

DIREKTORATET  
FOR BYGGKVALITET

17.06.2019 20:02:56 AR325427422

# Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn ditt svar på mottatt nabovarsel

## Nabovarselet gjelder:

### EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
28	101	0	0

**Kommune** Radøy

**Adresse** Fløholmen 28, Radøy, 5937 BØVÅGEN

### NABOVARSELET ER MOTTATT AV

**Eier/ fester av naboeiendom:** TOR HELGE OPDAHL

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
28	21	0	0

**Adresse** Fløholmen 30, 5937 BØVÅGEN

## Fylles ut av nabo/gjenboer:

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i svarboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Dersom du ikke har merknader, er det til stor hjelp for søker om du krysser av for dette under. Det er frivillig å svare.

- Jeg har ingen merknader
- Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Kommentar til nabovarsel

Det vises til nabovarsel av 30.4.2019/03.06.2019 fra Byggprosjekt AS/Tiltakshaver Kari Elin Zitzelau Prestø om legalisering om diverse tiltak utført på gnr. 28 bnr. 101/155.

Tiltakene som er utført på eiendommene er ulovlige, og vi ber om at de blir revet. Dette gjelder blant annet oppført forstøtningsmur i grense mot nord, forstøtningsmur under terrasse på nordvest side, oppført mur mot vest, mur i grense mot sør, og alle terrasser.

Vi ser heller ingen grunn til at tiltakshaver skal få en større utnyttingsgrad enn det som er lovlig eller bygge i LNF-området.

Byggeprosessen har vært svært rotete. Det har hele tiden vært uklarhet om hva som egentlig bygges og hvor det bygges. Ifølge Reguleringsplan for Bressvika med plankart datert 27.03.2002 skulle det bare oppføres en hytte på eiendommen. Radøy kommunes brev av 03.01.2012 henviser stadig til «oppføring av fritidsbustad».

Ettersom utbygger har valgt å ta seg til rette uten å ta hensyn til normal saksgang (godkjente papirer og informasjonsplikt) har det vært vanskelig å bruke klagefrister og forholde seg til byggesaken.

I Radøy kommunes brev fra 22.02.2012 vises det til at Reidar Opdahl har blitt nabovarslet

16.12.2011. I Radøy kommunes brev av 14.11.2013 viser de til at situasjonsplanen datert 24.11.2011 bare viser en bygning. Dette var tegningen som ble vedlagt nabovarsel og nabofråsegn. Dispensasjonen for arealformål ble også gitt på basis av denne tegningen som ikke viser hvordan bygningen ligger i terrenget. I søknad om løyve til tiltak 03.04.2012 mangler fortsatt mål og nabogrenser på tegninger.

Det utførte byggeprosjektet avviker svært mye fra det som ble skissert i første nabovarsel. Huset ligger et helt annet sted enn vist på skissen som ble lagt ved nabovarselet, og er nå bygget mye lenger inn på LNF-området enn det som ble vist på opprinnelige tegninger.

I tillegg ble kjøp av LNF-området formalisert etter at daværende eier Reidar Opdahl av Gnr 28 bnr 101 fikk dette nabovarselet, noe som gjorde det vanskelig å protestere formelt innen klagefristen den gangen. Reidar Opdahl har imidlertid sendt flere e-poster til Radøy kommune mens byggingen har pågått, uten at det har blitt tatt affære fra kommunens side.

Som søknaden nevner, skrev Reidar Opdahl under på en avtale om bygging på inntil 1,5 m fra grensen, datert 28.11.2011. Dette gjaldt bare daværende eiendom gnr 28 bnr 101, og ikke LNF-området/155. Nabovarsel om oppføring av ny bolig på gnr 28/ bnr 101 gjaldt bare for 101. Bnr 155 ble fraskilt bnr 4 og solgt til tiltakshaver først 13.12.2011. Brev om dispensasjon angående bnr 155 ble også sendt tiltakshaver etter nabofråsegn og nabovarsel, den 16.03.2012.

Dette viser at Reidar Opdahl aldri har gitt tillatelse til at huset med terrasser skulle stå nærmere grensen enn 4 meter mellom 28/101 og det tidligere LNF-området, nå bnr 155. Dette er ett av våre argumenter for rivning av ulovlige tiltak som mur og terrasser, det vil si alt som er bygget nærmere grensen til Gnr 28 bnr 21 enn det som er lovlig. Vi mener at deler av huset står også for nært grensen.

Ved oppmålinger, blant annet på befaring under rettssak i Tingretten i 2016, viser det seg at huset med forstøtningsmur og terrasser er bygget nærmere grensen til Gnr 28 bnr 21 enn det som er autorisert. I tillegg er steingarden blitt ødelagt i byggeprosessen, samt naturtomten rundt huset. Angående forlik om omarbeiding av mindre murer nord for bolighus, ble dette inngått for at vi kunne bruke veien vår på samme måte som i tiden før byggeprosjektet ble satt i gang. Forliket ble inngått om privatrettslige forhold. Dette betyr under ingen omstendighet at vi aksepterer ulovlige oppførte tiltak og husets plassering. Dette er imidlertid forhold som ligger under Bygningsloven, og som det er kommunens plikt å følge opp.

Det nåværende nabovarselet legger til grunn argumenter fra en tidligere dispensasjon der det ble vektlagt at det aktuelle LNF området var lite av størrelse, ble splittet av tilkomstvei og at arealet ikke tjente sin funksjon. Tilkomstveien det er her snakk her om tilhører bnr 28/21, og det er viktig å poengtere at tiltakshaver har både ødelagt, flyttet og forhindret bruk av veien for oss og naboer som har brukt LNF-området og veien i lang tid. Vi har vært gjennom to rettssaker for å kunne bruke adkomstveien til eiendommen igjen.

Tiltakshaver har altså fått dispensasjon for bnr 155 delvis på grunnlag av en veirett som de ikke har respektert. Det er derfor absurd at de igjen refererer til dette argumentet. At tiltakshaver ønsker å bygge et svømmebasseng kan neppe være et argument for å godkjenne tiltakene. Den store muren ved naustene er heller ikke nødvendig for andre formål enn å bære den overdimensjonerte terrassen. Vi har fotografier som kan dokumentere dette.

Tiltakene som det er søkt dispensasjon om er ruvende og svært skjemmende i terrenget, og tar lys og utsikt. I tillegg har tiltakshaver tatt seg til rette på og «privatisert» områder som opprinnelig skal være områder tilgjengelig for alle.

Ulempene for oss naboer er klart større enn fordelene ved dispensasjon. Fordelen ved å gi dispensasjon gjelder bare for utbygger selv.

Jeg stiller meg uforstående til at et kommunen/fylkeskommunen har gitt dispensasjon til å bygge et så stort bolighus på Gnr 28 bnr. 101/155, og at de ikke har grepet inn i byggeprosessen tidligere. Det er videre forkastelig at tiltakshaver bygger ulovlig i denne størrelsen, for så å søke dispensasjon i etterkant.

Jeg ber om at alle ulovlige tiltak rives og at områdene blir tilbakeført til opprinnelig naturtomt.

**SIGNERT AV**

TOR HELGE OPDAHL

17.06.2019

17.06.2019 20:02:56 AR325427422

17.06.2019 20:02:56 AR325427422