

**Fra:** Ole Brede Melhus <ole@sandvetrelast.no>  
**Sendt:** 12/19/2022 1:51:20 PM  
**Til:** Birthe Smistad <bsa01@karmoy.kommune.no>  
**Kopi:** Ole Brede Melhus <ole@sandvetrelast.no>, Sentralarkivet <postmottak@karmoy.kommune.no>  
**Emne:** VS: Dokumentnummer: 21/11555-14 Tilbakemelding om mangler/varsel om avslag - Ulovlig oppført tiltak - gnr. 53, bnr. 79 - Austre Karmøyveg 652A

---

Hei Birthe og takk for svar,

Men slik saken og vurderingene står nå så kan vi beklageligvis ikke slå oss til ro med dette.

Dessverre så er det slik at jeg stusser på svarene i tilbakemeldingene jeg får fra deg her opp mot vedtakene der selv har gjort ; og jeg sliter med å finne noe konsekvent samsvar i behandlingene. Her sitter jeg og føler av at dette ikke er noe annet enn en forskjellsbehandling uten noen form for saklig grunnlag om en vurderer saken opp mot vedtak dere alt har fattet på naboeiendommer. Dette skal jeg belyse for deg nedenfor og ber om at du vurderer saken på ny, før vi bestemmer oss for veien videre.

Slik vil ser på hele prosessen med den ulovlighetsoppfølgingen dere har påbegynt så er det viktig med en prinsippfasthet i alle saker, og at KK da likebehandler og opptrer rettferdig i forvaltningen slik at like saker behandles likt.

Forskjellsbehandling vil bare gi unødig mye støy og skape dårlig stemning, og det vil garantert skape et dårlig samarbeidsklima overfor Byggherre/ Kommunen og ikke minst vi som står midt imellom dette som ansvarlig søker.

Og jeg må si at jeg inderlig håper jeg dere tar denne kjensgjerning noe mer inn over dere når der skal forvalte slik at det i det minste forvaltningen oppleves noe mer rettferdig.

**Grunnlaget for at vi da ser på dette som forskjellbehandling er følgende:**

I Vedtak Dokumentnummer: 21/11375-14 står det:

Dispensasjons Søknaden fra ansvarlig søker 1. kulepunkt :

*"Tiltaket er i strid med reguleringsplanens § 8 og 9. Byggene er plassert utenfor 100-metersbeltet. Tillatt BYA er dermed 100M2"*

Vurdering av vilkåret fra KK i første kulepunkt 2. avsnitt:

*"Ifølge planen tillates det oppført fritidsbolig med tilhørende uthus med bebyggt areal inntil 100 m2".*

Samme vurderingen har KK også gjort på annen søknad på enda et uthus (ikke fellesanlegg) på 53/25 - der utnyttelse vurderes til BYA 100 M2 i avslaget( til Uthus NR 3 på tomten?) i Dokumentnummer: 21/11375-15

*"Ifølge planen tillates det oppført fritidsbolig med tilhørende uthus med bebyggt areal inntil 100M2. Bestemmelsen er i samsvar med kommuneplanen og er i høyeste grad fortsatt relevant for fritidsbebyggelse.*

*Kommunen kan ikke se at eiendommen står i en særstilling pga. tomtens areal ettersom utnyttelsesgraden ikke anses relevant i forhold til denne vurderingen".*

-  
Den fremstilling du gir oss er en annen - nemlig at vedtaket har lagt til grunn denne skjønnsmessige vurdering:

*"53/25 har fritidsbolig nærmere sjø enn 100 og isolert skal ha bebygd areal 80m2 så er det i vedtaket lagt til grunn 100m2 fordi det er flere eiendommer som her er berørt. Tiltaket gjelder ikke for gbnr. 53/25 isolert."*

Mulig jeg leser dette anderles enn du men det framgår på ingen måte at de har vurdert BYA 100 M2 slik du fremstiller det – her henvises BYA til planen for området , og at en også finner støtte for det i kommuneplanen og eiendommen er ikke i noen "særstilling".

Våre tilbakemeldinger har også et annet moment som ikke synes å være vurdert noe særlig i sakene på 53/25

*"Det er anbefalt at dere tar dette som en planendring for å justere utnyttelsesgraden"*

Det vi da skal be om i planendring er noe som vil være i strid med kommuneplanen, slik du fremstiller kommunens vurderinger om utnyttelse til oss.

Da hadde det vel kanskje vært naturlig å be om samme type planendring for et fellesanlegg som Vannhus om det ikke skulle ramme utnyttelsesgrad på 53/25?

Omregulering synes ikke å være noe dere ber om for 53/25 ; selv om det ville vært naturlig å be om og mest ryddig vis en tenker likebehandling.

Vi forstår at Vannhuset skal betjene flere eiendommer , men det gir ikke noe åpenbart grunnlag for å lage en skjønnsmessig utvidelse av vurderingen på BYA av den grunn.

Vannhuset omhandles ikke spesifikt i bestemmelsene, bare FB og Uthus(er?), så enten så er det FB eller Uthus, eller så mangler en dispensasjonen for behandlingen av dette som annet formål.

Hva er så riktig Utnyttelse av BYA på 53/25, og er riktig BYA lagt til grunn før vedtak er fattet?

-  
Dokumentnummer: 21/11375-14 sier :

*"Det er på eiendommen registrert eksisterende fritidsbolig og uthus med samlet areal på 102,5M2"*

– Altså før en godkjenner Vannhuset som iflg. kommunen gir en total på BYA 118 M2 med Vannhuset-

-  
I følgebrev fra ansvarlig søker om utnyttelse ser en følgende utnyttelse:

Dokumenter utnyttelse oppgitt fra søker som gir totalt BYA 143,4 M2

Innenfor 100 M beltet - Hytte BYA 95 M2 og Bod 33,2 (DVS. 128,2 M innenfor 100 M beltet) + Vannhuset 15,2 = 143,4 M2 BYA TOTALT FOR 53/25

-  
Hva er så korrekt BYA nå på 53/25 - er det 118M2 eller 143,4M2, eller noe helt annet?

Så hvor står vi:

Vi ber om et Uthus på 11 M2 som gir totalt BYA 91 M2 , og det er langt under det som en ser som BYA for flere av naboeiendommene under samme plan og ikke bare 53/25 .

Det hadde vært greit at kommunen ville være konsekvent med like vurderinger av BYA både innenfor og utenfor 100 M beltet slik en ser i vedtak på naboeiendom.

Ber om en tilbakemelding på dette, og håper vi kan enes om en konstruktiv løsning slik at saken løser seg.

Hører fra deg.

Med vennlig hilsen/Best regards  
Ole Brede Melhus

Daglig leder  
Byggtorget Sandve Trelast AS  
Tlf: 52 81 48 80  
Mob: 97 16 54 30  
[ole@sandvetrelast.no](mailto:ole@sandvetrelast.no)

---

**Fra:** Birthe Smistad <[bsa01@karmoy.kommune.no](mailto:bsa01@karmoy.kommune.no)>

**Sendt:** mandag 19. desember 2022 09:35

**Til:** Ole Brede Melhus <[ole@sandvetrelast.no](mailto:ole@sandvetrelast.no)>

**Emne:** Sv: Dokumentnummer: 21/11555-14 Tilbakemelding om mangler/varsel om avslag - Ulovlig oppført tiltak - gnr. 53, bnr. 79 - Austre Karmøyveg 652A

Hei Ole Brede, mine svar i rødt;

Både 53/78 ,53/79 og 53/25 ligger innenfor plan 187 – Dalsneset , så reguleringen er lik for de 3 eiendommene? - **Ja**

Jeg kan ikke finne igjen i planen noe sted at 53/25 er satt i noen særstilling, eller har den en særstilling? - **Nei**

Men planen har utgangspunkt at bebygd areal ikke skal overstige 80m<sup>2</sup>, videre når fritidsboliger ligger 100m eller mer fra sjø så skal ikke bebygd areal overstige 100m<sup>2</sup>.

Alle de tre nevnte eiendommer ligger nærmere sjø enn 100m, og derfor utgangspunkt 80m<sup>2</sup>, MEN; For 53/25 så er det godkjent et vannhus og det er lagt til grunn 100m<sup>2</sup> fordi dette vannhuset betjener flere eiendommer, hvorav noen av eiendommene er mer enn 100m fra sjø. Slik at selv om gbnr. 53/25 har fritidsbolig nærmere sjø enn 100 og isolert skal ha bebygd areal 80m<sup>2</sup> så er det i vedtaket lagt til grunn 100m<sup>2</sup> fordi det er flere eiendommer som her er berørt. Tiltaket gjelder ikke for gbnr. 53/25 isolert.

Du skriver at 53/78 og 53/79 er mer sammenlignbare. Kan du da forklare oss hva som gjør 53/25 så unik at den ikke er sammenlignbar med de andre eiendommene?

Det er ikke eiendommen i seg selv nødvendigvis, men sakene som er mer sammenlignbare. For 53/78 og 79 så er det søkt om bod. For 53/25 er det søkt om ulike tiltak, hvor kun vannhus ble godkjent fordi det er et behov/den betjener flere eiendommer.

Det står også at på 53/25 "fritidsboligene på disse eiendommene lå både mer og mindre enn 100 m fra sjøen. Derfor la kommunen seg på 100 m<sup>2</sup>"

Hvilke av "fritidsboligene" snakker en her om som lå mer eller mindre enn 100 M fra sjøen?

Er det flere enn fritidsboligen på 95 M2 på denne eiendommen? og ligger ikke denne innenfor 100 M beltet?

Det er da som nevnt flere eiendommer som dette vannhuset betjener. Og plassering av fritidsbolig på disse eiendommene er både mer eller mindre enn 100m fra sjø. Det er tilfeldig at vannhuset er plassert på gbnr. 53/25, dette går på bekostning av BYA på denne eiendommen, og vi anser nå denne eiendommen fullt ut utnyttet, i likhet med de andre. Det ble her ikke godkjent ytterligere boder som også var søkt om nettopp på grunn av dette.

På 53/79 der vi søkte nå ligger også plasseringen av uthuset/bod utenfor 100 M beltet som også er tilfelle for de tiltak jeg viser til på 53/25 , stemmer ikke det?

men i tillegg så har 53/25 ikke mindre enn 2 bygg som jeg også måler innenfor 100 M beltet på total 128,2 M2 Fritidsboligen er 95 M2 og et uthus er –

Da skjønner jeg fortsatt ikke forskjellen dere legger til grunn for 80 M2 og 100 M2,

hva er da forskjellen om det ikke er avstand fra sjø en vurdere opp mot?

eller har de seg slik at saksbehandler har vurdert dette opp mot størrelsen på tomten 53/25?

Vurderingen har ikke med størrelsen på eiendommen å gjøre, eller plassering av omsøkt bod/vannhus. Det går på plassering av fritidsbolig jf. reguleringsplan § 9.

Jeg har prøvd å svare deg opp etter beste evne, håper dette var mer forståelig.



Med vennlig hilsen

Birthe Smistad

Juridisk rådgiver

E-post: [bsa01@karmoy.kommune.no](mailto:bsa01@karmoy.kommune.no)

Rådhuset, postboks 167, 4291 Kopervik | [karmoy.kommune.no](http://karmoy.kommune.no)



---

**Fra:** Ole Brede Melhus <[ole@sandvetrelast.no](mailto:ole@sandvetrelast.no)>

**Sendt:** tirsdag 13. desember 2022 15.07

**Til:** Birthe Smistad <[bsa01@karmoy.kommune.no](mailto:bsa01@karmoy.kommune.no)>

**Emne:** SV: Dokumentnummer: 21/11555-14 Tilbakemelding om mangler/varsel om avslag - Ulovlig oppført tiltak - gnr. 53, bnr. 79 - Austre Karmøyveg 652A

Flott, det er jeg takknemlig for. Hører fra deg.

---

**Fra:** Birthe Smistad <[bsa01@karmoy.kommune.no](mailto:bsa01@karmoy.kommune.no)>

**Sendt:** tirsdag 13. desember 2022 14:54

**Til:** Ole Brede Melhus <[ole@sandvetrelast.no](mailto:ole@sandvetrelast.no)>

**Emne:** Sv: Dokumentnummer: 21/11555-14 Tilbakemelding om mangler/varsel om avslag - Ulovlig oppført tiltak - gnr. 53, bnr. 79 - Austre Karmøyveg 652A

Jeg skal få sett nærmere på dette og prøve å få svar deg opp ila uken. Jeg er ikke på kontoret i morgen, onsdag.



Med vennlig hilsen

Birthe Smistad

Juridisk rådgiver

E-post: [bsa01@karmoy.kommune.no](mailto:bsa01@karmoy.kommune.no)

Rådhuset, postboks 167, 4291 Kopervik | [karmoy.kommune.no](http://karmoy.kommune.no)



---

**Fra:** Ole Brede Melhus <[ole@sandvetrelast.no](mailto:ole@sandvetrelast.no)>

**Sendt:** tirsdag 13. desember 2022 14.45

**Til:** Birthe Smistad <[bsa01@karmoy.kommune.no](mailto:bsa01@karmoy.kommune.no)>

**Kopi:** Sentralarkivet <[postmottak@karmoy.kommune.no](mailto:postmottak@karmoy.kommune.no)>

**Emne:** SV: Dokumentnummer: 21/11555-14 Tilbakemelding om mangler/varsel om avslag - Ulovlig oppført tiltak - gnr. 53, bnr. 79 - Austre Karmøyveg 652A

Hei Birthe,

Mulig jeg er litt treg, men de forklaringene du serverer klarer jeg ikke helt å fange logikken i. Så kanskje du bare kan svare opp mine spørsmål for å klarlegge saken for oss.

Både 53/78, 53/79 og 53/25 ligger innenfor plan 187 – Dalsneset, så reguleringen er lik for de 3 eiendommene?

Jeg kan ikke finne igjen i planen noe sted at 53/25 er satt i noen særstilling, eller har den en særstilling?

Du skriver at 53/78 og 53/79 er mer sammenlignbare. Kan du da forklare oss hva som gjør 53/25 så unik at den ikke er sammenlignbar med de andre eiendommene?

Det står også at på 53/25 "fritidsboligene på disse eiendommene lå både mer og mindre enn 100 m fra sjøen. Derfor la kommunen seg på 100 m<sup>2</sup>"

Hvilke av "fritidsboligene" snakker en her om som lå mer eller mindre enn 100 M fra sjøen?

Er det flere enn fritidsboligen på 95 M<sup>2</sup> på denne eiendommen?

og ligger ikke denne innenfor 100 M beltet?

På 53/79 der vi søkte nå ligger også plasseringen av uthuset/bod utenfor 100 M beltet som også er tilfelle for de tiltak jeg viser til på 53/25, stemmer ikke det?

men i tillegg så har 53/25 ikke mindre enn 2 bygg som jeg også måler innenfor 100 M beltet på total 128,2 M<sup>2</sup> Fritidsboligen er 95 M<sup>2</sup> og et uthus er –

Da skjønner jeg fortsatt ikke forskjellen dere legger til grunn for 80 M<sup>2</sup> og 100 M<sup>2</sup>,

hva er da forskjellen om det ikke er avstand fra sjø en vurdere opp mot?

eller har de seg slik at saksbehandler har vurdert dette opp mot størrelsen på tomten 53/25?

Fint om du tar deg tid til å svare meg opp på mine spørsmål.

Ha en fortsatt fin dag.

Med vennlig hilsen/Best regards

Ole Brede Melhus

Daglig leder

Byggtorget Sandve Trelast AS

Tlf: 52 81 48 80

Mob: 97 16 54 30

[ole@sandvetrelast.no](mailto:ole@sandvetrelast.no)

---

**Fra:** Birthe Smistad <[bsa01@karmoy.kommune.no](mailto:bsa01@karmoy.kommune.no)>

**Sendt:** tirsdag 13. desember 2022 13:48

**Til:** Ole Brede Melhus <[ole@sandvetrelast.no](mailto:ole@sandvetrelast.no)>

**Kopi:** Sentralarkivet <[postmottak@karmoy.kommune.no](mailto:postmottak@karmoy.kommune.no)>

**Emne:** Sv: Dokumentnummer: 21/11555-14 Tilbakemelding om mangler/varsel om avslag - Ulovlig oppført tiltak - gnr. 53, bnr. 79 - Austre Karmøyveg 652A

Dette er samme vurdering som er gjort for naboeiendom gbnr. 53/78, hvor det kom inn søknad om bod i september 2021, men hvor tilbakemelding var lik den som gbnr. 53/79 nå har fått. Gbnr. 53/78 er i større grad sammenlignbar med 53/79 enn 53/25.

For gbnr. 53/78 og 79 er BYA 80 m<sup>2</sup>.

For 53/25 var det vannhus som servet flere eiendommer, og hvor fritidsboligene på disse eiendommene lå både mer og mindre enn 100 m fra sjøen. Derfor la kommunen seg på 100 m<sup>2</sup>. Dette er ikke tilfellet for gbnr. 53/78 eller 79.

Håper dette var mer avklarende.



Med vennlig hilsen

Birthe Smistad

Juridisk rådgiver

E-post: [bsa01@karmoy.kommune.no](mailto:bsa01@karmoy.kommune.no)

Rådhuset, postboks 167, 4291 Kopervik | [karmoy.kommune.no](http://karmoy.kommune.no)



---

**Fra:** Ole Brede Melhus <[ole@sandvetrelast.no](mailto:ole@sandvetrelast.no)>

**Sendt:** tirsdag 13. desember 2022 13.39

**Til:** Birthe Smistad <[bsa01@karmoy.kommune.no](mailto:bsa01@karmoy.kommune.no)>

**Kopi:** Ole Brede Melhus <[ole@sandvetrelast.no](mailto:ole@sandvetrelast.no)>; Sentralarkivet <[postmottak@karmoy.kommune.no](mailto:postmottak@karmoy.kommune.no)>

**Emne:** VS: Dokumentnummer: 21/11555-14 Tilbakemelding om mangler/varsel om avslag - Ulovlig oppført tiltak - gnr. 53, bnr. 79 - Austre Karmøyveg 652A

Hei Birthe,

Viser til ditt tilsvaret den 12.12.22. Dokumentnummer: 21/11555-16 ;

Dessverre så blir jeg ikke helt klok på den vurderingen dere gjør nå med tanke på hvordan dere vurderer utnyttelse av tomten i vår sak;  
sett opp mot saker dere har behandlet på Gnr 53 Bnr 25 – dessverre så klarer vi ikke å se noe annet enn at dere forskjellsbehandler sakene ;  
og med det kompliserer saken for vår del samt egen del.

Derfor ber vi om en redegjørelse for hva som ligger til grunn for denne forskjell i behandling; eller om dere mener det ikke er noen forskjell i behandlingen så ber vi om en forklaring på det?

Når det gjelder Gnr 53 Bnr 25 så ligger det som er en fritidsbolig innenfor 100 M beltet ; stemmer ikke det?

I ditt tilsvaret sier dere "For gbnr. 53/79 er fritidsbolig plassert nærmere enn 100m til sjø og det er derfor BYA 80 M2 som er gjeldende."

Om Gnr 53 Bnr 25 også ligger nærmere enn 100 M til sjø så er det også på denne tomten BYA 80 M2 utnyttelse som skal legges til grunn for hele tomten? (JFR reell utnyttelse fra Søker på 53/25)

2 Tiltak er det iverfall søkt om på Gnr 53 Bnr 25 som begge ligger utenfor 100 M beltet (likt vårt uthus på 53/79- 11M2) Dokumentnummer: 21/11375-15 og i 21/11375-14

Begge enkeltvedtak tilkjenner at tiltaket er behandlet av kommunen opp mot dette plangrunnlaget:

**" Plangrunnlag**

- *Plantype: reguleringsplan*
- *Planformål: fritidsbebyggelse*
- *Grad av utnytting: 100M2 "*

Finnes det en enkel forklaring på hvorfor plangrunnlaget i vår sak, skal vurderes annerledes fra kommunen for tiltak utenfor 100 M beltet på eiendom 53/79 sett opp mot vurderingen nylig gjort på eiendom 53/25?

Jeg kan følge deg litt i at pumpe hus er et nødvendig tiltak og således kanskje burde det vært inntegnet eller beskrevet i planen fra starten av; men planen omhandler vel bare formålene fritidsbolig og uthus. Strengt tatt så er det vel da vurdert som enten FB eller Uthus ; og slår ut på utnyttelsesgrad?

En bod er også et tiltak for å øke den kvalitative bruk av uteområdet, og det vi ber om er marginale 11 M2.

Vi ber om at vi får en grundig begrunnelse for vurderingen som ligger til grunn i vår sak og hvorfor det her skal vurderes annerledes enn det en har fått til på naboeiendommen, fordi vi finner det åpenbart at at de belyste sakene vurderes ganske forskjellig.

På forhånd takk for en rask og positiv tilbakemelding.

Med vennlig hilsen/Best regards  
Ole Brede Melhus

Daglig leder  
Byggtorget Sandve Trelast AS  
Tlf: 52 81 48 80  
Mob: 97 16 54 30  
[ole@sandvetrelast.no](mailto:ole@sandvetrelast.no)



---

**Fra:** Ole Brede Melhus

**Sendt:** mandag 12. desember 2022 10:11

**Til:** 'Birthe Smistad' <[bsa01@karmoy.kommune.no](mailto:bsa01@karmoy.kommune.no)>

**Kopi:** Ole Brede Melhus <[ole@sandvetrelast.no](mailto:ole@sandvetrelast.no)>; 'postmottak@karmoy.kommune.no' <[postmottak@karmoy.kommune.no](mailto:postmottak@karmoy.kommune.no)>

**Emne:** Dokumentnummer: 21/11555-14 Tilbakemelding om mangler/varsel om avslag - Ulovlig oppført tiltak - gnr. 53, bnr. 79 - Austre Karmøyveg 652A

Hei Birthe,

Viser til tilbakemelding fra dere på søknaden fra Arve Sund om oppføring av en bod på 53/79 i forbindelse med ulovlighetsoppfølging.

I forbindelse med forarbeidet vi gjorde før søknaden ble sendt til dere, så valgte vi å studere en del vedtak som var fattet på naboeiendommer i senere tid.

Her er vi ikke helt enig i vurderingen som dere i kommunen legger til grunn i Dokumentnummer: 21/11555-14 : med utsagnet under sett opp mot vurderingene som ligger til grunn i vedtak Dokumentnummer: 21/11375-14.

- Kommunen mener at eiendommen er fullt utnyttet i samsvar med reguleringsplanen etter oppført fritidsbolig.

På naboeiendommen 53/25 er det også en hytte som ligger innenfor 100 M beltet som i vår sak, men på 53/25 finnes det også et godkjent pumpe-hus som ligger da ligger utenfor 100 M beltet.

Her skriver kommunen i sitt vedtak VANNHUS Dokumentnummer: 21/11375-14

- Byggene er plassert utenfor 100-metersbeltet. Tillatt BYA er dermed 100 M2.

(Ifølge planen tillates en frittliggende fritidsbolig pr. tomt, evt. med tilhørende uthus jf. §§ 8 og 9 i gjeldende reguleringsplan).

### **Plangrunnlag**

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: fritidsbebyggelse
- Grad av utnytting: 100 M2
- Møne- og gesimshøyde: 5,2 meter og 3,7 meter

Her får vi da problemer med å se samsvarende praksis og likebehandling vedrørende utnyttelse, om en ser på dette enkeltvedtaket med godkjenning av Vannhuset på 53/25, opp mot den tilbakemelding vi får på 53/79.

Vi ber om at dere vurderer dette på ny opp mot praksis en tidligere har lagt til grunn og ber om at vi får en tilbakemelding.

Hører fra deg.

Med vennlig hilsen/Best regards  
Ole Brede Melhus

Daglig leder  
Byggtorget Sandve Trelast AS  
Tlf: 52 81 48 80  
Mob: 97 16 54 30  
[ole@sandvetrelast.no](mailto:ole@sandvetrelast.no)