

Nabomerknad fra 66/9 inneholder en rekke faktafeil. Disse blir korrigert kronologisk:

Angående sak 2019/1227 – Barøya 150

Supplering til nabomerknad/merknad angående dispensasjon/søknad

Viser til tidligere innsendt nabomerknad datert 13.10.2019 (merket: nabomerknad til sak). Dette dokumentet vil være en supplering til tidligere dokument.

Manglende informasjon før uttalelse fra fylket og fylkeskommunen:

Jeg synes det er beklagelig at nærmeste nabos synspunkter ikke fikk mulighet til å bli med i forhåndshøring hos fylkesmann og fylkeskommunen.

Forhåndsføring som innledende saksbehandling ble gjort etter anvisning fra kommunen som del av en prosess hvor nabovarsel kommer senere som del av søknad. Dette er i tråd med bestemmelsene i PBL.

Nabomerknad:

- 1) Etablering av flytebrygge tas ut av tiltaket
- 2) Ildsted, vann og kjøkken tas bort fra tiltak i naust (tas bort fra tegninger). Naust beholder dagens størrelse
- 3) Adkomst/vei flyttes fra fjæra og til et egnet sted i tillegg må det være en plan for parkering

1) Etablering av flytebrygge tas ut av tiltaket

Under etablering av regulering av Barøyhaugen hyttefeltet ble det søkt om å etablere småbåthavn i tilknytning til feltet (200 meter fra der det nå søkes om felles brygge for utleie). Den gang ble man av kommunen, fylket og naboer frarådet dette. Tiltaket måtte fjernes fra planen og det ble vist til Barøybukta og andre småbåthavner i nærområdet for samlokalisering av fastplasser.

Slik jeg forstår søknad skal den tjene 5 gjesteplasser for naboer som ønsker å leie båtplass. Da Barøya 150 tjener to enheter, antar jeg at leieplassene er tiltenkt hytter i Barøyhaugen hyttefelt, da de øvrige hytteeiendommene enten har brygge selv eller leier andre steder.

Det er ikke etablert flere enheter i tilknytning til området etter reguleringsplanen for barøyhaugen hyttefelt ble godkjent, dermed kan man trygt anta at behovet for fastplasser ikke har endret seg fra den gang det ble bestemt at det ikke skulle være samlokalisering av fastplasser på 66/9. Det vil derfor bli feil å nå godkjenne bygging av felles anlegg 200 meter unna, på naboeiendom som skal tjene same formål som den gang ble tatt ut av planen på 66/9.

Antakelsen Rotnes kommer med stemmer ikke med fakta. For det første har mange av eiendommene skiftet eiere, som medfører endrede behov. For det andre påstår Rotnes at behovet dekkes av ledige båtplasser i nærområdet. Dette stemmer heller ikke. Marinaen i Barøybukta har ingen ledige plasser. Så langt er det 5 naboer som ønsker å leie fast båtplass. I tillegg skal flytebryggen legges til rette for næringsvirksomhet med utgangspunkt i gårdsturisme. Behovet for faste båtplasser er derfor dokumentert å være til stede.

Etter anbefaling fra fylke, kommunen med flere, ble det regulert inn flytebrygge for ilandstiging og korttidsopphold på g.br nr. 66/9 slik at man fikk adgang til området og kunne ta imot besøk, sette i land folk, fiskefangst og annet utstyr, tanken var å minske inngrepet i naturen samtidig som man skulle gjøre området tilgjengelig fra båt. Dette tiltaket er nå søkt og godkjent i henhold til reguleringsplan.

Denne brygga skal være tilgjengelig for allmenheten og dette vil ytterligere minske behovet for flytebrygge for fastplass, som det her søkes om.

Vi anser det som et bedre alternativ for Barøya å heller søke om å videreutvikle bryggen som allerede er godkjent på 66/9 dersom det skulle bli behov for fastplasser eller flere korttidsplasser i Barøya. Her er det adkomst med bil, plass for parkering og båtutsett allerede etablert i tilknytning til brygga. Forholder man seg til allerede regulert plan for Barøyhaugen med flytebrygge for ilandstiging og korttidsopphold, vil man ivareta behovet, samtidig som man påfører minst mulig skade i 100-meters beltet i tillegg til at det ikke forringer Barøya 150 som landbrukseiendom.

Påstanden om at etablering av flytebrygge ved min eiendom forringer landbrukseiendommen ligger langt utenfor Rotnes sin kompetanse å vurdere. Det er fylkeskommunen, kommunen og jeg som eier som har denne kompetansen. Grunnlaget for påstanden hans er feil og korrigerer nedenfor.

Det er naturlig at grunneiendommen til hyttefeltet som allerede har regulert inn en flytebrygge på sin eiendom, ivaretar behovet for feltet, og ikke naboeiendommen som i dag består av landbruksdrift helt ned til sjøkanten.

Grunneiendommen til hyttefeltet har ingen praktisk funksjon for hyttefeltet lengre, da det er slutt på hytteutleie og eiendomsselskapet som sto for driften er konkurs og opprinnelig eier er død. Nåværende eier av grunneiendommen har tatt i bruk servicebygget(naustet?) på en slik måte at ingen i hyttefeltet opplever å være velkomne til å bruke disse fasilitetene lengre. Utvidelse av utleieinntekter fra faste båt plasser utvider næringsgrunnlaget for landbrukseiendommen og legger til rette for å utvikle forretningskonseptet vårt.

Det er ikke hensiktsmessig å etablere utleie av bryggeplasser på et sted der planlagt adkomstvei vil være stengt 4 timer pr dag grunnet flo som står over planlagt adkomst via fjæra.

Dette er grov feilinformasjon. Som det vises på bildene går normal vannstand maks opp til gresskanten(som regel 1-2m nedenfor). Alle vet at dersom det motsatte hadde vært tilfelle, som påstås i illustrasjonen merket flo, ville all vegetasjon vært død.

Det er riktig at det ved vinterens stormflo(høyest målt vannstand på flere ti-år), gikk sjø inn på jordet som illustrert på bildet. Adkomst til anlegget skal gå på grasbakken nord av gjerdet. Naturlig planering ved flytting av noen større steiner gjør det lett å gå/sykle/bruke trillebår etc. Bredden på grasbakken er slik at funksjonshemmede kan transporteres med 4-hjuling eller lignende. Båtene som vil ligge på fastplasser har faste drivstofftanker og fyller dermed drivstoff på tankanlegg i området.

Skal adkomst etableres i området det er planlagt, må vei legges langt inn på dyrket mark (se bilde under) for å sikre adkomst til bryggeanlegget på en hensiktsmessig måte.

Det finnes i dag bryggeanlegg tilrettelagt for fastplass i Hesthagen og Barøybukta, så vidt meg bekjent er det ledige plasser ved begge disse, og det vil være nødvendig å da etablere flere, og i tillegg drive konkurrerende drift.

Marinaen i Hesthagen(ca 5km unna) har dybdeforhold som gjør den uegnet for båter med dypgang over 70 cm. Kilde: <http://www.hesthaganmarina.no/>, og er derfor ikke aktuell for båtene til disse hytteeierne.

Når det kommer til etablering av brygge, så mener jeg hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt og at det ikke bør gis dispensasjon. Ulempene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn fordelene.

Det føres ingen saklig argumentasjon for hva ulempene ved en slik dispensasjon vil være. Fordelene vil være et styrket næringsgrunnlag for gårdsdriften, tilrettelegging for friluftsliv og båtliv for hytteeierne i området, og brygga vil selvfølgelig være tilgjengelig for allmenheten. Fordelen ved dispensasjon vil helt klar være større enn ulempene.

2) Ildsted, vann og kjøkken tas bort fra tiltak i naust. Naust beholder opprinnelig størrelse

Kjøkken fasiliteter bør legges til gårdstunet. Tegninger bør derfor oppdateres med at man tar ut kjøkkenkrok og pipe/ovn. Naustet må beholde sin opprinnelige bruk som naust, og ikke få funksjoner som et servicebygg.

Ved å ta ut disse funksjonene kan man beholde naustets opprinnelige størrelse og ta vare på større del av innmarksbeite slik som fylkesmannen bemerker.

Å kreve at kjøkkenkrok og ovn tas ut av tegninger er også forenelig med øvrige vedtak i området, og vil bidra til en lik behandling i området, samtidig som man unngår en uønsket presedens med etablering av vann/avløp i naustene i området (bruksendring).

Her blander Rotnes kortene. Naustet skal ha funksjon som båtnaust og inngå som del av næringslivet. Jeg ble veldig overasket over at Rotnes tar opp dette da hans «naust» på 66/9 er fult ut utrustet som hytte og blir brukt av Morten Rotnes til fritidsbolig. Vi regner nå med at Rotnes fjerner alt av innhold i bygget som ikke tilhører hva man definerer som et naust slik at han bidrar til lik behandling i området slik han beskriver!

Viser til kommunens sak: 661/2019/1630/66/9/8SFJ hvor enheten beskrives som naust.

Det påpekes at det ikke er etablert vann/avløp i naustet i dag, og at dette vil gi en annen bruk enn det har i dag. Vi mener det må tilstrebes å holdes en lik behandling av slike saker i området, og mener derfor etablering av kjøkkenkrok og pipe, bør tas ut av nausttegningene, da slike fasiliteter kan legges til gårdshusene slik fylket påpeker. Dette vil bidra til å skape en ønsket presedens i område.

Jeg synes det er flott at nabo vil restaurere naustet, men ønsker samtidig å påpeke at det fra min side forventes at naustet fortsatt framstår som et naust etter restaureringen. Viser til nylig sak hos nabo på g/b nr. 66/83 – der hvor det ble søkt om ominnredning naust, og fylket avsto ønske om etablering av kjøkken da dette ville føre til bruksendring og det ikke lenger ville fremstå som et naust. Vi ser av tegninger at det er planlagt med kjøkkenkrok og pipe, jeg kan ikke se at det er forenlig med naust, og mener det bør tas ut i reviderte tegninger.

Det ble også søkt om etablering av naust på naboeiendom g/b nr. 66/9, der hvor kommunen ikke godkjente innlagt vann eller felles wc/toalett for området. Her må det være lik behandling i området og det bør ikke godkjennes med innlagt vann.

Referansen til disse andre sakene er ikke relevant. Fordi sakene fortsatt er til klagebehandling.

3) Adkomst/vei flyttes fra fjæra og til et egnet sted, i tillegg må det være en plan for parkering

Tiltaket som søkes mangler en plan for adkomst som vil være forenelig med området.

Det mangler en realistisk plan for fremkommelighet til bryggen. Jeg ser av søknaden at det fremgår en beskrivelse for vei/atkomst via fjæra, men denne er ikke gjennomførbar (se bilder). Vi kan ikke se at tilstrekkelig sikkerhet gjennom sikringstiltak som hensyntar de gjeldende naturforhold når man etablerer adkomst i fjæra/sjø.

Det er ikke hensiktsmessig å etablere utleie av bryggeplasser på et sted der planlagt adkomstvei vil være stengt 4 timer pr dag grunnet flo som står over planlagt adkomst via fjæra.

Påstanden er grov feilinformasjon. Jmf dokumentasjon ovenfor. Det er kun enkelte timer pr måned i vinterhalvåret at floa er så høy at grasbakken ikke kan brukes til tørrskodd adkomst.

Skal adkomst etableres i området det er planlagt, må vei legges langt inn på dyrket mark (se bilde) for å sikre adkomst til bryggeanlegget på en hensiktsmessig måte.

Skal man ha brygge med utleieplasser, så burde det vært planlagt med bilvei frem til brygga, parkering og eget båtutsett.

Båtutsett planlegges gjort på slip i Barøybukta og er derfor ivaretatt. Parkering for hytteeiere skjer på egen tomt. Parkering for besøkende og overnattingsgjester skjer på gårdstunet.

Det er i søknad beskrevet at atkomst skal gå via fjæra. Som man ser av vedlagt bilde, er det ikke mulighet å ferdes i fjæra ved høyvann. Da må man klatre over kuppelsteiner og tuver med fjæragrass. Det sier seg selv at man ikke kan gå fjæra med fiskefangst og kanner med drivstoff. Ved springflo vil det være sjø helt opp på innmark/beite, som gjør at en eventuell vei ikke kan plasseres annet sted enn på dyrket mark. Det ansees som uheldig å legge opp til etablering av en brygge man kun har adkomst til ved fjæra sjø.

Påstanden er grov feilinformasjon, jmf dokumentasjon ovenfor.

Det vises til at man må heve naustet med 60 cm for å sikre det for vannstand. Dersom naustet må heves, så må også vei heves like mye for ikke å ødelegges av høyvann, det vil føre til inngripen på landbruksjord (se bilde som viser hvor langt inn på landbruksjord tanget ligger etter springflo) Spesielt med tanke på at dette er tenkt til utleie og at det allerede er planlagt med fremtidig mulighet for utvidelse. Dette gir enda større grunn til at det må legges til rette for både veg og parkering. Pr i dag er det ingen parkering i tilknytning til veien som fører til planlagt trasse i fjæra, foruten at det parkeres på min eiendom 66/9. Dette er allerede i dag en utfordring og det vil bare bli verre om det ikke legges inn en plan for dette og settes av et eget egnet område for parkering for bryggeanlegget. Spesielt med tanke på at det skal legges til rette for fremtidig utvidelse av bryggeanlegget. Man må kunne anta at de fleste vil ha behov for adkomst med bil, blant annet for å fylle drivstoff, hente fangst og drive vedlikehold. Samtidig er ikke dette i tråd med å ta hensyn til de som eventuelt måtte ha funksjonsnedsettelse, dette burde vel også være tenkt på med tanke på at dette er næringsvirksomhet.

Det sier seg selv at man ikke kan gå fjæra med fiskefangst og kanner med drivstoff, og at man må ha mulighet for adkomst også ved flo sjø.

Oppsummering: -store fordeler ifht næringsvirksomhet(skaper aktivitet og arbeidsplasser) og skaper ett levedyktig gårdsbruk. Området vil forskjønnes i og med at falleferdig stygt naust erstattes med nytt naust. Flytebrygger tilpasses omgivelsene og nåværende behov hvor eksisterende pælegard står slik at dette naturlig glir inn i buktas omgivelser.

Hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir ikke tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

MVH. Kai H Robertsen