

Karmøy Kommune  
Teknisk etat

Vedr.: GNR 3/2 – Tilsynssak

Attn.: Evy Johannessen

Viser til tilbakemelding datert 16.12.2022 etter møte på rådhuset den 07.12.2022. Vi takker for en smule imøtekommenhet vedr. de tiltakene som vil bli godkjent med vanlig byggesøknad.

Imidlertid må vi si oss sterkt uenige i det dere mener krever dispensasjon, og vi ser for oss det meningsløse i at vi blir presset til å søke om dispensasjon fra noe vi mener ikke kvalifiserer for dette. Så langt kan vi ikke se at kommunen har framlagt dokumentasjon som rettferdiggjør en slik framgangsmåte.

For at alle som leser dette skal skjønne hvorfor vi har en annen oppfatning enn kommunen vil vi gjerne presisere/klargjøre følgende:

Før vi søkte om tillatelse til å bygge Sjøhuset vårt i 2003, besøkte vi saksbehandler Theodor Soland på hans kontor i teknisk etat, for å presentere planene og evt. korrigere om nødvendig. Da han så tegningen, utbrøt han umiddelbart følgende: "Ikke kall det naust, kall det sjøhus. Der er mye enklere regler!".

Søknad om sjøhus ble sendt via Eskild Kvala, og tillatelse gitt i brev fra Karmøy Kommune datert 08.05.03. Av tillatelsen framgår at sjøhuset ble oppført i uregulert område, med kommuneplan Båthavn. Sjøhuset har vært flittig brukt som rekreasjon til glede for så vel unge som eldre.

Se vedlegg nr. 1.

Etter noen år, nærmere bestemt i 2017 bød det seg en anledning til å få koplet seg til vann og kloakk ledninger tilsluttet kommunens ledningsnett. Vi så dette som en mulighet til ytterligere å øke trivselen ved sjøen, og samtidig ta vare på miljøet. Vi kontaktet autorisert rørlegger og søknad ble sendt. Den 24.01.2017 mottok vi brev fra kommunen, via rørlegger, om at «Det tillates lagt inn vann og kloakk i sjøhus som omsøkt».

Se vedlegg nr. 2.

Vedlegget viser etter vår oppfatning rimelig klart at Karmøy Kommune var innforstått med hvorfor vi søkte, og har da også gitt instruks ang. kloakkpumpestasjon og stoppekran så vel som vannmåler for sjøhuset. Vi har også mottatt, og betalt faktura fra kommunen, både for tilknytning og senere avgift for kloakk og vann.

I tillegg mener vi bestemt at man også bryter med paragraf 97 i Grunnloven, Loven om tilbakevirkende kraft, når man henviser til at vårt sjøhus er å betrakte som et naust siden det står i et naustområde. Dette var beviselig ikke tilfelle da huset ble bygget. Da var området «båthavn».

Det bør i tillegg opplyses om at det området sjøhuset vårt ligger i er fullstendig nedbygd med huser og kaier. Ikke et eneste av dem er i nærheten at det teknisk sjef i

et, for øvrig godt notat, har foreslått som definisjon på naust! Notatet skiller også klart mellom begrepene «Sjøhus» og «Naust» (Se side 15 og 16) i notatet.

(Notatet Naust, sjøhus, sjøbod, fritidsnaust og fritidsbolig som ligger på Kommunens nettsider).

Hvorfor har man da definert hele området som naustområde?

Selv om dette notatet ikke er vedtatt som «lov» viser det tydelig at kommunen skiller mellom sjøhus og naust.

Som nevnt er sjøhuset bygget i 2003/2004 og skal man unngå å bryte Grunnlovens paragraf 97 må alle vurderinger basere seg på reglene som gjaldt da sjøhuset ble bygget. Man kan ikke i ettertid vedta endringer og gi det tilbakevirkende kraft!

Når det er sagt, har vi ikke problemer med å forstå at kommunen ønsker å få slutt på ulovlige tiltak i kommunen, men vi mener, basert på ovennevnte, at de tiltakene det her er tale om, ikke er i strid med kommunens egne tanker om dette. For ordens skyld viser vi et utsnitt fra teknisk sjef's omtalte notat.

Fritidsbolig/ sjøhus: Hytte ved, på eller i sjøen. Kan også ha naust i 1. etasje. Vinduer, balkonger, brygger, våtrom, soverom, kjøkken mv. er tillatt. Maks 80/120 m<sup>2</sup>. Beboedd del av bygg må alltid ligge over farenivå for flom/havnivåstigning (2,5 m). RP: 1120 - 1122 (Fritidsbebyggelse) KP: 1120 (Fritidsbebyggelse)Eksempel fritidsbolig: Naust i nedre del, beboelsesrom i øvre del.



Veavågen, den 09. januar 2023

Med vennlig hilsen  
For øvrige av GNR 3/2

Egil Bårdsen



Eskild Kvala rådg.ing./tegnkontor  
Ytre Eide

4250 KOPERVIK

Saksbehandler: Theodor Soland

Arkivkode

GNR 3/2

Deres ref.

Søknad av 02.04.03.

Vår ref.

03/01134 017016/03

Dato

08.05.03

---

### TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

---

Gjelder:	Nybygg, sjøhus,
Byggested:	Fiskebergvegen - Sævik,
Gnr./Bnr.	3/2
Tiltakshaver:	Turid Tangen m/søsken
Ansvarlig søker:	Eskild Kvala rådg.ing./tegnkontor
Saken er behandlet som delegert saknr.	0345/03

---

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden, vedlagt

- tegning ,
- situasjonskart,
- søknader om ansvarsrett for søker, prosjekterende, kontrollerende for prosjektering, samordner i utførelsen, utførende og kontrollerende for utførelse,
- ansvarsoppgaver for prosjektering og utførelse, kontrollplaner for prosjektering og utførelse,
- og for øvrig på vilkår som er nevnt under.

Prosjektet omfatter et bygg vist delt i 4 enheter , sør for Fiskeberg på Østhus.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tilknytningsavgift og saksbehandlingsgebyr må være betalt før utstikking kan rekvireres.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

---

Teknisk etat behandlet denne sak etter myndighet tildelt etaten.

**Beliggenhet og høydeplassering:**

Bygningens minste avstand til nabogrensen skal være 0,6 m, som omsøkt.

Høyde topp grunnmur/plate settes til minimum kote 2, som omsøkt. (sikkert nivå for inntrengning av sjøvann i bygget er kote 2, jfr kommunal praksis.)

Høyden kan justeres + 50 cm av vår kontrollør på stedet.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltaket må plasseres i følge godkjent situasjonskart og i følge fastsatt sokkelhøyde. Påvisning av beliggenhet skal utføres av teknisk etat, oppmålingen, etter anmodning fra ansvarlig søker eller samordner i utførelsesfasen. Ansvarlig søker/samordner må markere omsøkte høydebeliggenhet på salinger på tomten etter at tiltaket er påvist og kontakte bygningskontrollen for fastsetting og godkjenning av høyde.

Det forutsettes at ingen deler av tiltaket kommer nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4,0 m. Ved evt. tvil må det tas kontakt med VAR-avdelingen.

**Tekniske krav:**

Det vises til innleverte og godkjente ansvarsoppgaver og kontrollplaner for prosjektering og utførelse.

Det blir gjort oppmerksom på følgende vilkår:

1. Avkjørsel fra kommunal veg skal ha frisiktsoner utført og vedlikeholdt i henhold til kommunal vegnorm, jfr. vedlegg.
2. Takutspring og taknedløp må holdes inne på egen eiendom.
3. Parkering og snuplass må opparbeides på egen eiendom.

Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 1.

**Ansvar:**

Funksjoner og fagområder som definert i kontrollplaner er belagt med godkjenning av ansvarsrett i samsvar med tiltaksklassen.

**Kontroll:**

Kontroll med prosjektering og utførelse kan utføres som egenkontroll.

Kontrollplaner med tilhørende sjekklister skal være på arbeidsstedet.



VEDLEGG 1-3

### Avfall

Med hjemmel i forurensningsloven og Karmøy kommunes forskrifter for renovasjon pålegges tiltakshaver å sortere bygge- og anleggsavfall, før levering til godkjent deponi. Håndtering av avfallet skal dokumenteres ved kvittering fra deponiplass eller som del av virksomhetens internkontrollsystem.

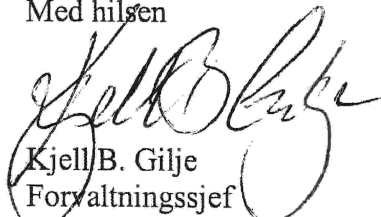
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene søkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

**Gjeldende lover, forskrifter og vedtekter skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.**

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og øvrige definerte parter i saken.

Søker skal gi melding til kommunen v/teknisk etat straks arbeidet er utført.

Med hilsen

  
Kjell B. Gilje  
Forvaltningssjef  
e.f.

  
Theodor Soland  
saksbehandler

## SØKNAD OM TILLATELSE TIL OPPFØRING AV SJØHUS PÅ GNR 3 BNR 2.

### AREALPLAN

Regulering : uregulert  
Kommuneplan : båthavn

### TEKNISKE ANLEGG

Utslipp : tørt bygg  
Adkomst : fra eksisterende KV

### SJØHUS

Bebygd grunnflate : 140m kvm.  
Antall etasjer : 2  
Takform/vinkel : saltak/45 grader

### PARKERING

Areal til nødvendig parkeringsplasser vurderes tilstede. Imidlertid for slike bygg skal være kartfestet.

#### **Byggetomten:**

Tomten er skrånende vestvendt.

#### **Estetiske krav:**

De to sidevindu i 2 etg er plassert for nær tak (estetisk "sprengt").

#### **Opplysning**

Brann og lydtekniske forhold anbefales framgå av tegning.

Det er registrert brev datert 03.05.03 hvor det bl.a. framgår:  
-vedr. kotehøyde burde dette vært klargjort ved gravetillatelse  
-vedlagt kopi av utskiftsforretning viser vegrett

#### **KOMMENTAR**

Arkiv viser godkjenning av en veg beregnet for adkomst til kai på eiendommen, sak 0792/02. Av søknad og godkjenningen framgår det kartfestet trase, veglengde samt bredde, ikke noe omtale vedr. den foreliggende byggesak. Arkiv viser heller ikke godkjenning av omtalt gravetillatelse og kotehøyde.

Ansvarlig søker skal alltid redegjøre i søknaden, for byggets høyde. Søknaden inneholdt ikke data for behandling i samsvar med PBL pgr 66, adkomst og ansvarlig søker ble gjort oppmerksom på forholdet ved utsendelse av mangelliste. Dette kunne vært svært enkelt ved påskrift på situasjonskartet at vegen går over egen eiendom. Nødvendige eiendomsgrenser er ikke redegjort for i søknaden dvs et forhold (også) koplet til adkomsten. Dette forhold ses i relasjon til krav i PBL pgr 66. Saksbehandling etter PBL pgr 93 tuftet på at eldre arkivdata skal hentes fram av kommunen, er ikke intensjon med SAK kap.III, dvs søknaden skal inneholde samtlige nødvendige data for saksbehandling. Jfr ordlyd i SAK pgr 12, hvorfra siteres:".....Fullstendig søknad skal inneholde alle de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne ta søknaden under behandling.....".

#### **Klageadgang:**

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage vedtaket inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.



S O Lund AS  
Postboks 136  
  
4296 ÅKREHAMN

Dato: 24.01.2017  
Saksbeh: Magne-Henrik Velde  
Saksnr: 17/298-2  
Løpenr: 4714/17  
Arkivkode: M06  
Deres ref:

### 3/2 - RØRLEGGERMELDING - BESTÅENDE BYGG - EGIL BÅRDSSEN

#### Behandling:

Det tillates lagt inn vann og kloakk i sjøhus som omsøkt.  
Det skal inngås kontrakt som sikrer årlig vedlikehold av pumpestasjonen.  
Pumpestasjonen monteres slik at den ikke oversvømmes ved høy vannstand.  
Det monteres vannmåler for sjøhuset.  
Bruksendring må avklares med Forvaltningsavdelingen, teknisk etat.

#### Krav satt til eksisterende privat fellesanlegg:

Det monteres gravitasjonskum før tilkobling til kommunal kloakkledning.  
NB! det ligger både pumpekloakk og gravitasjonsledning i grøfta. Tilkobling skal skje til gravitasjonsledningen.  
Det monteres stoppekran med godt avmerket teleskoprør ved tilkoblingspunkt hovedledning.  
Der vannledningen kommer på land (evt. i sjøhus) skal det før først uttak monteres stoppekran og mulighet for montering av manometer for trykkprøving av anlegget.  
Sjøledning avklares med havnevesenet.

overingeniør	Kontrollert	Konferert
Magne-Henrik Velde	Oddmund Røkke	

#### Tilkoblingsavgift:

Vann	kr.	5000
Kloakk	kr.	6000
Sum vann- og kloakktilknytning	kr.	11000
25 % merverdiavgift	kr.	3750
Sum	kr.	13750

Betalt dato	21.06.2017	Anne Lene S. Larsen
-------------	------------	---------------------

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.*





## Ferdigmelding

Bruk skjemaet til å skrive direkte inn i. Ved utfylling ved hånd,  
bruk skjema i pdf-format

### Tiltakshaver/Eier

Etternavn	Fornavn (og evt. mellomnavn)		Gnr / Bnr / Tomt nr.		
BÅRDSSEN	EGIL		3	2	C
Byggadresse	Postnr.	Poststed			
FISKEBERGVEGEN	4276	VEAVÅGEN			
Nåværende adresse	Postnr.	Poststed			
BREIABERGVEGEN 14	4276	VEAVÅGEN			

Arkiv                      Rørlegger                      Kontroll

Herved meddeles at sanitæranlegg i henhold til rørleggermelding fra 03.12.2016: er ferdigstilt og kontrollert.

Vann tilkoblet dato: 21.11.2017

Septiktank nedsatt dato:

Kloakk tilkoblet dato: 21.11.2017

Septiktank utkoblet dato:

Karmøy kommune ved Oddmund Røkke er varslet for kontroll

Kontroll av anlegg må meldes fra dagen før. Arbeidet kan forstette dersom kontrolløren ikke kommer til avtalt tid.

Tegn inn huset, stikkledningene og private/kommunale hovedledninger. Måttet tilkoblingspunkt, utvendig stoppekran og gjennomføring i grunnmur. Påfør kotehøyde på kloakk i tilkoblingspunkt

### Tegnforklaring

Vann	Avløp	Overvann	Avløp felles	Anboring	Stoppekran	Nord
—	—	- - - - -	.....	—	X	→

Rørleggerfirma	Antall vedlegg
S. O. LUND AS	2

**S. O. LUND**  
P.b. 136, 4296 Åkrehamn, Tlf. 52 81 52 98  
Org.nr. 964 340 145

