belte fra sjø, ble sendt fra arkitekt den 30.09.2013 iht. mottatt varslingsliste. Det kom ingen merknader til varslet tiltak.

Da tiltaket allerede er nabovarslet uten merknader, søker vi med dette om fritak fra nabovarsel i forbindelse med denne dispensasjonssøknaden. Vi begrunner dette med at dersom naboer/berørte parter ikke har merknader til at bryggen er oppført innenfor 100-meters belte fra sjø, er det lite trolig at de vil ha merknader til at tiltaket ligger innenfor LNF-område.

Øvrige myndigheter

Opplysninger vedrørende tiltaket er tidligere sendt til Bergen og Omland Havnevesen for behandling.

Vedlegg til søknaden

Det vises til tidligere innsendt dokumentasjon for tiltaket.

Det vil bli sendt inn byggesøknad for tiltaket ved evt. positive vedtak på dispensasjonssøknadene.

Vi håper med dette å ha gitt tilstrekkelige opplysninger til at søknaden kan behandles.

Vennlig hilsen

På vegne av tiltakshaver

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
v/Pål-Jøran Carlsen