

# Søkerens kommentarer til nabomerknad

## Nabomerknad

Gjelder søknad om nybygg og dispensasjon av fritidshus i hyttefelt Olvika 2, Plan ID 2005-03 med gårds-/bruksnr 154/92, Olvika 13, 7194 Brandsfjord.

Søker om dispensasjon for plassering av hytte og opparbeiding av egen innkjørsel og biloppstillingsplass på eiendommen.

Plasseringen av hytten er i strid med planbestemmelsene i hyttefeltet. Plankartet der hyttene med tilhørende eiendom er tegnet inn er et eldre plankart der plassering kan være litt vanskelig.



Her har jeg lagt over plankartet rett over eiendommene Olvika 21 og 17 for å finne ut hva som gjelder.

Oppmåling og deling av tomt 154/92 har gjort mulighetene for plassering av hytte snevert.

Vedtektene i en planbestemmelse er bindende for nye tiltak.

Likevel er det kommunen som setter de endelige bestemmelsene om plassering og høyde.

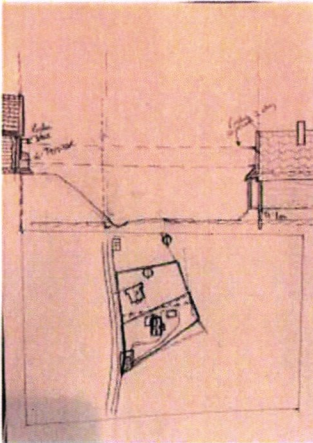
Kommentar 1: Vi er enig i at plankartet gjør det vanskelig å følge den angitte hytteplasseringen siden grensene er trukket opp som de er. Grensene for Olvika 9 og Olvika 17 ble satt før vi kjøpte og linjene er trukket mellom disse. Vi valgte å forholde oss til dette.

Kartet som nabo har tegnet over er svært unøyaktig, så vi har laget et digitalt og lagt kommunens kartløsning over plankartet. Her ser vi Olvika 9 sin eiendommen går rett over plassering nr. 4.



#### Ønsket plassering av søker

Med høydeforskjell i terrenget på ca 2,5-3 meter i følge kartverket (for massen på tomten ble planert ut), sier det seg selv at det er ikke så stor høydeforskjell.



Hvor er tålegrensen for hvor høyt man skal/kan bygge når bygningen er 10 meter unna nabogrensen.

Fra min hytte får jeg innsyn rett på soverom i 2 etasje fra stue(litt), spisestue samt terrasse med tilhørende areal rundt.

Hvor er naboskjønn blitt av.

Hytten det søkes om å bygge var tiltenkt en annen tomt med bratt terreng og høydeforskjell på 14 meter og avstand til naboer bak over 50 meter (kartverket).

Når den nå skal settes opp på ny tomt med annen omgivelser, synes jeg den blir dominerende i hyttefeltet.

Da jeg fikk nabovarsel i fjord, foreslo jeg at den hytten som skal settes opp passet bedre på hyttetomt mellom Olvika 17 og Olvika 13 med gårds-/bruksnr 154/95. Der har den ikke hatt slik påvirkning og ulempe for nabohytten. I tillegg har den fått veldig bra utsikt hvis trær på eiendom i Olvika 17 hadde blitt sagd ned. Noe hytteeier ikke hadde noe imot da jeg spurte.

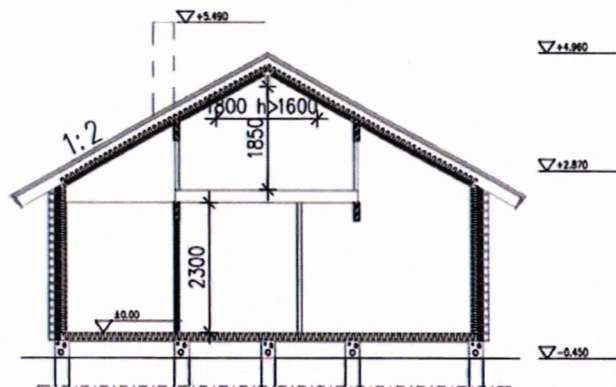
---

I plan og bygningsloven paragraf 29-4 første ledd gir kommunen myndighet til å godkjenne plassering, høyde m.m. Bestemmelsene gir ikke hjemmel til å forby bebyggelse, men gir bygningsmyndighetene adgang til ikke å godkjenne en foreslått plassering og høyde til fordel for en alternativ anvisning som ivaretar hensyn til lys, luft, utsikt, brannsikkerhet m.m. Byggherrens ønsker vedrørende plassering bør følges innen lovens ramme, så langt dette kan forenes med tilhørlig hensyn til naboens interesser og de formål bygningsloven ellers skal ivaretas.

Kommentar 2: Reguleringsplanen sier ikke noe om maksimal gesims- eller mønehøyde. Hytten vi tenker å bygge anser vi som helt normal for denne typen område (den forrige plasseringen det refereres til er også i Olvika) og den er nær identisk med hytta i Olvika 17. Det er fortsatt en skrånende tomt vi snakker om og det er høydeforskjell opp til hytta bak, slik nabo her påpeker. Å ha en hems med høyde på 1850mm fra gulv til møne anser vi som normalt for alle typer fritidsboliger (se bilde under). Tomt 154/95 er ikke den tomten vi ønsker å bygge vår hytte på, så det er irrelevant

for denne saken.

## TVÅRSNITT 1:100



---

Naboloven som argument for plassering av hytten.

Paragraf 2-1: Naboen skal ikke sette igang tiltak som er urimelig eller <sup>^</sup>uturvande<sup>^</sup> til skade eller ulempe på naboeiendommen..

<sup>^</sup>Skader og ulemper i nabolofhold er skyggesiden av at folk bygger tett innpå hverandre.<sup>^</sup>

Hvor er da tålegrensen for hvor stor skade eller ulempe en nabo må finne seg i uten å kunne anvende «nabolovens rettskrivninger» mot tiltaket?

Kvaliteter som utsikt, sol og en usjenert tomt markedsføres for fullt ved eiendomssalg. Eiendommen min får en verdireduksjon ved at ny bebyggelse settes tett på og er «ruvende» i forhold til omgivelsene. Tap av «bokvalitet» på hytta og negativ innvirkning på sansene og psykisk ubehag med tanke på størrelse og innsyn rett på soverom i 2 etasje, samt fortetting av hyttefeltet er elementer som er en ulempe.

Paragraf 2-2: Ulempen som blir unødig påført pga plassering av hytten kan løses ved andre alternativer. Det medfører ikke store kostnader å flytte hytten der hyttemerket er, eller hyttetomt nedenfor. Det er særlig tap av utsikt som beskrives som naboulempe likeså som innsyn til soverom.

Når jeg nå skriver om utsikt, er det den eneste utsikten som er verdt å legg merke til i hyttefeltet. Ikke bare tap av utsikt, men tap av markedsverdi og også ulempe som ikke kan måles i penger.

---

Uturvende -«ordlyden» er det tiltak som unødig er til skade eller ulempe som rammes. Uturvende oppfattes i dette tilfelle som skade eller ulempe som påføres i sjikanehensikt, tilfeller hvor tiltaket ikke har fornuftig eller aktverdig formål. I dette tilfellet er det igjen snakk om utsiktstap og innsyn, noe som jeg karakteriserer som unødvendig.

Har blitt spurt fra bygdefolk på Straum om utbygger i dette tilfellet bygger bare på «jævelskap». Svare bare at det føles slik ut jeg.

Hensyn bør forøvrig taes fra begge sider, selv om det er forholdene for tiltakshaver det er spørsmål om. Tiltakshaver er forpliktet til å «falle tilbake på» en rimelighetsvurdering. Hva kan det rimeligvis-fornuftligvis - forlanges.

Paragraf 2-2: Ulempen ved ønsket plassering anses å være unødig påført ettersom tiltakshaver har alternativ gjennomføringsmåte/ plassering for tiltaket. Ved bruk av alternativ plassering reduseres ulempen til naboen.

---

Kommentar 3:

*«Eiendommen min får en verdireduksjon ved at ny bebyggelse settes tett på og er «ruvende» i forhold til omgivelsene.»*

- Nabo har selv valgt en fremskjøvet plassering i forhold til reguleringsplanens bestemmelse til plassering av hytte nr. 5 og bare 4 meter fra vår grense. Vi har plassert vår hytte over 10 meter fra nabogrensen. Størrelsen på fritidsboligen er helt normal og veldig lik den i Olvika 17, som nevnt. Vi har også tatt hensyn til reguleringsplanens bestemmelse i §6 i vår plassering.

*«Tap av «bokvalitet» på hytta og negativ innvirkning på sansene og psykisk ubehag med tanke på størrelse og innsyn rett på soverom i 2 etasje.»*

- Det er ikke sikkert det blir soverom på hemsene selv om det er tegnet slik fra leverandør. Innsyn unngår vi enkelt, ved bruk av gardiner.

#### «Tap av utsikt»

- Med skrånende mørkt tak på hytta, så ser vi ikke at dette blir en stor ulempe med tanke på utsikt. Vi har ryddet betydelig med hogst på begge tomtene i forbindelse med å finne plassering, så nabo har fått betydelig bedre utsikt enn hun hadde fra før, selv etter vi har satt opp denne hytta.

#### «Fortetting av hyttefelt»

Siden reguleringsplanen tegnet inn 5 hytter i dette feltet og det nå ser ut til at det blir 4, er det totalt sett en mindre fortetting enn da nabo kjøpte sin tomt. Hun har selv vært med på å trekke opp grensene og plassert sin egen hytte, slik vi kan se på det digitale kartet lenger oppe. Her har hun plassert sin egen hytte bare 4 meter fra vår grense og fremskutt i forhold til plankartet plassering for hytte nr. 5. Grensen er her dratt tvers over plassering av hytte nr. 4 i plankartet og gjør det umulig å føre opp fritidsbolig her.

#### «Utvende oppfattes i dette tilfelle som skade eller ulempe som påføres i sjikanehensikt» og «jævelskap»

- Vi har hele veien prøvd å ha en god dialog med nabo. Det første vi spurte om før vi begynte å rydde tomten, var hvor hun helst så for seg en plassering. Hun ønsket helst at vi plasserte den i området i øvre del av tomta. Det sa vi er uaktuelt både fordi hun har trukket sin egen grense rett over plasseringen til hytte nr. 4 i plankartet og fordi det er uegnet for terrenget (§6 og §7 i reguleringsplanen legges til grunn). En plassering som nabo skisserer vil bety store mengder masse som må tas ut og vi ønsker heller ikke å sette hytten helt oppunder berget, i fare for både is- og steinsprang og lysforhold. Grunnforholdene er også mer usikre (usikker dreneringsmulighet og mulig behov for støttemur (Olvika 17 har vært nødt til å sette opp det i år)).

Vi mener det er best å bygge på den flateste delen av tomta og med tanke på plassering av tomt 3 i plankartet og sa at innenfor dette området er vi fleksibel. På spørsmål og hvor hun helst ønsket seg utsikt, svarte hun at det var fra kjøkkenet, slik at hun kunne se sjøen derfra. Derfor ble vi enige om å plassere hytta nærmest mulig vegen. Siden det lå en ulovlig anlagt høyspentkabel tvers over tomta, så begrenset det seg hvor nært vi kom, men plasserte så nært kabelen som mulig og sendte nabovarsel. Da innsigelsen kom fra samme nabo på plasseringen, så valgte vi å gå videre med Trønder Energi for å få den flyttet og måtte derfor utsette byggingen enda et år. Det er ikke uten risiko for oss, siden byggesettet da måtte lagres utendørs gjennom vinter nummer to og i skrivende stund gjøres klar for vinter nr. 3. Vi kunne altså gått videre med søknaden, som ellers viste plassering ganske nøyaktig på reguleringsplanens anvisning, men valgte å ta hensyn til naboklagen. Når vi i år klarte å få Trønder Energi til å legge en ny kabel, kunne vi trekke hytta nærmere veien og stakk opp plasseringen, som foreligger i denne søknaden. Der traff vi nabo på nytt, men på spørsmål om hun syntes plasseringen så grei ut, gav hun ikke uttrykk for at hun har endret mening om hvilken del av hytten eller tomten hun ønsker utsikt.

Vi synes det er trist at nabo kommer med beskrivelser som «sjikane» og «jævelskap» og kjenner oss ikke igjen i det, når vi har strukket oss langt i dialogen og ikke uten risiko har utsatt å gå videre med søknad etter hennes innsigelser.

#### Fordeler og ulemper ved søkers ønskede plassering av hytte

##### Søker

- Ulempe: innsnevrer byggemuligheter(plassering) til hyttetomten nedenfor. Brannsikkerhet?
- Tålegrense:?
- Fordeler: Bra utsikt ut fjorden. Mindre landvind pga min hytte tar unna for den. Kortere vann-/avløpsnett. Allerede opparbeidet tomt og avkjørsel.

##### Nabo(meg)

- Ulempe: Mye mindre utsikt ut Brandsfjorden. Innsyn-psykisk ubehag pga innsyn til 2 soverom i 2 etasje. Verditap(markedetsverdi) av min eiendom. Brudd på planbestemmelsene. Brannsikkerhet?
- Tålegrense: Å grave seg en del ned i grunnen, men det blir likevel en del innsyn.
- Fordeler: Ingen

---

#### Fordeler og ulemper ved å plassere hytten etter planbestemmelsene.

##### Søker

- Ulempe: Mister litt av utsikten ut fjorden. Lengre vann-/avløpsnett. Mere vind. Merknader til graving. Brannsikkerhet.
- Tålegrense:?
- Fordeler: lengre sommersol om kvelden.

##### Nabo(meg)

- Ulempe: Innsyn fra stuevinduet og uteareal på samme sted, mot soverom i 2 etasje. Brannsikkerhet.
- Tålegrense:



Ved slik plassering har vi begge litt utsikt ut fjorden.

- Fordeler: Mister ikke nevneverdig utsikt mot fjorden fra terrasse, spisestue og areal rundt terrasse. Mindre innsyn til soverom i 2 etasje fra terrasse, spisestue og areal rundt terrasse.

Kommentar 4: Vi føler at vi i stor grad har svart på det som er relevant her ovenfor. Hva som menes med brannsikkerhet her må utdypes. Her virker det som nabo har ombestemt seg med tanke på hvor hun ønsker utsikt. Det er også greit selvsagt, men det hadde jo vært en stor fordel om hun gav uttrykk for det begge de gangene vi har møttes på tomten og prøvd å finne den plasseringen vi selv

er fornøyd med og søkte muntlig bekreftelse fra nabo. Den foreslåtte plasseringen her anser vi likevel som uaktuell, av årsakene som er nevnt ovenfor.

Jeg er ikke imot ny bebyggelse, men er imot at ny bebyggelse ødelegger trivsel til allerede ferdigbygde fritidsboliger når det er muligheter for å plassere nybygg annerledes. Det er nok plass å ta av på eiendommen. Må også kommentere igjen at deling av hyttetomten har gjort at mulighetene for hytte-plassering er innsnevret.

Jeg kunne fortsatt i det uendelige med nabomerknader, men tror jeg har fått fram de viktigste meningene mine og referert så godt det lar seg gjøre til nabolov og plan- og byggesaksforskriften.

Mitt forslag er å ordne et møte med teknisk avdeling i Åfjord kommune, for å komme til enighet slik at byggesøknad kan sendes inn. Jeg må vike litt og det mener jeg søker også må. Er interessert i bra nabo-samarbeid, men liker heller ikke å bli totalt overkjørt.

Kommentar 5: Vi har som nevnt i kommentarene her vist fleksibilitet innenfor en ganske stor del av tomten. Her har vi skravert det som cirka er hele det aktuelle området der tomtas beskaffenhet kan tillate at vi bygger. Å kalle dette å bli overkjørt er mildt sagt merkelig. For oss virker det som hun ønsker å presse inn en plassering på en annen tomt eller en del av tomten som er uegnet for bygging. Hun har i tillegg bidratt til dette selv, da hun har bestemt egne grenser og egen plassering i full visshet om at det var regulert for ei hytte her. Vi har i utgangspunktet ikke noe imot et møte med Åfjord Kommune, men ønsker nå ikke ytterligere utsettelse som utløser behov for nytt nabovarsel, slik at vi kan komme i gang så snart som mulig.

