

## Endre Skogland | SANDS

---

**Fra:** Endre Skogland | SANDS  
**Sendt:** tirsdag 18. november 2025 23:14  
**Til:** Post  
**Kopi:** Ivar Kåre Døssland  
**Emne:** Løesaka - kommunens videre behandling i sak 2024/5117 og nabomerknader i byggesak 2025/11764  
**Vedlegg:** 2025-11-18 Brev til Kvinnherad kommune.pdf; 2025-11-13 Nabomerknader 129-1.pdf

Kvinnherad kommune,

Se vedlagte brev og nabomerknader på vegne av gnr. 1 bnr. 129.

Det bes om at vedlegg legges til saksdokumenter for pågående saker på 129/4, herunder også byggesak 2025/11764 som er igangsatt uten nabovarsel.

Med vennlig hilsen/Yours sincerely

**Endre Skogland**

Advokat | Senior Associate



**SANDS Advokatfirma AS**

Nygårdsgaten 95, 5008 Bergen | Norway

T: [+47 55 30 10 56](tel:+4755301056) M: [+47 97 61 60 06](tel:+4797616006) S: [+47 55 30 10 00](tel:+4755301000)

[sands.no](http://sands.no) [LinkedIn](#)

Kvinnherad kommune  
5470 Rosendal

Bergen, 18. november 2025  
Vår ref.: 70892.159980  
Ansvarlig advokat: Kenneth Steffensen

Kun sendt per e-post til:  
[post@kvinnherad.kommune.no](mailto:post@kvinnherad.kommune.no)

## Løesaka - kommunens videre behandling i sak 2024/5117 (sak 2025/51 i Kommunestyret 22.05.2025) og nabomerknader fra 129/1

### 1 Innledning

Vi viser til tidligere korrespondanse og historikk i «Løesaka», og senest vårt brev av 19. mai 2025.

Den 22. mai 2025 traff kommunestyret følgende vedtak:

«**VEDTAK:**

*Det er etablert fleire tiltak på driftsbygningen på gnr. 129 bnr. 4 som er søknadspliktige.*

- *Byggesak på driftsbygning 129/4 skal følgjast opp ut frå dokumentert søknadsplikt om endringar i berande konstruksjonar. Oppfølginga skal vere i samsvar med plan og bygningslova kapittel 32. Tiltakshaver kan enten reversere tiltaka eller omsøke eit eller fleire tiltak etter plan og bygningslova (PBL) §20-4. I byggesaka skal det gå fram kva eigne vurderingar kommunen har gjort knytt til alle gjennomførte tiltak.*
- *Gjennomførte fasadeendringar på driftsbygning 129/4 er søknadspliktige etter plan og bygningslova §20-1 bokstav C og desse tiltaka må difor enten rettast eller omsøkast, i samsvar med plan og bygningslova kapittel 32.» (vår understreking)*

Vedtaket ble sendt til eier av 129/4 den 13. juni 2025, og ble ikke gjort til gjenstand for klage.

Den 4. september 2025 sendte kommunen et nytt brev til 129/4 hvor vedtaket ble vedlagt, og med følgende anmodning:

«Det vert difor bede om at det vert sendt inn søknad i tråd med vedtaket frå kommunestyret.»

Dette er ikke i samsvar med plan- og bygningsloven kapittel 32, og ikke i samsvar med kommunestyrets instruks til administrasjonen. Saksbehandling etter pbl. kapittel 32 krever at kommunen forbereder og iverksetter ulovlighetsoppfølging – brevet som er sendt med krav om søknad er ikke i samsvar med lovens prosedyre, jf. punkt 2. nedenfor.

I punkt 3-7 vil det også påpekes andre forhold som kommunen er nødt til å ta i betraktning ved en eventuell søknadsbehandling for tiltakene på løebygget, herunder feil og mangler ved søknadene som er sendt inn fra eier av 129/4.

## **2 Kommunens brev 4. september 2025 til eier av 129/4 er ikke i samsvar med plan- og bygningsloven kapittel 32 eller kommunestyrets vedtak**

Det vises til tidligere skriv av 19. mai 2025 om kommunens plikt til å forfølge overtredelser av loven, herunder søknadspliktige tiltak som er utført uten søknad og tillatelse.

Etter kommunestyrets vedtak er det klart at det foreligger overtredelser etter loven som kommunen har en plikt til å forfølge etter pbl. § 32-1.

Første steg skal da være at kommunen utsteder forhåndsvarsel etter pbl. § 32-2. I lovforarbeidene (Ot.prp.nr 45 (2007-2008) s. 352-353 fremgår:

«Ulovlighetsoppfølgingen igangsettes ved at det etter *første ledd* sendes ut et forhåndsvarsel til den ansvarlige, som tilfredsstiller kravet til forhåndsvarsel for samtlige aktuelle enkeltvedtak i prosessen med retting av det ulovlige forhold»

Forhåndsvarselets funksjon er blant annet å informere tiltakshaver om hvilke vurderinger kommunen har gjort av de enkelte tiltak som varsles forfølging av. Og videre som det fremgår av § 32-2 (2):

«Forhåndsvarselet skal opplyse om at dersom ulovlige forhold ikke rettes innen fristen, vil forholdet kunne følges opp med pålegg om retting, pålegg om stans eller vedtak om tvangsmulkt»

Forhåndsvarsel er dermed **første formelle skritt i ulovlighetsoppfølgingen** etter loven.

Kommunen har altså en plikt til å gjøre vurderinger av de tiltak som skal forfølges, herunder omfanget av ulovligheten med henvisning til regelverket kommunen baserer sine vurderinger på. Forhåndsvarsel skal sikre kontradiksjon og rettssikkerhet, jf. forvaltningsloven § 16 og pbl. § 32-2. Det skal opplyse om hvilke sanksjoner som kan bli aktuelle (pålegg, stans, tvangsmulkt, forelegg) og gi den ansvarlige mulighet til å uttale seg.

Slike vurderinger har kommunen tilsynelatende fortsatt ikke gjort i saken – og dette er i strid med kapittel 32 i plan- og bygningsloven samt også da i strid med kommunestyrets vedtak.

Forhåndsvarselet skal videre kunne gi tiltakshaver muligheten til å møte varselet gjennom å omsøke tiltakene som er vurdert ulovlige. En forutsetning er altså da at kommunen, gjennom korrekt bruk av loven, har fastsatt rammene for hva som må omsøkes.

Når rammene for hva som er søknadspliktig og ulovlig oppført er satt i forhåndsvarselet, vil tiltakshaver kunne velge å omsøke arbeidene. I forarbeidene fremgår:

«Resultater forhåndsvarselet i at man får inn en søknad om å få godkjent det ulovlige tiltak i ettertid, og det viser seg at det omsøkte tiltak ikke kan godkjennes, har bygningsmyndighetene samtidig med avslaget adgang til å gi pålegg om retting og fastsette tvangsmulkt [...]

«Resultater ikke forhåndsvarselet i at kommunen får noen søknad om å få godkjent det ulovlige tiltak i ettertid, kan det fastsettes tvangsmulkt samtidig som det gis pålegg om retting»

Forhåndsvarselet skal altså danne grunnlaget for videre forfølgning dersom tiltakshaver enten ikke omsøker tiltakene eller ikke får godkjent tiltakene slik de er omsøkt.

Kommunens prosedyre hvor det sendes et «uformelt» brev til tiltakshaver, jf. punkt 4 i kommunes instruks, er i strid med loven og oppfyller ikke krav til forhåndsvarsel.

Dette gjør også at det skapes uklarhet om følgende av at det for eksempel ikke søkes om alle tiltakene som er konstatert ulovlige, og skaper en uryddig og lovstridig saksbehandling. Kommunens prosedyre er også i strid med kravet om at overtredelser skal forfølges effektivt.

Kommunens tilnærming åpner for at tiltakshaver selv etterlates til å bedømme omfanget av søknaden, og uten at eventuelle mangler ved søknaden får konsekvenser i form av pålegg om retting eller tvangsmulkt. Dette skaper også en uryddig prosess i relasjon til nabo og berørt part som er sterkt negativt påvirket av utbygging og utvidet bruk av løen på 129/4.

Kommunen må dermed utarbeide og utstede forhåndsvarsel i tråd med § 32-2 hvor det fremgår blant annet både 1) hvilke søknadspliktige tiltak som skal forfølges, samt 2) hvilke konsekvenser det får at tiltakene ikke rettes/omsøkes innen en angitt frist.

I denne vurdering skal kommune også vurdere alle forhold som er kommet frem i saken, og Sweco sin rapport inneholder ingen uttømmende liste av tiltak som er utført på 129/4 uten søknad. Det vises til Døssland sitt eget brev om dette, herunder også betydningen av at det foreligger betydelig utvidet bruk og drift med tilhørende økte naboulempen. Døssland har ved gjentatte anledninger purret på kommunens vurdering av tiltak som er utført men ikke nevnt i Sweco sin rapport. Det vises også til vårt brev av 7. april 2025 hvor noen av disse sakene er opplistet i punkt 3.3

### **3 Forholdet mellom tiltak som nå omsøkes og øvrige tiltak på eiendommen som ikke omfattes av søknaden**

Døssland mottok 5. november 2025 et nabovarsel for «Søknad om fasadeendring driftsbygning». Samtidig er det oppdaget at det er sendt inn en egen søknad for «Ombygging av driftsbygning» som ikke er nabovarslet.

Tiltak som er utført samlet og i samme tidsrom må vurderes samlet. Det er klart at det er foretatt arbeider som samlet sett utløser krav om nabovarsling, og at de innvendige arbeidene medfører konsekvenser for nabo som utløser krav til nabovarsling. Bruken av løen det legges til rette for er også under alle omstendigheter betydelig utvidet, og vil få vesentlige konsekvenser for nabo. Kommunen har en plikt til å vurdere om bruken utgjøre en søknadspliktig bruksendring.

Loven gir ikke adgang til å skille ut innvendige arbeider fra resten av tiltakene som er utført i samme tidsrom, for å unngå krav om nabovarsling. Innvendige og utvendige arbeider er utført i samme tidsrom og skal bedømmes samlet, og som en helhet.

Det vises blant annet til veiledningsbestemmelsen for SAK10 § 4-1 som gjelder unntak for søknadsplikt:

«Mange mindre tiltak som utgjør en større helhet må ses samlet og kan være søknadspliktig. Dette innebærer at en kombinasjonen av flere tiltak som er unntatt søknadsplikt i noen tilfelle må vurderes som ett tiltak som det må søkes om.

Uttalelsen er relevant for å illustrere at det ikke er adgang til å omgå lovens unntaksregler ved å dele opp arbeidene, når realiteten er at dette er et samlet tiltak som utløser de krav og hensyn loven skal ivareta.

Dette er heller ikke en sak hvor unntaket for nabovarsling i SAK10 § 5-2 kan benyttes. Som det fremgår av veiledningen til § 5-2:

«Intensjonen med nabovarsel er at berørte naboer skal få anledning til å ivareta sine interesser. Innvendige fysiske arbeider, slik som våtrom, berører ikke naboers interesser. Hensynet bak kravet om nabovarsel taler for at det ikke er behov for å kreve nabovarsel ved slike arbeider.

Det er foretatt omfattende innvendige arbeider som klart utløser krav til nabovarsel. Unntaket må ses i lys av plan- og bygningsloven § 21-3:

«Varsel etter første ledd kan unnlates når arbeidet ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere. Kommunen kan likevel kreve varsling av naboer og gjenboere som ikke er varslet, dersom den finner at vilkårene for unnlatt varsling ikke er oppfylt»

Basert på omfanget av de arbeider som er utført gjelder det krav til nabovarsling, og alle arbeider må omsøkes og varsles samlet.

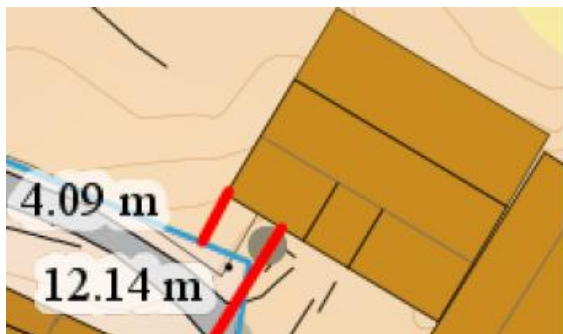
Kommunen plikter også å foreta en vurdering av om tiltakene samlet sett må anses som hovedombygging. Som kjent er det foretatt et samlet omfang av tiltak som innebærer at bygget i det vesentlige er blitt fornyet – det fremstår som et nytt bygg i forhold til det som tidligere har vært der.

Det må også understrekes at byggesaksforskriften inneholder saksbehandlingsregler som ikke kan fravikes, og det kan ikke dispenseres fra disse reglene, jf. pbl. § 19-2. Krav til nabovarsling er altså absolutt og kan ikke fravikes med mindre vilkårene for dette er oppfylt.

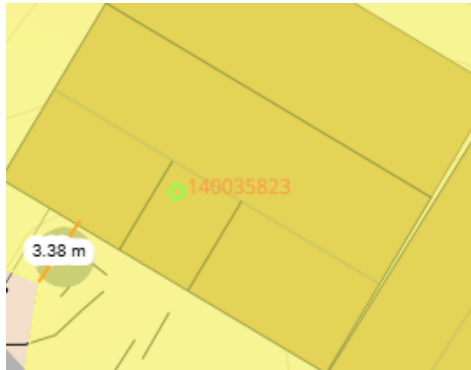
#### **4 Tiltakene er utført nærmere enn 4 meter fra nabogrense**

Både i søknad om innvendige arbeider og fasadeendringer er det lagt til grunn at tiltaket oppfyller krav til 4 meters avstand. Dette er ikke riktig.

Det er ikke foretatt målinger fra nærmeste punkt på bygning. Utklipp fra søknad:



Den reelle avstanden er i underkant av 3,5 meter:



Det er altså ikke foretatt målinger som samsvarer med loven, se bl.a. TEK17 § 6-3:

«Avstanden måles som korteste avstand horisontalt mellom byggverkets fasadeliv og nabobyggverkets fasadeliv eller nabogrense. Dersom byggverket har utstikkende bygningsdeler økes avstanden tilsvarende det bygningsdelen stikker mer enn 1,0 m ut fra fasadelivet.»

Både fasadelivet og utstikkende låvebro er nærmere enn 4 meter.

Søknadene som er sendt inn bygger altså på feil opplysninger om avstand, hvilket utgjør en mangel ved søknaden, jf. pbl. § 29-4. For ordens skyld minnes det om at avstandskrav etter loven også slår inn for fasadeendringer, se bl.a. departementets tolkningsuttalelse av 18.10.2018.<sup>1</sup>

## 5 Forholdet til kommuneplan for Kvinnherad 2016 – 2026

Løbygget ligger i LNFS-sone i KPA. I planbestemmelsene er det gitt felles regler for disse områdene, se punkt 7.1.4:

«Det skal ikkje byggjast på dyrka mark, dette gjeld òg vegtilkomst. Det må ikkje delast frå bustad- eller fritidstomt nærare driftsbygning i landbruket enn 100 meter. Dette gjeld avstand frå driftsbygning i tradisjonell drift, eller som venteleg kan koma i drift, som kan gje lukt- eller støyplager. Frådeling eller byggetiltak skal ikkje føre til auka trafikk gjennom gardstun og skal ikkje liggja nærare enn 50 meter frå automatisk freda kulturminne. Avkøyrslar skal òg vere i samsvar med Statens vegvesen sin rammeplan for avkøyrslar (jf. pbl. § 11-11, nr. 2).» (vår understreking)

Første punktum illustrerer at både lukt- og støyplager er aktuelle og relevante plager innenfor en avstand på 100 meter.

I vår sak er det tale om 12 meters avstand fra boligbygg til løbygget. Det er helt klart at utvidelse av bygning og bruken av den utløser betydelige nabointeresser. Døssland har påpekt flere forhold som innebærer økte støy- og luktplager:

- Økt dyrehold og tilrettelegging for betydelig utvidet drift

<sup>1</sup> <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/departementet-svarer-pa-sporsmal-om-soknadsplikt-for-fasadeendring-pa-omsokt-og-godkjent-garasje/id2619575/>

- Nye gyllebasseng
- Nytt lager med innkjørsel like på hjørnet av deres bolig
- Bruk av vei like ved hushjørnet som ikke samsvarer med forutsatt bruk eller plassering



Videre fremgår av KPA at «byggetiltak skal ikke føre til økt trafikk gjennom gardstun».

Som påpekt av Døssland er det gjennomført byggetiltak som nettopp fører til økt trafikk på vei foran huset og særlig i forbindelse med nytt laget i øverste etasje på løebygget.

Det er dermed altså heller ikke korrekt når det i søknaden om innvendige tiltak er krysset av for «nei» på spørsmålet om tiltaket gir «ny/endra tilkomst».

Kommunen må her gjøre en vurdering av tiltaket opp mot planbestemmelsene, og om tiltaket er i strid med bestemmelsene skal det kreves dispensasjon for dette som skal nabovarsles.

## **6 Det foreligger søknadspliktige bruksendringer**

I denne saken er det mye som taler for at det foreligger søknadspliktige bruksendringer, jf. pbl. § 20-1 d:

«varig eller tidsbestemt bruksendring, vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt under bokstav a»

I byggesaksforskriften § 2-1 er det gitt bestemmelser som bygger på pbl. § 20-1.

Om forståelsen av bestemmelsene har departementet uttalt:<sup>2</sup>

«Det sentrale hensynet bak søknadsplikten for bruksendring er at kommunen skal få mulighet til å vurdere den påtenkte bruken opp mot gjeldende krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Vurderingen er om den påtenkte bruken berører hensyn som plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. Kommunens terskel for å kunne kreve søknad om bruksendring er lav. Det betyr blant annet at ved vurderingen av om det foreligger en søknadspliktig bruksendring, er det ikke nødvendigvis av betydning om den påtenkte bruken kan skje uten fysiske endringer av byggverket.»

Utgangspunktet for vurderingen må tas i opprinnelig godkjent bruk. Der det ikke foreligger noen opprinnelig tillatelse, må man ta utgangspunkt i den opprinnelige bruken, jf. Innjord mfl. (2020) Plan- og bygningsloven med kommentarer s. 591:

«For det tilfelle at et byggverk er lovlig oppført uten at det foreligger en formell tillatelse, noe som typisk kan være tilfelle for relativt gamle byggverk, må det tas utgangspunkt i «*lovlig etablert bruk*» av byggverket. Den faktiske bruken av byggverket angir dermed sammenligningsgrunnlaget for den påtenkte bruken, se Sivilombudsmannens årsmelding 2007 s. 292 (Somb-2007-80).»

Det fremstår tydelig at den bruken som det er lagt opp til gjennom de fysiske tiltakene som er utført, innebærer at Løbygget «tas i bruk eller blir tilrettelagt for annet enn det som følge av tillatelse eller lovlig etablert bruk», jf. SAK 10 § 2-1 bokstav b. (vår understreking)

I alle fall foreligger det en endret bruk som påvirker de hensyn som plan- og bygningsloven skal ivareta, jf. § 2-1 b).

Kommunen må dermed kreve søknad om bruksendring i tillegg til de fysiske tiltak som er gjennomført.

## 7 Statsforvalteren har godkjent tilbygget på uriktige forutsetninger

Det må understrekes at Statsforvalteren ikke har godkjent den bruken det tilrettelegges for, selv om det er gitt tillatelse til oppføring av tilbygg 2. oktober 2020 (sak 2020/7570) med dagens plassering. Samtidig bygger Statsforvalterens vedtak på en forutsetning som har vist seg å være feil:

«Fylkesmannen kan på grunnlag av gjennomgangen ikkje sjå at omsøkte plassering av tilbygget i seg sjølv påfører nabo betydelege ulemper. Dei ulempene naboen vert utsett for, oppstår primært som følge av at driftsbygningen vert utbetra og tilrettelagt for vidare drift, og ikkje på grunn av den konkrete plasseringa. Ulempene ved å bu tett på ein framand driftsbygning, kan tvillaust merkast for den eller dei det gjeld. Det er likevel ei kjensgjerning at driftsbygningen ligg der han ligg i dag, og at **kommunen har konkludert med at det ikkje er grunnlag for å krevje retting av bygget.**» (vår utheving)

Det foreligger omfattende søknadspliktige tiltak som skulle vært hensyntatt i Statsforvalterens vurdering, og dette vil om nødvendig forfølges i særskilt spor med krav om omgjøring av vedtak. Statsforvalterens vedtak bygger enten på uriktige opplysninger om omfanget av utførte arbeider på løbygget, eller på en

<sup>2</sup> <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/-20-1-pbl-og-sak-2-1-departementet-svarer-pa-henvendelse-om-bruksendring-i-boenhet/id2946940/>

feilaktig forståelse av krav til søknadsplikt for slike arbeider. Dette har virket inn på ulempevurderingen som Statsforvalteren har gjort i relasjon til pbl. § 29-4.

Poenget i denne omgang er også å få frem at det ikke er tvilsomt at nabo blir betydelig påvirket av den bruk det nå legges opp til, og som innebærer en vesentlig utvidelse i forhold til den drift som tidligere har foregått i løbygget.

Det er ingen tvil om at tiltakene som er utført må vurderes samlet og at nabointeressene er fremtredende i denne saken.

## **8 Avslutning**

Kommunen har en plikt til å sørge for at lovens saksbehandlingsregler følges. I saker som dette hvor det gjør seg gjeldende sterke nabointeresser er det særlig viktig at kommunen følger lovens krav. Som Døsland flere ganger har uttrykt ønske om, er det at saken får en korrekt og forsvarlig behandling i samsvar med loven. De store ulempe som nå følger med tiltakene på løbygget krever avbøtende tiltak, dette både i relasjon til lukt, støy, trafikksituasjon og sikkerhet. Dette er viktige hensyn som kommunen er nødt til å behandle forsvarlig.

Vi ber om at dette brevet medtas i kommunens videre saksbehandling, både i ulovlighetssak (2024/1971) og nevnte byggesak (2025/11764) som nå er igangsatt på 129/4.

Nabomerknader av 13. november 2025 fra Døsland er vedlagt.

Med vennlig hilsen  
SANDS Advokatfirma DA



Endre Skogland  
Advokat

*endre.odland.skogland@sands.no*

Uskedal, 13.11.2025.

## **Kommentar til nabovarsel:**

### **Byggeprosess:**

Det ulovlege byggetiltaket er utført gjennom ein samanhengande byggeprosess.

### **Oppdeling av byggesøknad:**

Noterar at byggesøknaden er delt i søknad vedk. fasadeendring m/ nabovarsel og søknad vedk. innvendig arbeid der det i søknadsskjema er kryssa av for at nabovarsling ikkje er relevant.

Viser til grundig utgreiing, i eige dokument, av vår advokat Endre Skogland vedk. tema delt byggesøknad, og også kvifor den store ombygginga med endra bruk, langt større drift og nærleik til nabo i dette tilfellet og krev nabovarsling. At det må sendast ein samla søknad m/ nabovarsling.

Vår advokat viser og korleis tiltaket bør sakshandsamast på ein trygg og forvaltningsmessig forsvarleg måte, med minska risiko for klage og evt. rettslig oppfølging.

### **Sakas kjerne:**

Sweco har dokumentert at den gamle driftsbygningen, bygd før 1870, og som var tilnærma original, er ombygd til eit tilnærma nytt bygg utan søknad, og vist til søknadspliktige tiltak. Sweco har gjennom arbeidet sitt berre vurdert bygningsmessige tiltak, og konstantert at våre vurderingar i varsel om ulovleg bygg, levert kommunen for fem år sidan, var 100 % riktig når det galdt bygningsmessige vurderingar.

Sakas kjerne er at bygget står tett på bustaden vår, og den ulovlege nybygginga/ombygginga har påført oss bumessige nærføringsulemper som ein gjennom søknadshandsaminga, er forplikta til å prøve finne avbøtande tiltak for.

Vi nevner:

### **Meirulemper frå stor auke i dyrehald, og følgeleg langt større drift på grunn av ulovleg ombygging:**

Eksisterande bygg som ligg tett på bustaden vår, er ombygd for eit komprimert og langt større dyrehald. Før ombygginga var det ikkje dyrehald i den delen av bygget som er nærast bustadhuset vårt.

Statsforvaltaren har lagt uriktige opplysningar frå Kvinnherad kommune om at det berre er utført enkelt vedlikehald på eksisterande bygg, til grunn for å gi løyve til eit stort påbygg som ligg like nær bustaden vår. Tilbygget er bygd for eit større dyrehald av storfe, og er, i følge søknaden, avhengig av det ulovlege bygget for å kunne fungere med dyrehald.

Dette skjedde trass i stor politisk innsats for å få gjennomført eit tiltak som ville ha vore til langt mindre ulempe for nabo. Gjennom prosessen vart det i Forvaltningsutvalget avgitt 42 stemmer for ei betre løysning for nabo, og 2 stemmer for «som bygd».

Stor auke i dyrehald tett på bustadhus og eigedom, gir auka ulemper i form av støy og lukt frå dyrehald, samt støy frå auka maskinell aktivitet både i og rundt bygg på grunn av auka drift.

### **Ulemper i samband med nye gyllebasseng:**

Det er i samband med bygginga etablert to nye gyllebasseng m/ røre -fyller- og utkøyringsstasjon tett på bustaden vår. Dette medfører luktproblem og støypproblem frå handtering og utkøyring av gylle.

### **Vegsituasjon nytt lager:**

Det er etablert nytt lager i tredje høgde av eksisterande bygg med stor køyreport tett på hushjørna til bustadhuset vårt. Lageret er tilrettelagt for både ny, større og endra bruk.

Fellesveg/ køyreareal fram til nytt lager går like i hushjørna på bustadhuset vårt, og leilighet med utleigepotensial. Ein må pårekne større auke i trafikk både til og frå lager og større ulemper frå trafikkstøy og aktivitet. Ein trafikal situasjon i høve trafikktryggleik som heller ikkje kan forsvarast.

Etter utmåling frå skøyte( bruksdeling 1905) ligg fellesvegen no inne på tomta vår og utanfor lovheimla veggrunn.

### **Kommentar:**

Situasjonen Kvinnherad kommune, før bygginga, skriftleg og etter synfaring på staden, omtalte som uheldig både praktisk og miljømessig og ikkje skulle eksistere, er blitt langt meir uheldig, og må eksistere i generasjonar framover på grunn av kommunal handling, eller mangel på handling.

Sitat: « Driftsbygningen på konsesjonsbruket, 129/4, ligg tett på bustadhuset på nabobruket, 129/1. Dette er uheldig både praktisk og miljømessig. Ny driftsbygning på konsesjonsbruket må byggjast annan eigna stad på eigeidommen» Uttalen vart gjort i samband med synfaring, og med intensjon om å skapa fleire arbeidsplasser i jordbruket, og leggje til rette for trivielle butilhøve.

Kommunerstyrevedtak, 22.05.2025, gir tiltakshavar to moglegheiter: Førre bygget tilbake til opprinnleg stand, eller omsøkje tiltaket. Søknad skal då handsamast som om tiltaket ikkje er utført. Tiltakshavar har handla ulovleg, på eige ansvar, og påført nabo store ulemper som ein må leve med i fleire generasjonar. Tiltakshavar kan ikkje forvente at tiltaket skal bli godkjent statisk slik det vert omsøkt og er utført. Ein må gjerne gi frå seg litt i ein slik situasjon. Det er difor viktig at ein gjennom sakshandsaminga snur alle steinar, for å finne avbøtande tiltak som kan gjennomførast innan rimelighetens grenser.

Dette gjer ein tryggast, mest demokratisk og forvaltningsmessig forsvarleg ved politisk handsaming i Forvaltningsutvalget, etter synfaring der situasjon og moglegheit for avbøtande tiltak vert vurdert.

Det har heile vegen vore sterk politisk vilje til å få faktum avdekka og få gjort det beste ut av situasjonen.

Ei einssidig administrativ sakshandsaming, under leiing, av dei same folka som var på staden utan å registrere noko gale, og som gjennom saksprosessen har ført kommunen ut i ei sjølverklært tilitskrise er utenkeleg, og kan ikkje forsvarast.

### Punktvis kommentar til mottatt nabovarsel:

- Det må leverast ein samla søknad for heile tiltaket m/ nabovarsling. I følge Plan – og Bygningsloven skal tiltaket omsøkjast som om det ikkje er utført. Vår faktabaserte framstilling av bygg/ situasjon som er vist innledningsvis, vårt bustadhus sin nærhet til ulovleg bygg, og omtalte auka ulemper som følge av ombygging og tilrettelegging for auka driftsnivå, talar og sterkt mot ei oppdeling av søknad slik tiltakshavar har gjort. Er også omtalt i eige avsnitt på side 1.
- Situasjon vedk. tilkomst til nytt lager som fører til utvida bruk av trafikkfarleg veg, og bustadhuset vårt sin nærhet til denne, må få stort fokus i byggesaka. Fakta vedk. nabogrense og lovheimla veggrunn må på plass, før Forvaltningsutvalget i form av synfaring får høve til å observere situasjon, og vurdere moglegheit for avbøtande tiltak. Vi viser til vidare omtale av vegsituasjon på side to andre avsnitt. Viser og til vedlagt foto vedk. vegsituasjon.  
Det har oppstått ein uheldig situasjon etter merkeleg og uaktsam kommunal handling. Ein situasjon Kvinnherad kommune før bygginga starta, skriftleg og etter synfaring, sa klart frå om ikkje skulle eksistere.
- Det er utført bygningsmessig tiltak vedk. tilkomst ulovleg bygg etter Sweco var på staden, og som ikkje er vist på omsøkt fasadeteikning.
- Det er utført ombygging av tak på ulovleg bygg som ikkje er vist på fasadeteikning, og som heller ikkje er kommentert av Sweco.
- Det er gjort utgraving 2,0 m frå utmålt nabogrense etter skøyte, og som ikkje er vurdert av Sweco, eller vist på situasjonskart. Ingen avtale.
- Det er gravd straumkablar i samband med ulovleg bygg inne på vår tomt utan avtale. Kabel trace er lett å påvise.
- Under prosessen har tiltakshavar montert nytt gjerde: Gjerdenot ca. 1,1 m over bakke montert på trepålar 1, 3 m over bakke. Gjerde er knytt saman med rekkverk på køyrebru og går vidare parallelt med bustadhuset vårt i ein avstand 4,2 m til bygningsliv. Gjerdet er montert utan noko form for avtale. Der er uvisst om gjerdet er montert på tiltakshavar sin grunn, i grense ,eller på vår grunn. Mellom gjerde og vårt bustadhus går fellesveg, og som nevnt rundar vegen hushjørne i 90 graders sving og heilt i hushjørne. Det nye gjerdet pressar fellesvegen mot bustadhuset vårt. Tilbake i tid var det gjerde i området, oppsett med tanke på hest og kjerre. Vi ser til bilde under.
- Det er i søknad kryssa av at avstand til nabogrense er 4.0 m. Innsende teikningar viser at avstand frå ulovleg bygg til blå strek på kart som tiltakshavar refererar til når det gjeld nabogrense er mindre enn 4,0 m når det gjeld bygningsliv, og også køyrebru m/ nytt rekkverk. Vi vurderar køyrebru som ein del av bygning.
- Nabogrense/ heimel til veggrunn og trafikkareal/ byggegrense:  
Dette er tema vi, skriftlig, ved minst fire tidlegare høve, har kontakta Kvinnherad kommune om, men utan noko form for reaksjon. Dette har heller ikkje vore tema i rapportar frå tilsyn utført av Bergen kommune, Kvinnherad kommune og Sweco  
Vi prøver på nytt:  
Nabogrense vart fastlagt i samband med bruksdeling i 1905, og tilhøyrande kartforretning.  
Ved vår rekonstruksjon av grense etter gjennerande fastmerke, har vi registrert fylgjande, med forbehold om nøyaktighet, feil i utmålinga:

Utmålt nabogrense etter skøyte samsvarar ikkje med den blå streken på kommunekartet som tiltakshavar refererer til i byggemelding av fasade og innvendige tiltak.

Trace for felles veg er i skøytet definert i høve til grense. Fellesveg går no like i hushjørne på bustadhuset vårt, og utmåling viser at fellesveg no går langt inne på vår tomt.

Tiltakshavar har følgeleg ikkje heimel til vegggrunn/ trafikkareal fram til nytt lager slik det er vist på kart, og kryssa av i søknadsskjema.

Vi konstaterar vidare: Etter våre utmålingar er det frå kørebru utstyrt med rekkverk i samband med den samanhengande byggeprosessen mindre enn 4,0 m avstand til nabogrense. Det er mindre enn 8,0 m avstand frå køyrebrukonstruksjon og til hushjørne på bustadhuset vårt. Trafikkareal til køyrebru går, som nevnt, like i hushjørne på bustadhuset.

Vi reknar med at køyrebru vert rekna som ein del av bygg, og at naudsynt tilkomst til stort lager ville blitt omsøkt.

Ein avklart vegsituasjon er eit ufråvikeleg krav for å gi løyve i ei byggesak. Ein kan ikkje gi løyve med forbehold om evt. privatrettslige avklaringar.

Håpar å ha fått synliggjort at ei kvalifisert fastlegging av nabogrense må gjennomførast. Etter vårt syn er dette tiltakshavar sitt ansvar.

- Gennerell kommentar til fasadeteikningar:  
Når ein ser bort frå nevnte feil illustrerer ikkje fasadeteikningane bygg frå to tidsaldrar. Mektige skravurar og strekar i område grunnmur/ avslutning terreng gjenspeglar ikkje situasjon.  
Supplerande foto av nytt og eksisterande bygg hadde vore avklarande.

Fasadeendringar/ fasade har ellers ikkje vore noko stort tema i saka, sjølv om Sweco viser til eit nytt bygg frå utsida og søknadsplikt. Søknad vedk. fasadeendring har vore naudsynt for at vi skulle oppnå vår demokratiske og lovfesta rett til å kommentere dei andre store ulempene den ulovlege bygginga har påført eigedommen vår. Noko kommunen la opp til at vi ikkje skulle få høve til.

### **Avslutningsvis:**

Vi ynskjer at både søknadsprosess og prosess vedk. handsaming av søknad skal føregå i ordna, forvaltningsmessig forsvarlege former, i håp å få ei avslutning av saka som ikkje gir grunnlag for rettslig oppfølging.

Den beste vegen å gå, er, som nevnt, gjennom politisk handsaming i Forvaltningsutvalget, med synfaring for å vurdere moglegheit for avbøtande tiltak.

Med venleg helsing!

Ståle Døssland Richardsen

Ivar Kåre Døssland



