Karmøy Kommune
Sektor areal og byggesak
Rådhuset postboks 167
4291 Kopervik

Vi, eiere av Bnr.148 Gnr.147, anker vår klage på nabovarsel vedrørende Gnr. 147 Bnr, 716.

For virkelig å forstå klagen er en befaring av byggefeltet særs givende. Feltet bestod av 9 eldre hus, bygget mellom ca 1900 og fram til første halvdel av 90-tallet. Eldste hus ble i 2020 solgt for riving for å gi plass til en tomannsbolig og to eneboliger.
Ny lav to-mannsbolig ble bygget og innflyttet våren 1921.
Nå er det gitt byggetillatelse til to nye hus av en helt annen utførelse og dimensjon enn de øvrige, 20 m lange og 6,5 m høye, 4 m fra nabogrense. Kommer man fra syd på Vormedalsvegen vil de rage opp som to klosser som ikke hører hjemme i et gammelt byggefelt, og det vil være innlysende at her ligger en kime til nabokonflikter.

Konsekvensen av utbyggingen er at vi, som ofte nyter vår frokost ute i solen, skjermet fra nordavind, nå må vente med frokost til etter lunsj, i ettermiddagssol. Videre vil vi måtte endre hagens vegetasjon til å bli skyggevekster i en del av hagen.

Solstudie utført av utbygger viser at vi 1. mai vil få de første stråler av sol på vår uteplass, som selvfølgelig ligger på sørsiden av huset, skjermet for nordavind, kl 12.00 til 13.00, ca 4 til 5 timer senere enn i dag.
Utbygger forteller oss at vi kan flytte oss vestover i hagen for der er det en strime av sol tidligere, men da må hagen bygges om, syrintrær og andre pyntevekster må fjernes, og vi blir sittende i kald nordavind, se vedlagte bilder. Vi har lagt ned mye arbeide i en, etter vår subjektive mening, vakker og påkostet hage, men for at utbygger skal oppnå sitt krav til utsikt fra sin "penthouse"-uteplass i 2. etg., forventes det at eksisterende eiendom skal bygges om med det arbeide, kostnader og ulemper det medfører. Burde ikke andre hensyn utvises når man skal etablere seg i et eksisterende villaområde ?
Vi vil heller ikke noensinne bli helt komfortabel med det innsyn vi vil ha til vår hage / uteplass fra den nye naboens uteplass i 2. etg., og det vil medføre nye kostnader for oss. Normalen her på feltet har vært at vi planter trær og busker strategisk slik at våre naboer får beholde sine private sfærer / uteplasser usjenert best mulig uten innsyn.

Karmøy Kommunes Byggeskikkspris tildeles nybygg som både ***"er arkitektonisk gode, og som samtidig er godt tilpasset det eksisterende miljø på stedet".***

I arealdel av kommuneplan gjeldende 2014-2023, gjeldende fra juni 2015, tatt bort (eller glemt å ta med ?) pkt. 5C i den foregående plan, som sier at:

> ***Bebyggelsen skal tilpasses den omkringliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til takform, takvinkel og bygningsform for øvrig.***
> *Her var også* ***gesimshøyde ikke høyere enn 4,5 m*** *et krav for hus med møne.*

Harmonerer dette med utdeling av Byggeskikkspris, hvor argumentene for å ivareta eksisterende miljø er utelatt i kommuneplanen?
Er denne prisen bare et alibi for at kommunen skal smykke seg med at de verdsetter gode og velfungerende bomiljø?

I kontakt med ingeniør fra areal og byggesaksbehandler i Karmøy Kommune ble det uttalt at selv om en ikke er enig i at nybygg passer inn i eksisterende felt, så har man ikke lenger mulighet til å stoppe tiltaket, så lenge utbygger holder seg innenfor dagens krav som kun er maksimal høyde på 8 m og 4 m fra nabogrense.

Tidligere leder av Hovedutvalg Teknisk, Trygve Hagland, kunne ikke erindre at over-nevnte passus var diskutert under hovedutvalgets eller kommunestyrets behandling av kommuneplanen ved siste revisjon.
Er denne endring virkelig kun bestemt av kommunens tekniske etat?
Er det slik kommunen styres i forhold til å etablere harmoniske og konfliktfrie byggefelt?
Skal ikke kommunen ivareta ***eksisterende*** *innbyggeres velferd og verdier?*

Det påstås at utbyggerretten til tiltakshaver må veie tyngre enn naboens solforhold, men da må vi gå til Nabolovens §2:

"Ingen må gjera eller setja i verk noko som urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeigedom.
I avgjerda om noko er urimeleg eller uturvande, skal det leggjast vekt på kva som er teknisk og økonomisk mogeleg å gjera for å hindra eller avgrensa skaden eller ulempa. Det skal jamvel takast omsyn til naturmangfaldet på staden.
I avgjerda om noko er urimelig, skal det vidare leggjast vekt på om det er venteleg etter tilhøva på staden og om det er verre enn det som plar fylgja av vanlege bruks- eller driftsmåtar på slike stader.
Jamvel om noko er venteleg eller vanleg etter tredje stykket, kan det reknast som urimeleg så langt som det fører til ei monaleg forverring av brukstilhøva som berre eller i særleg grad råkar ein avgrensa krins av personar".

Bestemmelsen er skjønsmessig, og det er mulig at plan- og bygningsmyndighetene ikke vil finne det "åpenbart" at bortfall av sol på eksisterende 147/160 strider i mot naboloven i forhold til tiltakshavers utbyggingsrett, hvor utbyggerretten om utsikt skal prioriteres foran.

Vi mener likevel fortsatt at her er det teknisk og økonomisk mulig å avgrense ulempene for 147/160 gjennom å trekke huset noe mot øst, bygge over hele garasjen og sløyfe pælebygget i 6,5 m høyde.
Vakkert å se på blir jo ikke pælebygget for naboene heller,(- når vi tidligere har snakket om harmoni), men disse endringene vil utgjøre timer i bedrede solforhold for eksisterende hus.

En nabo som mener at tiltaket er i strid med naboloven må derfor i de fleste tilfeller gå til domstolene for å få stanset tiltaket. Sivilombudsmannen har likevel uttalt at:

"Dersom det virker sannsynlig at tiltaket vil komme i strid med en tredjeparts rettigheter, kan det være rimeligere å la byrden med å skaffe en rettslig avklaring påligge tiltakshaver. I slike tilfeller bør derfor plan-og bygningsmyndighetene kunne avvise søknaden inntil det privatrettslig er avklart. I så fall vil det være tiltakshaver som må innlede en prosess for domstolene, med mindre de private parter kommer til

enighet. Både for plan- og bygningsmyndighetene isolert sett og i et alminnelig samfunnsøkonomisk perspektiv, vil det være en fordel at privatrettslige forhold er best mulig avklart, før det gis offentlige tillatelser.

Dersom det for eksempel oppføres et bygg i samsvar med en byggetillatelse, og en senere rettsprosess viser at tiltakshaver manglet privatrettslig grunnlag for oppføringen, vil konsekvensen kunne bli at bygget må rives. Selv om dette kan betraktes som utslag av en risiko som tiltakshaver bevisst har påtatt seg, er det ønskelig å unngå situasjonen." (Se SOMB 2005 s. 30)

Vi mener at anbefaling fra Sivilombudsmannen er riktig vei videre om ikke revidering av tiltakshavers planer er aktuelt.

Reklameskiltet til utbyggerne har ordlyden: Sjøutsikt, med mulighet til å tegne DITT Vestlandshus. Husenes utforming har altså bydd på stor fleksibilitet for kjøperne, men ved å ta noen grep som for oss ikke virker urimelige, kan det nye huset bli enklere for oss å leve med:

1. *Huset trekkes så langt øst på tomta som mulig.*
2. *2. etasje på nybygget trekkes mot øst, over hele garasjen.*
3. *At "hagestua"/ pælebygget i vest sløyfes. Om den er for å danne en vindskjerm, så kan den leveres i glass*

Om utbygger og vår nye nabo mener at dette ikke er akseptabelt, foreslår vi å søke saken tatt opp i Forliksrådet, hvor nøytrale sakkyndige kan vurdere hva som er rimelig for begge parter. Ingen er tjent med dårlige naboforhold.

Vi ser fram til at tillatelse trekkes tilbake i nåværende form.

Moksheim, 17.06.2021

Med hilsen,

Ragnhild Fjeldså
Normann Fransson

Vedlagte bilder viser hvor utbygger mener vi kan fjerne syriner og andre busker for å nyte solen i kald nordavind.
Videre viser de sørsiden av huset som skal legges i skygge, med 3 epletrær, plommetre og bærbusker hvor vi høster rips, solbær og stikkelsbær.