



Holon Haugesund AS

Postboks 426

5501 HAUGESUND

Dato: 14.09.2022

Dokumentnummer: 22/3849-10

Deres referanse: Atla Strønstad

Saksbehandler: Karl Inge Stumo

Vedtak om rammetillatelse - Bruksendring fra sjøhus til museum og kunstgalleri - gnr. 57 bnr. 713 - Holmen 13

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Holmen 13	57	713		
Ansvarlig søker Holon Haugesund AS Postboks 426 5501 HAUGESUND	Tiltakshaver Gjestfrie Hus AS Postboks 157 4297 SKUDENESHAVN			
Type tiltak/bygning / Bruksendring				

Vedtak

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

Følgende tiltak er godkjent:

- Bruksendring til museum, kunstgalleri og forsamlingslokale
- Innvendige endringer i hovedsak innredning og installasjon av toaletter.

Det foreligger merknader til søknaden, merknader tas ikke til følge.

Søknaden har vært behandlet i politisk utvalg HTM 6.9.2022

Vedtak:

“HTM godkjenner søknaden om bruksendring i samsvar med planens §3 andre ledd og merknad tas ikke til følge. Ulempene for naboer anses ikke å være større enn det som må påregnes i Gamle Skudeneshavn hvor det legges opp til vern gjennom aktiv bruk.”

Vilkår

Tiltaket kan ikke settes i gang før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Det skal foreligge oppdatert gjennomføringsplan og nødvendige ansvarsretter
- Det skal foreligge avstandserklæring fra Gnr.57 bnr.76 og bnr.79

Søknad og saksopplysninger

Adresse Holmen 13	Gårdsnr. 57	Bruksnr. 713
Bebygd areal (BYA)	uendret m ²	
Bruksareal (BRA)	uendret	
Vann	Kommunalt vannverk	
Kloakk	Kommunalt avløpsanlegg	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 26.04.2022

Søknad om ansvarsrett som selvbygger

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Holon Haugesund AS	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	

Rørleggermelding

Kommunen har godkjent rørleggermelding 25.11.2021

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: Bolig- planen åpner for annen bruk inkludert museum, galleri og forsamlingslokale. Det er søkt dispensasjon fra formål bolig men det er åpnet for slik bruk i endring av reguleringsplan:

Plan R113 Gamle Skudeneshavn

§3 Våningshus skal nyttes til boligformål, men kan med kommunens samtykke også benyttes til mindre håndverksmessige erverv, forenings- og lagsarbeid, overnatting, kafédrift, galleri og annen kulturformidling. Øvrig bebyggelse, for eksempel uthus og sjøhus, kan også søkes omdisponert til de samme formål.

Avstander

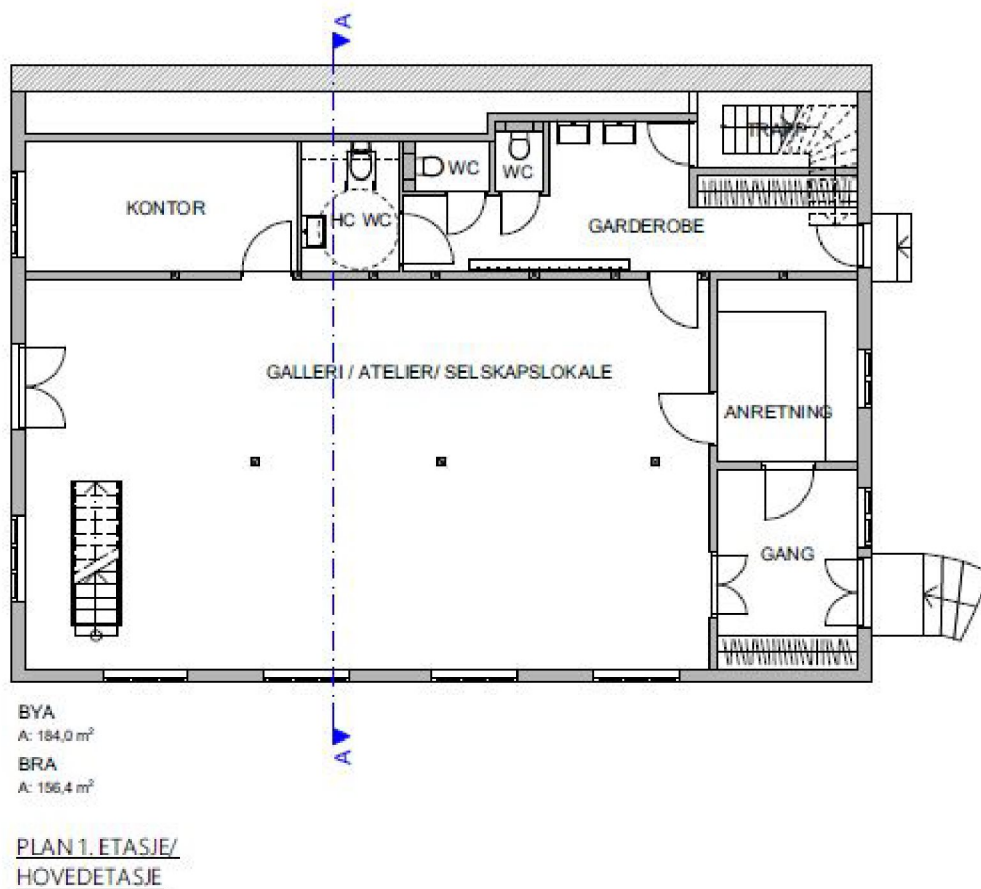
- Uendret

Lokalisering og høydeplassing

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering i plan og høyde

Bakgrunn for saken

Mars 2022 gikk den midlertidige dispensasjon for byggets bruk som museum/forsamlingslokale mm ut. Det er nå søkt om permanent bruksendring for bygget som museum, kunstgalleri og forsamlingslokale.



Andre uttaler:

Det foreligger uttale fra kommuneantikvar som gjengir deler av uttale til søknad om tilsvarende bruk i 2018: *Vern gjennom bruk er et av kulturminneforvaltningens viktigste prinsipper. En bygning blir bedre tatt vare på dersom eierne kan bruke bygningen til noe som gir mening for dem. Ny aktivitet må tilpasses det omkringliggende boligmiljøet. Det opplyses at arrangement i bygningene ikke skal gjennomføres daglig, men ved behov/anledning- en form for «eventbasert» drift. Det er viktig at dette følges opp, slik at belastningen på bomiljøet blir minst mulig. Det er positivt at tiltakshavere ønsker å etablere en lydvegg innvendig i sjøhuset for å dempe sjenerende støy. Arrangement bør i all hovedsak holde seg innenfor normal nattero hva gjelder støy. Eventuell trafikk til eiendommen som følge av ny bruk bør i all hovedsak begrenses. Eiendommen ligger plassert i en del av byen med smal tilkomst, og allerede utfordrende trafikkbilde. Tiltakshavere bør ta ansvar for å informere brukere og andre om dette, slik at gjester i stor grad kan komme gående. Vi oppfordrer eier til å ta vare på innvendige, eldre bygningsdeler i så stor grad som mulig.*

Søknaden er oversendt Foreningen Gamle Skudeneshavn som ikke har kommet med uttale til søknaden.

Saken skal ikke behandles av Fylkeskommunen (Fredningen) da bruksendring uten ytre endringer ikke omfattes av denne.

Nabovarsling

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

Det foreligger to merknader fra eierne av Gnr.57 bnr.77- dette er for øvrig den eneste boligen som grenser til søkers eiendom, de resterende naboene har andre formål. (sjøhus, skole/museum, overnatting mm)
Merknadene er omfattende - merknadene går i hovedsak på forhold knyttet til:

1. Regulering/bruk av området
2. Parkering/trafikk/adkomst
3. Støy/uheldig oppførsel
4. Avfall

Søker/tiltakshaver har kommentert nabomerknadene.

Saksbehandlers kommentar til merknader:

1. Se vurdering under
2. Det er ikke krav til parkering i Gamle Skudeneshavn jf planens §3 4.ledd: *Det stilles ikke krav til etablering av parkingsplasser i tilknytning bruksendringer nevnt i bestemmelsens første og annet ledd. Denne bestemmelsen går foran parkeringsbestemmelser gitt i kommuneplanens arealdel godkjent 16.06.2015.*
3. Se vurdering under
4. Det gjøres oppmerksom på at det for tiden pågår arbeid (forventet ferdigstilling høsten 2022) med felles avfallsløsning for Gamle Skudeneshavn-det skal da ikke være avfallsdunker til den enkelte bolig/bygg.

Vurdering:

Det ble i reguleringsendring i plan R113 Gamle Skudeneshavn i 2018 gjort endringer i plan for å gjøre det enklere å ta bygninger i bruk i planområdet. Hensikten med dette var å sikre at bygningene ikke sto og forfalt fordi det ikke var interesse/økonomi til å holde bygningene ved like. Dette er også videreført i fredningen-bruksendringer blir ikke normalt omfattet av fredningen før de innebærer utvendige endringer. Det ble da også lagt til i planbestemmelsen et avsnitt for å sikre at slik bruk ikke ble tillatt dersom ulempene for naboer ble for store. Fordelene ved slik bruksendring er at bygget holdes i bruk og skaper inntekter som kan brukes til å holde bygget i stand. Det er også en fordel for befolkning og besøkende i Skudeneshavn at det finnes tilbud om lokaler til slik aktivitet, særlig i festivalhelgene og høysesongen for turister er det stort behov for lokaler til både arrangementer og utstillinger mm. Ulempene er at slik bruk medfører noe trafikk, støy og annet som for naboer kan være til ulempe, og det må her bemerkes at flere av de andre naboeiendommene har annen bruk enn bolig.

I planens §3 står det at:

Dersom kommunen finner at en omsøkt etablering vil være til ulempe for beboerne i tilgrensende boligområde eller overstiger kulturmiljøets tålegrense for aktivitet, kan kommunen avslå søknad om etablering nevnt i denne bestemmelses første ledd.

Det er avgjørende for vurderingen av søknaden om ulempene for beboerne i tilgrensende boligområde eller tålegrensen for kulturmiljøet anses som for store eller overskredet. Dette er også et prinsipielt spørsmål da problemstillingen ikke er ny innenfor planområdet og må antas å dukke opp også i fremtiden.

Søknaden ble derfor lagt frem til behandling politisk utvalg HTM 6.9.2022:

Vedtak:

“HTM godkjenner søknaden om bruksendring i samsvar med planens §3 andre ledd og merknad tas ikke til følge. Ulempene for naboer anses ikke å være større enn det som må påregnes i Gamle Skudeneshavn hvor det legges opp til vern gjennom aktiv bruk.”

Vedtaket var enstemmig.

Tillatelse etter annet lovverk

- Det foreligger tillatelse fra Arbeidstilsynet

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at søknaden godkjennes som omsøkt.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Tiltaket vil bli plassert på areal som i hovedsak er opparbeidet/har vært bygd på. Det er derfor ikke nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 8-12.

Visuelle kvaliteter

Lovfestede krav er ivaretatt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.10.15 - %-tillegg for rammetillatelse (lovendring gir anledning til å velge ett-trinn. Flere trinn gir merarbeid for kommunen) 20%-tillegg	1900	1	1900
3.13.2 - Bruksendring hel boenhet, større bygg/næringsbygg – gjelder ikke ved totalombygging. Da benyttes punktene som for nybygg § 20-3	9500	1	9500
Totalt gebyr å betale			11 400

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. 1522/22.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Gjestfrie Hus AS	Postboks 157	4297	SKUDENESHAVN
Jannicke Myge Tjøstheim	HOLMEN 14	4280	Skudeneshavn
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
Tor Helge Tjøstheim	HOLMEN 14	4280	Skudeneshavn

Vedlegg:

Gnr. 57, bnr. 713 - Melding om politisk vedtak - Klagebehandling - Bruksendring fra sjøhus til museum kunstgalleri og forsamlingslokale Holmen 13

Gnr. 57, bnr. 713 - Uttalelse fra Arbeidstilsynet

Situasjonskart

Plantegning - 2etg og Snitt

Plantegning - 1etg og Uetg

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.