



KVALA ARKITEKTER AS

Vestheimvegen 49

4250 KOPERVIK

Dato: 22.06.2023

Dokumentnummer: 21/6612-16
Deres referanse: d63d9003-9fa4-4069-9592-
f69493f86a69

Saksbehandler: Ingvill Granodd

Vedtak om rammetillatelse - Fasadeendring og bruksendring 3. etasje til bolig - gnr. 15 bnr. 2080 - Sjøenvegen 54A

Adresse Sjøenvegen 54A	Gårdsnr. 15	Bruksnr. 2080	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Kvala Arkitekter As Vestheimvegen 49 4250 KOPERVIK	Tiltakshaver A Ferkingstad Invest As c/o Arne Ferkingstad Strandavegen 71 4270 ÅKREHAMN			
Type tiltak/bygning				
Bruksendring / tredje etasje bruksendres fra næring til en bolig				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Dispensasjon fra regulert formål er gitt i HTM-møte 21.02.23.

Følgende tiltak er godkjent:

- Tredje etasje bruksendres fra næring til en bolig.

Vilkår

Tiltaket kan ikke settes i gang før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

1. Oppdatert gjennomføringsplan må foreligge.
2. Brannprosjektering må foreligge.
3. Det skal foreligge tinglyst rettighet for to parkeringsplasser.
4. Det må foreligge dokumentasjon på at gjenværende næringsvirksomhet i bygget har parkeringsdekning i samsvar med § 2 i planbestemmelsene i reguleringsplan nr. 2015.
5. Det må foreligge dokumentasjon på at kap. 5 i kommunalteknisk norm for leke- og uteoppholdsareal er oppfylt.

Vedtak om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. To parkeringsplasser må være oppmerket for leiligheten.

2. Reseksjonering må være gjennomført.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Sjøenvegen 54A	Gårdsnr. 15	Bruksnr. 2080
Bebygd areal (BYA)	0 m ²	
Bruksareal (BRA)	475 m ²	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 16. mars 2022.

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: Næring - lettere industri, kontor-, forretnings-, service-, og offentlig formål

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er ikke registrert merknader i saken.

Dispensasjon

Hovedutvalg for teknisk og miljø ga i møte 21.02.23 dispensasjon fra regulert formål:

«I medhold av pbl. § 19-2 gis det dispensasjon fra samme lovs § 12-4, vedrørende arealanvendelsen i reguleringsplan (kombinert formål).

HTM gir dispensasjon til at 3. etasje i Sjøenvegen 54 kan benyttes til bolig.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

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 kap. 5 i kommunalteknisk norm for leke- og uteoppholdsareal er oppfylt.

Begrunnelse for dispensasjon:

- *I ny kommunedelplan er området vist til boligformål.*
- *Kostnadskrevende å utarbeide reguleringsplan for kun én eiendom.*
- *Eiendommen ligger sentrumsnært i Åkra.*
- *Dispensasjon vil ikke vanskeliggjøre et fremtidig reguleringsarbeid.*
- *Med vilkår knyttet til parkering og leke- og uteoppholdsareal ivaretas bokvaliteten for nye boenheter.»*

Boligformål

Karmøy kommune vil for ordens skyld orientere om hva som ligger i begrepet «bolig». Vi viser til utdrag fra

<https://nef.no/fagstoff/kortidsutleie-av-bolig-og-plan-og-bygningsloven/> :

«Forvaltningen har anledning til å vurdere kortidsutleie som en hotellvirksomhet og dermed kreve bruksendring.

Det er innført begrensninger i eierseksjonsloven knyttet til kortidsutleie, blant annet et forbud mot slik utleie i mer enn 90 døgn per år. Men plan- og bygningsloven kan også sette begrensninger for utleie av egen bolig, enten boligen er en seksjon i et eierseksjonssameie eller en enebolig. Utstrakt utleie av bolig kan innebære en søknadspliktig bruksendring etter lovens regler.

Søknadsplikt kan utløses ved utleie av bolig til noe annet enn ordinær bolig. Bruk av et boligbygg som et leilighetshotell vil eksempelvis kunne påvirke omgivelsene og bygget på en annen måte enn det som var forutsatt da tillatelse ble gitt. Tilsvarende kan bruk av en bolig som kollektiv eller hybelhus, eller som bolig for asylsøkere eller andre særskilte grupper være søknadspliktig. Selv om dette fortsatt er bolig vil lovens hensyn kunne påvirkes på en annen måte ved at det er flere som bor i boligen enn ved en «vanlig familiesituasjon». Når bruken blir omfattende nok, vil det kunne utløse søknadsplikt.

Utleie av bolig kan også innebære at det har skjedd en endring fra boligformål til overnattingsformål, hvilket vil være søknadspliktig, og i strid med dispensasjonen til bolig. Korte leiekontrakter og døgnutleie kan tale for at en bolig benyttes til overnattingsformål og næringsvirksomhet.

Det er ikke bare varigheten av oppholdet som har betydning. Myndighetene legger også vekt på hvordan utleien er organisert, og hvilke tjenester som tilbys. Jo flere «hotelltjenester» som tilbys, eksempelvis rengjøring og oppredning av senger, jo større er sannsynligheten for at bruken vil bli ansett som overnatting.»

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.10.1 - For bygg med én boenhet	16900	1	16900
3.10.15 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg	1690	2	3380
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7800	1	7800

Totalt gebyr å betale	28080
------------------------------	--------------

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Merknader

- Det er lagt til grunn at alle relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvarsrett jf. pbl 23-3.
- Det må søkes om ferdigattest. Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen, jf. pbl § 21.
- Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.
- Er tiltaket ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen gjelder.
- Det må utføres intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikke er i strid med pbl eller vedtak i medhold av loven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen, både av den opphavlige og den nye tiltakshaveren.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 333/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

Kvala Arkitekter As

Vestheimvegen 49

4250

KOPERVIK

Kopi til:

A Ferkingstad Invest As

c/o Arne Ferkingstad Strandavegen 71 4270

ÅKREHAMN

Vedlegg:

Tegning - Plan 3.etg

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.