

Frå: Ove Hillesland[ove@hilleslandeiendom.no]  
Sendt: 09.05.2024 15:45:52  
Til: Trym Tveitnes[trym.tveitnes@gmail.com]  
Kopi: Post[post@kvinnherad.kommune.no];  
Tittel: RE: Kommentarer til nabovarsel fra 82/123 - fra Trym Tveitnes

---

Hei,  
Takk for tilbakemelding mottatt kl. 23.58 den 8. mai 2024.

Nabovarsel ble sendt rekomandert til Deg 24. april, med svarfrist innen 14. dager fra dato nabovarselet ble sendt. (frist 8. mai)

Jeg ser du forbeholder deg retten til å eventuelt sende supplerende kommentarer til nabovarselet innen 13. mai. Vi tar gjerne imot supplerende kommentarer i etterkant av svarfristen 8. mai. For god ordens skyld så opplyser vi om at det er søker 82/123 til Kvinnherad kommune som avgjør om evt. nye kommentarer, mottatt etter svarfristen, skal hensynstas i saken. Ref plb.§ 21-3 første ledd.

Vi sender vårt svar på dine kommentarer på nabovarselet til Kvinnherad kommune byggesak. I fortsettelsen så er det Kvinnherad kommune som gir deg en tilbakemelding på behandlingen av våre søknader, og utfallet av dette.

Mvh. Ove Hillesland

[www.rosendalturisthotell.no](http://www.rosendalturisthotell.no)

[www.visitrosendal.no](http://www.visitrosendal.no)

---

**From:** Trym Tveitnes <trym.tveitnes@gmail.com>  
**Sent:** onsdag 8. mai 2024 23:58  
**To:** Ove Hillesland <ove@hilleslandeiendom.no>  
**Cc:** Post <post@kvinnherad.kommune.no>  
**Subject:** Kommentarer til nabovarsel fra 82/123

Til: Hotell Rosendal AS v/Ove Hillesland  
Kopi: Byggesak, Kvinnherad kommune

Vennligst se mine kommentarer til mottatt nabovarsel. Jeg skal til Rosendal i helgen og foreta noen målinger og andre undersøkelser knyttet til saken. Jeg forbeholder meg retten til å eventuelt sende supplerende kommentarer til nabovarselet frem til svarfristens utløp mandag 13.mai 2024 (som er 14 dager etter mottatt nabovarsel ved rekommandert sending).

Nabovarselet gjelder midlertidig dispensasjon for bruk av fellesveg mot Bjørkesvei for eiendommene 82/123 og 82/67, samt opparbeidelse av en ny veg på 82/123. Den nye vegen knytter sammen avkjørselen fra 82/123 mot Bjørkesvei med den eksisterende vegen på 82/123 og avkjørselen ved

fylkesvegen/Skålagato.

Vegen er planlagt med en bredde på 2 meter og plasseres 1 meter fra grensen mot min eiendom 82/2. Den korteste avstanden fra veggen til fasaden på en eksisterende bygningen på 82/2 er omtrent 1,5 meter.

Basert på korrespondansen mellom Hillesland (82/123), Trovik (82/67) og byggesak i Kvinnherad kommune (ref. kommunens postliste), er det klart at den nye veggen er ment å gi 82/67 vegutløsning via Bjørkesvei. Tinglyst vegrett fra 82/123 til 82/67 med vedlagte skisser viser traseen for en fremtidig planlagt veg videre inn mot grensen til 82/67. Total lengde på fremtidig veg frem til 82/67 langs grensen mot 82/2 er på 66 meter i følge tinglyste dokumenter. Det forventes at kommunen tar hensyn til hele dette omfanget og den fremtidig bruken av den nye veggen i sin behandlingen av saken. Dersom saken behandles utelukkende som søknad om 2 meter bred intern veg i 19 til 24 meters lengde frem til eksisterende vei i henhold til skissen i nabovarselet, så bør en eventuell godkjenning fra kommunen inneholde klare begrensninger knyttet til bruken av veggen og en fremtidig forlengelse. Det er viktig for tilliten til forvaltningen at det ikke er rom for mistanke om oppdeling av slike prosesser i flere trinn for bevisst å omgå regelverket.

Nabovarselet mangler detaljer, og tiltaket later ikke til å være helt i tråd med planene for 82/123 og 82/67 slik det fremgår av relevant korrespondanse tilgjengelig i kommunens postliste. Jeg har derfor inkludert kommentarer og referanser til relevant regelverk som jeg mener er viktig for kommunens videre behandling av saken, dersom den blir byggemeldt.

Det er viktig å merke at jeg, som eier av 82/2, ikke har samtykket til at den nye veggen på 82/123 skal ligge minst 1 meter fra grensen til 82/2, slik en kan få inntrykk av i epost fra Hillesland datert 10.04.2024 (ref. postliste og saksnr. 2024/759). Hillesland er informert om at jeg ikke ønsker tiltak nærmere enn 4 meter fra grensen til 82/2.

Det er ikke klart ut fra skissen i nabovarselet om tiltaket vil endre på den eksisterende veggen over 82/123. Jeg har "full bruksrett" til den eksisterende veggen over 82/123 etter «nåværende trase» gjennom en tinglyst avtale fra 1979. Den eksisterende veggen kan ikke endres uten avtale med rettighetshaverne.

På 82/2 er det oppført to stk uthus/låver som er i full bruk og som har eneste tilkomstveg over 82/123 med avkjørsel til fylkesvegen/Skålagato. Full bruksrett til eksisterende veg må også av denne grunn ikke hindres av tiltak på 82/123.

Det er også verdt å merke at i følge detaljreguleringsplan for endring av deler av Rosendal sentrum (Plan-id: 1224-20110008) så er avkjørsel og køyreveg f\_KV7 felles for blant annet 82/123 (Turisthotellet), 82/67 (Trovik) og 82/2 (Tveitnes). Infrastruktur for kollektifikk og trafikkavvikling generelt i området på og ved skålakaien ble forbedret i forbindelse med gjennomføringen av nevnte reguleringsplan etter innspill fra vegmyndighetene. I tillegg til selve

kjørevegen/felles avkjørsel fra 82/123 til fylkesvegen/skålagato så er det i nevnte reguleringsplan blant annet satt av areal til fortau og frisikt. Det er rimelig å anta at dette var gjort med hensikt for å trygge avkjørselen for langsiktig videre bruk.

Ref. til sitat fra Rundskriv H-8/15 Til plan- og bygningsloven § 29-4: «For varige konstruksjoner og anlegg etter plan- og bygningsloven § 30-4 gjelder plan- og bygningsloven § 29-4 så langt den passer. Departementet har i flere uttalelser lagt til grunn at plan- og bygningsloven § 29-4 kan passe for tiltak etter plan- og bygningsloven § 30-4, som for eksempel oppføring av mindre forstøtningsmurer og de fleste typer/størrelser av (frittstående) parabolantenner, plassering av septiktank, intern veg og vesentlig terrenginngrep.».

Den planlagte nye vegen som er skissert i nabovarselet er ikke å regne som intern veg. Med «intern veg» forstås adkomstveg eller veg mellom forskjellige byggverk på eiendommen. I dette tilfellet er den nye vegen på 82/123 tiltenk som vegutløsning for en annen parts eiendom, en eiendom som er regulert til nærings- og boligformål med en høy utnyttelsesgrad og som en kan forvente medfører betydelig aktivitet. Den nye vegen vil uansett ikke være å regne som intern veg selv om 82/67 ikke skulle benytte den, da tiltaket vil legge til rette for gjennomkjøring over 82/123 fra Bjørkesvei til Skålagato.

Basert på overnevnte forhold så mener jeg at det ikke er anledning til å behandle den nye vegen som et mindre tiltak etter plan- og bygningsloven og at vegen dermed må plassere minst 4 meter fra grensen til 82/2.

I tillegg mener jeg at den nødvendige bruken og de eventuelle fordelene med en ny veg er svært begrenset. Eiendom 82/67 har allerede godkjent tilkomst til sin eiendom via regulert avkjørsel til fylkesvegen/Skålagato og kan forstette å benytte denne slik det har blitt praktisert i en årrekke, og eiendom 82/123 kan ved dispensasjon til bruk av fellesvei mot Bjørkesvei få tilgang for avfallshenting, vareleveranser og annet uten at det er behov for sammenkobling mot den eksisterende veien på eiendommen.

82/2 er regulert for frittliggende småhusbebyggelse. En vei til/fra eiendommer (82/123 og 82/67) som er regulert til næring og bolig med høy utnyttelsesgrad vil være til betydelig økt sjenanse og ulempe dersom den blir plassert 1 meter fra grensen.

Den regulerte vegen fra bjørkesvegen som går litt inn på 82/123 fra vest er i plankartet plassert med størst mulig avstand fra grensen mot 82/2 og det eksisterende uthuset/låve på 82/2. Den eksisterende vegstubben som allerede er etablert av turisthotellet i omtrent 10 m lengde inn på 82/123 svinger i tillegg noe av mot syd for å øke avstanden til 82/2 og uthus/låve ytterligere. I skissen for den nye vegen så svinger derimot vegen brått tilbake mot 82/2. Dette fremstår som lite hensiktsmessig. Vegen bør i stedet fortsette videre i en sydligere trase når den forlenges mot øst slik at 4 meter avstand til 82/2 opprettholdes.

Nabovarselet viser at vegen er planlagt med omtrent 1,5 meter avstand fra sydlig hjørne på uthus/låve på 82/2. Tatt i betraktning nivåforskjellen mellom eksisterende veistubb fra Bjørkesvegen inn på 82/123 og grunnmuren til uthuset/låven, så må det etableres en støttemur på 82/123 for å unngå undergraving av fundamentet til det eksisterende bygget. Dette vil naturlig trekke vegen syddover og lengre vekk fra grensen mot 82/2. Ikke minst vil begrensninger i tillatt høyde på mur nær nabogrense også bidra til at veien uansett må trekkes syddover ved dette punktet.

Veien videre inn på 82/123 fra fellesveien fra Bjørkesvei må plasseres og dimensjoneres på riktig måte for å sikre god trafikkavvikling og hensyn til potensiell fremtidig bruk av veien. Tiltaket må plasseres minst 4 meter fra grensen mot 82/2 på bakgrunn av forholdene beskrevet over. Bredden på vegen bør tilsvare den regulerte delen av fellesvei fra Bjørkesvei som går inn på 82/123 og som den nye vegen forlenger. Den regulerte vegen inn på 82/123 fra Bjørkesvegen har en bredde på totalt 4.5 meter inkludert vegskulder i følge reguleringskartet.

Tilstrekkelig bredde på vegen er viktig for å sikre god trafikkavvikling med tanke på eventuell fremtidig bruk av veien av 82/67 som er regulert til næring/bolig samt med tanke på at tiltaket legger til rette for at veien kan bli benyttet til gjennomkjøring. Den totale veglengden fra avkjørselen mot Bjørkesvei til avkjørselen mot fylkesvei/Skålagato blir på omlag 150 m. Det er derfor også viktig å sørge for at biler skal kunne møtes på strekningen mellom de to avkjørselene. En vegbredde på 2 m slik skissert i nabovarselet vil ikke være tilstrekkelig for god trafikkavvikling, ikke minst med tanke på at hotellhagen i sommersesongen er mye brukt til parkering.

Det ligger avløpsrør og kabler i bakken i området hvor den nye veien er skissert. Jeg forventer at det må søkes om tiltak med ansvarsrett for prosjektering og utførelse (med påvisning av ledninger under bakken) for å hindre skade.

Med vennlig hilsen,  
Trym Tveitnes, eier av 82/2