



Kvala Arkitekter AS

Vestheimvegen 49

4250 KOPERVIK

Dato: 25.04.2023

Dokumentnummer: 22/5625-11

Deres referanse:

Saksbehandler: Karl Inge Stumo

Vedtak om rammetillatelse - Bruksendring fra naust til forsamlingslokale - gnr. 57 bnr. 621 - Holmen 18

Adresse Holmen 18	Gårdsnr. 57	Bruksnr. 621	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Kvala Arkitekter AS Vestheimvegen 49 4250 KOPERVIK	Tiltakshaver Elisabeth Gilje Blåbærhaugen 2 4272 SANDVE			
Type tiltak/bygning				
/ Bruksendring og mindre fasadeendringer				

Vedtak

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

Følgende tiltak er godkjent:

- Bruksendring fra naust til forsamlingslokale. Godkjenningen omfatter også annen lignende bruk som atelier/utstillingslokale/museum/skrivestue og lignende aktivitet.

Det gis fritak fra deler av krav i TEK

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 bekreftes at vilkår stilt i dispensasjon Fredningen ivaretas (se vedlagt vedtak)

Søknad og saksopplysninger

Adresse Holmen 18	Gårdsnr. 57	Bruksnr. 621
Bebygd areal (BYA)	uendret m ²	
Bruksareal (BRA)	uendret m ²	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 13.06.2022 supplert 05.12.2022.

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Kvala Arkitekter AS	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	

Plangrunnlag

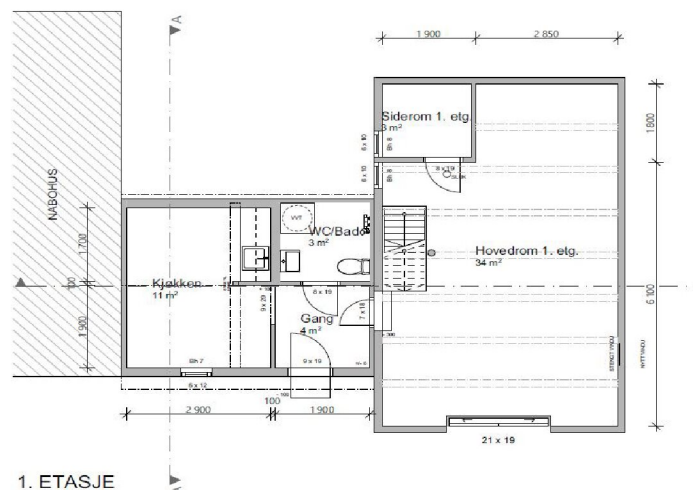
- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: Bolig

Planen åpner for andre formål inkludert atelier/forsamlingslokale mm, omsøkt tiltak anses i samsvar med plan.

Unntak fra enkelte bygningstekniske krav

Det er søkt om fritak fra til dels svært mange krav i TEK for denne type bebyggelse. Unntakene går blant annet på adkomst, energi og romløsning.

Etter en helhetsvurdering gir kommunen fritak fra krav som omsøkt jf TEK §31-2. Det er i kommunens vurdering lagt svært stor vekt på byggets alder og bygningsmiljøet i Gamle Skudeneshavn, hvor vern gjennom aktiv bruk er en viktig bestanddel. Bygget vil ikke kunne brukes til bolig uten så omfattende bygningsmessige endringer at det strider mot vernet. Gjennom omsøkt bruk vil bygget kunne bidra til den unike kreative bygningsbruken i Gamle Skudeneshavn/Søragadå med atelier, museum, puber og andre funksjoner som skaper et levende miljø med bygninger som tas vare på og er i bruk. Byggets begrensede størrelse er også en del av vurderingen.



Nabovarsling

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

Tillatelse etter annet lovverk

- Det foreligger tillatelse fra Arbeidstilsynet og Dispensasjon fra Fredningen Skudeneshavn fra Fylkeskommunen, disse er vedlagt.

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:

3.12.5-2022 - Fravik fra teknisk forskrift	2750	1	2750
3.13.2-2022 - 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			12 250

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. 280/23.

Med hilsen

Bergitte Hatteland Flatebø
konst. areal- og byggesakssjef

Karl Inge Stumo
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Elisabeth Gilje	Blåbærhaugen 2	4272	SANDVE
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER

Vedlegg:

Gnr. 57, bnr. 621 - (kopimottaker) Innvilget dispensasjon for fasadeendring fra Rogaland fylkeskommune
Tegning - fasader

Gnr. 57, bnr. 621 - (Kopimottaker) Arbeidstilsynet - Vi innvilger søknaden om samtykke, med vilkår
Tegning - Planer og snitt A og B

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.