

Karmøy kommune  
Rådhuset  
Postboks 167  
4291 Kopervik

**Eiendom:** Gnr. 15 bnr. 2080– Sjøenvegen 54A, 4270 Åkrehamn  
**Reguleringsplan:** 2015 Sjøenvegen - Kombinert KF-1

## Klage på avvisning av søknad

Vi viser til vedtak om avvisning av søknad i sak 21/6612, mottatt 09.09.2022, og klager med dette på avvisningen.

I henhold til «*prinsippprogram for klagebehandling på enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven*», vedtatt av HTM den 15.02.2022, legger vi til grunn at denne klagen må behandles av hovedutvalget.

### Klage

HTM gav i desember 2019 dispensasjon til bruksendring av toppetasjen i Sjøenvegen 54 til fire leiligheter (boenheter). Rammetillatelse ble gitt januar 2020. Vi har søkt endring av denne tillatelsen. Endringen innebærer at etasjen blir én boenhet (sammenføring av boenheter jf. pbl. § 20-1 bokstav g). Siden HTM allerede har godkjent etablering av fire boenheter, mener vi at endringen til én boenhet er innenfor rammen av dispensasjonsvedtaket som er gitt, og at det derfor ikke er behov for en ny dispensasjonsvurdering.

- Vi leverte søknaden den 16.03.2022 og presiserte at dette var en sammenslåing av boliger.
- Kommunen svarte den 21.06.2022 at «etasjen fremstår som et hybelhus, ikke en separat boenhet».
- Den 24. juni svarte vi at etasjen blir én ny boenhet jf. SAK10 § 2-2, og at det ikke kan legges til grunn at bruken skal være noe annet enn vi søker tillatelse til.
- Kommunen svarte 07.07.2022 at leiligheten har en uvanlig størrelse og innredning, men presiserte at de ikke legger til grunn noe annet enn det vi søker tillatelse til.

Den 09.09.2022 avviste Karmøy kommune søknaden om endring, fordi det ikke er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen. I tillegg hevdes det i vedtaket, at siden det nå blir én boenhet som planlegges utleid er det ikke sikkert at dette lenger kan betegnes som boligformål, fordi leiligheten er så stor at den tilsvarer arealet til fire leiligheter.

Som grunnlag for denne påstanden viser kommunen til en tolkningsuttalelse fra KMD i 2018, der det står at «omfattende kortidsutleie kan være en søknadspliktig bruksendring».



I vedtaket har kommunen listet opp følgende moment/spørsmål som er relevante i vurderingen om det blir en annen bruk. Vi antar at dette er hensyn som er basert på den samme tolkningsuttalelsen:

- Hva er formålet? Skal ansatte inn for å vaske og rydde?
- Vil ny bruk føre til nye krav (TEK)?
- Har det skjedd en økning i antall beboere, utover det som følger av vanlig bruk?
- Påvirker endret bruk forholdet til teknisk infrastruktur?

Siden vi ikke har fått disse spørsmålene tidligere har vi ikke hatt anledning til å gi kommunen svar på dette. Vi vil derfor nå gi følgende svar:

- Formålet er å etablere én boenhet i stedet for fire. Om beboer skal ansette vaskehjelp eller ikke blir opp til den som disponerer boenheten.
- Arealet er allerede godkjent som bolig. Søknaden vår innebærer derfor ingen endring i de tekniske kravene.
- Det har ikke skjedd noe enda, fordi tiltaket ikke er gjennomført. Men det er ventelig at det vil være færre beboere i etasjen da det nå søkes å etablere én boenhet i stedet for fire.
- Tiltaket vil redusere behov for parkering, uteopphold osv.

Av dette fremstår det som klart at endringsøknaden ikke fører til en annen bruk enn bolig. Siden kommunen mener det var vesentlig å få svar på dette for å vurdere om det er skjer en bruksendring, hadde det være rimelig om spørsmålene ble stilt før de etter 25 uker sendte ut et avvisningsvedtak.

Vi reagerer også på at kommunen bare vektlegger tolkningsuttalelsens andre del, som handler om kortidsutleie, og samtidig unnlater å opplyse om hva som står innledningsvis i denne tolkningsuttalelsen:

*«Utleie reguleres som hovedregel ikke av plan- og bygningsloven. (vår understreking) Utgangspunktet etter plan- og bygningsloven (pbl.) er at det kan forekomme ulike former for bruk av en boenhet innenfor formålet bolig, uten at dette krever tillatelse etter loven. Det er ikke lovens intensjon å detaljregulere husstandens bruk av egen bolig. Hel eller delvis utleie av egen bolig vedgår i utgangspunktet ikke bygningsmyndighetene, så lenge arealet som leies ut er godkjent boligareal.»*

Kommunen skal med andre ord som hovedregel ikke vektlegge om intensjonen med en bolig er utleie eller ikke.

### Oppsummert

Saksbehandlingen i denne saken fremstår som uryddig og feil. Første formelle svar fra kommunen kom 14 uker etter at søknaden om endring ble levert. Avvisningsvedtaket ble fattet etter 25 uker.

Hovedregelen for saksbehandlingstid for endringsøknader, er 3 uker jf. pbl. § 21-7 åttende ledd.

I tillegg synes det som kommunen fra første tilbakemelding har forsøkt å finne hjemmel for å avslå en enkel endringsøknad, og dermed undergrave HTM sitt opprinnelige vedtak om å tillate boligformål på toppen av Sjøenvegen 54. Vi stiller også spørsmål om administrasjonen har anledning til å behandle en søknad om å endre et vedtak som er fattet av HTM. Spesielt når utfallet av behandlingen synes å gå imot utvalgets vedtak. En endring av antall leiligheter kan



ikke sies å være vesensforskjellig fra det HTM godkjente i 2019. Hvis administrasjonen var usikker på om endringen var i tråd med HTM sitt vedtak kunne de lagt saken frem for utvalget og fått avklart dette på et mye tidligere tidspunkt.

Vi ber på bakgrunn av dette om at kommunen omgjør sitt eget vedtak og godkjenner tiltaket «Sammenføring av boenheter» til én boenhet.

Med vennlig hilsen

*Hein Tangen*  
Hein Tangen

