



Kvala Arkitekter As

Vestheimvegen 49

4250 KOPERVIK

Dato: 09.09.2022

Dokumentnummer: 21/6612-8

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

Avvisning av mangelfull søknad - endring av fire leiligheter til en ferieleilighet for kortidsutleie - gnr. 15 bnr. 2080 - Sjøenvegen 54A**TILLATELSE TIL ENDRING**

etter Plan- og bygningsloven § 20-3

Tillatelsen det søkes om avvik eller endring fra	
JP ID:	Dato:

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Sjøenvegen 54A	15	2080		
Tiltakshaver				
A Ferkingstad Invest As				
c/o Arne Ferkingstad Strandavegen 71				
4270 ÅKREHAMN				
Delegert saksnummer: 1494/22				
Endringens art				
Sammenslåing av fire leiligheter til én ferieleilighet for korttidsutleie				

Vedtak

Søknaden avvises i medhold av plan- og bygningsloven § 21-2 og byggesaksforskriften § 5-4. Søknaden er mangelfull og kan ikke behandles.

Søknaden gjelder endring av tillatelse. Endringen gjelder sammenslåing av fire leiligheter til én ferieleilighet for korttidsutleie.

Sektor areal og byggesak behandler denne sak etter myndighet tildelt sektoren.

Historikk

Det ble gitt rammetillatelse 10.01.2020 til bruksendring av 3. etasje av næringsbygningen til fire leiligheter. Det ble gitt dispensasjon av Hovedutvalg for teknisk og miljø 03.12.2019 fra regulert formål – kombinert formål (industri/lager/forretning/allmennnyttig formål/offentlig formål). Vilkår for dispensasjonen var

1. *Det må foreligge dokumentasjon på at parkeringskravene i kommunalteknisk norm for vegutforming pkt. 3.8.2 er oppfylt.*
2. *Det må foreligge dokumentasjon på at gjenværende næringsvirksomhet i bygget har parkeringsdekning i samsvar med § 2 i planbestemmelsene i reguleringsplan nr. 2015.*
3. *Det må foreligge dokumentasjon på at kap. 5 i kommunalteknisk norm for leke- og uteoppholdsareal er oppfylt.*

Søknad om endring av tillatelse innkom 16.03.2022 for å slå sammen de fire leilighetene til én stor leilighet med 10 soverom, 2 kjøkken/stue, 1 stue, 1 kjøkken, 7 bad og 3 inngangsdører, til sammen 445 m². Det ble også søkt om at vilkåret om uteareal måtte tas bort.

Kommunen sendte mangelbrev og krevde blant annet:

«Det må søkes om dispensasjon fra regulert formål også for det nye tiltaket. Tiltaket vurderes som et nytt tiltak og må vurderes på nytt etter gjeldende reguleringsplan. Det må redegjøres for bruken av etasjen, parkeringsbehov og behov for uteopphold må dokumenteres. De vilkårene som er gitt i rammetillatelsen er like aktuelle for det nye tiltaket. Endring av vilkår må derfor begrunnes utover at planløsningen endres. Etasjen framstår som et hybelhus, ikke en separat boenhet.»

Søker svarte

«Vi forstår ikke behovet for en ny dispensasjonsvurdering for å redusere fra fire til en leilighet. Konflikten med reguleringsplanen er mindre enn opprinnelig dispensasjon. Både behovet for uteareal blir redusert og behovet for parkeringsplasser reduseres fra 8 til 2. Det er gitt dispensasjon til å etablere fire leiligheter på vilkår. Å endre denne tillatelsen til å kun omhandle én leilighet må da også være innenfor rammen av den samme dispensasjonen.

Etasjen blir én ny boenhet, jf. SAK10 § 2-2. Det kan ikke legges til grunn at bruken skal være noe annet enn det vi søker tillatelse til.»

Kommunen svarte

«Leiligheten har en uvanlig størrelse og innredning. Vi legger ikke noe annet til grunn enn det dere søker om, men vi ber dere forklare hva dere søker om, da tegningene i seg selv ikke er opplysende nok. Dere sier det skal være én boenhet. For kommunen er det en vesensforskjell om dette er en vanlig leilighet, der det bor en fast gruppe av mennesker på permanent basis, eller om dette er et hybelhus/ferierom med stor gjennomtrekk og midlertidig opphold. Vi ber om nærmere redegjørelse.

Krav til antall parkeringsplasser vil måtte sees i sammenheng med ovenstående redegjørelse om leilighetens bruk/funksjon.

Det er gitt en dispensasjon med vilkår om oppfyllelse av kommunens norm for uteoppholdsareal. Vilkår kan det ikke dispensereres fra. Det kan derfor ikke gis tillatelse til en endring, der man ser bort fra vilkårene i den opprinnelige tillatelsen og dispensasjonen. Kommunens norm har krav til uteoppholdsareal på minst 50 m² pr. leilighet.

Kommunen viser til Sivilombudsmannens avgjørelse 2015/2090: «... det ligger utenfor anvendelsesområdet for plan- og bygningslovens dispensasjonsbestemmelse å vurdere dispensasjon fra vilkår satt i et dispensasjonsvedtak».

Dere må derfor søke om dispensasjon fra regulert arealanvendelse på nytt og begrunne søknad om ikke å opparbeide uteoppholdsareal til leiligheten. Søknad om dispensasjon skal nabovarsles.»

Søker svarte

«Leiligheten skal primært brukes til korttidsutleie/ferieleilighet.

Når det gjelder vilkåret om lek og uteopphold, så er dette en misforståelse/dårlig forklart fra vår side. Leiligheten disponerer seksjon10, som er et seksjonert uteareal på 79 kvm på bakkeplan. I tillegg har leiligheten tilgangen på sørvendte terrasser. Krav til uteopphold anses dermed innfridd.»

Krav om dispensasjonssøknad

Søker mener endringstiltaket er i tråd med dispensasjonen til boligformål. Dessuten mener søker at vilkåret om uteareal er oppfylt, fordi kravet til én leilighet (50 m²) dekkes av deres seksjon (79 m²) på kaien.

Kommunen mener at den dispensasjonen som er gitt, er en spesifikk vurdering av den konkrete søknaden, og ikke en generell dispensasjon til bolig.

Kommunen vil dessuten hevde at det ikke er opplagt at omsøkte ferieleilighet for korttidsutleie faller inn under boligformålet. Kommunen må vurdere om tiltaket er næring/tjenesteyting. Det kreves derfor en ny dispensasjonsvurdering, der alle forhold ved tiltaket vurderes på nytt mot hensynene bak planformålet. Fordeler og ulemper ved tiltaket må også vurderes.

Det vises til Kommunal- og distriktsdepartementets tolkningsuttalelse av 16.04.2018, jnr. 18/1639-3:

«Ved omfattende korttidsutleie er det relevant å vurdere om formålet med bruken endrer seg fra bolig til næringsvirksomhet. Dersom utleien ligner hotellvirksomhet, må det blant annet også vurderes om risiko- og brannklasse endres. I TEK er bolig plassert i risikoklasse 4, mens overnattingssted og hotell er plassert i risikoklasse 6. Det er dessverre ikke mulig å angi nøyaktig hvor grensen går for når bruk av bolig endrer karakter til bruk som tilsvarer næringsvirksomhet, og dermed utgjør en søknadspliktig bruksendring. Dette må vurderes konkret på bakgrunn av blant annet formålet med bruken og virkningene på omgivelsene. Departementet gjør for ordens skyld oppmerksom på at det sentrale ved å sende inn søknad, er at kommunen får mulighet til å vurdere om endringene berører hensyn som plan- og bygningslovgivningen skal ivareta.»

Momenter av betydning for vurderingen av om det foreligger bruksendring fra bolig vil være:

- hva er formålet med virksomheten/bruken – skal det bedrifter/ansatte inn for å vaske og skifte sengetøy/håndklær/kjøkkenkluter - er det fortsatt en bolig?
- hvilken virkning har det for beboerne i strøket – gir det økt trafikk, økt støy eller økt parkeringsbehov?
- vil ny bruk medføre bygningstekniske krav, eller andre krav etter plan- og bygningsloven eller TEK 17, enn nåværende bruk?
- har det skjedd en økning i antall beboere, ut over det som følger av vanlig bruk?
- påvirker endret bruk forholdet til teknisk infrastruktur – har den betydning for parkeringsforhold, utomhus areal, atkomstforhold el.?

Dersom korttidsutleien vedvarer over tid, og får et dominerende preg, for eksempel ved at den omfatter flere leiligheter i samme bygg (i dette tilfellet brukes areal tilsvarende fire leiligheter), kan det gi klare fellestrekk med ordinær servicevirksomhet innen reiselivet – og anses som bruksendring til næring/tjenesteyting.

Økt bruk av korttidsutleie av leiligheter/boenheter der eier ikke bor selv, kan både føre til økte leiepriser og økte boligpriser i sentrale deler av Åkra, fordi dette blir attraktive investeringsobjekt for utleieryttere som henvender seg til tilreisende og turister. Korttidsutleie kan medføre en rekke problemstillinger i boligområder, i form av stor gjennomtrekk (få fastboende), økt risiko for forsøpling mv., som må håndteres på forsvarlig vis. Det er viktig at Åkra får en god balanse mellom bolig og næring.

Kommunen mener at endringstiltaket er vesensforskjellig fra det tiltaket som det ble gitt dispensasjon og rammetillatelse for. Søknaden er derfor avhengig av en ny dispensasjonsvurdering i forhold til planens formål.

Avvisning av søknaden

«Kommunen har ansvar for behandling av søknader og kan be om flere opplysninger eller avvise søknaden hvis opplysningene ikke er tilfredsstillende», jfr. veiledning til byggesaksforskriften § 5-4.

"Kommunen kan ikke avslå søknaden med den begrunnelse at den er mangelfull i stedet for å be om mer

dokumentasjon. Kommunen må imidlertid, etter å ha etterlyst nødvendig dokumentasjon, kunne avvise søknaden dersom slik dokumentasjon ikke mottas,» jfr. KMD tolkningsuttalelse 18.10.2016, ref. 16/3588-2.

Kommunen har i denne saken etterlyst en søknad om dispensasjon fra plan. Søker bestrider kravet til dokumentasjon og har ikke sendt inn dette. Søknaden er dermed mangelfull og kommunen må avvise søknaden som mangelfull, jfr. plan- og bygningsloven § 21-2 og SAK § 5-4.

Opplysninger om byggesaken

Arealplan

Regulering : R2015 - Sjøenvegen
Formål : Blandet formål - Industri/lager/forretning/allmenntilgjengelig formål/offentlig formål
Grad av utnyttelse : 50 %

Tekniske anlegg

Utslipp : Uendret
Overvann : Uendret
Atkomst : Uendret

I søknad:

Boliger endret til ferieleilighet

BRA : Hele 3. etasje – 445 m²

Sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1494/22.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

A Ferkingstad Invest As

c/o Arne Ferkingstad Strandavegen 71 4270

ÅKREHAMN

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, sektor areal- og byggesak, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.