



Kvala Arkitekter As
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Vedtak om avslag på søknad om midlertidig brukstillatelse - Fasadeendring og påbygg forretningsbygg - gnr. 15, bnr. 392 - Bedehusvegen 10

Adresse Bedehusvegen 10	Gårdsnr. 15	Bruksnr. 392	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Kvala Arkitekter As Vestheimvegen 49 4250 KOPERVIK	Tiltakshaver Hansen Eiendom AS Klæhaugvegen 14 4270 ÅKREHAMN			
Type tiltak/ bygning Fasadeendring, Påbygg / Butikk-/forretningsbygning (påbygg inneholder tre leiligheter)				

Viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 04.12.2023.

Vedtak om avslag

Søknad om midlertidig brukstillatelse avslås i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Begrunnelse

Etter pbl. § 21-10, tredje ledd «kan» det utstedes midlertidig brukstillatelse når det gjenstår «mindre vesentlig arbeid» og kommunen finner det «ubetenkelig». Søknaden avslås da kommunen ikke finner det ubetenkelig å gi midlertidig brukstillatelse.

At kommunen «kan» gi midlertidig brukstillatelse innebærer at det er opp til kommunens skjønn om midlertidig brukstillatelse skal gis. Av veiledningen til SAK10 § 8-1 framgår det at utbygger ikke har krav på midlertidig brukstillatelse, selv om vilkårene etter forskriften og loven er oppfylt.

I rammetillatelse av 11.05.2020 framgår det at følgende vilkår må være oppfylt før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

1. Vegareal skal være oppmålt og overført til kommunen.
2. Felles uteoppholdsareal skal være opparbeidet som vist i plan.
3. Renovasjonsrom m/dør skal være ferdig.

I søknad om midlertidig brukstillatelse står det at ingen av disse vilkårene er oppfylt. For vilkår 1 står det at «*det er en pågående sak med kommunen om parkeringsarealene i området, og dette er enda ikke avklart. Tiltakshaver er ikke motvillig til å overføre arealer, men venter på avklaring fra KK.*».

Det vises til et møte med kommunen den 23.06.2021, og diverse e-poster sendt til kommunen etter møtet. Det ser ut til at dialogen i 2021 gjelder parkeringsrettigheter i forbindelse med en pågående regulerings sak.

I rammetillatelsen ble det stilt krav om tinglyst parkering for leilighetene før det kunne gis igangsettingstillatelse. Parkering for leilighetene skulle løses med tinglyst rett til parkering på gnr. 15, bnr. 762 og dokumentasjon på tinglysning ble innsendt sammen med søknad om igangsettingstillatelse. Etter at

igangsettingstillatelse ble gitt den 19.04.2022 ble det den 09.02.2023 sendt inn «Supplering av søknad» der parkering for leilighetene skulle flyttes fra gnr. 15, bnr. 762 til en annen eiendom. Endret parkeringsløsning er ikke godkjent, noe som ble opplyst til ansvarlig søker per telefon den 08.03.2023. Leilighetene har da ingen godkjent parkeringsløsning.

Det fremkommer også av søknad om midlertidig brukstillatelse at sprinkleranlegget i næringsdelen ikke er påkoblet vann da det ikke er tilstrekkelig vanntilførsel til bygget. Kommunen skal legge ny vannledning i Fv47. Kommunens Sektor vann, avløp, renovasjon antar at arbeidet starter på nyåret. Personsikkerhet for leiligheter skal være ivaretatt jf. notat fra Firesafe AS.

Ingen av vilkårene som ble satt i rammetillatelsen for å kunne gi brukstillatelse/ferdigattest er oppfylt. Ettersom heller ikke vilkåret for igangsettingstillatelse om tinglyst parkeringsplass er oppfylt, finner kommunen at det ikke er «ubetenkelig» å gi midlertidig brukstillatelse i denne saken.

På bakgrunn av det ovennevnte avslås søknaden om midlertidig brukstillatelse jf. pbl. § 21-10, tredje ledd.

Du kan klage på vedtaket

Du har rett til å klage på dette vedtaket innen tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Mer informasjon om klageretten kan du lese om til slutt i brevet.

Sektor areal og byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1, 6. ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegasjonsreglement, vedtaksnr. 1769/23.

Med hilsen

Åsne Klokkestuen Odéen
juridisk rådgiver

John Karsten Vedø
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Hansen Eiendom AS Klæhaugvegen 14 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, tilsyn bygg og miljø, 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.