

Morten Rotnes
morrot@hotmail.no

Tønsberg, den 12.08.19

BARØYHAUGEN HYTTEFELT - NABOVARSEL FOR BRYGGE - NABOMERKNADER FRA EIER AV GBNR. 66-67 OG 66-9-1

Vi representerer Kjersti og Nils Ludvig Brandtzæg, Øvre Ferstadvæg 2, 7022 Trondheim, i denne byggesaken. Familien Brandtzæg eier gbnr. 66/67 (nærmeste hytte til bryggeprosjektet) og gbnr. 66/9/1 (naustet på østsiden av moloen).

Vi viser til Rotnes' nabovarsel datert 30.07.19. Rotnes viser til at prosjektet er i samsvar med reguleringsplanen, men han skal selv bygge og administrere bryggen. Utforming, plassering og eierskap er etter vår mening klart i strid med plan og regelverk.

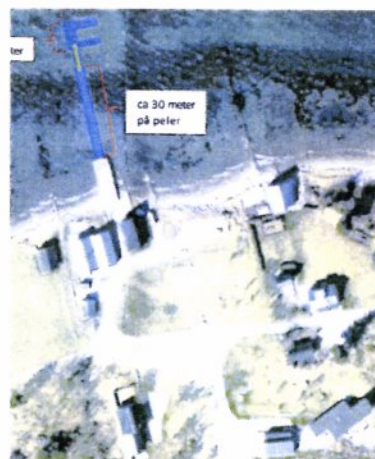
Bryggeanleggets forhold til regelverket



Reguleringsplan



Illustrasjonsplan 20.06.2007



Varslet brygge

Reguleringsbestemmelsene § 3.3 er bestemmende for prosjektet. Bestemmelsen lyder:

FRILUFTSOMRÅDE I SJØ

Innenfor området tillates det utlagt flytebrygge for ilandkomst og korttidsopphold. Flytebrygga skal plasseres i forlengelsen av felles avkjørsel iht. illustrasjonsplan, datert 20.06.2007.

I tillegg rammes bryggeanlegget av plankrav iht. kommuneplanbestemmelsene pkt. 2.1:

2.1. PLANKRAV

For alle områder for bebyggelse og anlegg, samferdsel, teknisk infrastruktur samt bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone er det krav om regulering før tiltak jamfør plan- og bygningslovens § 1-6.

Bryggeanlegget krenker også avstandskravet på 4 meter fra nabogrense mot gbnr. 66/83:



Grunnkart med anslåtte grenser ut i sjø. Bryggeanlegget er vist med brutt, svart strek.

Det fremgår av Statens Kartverk at grensen mot sjø for gbnr. 66/83 er en hjelpelinje, dvs. at eierforholdet i dette tilfelle, iht. rettspraksis, må antas å strekke seg ut til 2 meters dybde målt ved lav vannstand.

Bryggeanlegget er planlagt øst for og langs felles grense for gbnr. 66/9 og 66/83. Innenfor reguleringsområdet er denne plasseringen bestemt i reguleringsbestemmelsene, men utenfor området gjelder avstandskravet i plan- og bygningsloven § 29-4 på minimum 4 meter.

Oppsummering og konklusjon

Vår konklusjon er at det varslede bryggeanlegget ikke kan godkjennes av følgende grunner:

1. Bryggeanlegget er plassert langt utenfor reguleringsområdet, mens reguleringsbestemmelsene krever plassering innenfor reguleringsområdet
2. Bryggeanlegget er plassert langt utenfor det som er anvist i illustrasjonsplanen datert 20.06.2007, jf. reguleringsbestemmelsene § 3.3, siste setning.
3. Bryggeanlegget omfatter for største delen fastbrygge, mens reguleringsbestemmelsene kun tillater flytebrygge.
4. Rotnes skriver at han selv skal oppføre og administrere bryggeanlegget, mens reguleringsplanen anviser bryggas funksjon som en forlengelse av fellesavkjørselen til ilandstigning og korttidsopphold. Fellesavkjørsel etter (daværende) plan- og bygningslov § 25 er forutsatt for felles bruk for eiendommene i planområdet. Etablering av et bryggeanlegg som eies og administreres av bare en eier, og som i tillegg er plassert innenfor reguleringsformålet friluftsområde, vil derfor krenke gjeldende regulering.
5. Bryggeanleggets ytre del krenker avstandskravet på 4 meter mot Rotnes' felles grense med gbnr. 66/83.

Ta gjerne kontakt ved eventuelle spørsmål.

Med vennlig hilsen
for Kjersti og Nils Ludvig Brandtzæg:

Nils-Jacob Lugg
(sign.)

Kopi til Åfjord kommune

