

Karmøy Kommune
Rådhuset, postboks 167
4291 Kopervik
post@karmoy.kommune.no

Vedr.: Tilsvaret til forhåndsvarsel om overtredelsesgebyr datert 21.06.2023 til Gjestfrie Hus Holding AS

Saken gjelder Forhåndsvarsel om overtredelsesgebyr – Bruksendring fra sjøhus til museum og kunstgalleri – gnr. 57, Bnr 718 – Holmen 13, datert 21.06.2023. Frist for tilsvaret er satt til 12.07.2023 og dette tilsvaret er derfor sendt innen fristen som er satt.

I forhåndsvarselet varsler Karmøy kommune om at kommunen vil kunne fatte vedtak om å pålegge «deg» gebyr for brudd på plan- og bygningsloven. Gjestfrie Hus Holding AS antar at det her vises til tiltakshaver som er et aksjeselskap og ikke til noen privatperson siden brevet er adressert til Gjestfrie Hus Holding AS.

Under punktet «Vurdering» mener Karmøy kommune at bruddet i dette tilfellet er forsettlig.

Kommunen viser i forhåndsvarselet også til to tilsendte brev:

- Brev datert 16.12.2021 Tilsynsrapport – Bruksendring av bolig til serveringssted og overnatting og sjøhus til atelier og kunstforening – gnr. 57, bnr. 76 – Holmen
- Brev datert 27.03.2023 om at tiltaket ikke kan tas i bruk da det ikke er søkt om igangsettingstillatelse og heller ikke ferdigattest.

Selskapene Gjestfrie Hus Holding AS og Gjestfrie Hus Drift AS sier seg ikke enig i kommunens påstand om at bruddet i dette tilfellet er forsettlig.

Anmodning:

Ledelsen i konsernet Gjestfrie Hus har gjennom hele prosessen stolt fullt og helt på at engasjert kompetent ansvarlig søker ville sørge for at alt det nødvendige av papirarbeid og andre prosesser opp mot teknisk etat ville bli utført i samsvar med rutiner og lovkrav, og at arbeidet til ansvarlig søker skulle lede til en godkjenning av lokalet i Holmen 13. Alle mottatte fakturaer for arbeid knyttet til prosessen fra ansvarlig søker til konsernet Gjestfrie Hus er betalt løpende. Ledelsen i Gjestfrie Hus Holding AS ber med dette tilsvaret om forståelse for at tiltakshaver ikke bevisst har oversett kommunens krav om stegvis dokumentflyt og godkjennelse. Videre anmoder vi om at kommunen i dette tilfellet ikke utsteder overtredelsesgebyr.

Bakgrunn for anmodningen:

Eiendommen med adresse Holmen 13 og 15 ble i mai 2016 kjøpt av Gjestfrie Hus AS og senere overført til Gjestfrie Hus Drift AS (heretter kalt GH). På det tidspunkt var dette en boligeiendom i privat eie.

Hensikten med kjøpet av Holmen 13 og 15 var å skape arbeidsplasser og å gi et nytt liv til den eiendommen med det eldste huset i Skudeneshavn, som i perioden 1720 til 1940 hadde fungert som godkjent kro og gjestgiveri med kongelig bevilling fra 1771. GH planla å arbeide i samsvar med Riksantikvarens ønske om å skape turisttrettet vekst for byen med basis i den rike historien til byen Skudeneshavn. Riksantikvarens målsetting var beskrevet i fredningen av Skudeneshavn som «Bevaring gjennom aktiv bruk».

Allerede før eiendommen ble kjøpt av GH, møtte representanter for GH med representanter fra teknisk etat i Karmøy kommune for å få klarhet i deres syn på en mulig godkjenning for endring fra bolig til næring med dette formål. GH ble informert av teknisk etat om at all kommunikasjon i så fall måtte gå gjennom en kompetent ansvarlig søker som GH måtte engasjere. GH valgte så Opus Arkitekter AS ved Atle Strønstad (nå Holon Haugesund AS) som ansvarlig søker. GH har forståelsen av at mye kommunikasjon, både verbalt og pr epost er utvekslet mellom kommunen og ansvarlig søker uten at GH har blitt informert med kopier. Fakturamasse fra ansvarlig søker for denne kommunikasjonen er mottatt av tiltakshaver GH og betalt løpende.

GH ville forsøke å drive overnatting i bolighuset Holmen 15 for å sjekke om markedet var stort nok til en mulig fremtidig omregulering og re-etablering til kro og gjestgiveri med bevilling slik som det hadde i vel 200 år fra 1700 tallet og frem til 1940. Det ble satt i gang et forsøk med utleie av rom i bolighuset på lik linje med flere andre utleiere av rom i Skudeneshavn. Denne praksisen var i tråd med praksisen i nabolaget. Her kan nevnes Reinertsenhuset, som er eiet av Foreningen Gamle Skudeneshavn. Bytunet/Lionshuset som er eiet av Karmøy kommune og i flere andre bolighus i gamle Skudeneshavn eiet av privatpersoner.

Etter flere «runder» med ansvarlig søker og brannkonsulent-utredninger forstod tiltakshaver GH at det ville bli et for stort og dyrt prosjekt for denne lille organisasjonen å få gjennomført tiltakene som krevdes for godkjenning til gjestgiveri-virksomhet. Styret besluttet derfor å selge Holmen 15 til andre med sterkere finansiering som kunne gjennomføre prosjektet. Bolighuset, Holmen 15, ble deretter avtalt solgt senhøstens 2019 og overlevert ny eier tidlig januar 2020.

Etter møte med saksbehandler Evy Johannessen 13.12.2019 på eiendommen mottok GH en rapport datert 16.12.2019. (Se vedlegg nr 1). Nå i ettertid kan man se at den som har forfattet rapporten har forvekslet Holmen 13 og 15. I tilsynsrapporten står det flere steder henvist til Holmen 13 som bolighuset for servering /overnatting og Holmen 15 som sjøhuset. GH vil her presisere at Holmen 13 er sjøhuset og Holmen 15 er bolighuset som ble benyttet til utleie av overnattingsrom.

I denne rapporten under avsnittet «Konklusjonen» står det skrevet:

Holmen 13: Det må søkes om igangsetting for resterende arbeider og arbeidet må være påbegynt innen utgangen av mars 2022, ellers faller tillatelsen bort.

For å unngå at tillatelsen skulle falle bort var det i løpet av februar 2022 mye kommunikasjon mellom GH og ansvarlig søker. GH sendte pr epost, datert 15.02.2022 og 16.02.2022, lister til ansvarlig søker som viste kontaktinformasjon for alle valgte godkjente utførere. (Se vedlegg nr 2 og 3). GH tok som en selvfølge at informasjonen gikk videre fra ansvarlig søker til kommunen i samsvar med rutiner og lovkrav. Arbeidet ble derfor satt i gang og utført i henhold til kravene.

Tiltakshaver GH mottok så en kopi av et brev fra kommunen datert 14.09.2022 adressert til Holon Haugesund AS. (Se vedlegg nr 4). GH og undertegnede tolket informasjonen i dette brevet som endelig godkjenning av lokalet, for arbeidet var jo utført.

Under avsnittet Vedtak står følgende:

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

Vedtaket:

«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.»

Da GH (og ansvarlig søker) mottok et nytt brev fra kommunen datert 27.03.2023 (se vedlegg nr 5) om at tiltaket ikke kan tas i bruk fordi det ikke er søkt om igangsettingstillatelse og heller ikke utstedt ferdigattest, ble ledelsen i GH mildest talt forundret. GH var i god tro på at ansvarlig søker hadde kontroll på det formelle papirarbeidet og at det var i orden mellom ansvarlig søker og kommunen.

Dette siste brevet ble initiert i forbindelse med at GH inngikk leieavtale med Falnes Kirke tidlig på året 2023. Kirken ønsket å holde påskekonserter i lokalet i sjøhuset Holmen 13, og ønsket i denne forbindelse også skjenkebevilling. GH var i kontakt med Elin Vikene i kommunen 10.03.2023 med søknad om ambulerende bevilling. At GH hadde oppfatningen om at lokalet var godkjent kan nok Elin Vikene bekrefte etter samtaler mellom henne og undertegnede som er eier av GH. Etter hvert ble GH klar over at lokalet enda ikke var godkjent, men kun hadde mottatt en «Rammegodkjennelse for endelig godkjenning» og at det

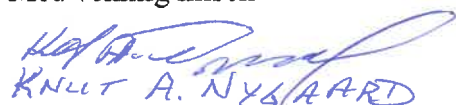
ikke var mulig å få papirarbeidet på plass og lokalet godkjent i tide for påskekonsertene. Konsertene ble så flyttet og gjennomført i et annet forsamlingslokale i Skudeneshavn. Etter

mye kommunikasjon før og rundt de planlagte påskekonsertene følte GH seg helt sikker på at ansvarlig søker raskt ville få på plass all nødvendig dokumentasjon slik at kommunen kunne gjennomføre endelig godkjenning.

Det ble imidlertid en rask sluttinnspurt fra ansvarlig søkers side først i juni 2023. Nødvendig papirarbeid kom omsider på plass og GH mottok endelig bruksendring og godkjenning av lokalet i Holmen 13 fra sjøhus til museum/kunstgalleri/forsamlingslokale etter tilsyn fra kommunen 14.06.2023.

Vi beklager på det sterkeste at denne prosessen har fremstått «rotete» selv om vi fulgte anbefalingene fra Teknisk etat om å engasjere en kompetent ansvarlig søker.

Med vennlig hilsen



For Gjestfrie Hus Holding AS

5 vedlegg:

1. Brev datert 16.12.2021 Tilsynsrapport – Bruksendring av bolig til serveringssted og overnatting og sjøhus til atelier og kunstforening – gnr. 57, bnr. 76 – Holmen
2. Epost fra GH til ansvarlig søker datert 15.02.2022
3. Epost fra GH til ansvarlig søker datert 16.02.2022
4. Brev datert 14.09.2022 til Holon Haugesund AS
5. Brev datert 27.03.2023



Gjestfrie Hus AS

Dato: 16.12.2021

Postboks 157

Dokumentnummer: 21/8576-5

4297 SKUDENESHAVN

Deres referanse:

Saksbehandler: Evy Johannessen

Tilsynsrapport - Bruksendring av bolig til serveringssted og overnatting og sjøhus til atelier og kunstforening - gnr. 57, bnr. 76 - Holmen

Tiltak:	Bruksendring av bolig til serveringssted og overnatting og sjøhus til atelier og kunstforening	
Byggested:	57/76	Holmen
Tiltakshaver:	Gjestfrie Hus AS	
Ansvarlig søker:	Holon Haugesund AS	

Tilsynsrapport

Karmøy kommune gjennomførte tilsyn med nevnte byggesak 13. desember 2021. Tilsynet ble gjort i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl) § 1-4 og kapittel 25.

Grunnlag for tilsynet

På bakgrunn av et innslag på TV Haugaland ble det besluttet å gjennomføre tilsyn på eiendommen da det kunne oppfattes som det ble brukt som gjestgiveri selv om ferdigattest på det tiltaket ikke er utstedt.

Informasjon om saken

Det ble gitt en rammetillatelse 20.03.18 på eiendom 57/76 for bruksendring av bolig (Holmen 13) til servering og overnatting, og midlertidig tillatelse i 2 år for bruksendring av sjøhus (Holmen 15) til atelier, kurslokale, galleri og serveringssted.

Det ble gitt igangsettingstillatelse for deler av tiltaket den 17.12.19, den gjelder for «Holmen 13 Servering og overnatting». Det er ikke gitt igangsettingstillatelse for resterende arbeider.

Den 23.09.21 mottok vi en redegjørelse fra Ansvarlig søker etter en purring på ferdigattest, der ble det opplyst om at arbeidet er stanset i mars 2020. I Plan- og bygningsloven § 21-9 står det at hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år faller tillatelsen bort, det betyr at arbeidet med bruksendring til gjestgiveri må påbegynnes igjen innen utgangen av mars 2022 for at tillatelsen skal være gyldig.

Sjøhuset (Holmen 15) er nå skilt ut og har fått eget bruksnummer, 57/713.

Gjennomføring av tilsynet

Tilsynet ble gjennomført 13.12.21, det ble gjennomført tilsyn både i eneboligen og på sjøhuset.

Eneboligen er solgt og ny eier skal overta i januar og utflyttingen er godt i gang. Nåværende eier informerte om at boligen ikke er brukt som gjestgiveri med servering, kun som bed and breakfast (utleie av rom i egen bolig).

Konklusjon

Holmen 13: Det må søkes om igangsetting for resterende arbeider og arbeidet må være påbegynt innen utgangen av mars 2022, ellers faller tillatelsen bort. Dette er frister som ikke kan forlenges i henhold til Plan og bygningsloven § 21-9.

Holmen 15: Den midlertidige tillatelsen er utgått, den var kun gyldig til mars 2020. Holmen 15 kan dermed kun brukes som sjøhus. Dersom en ønsker å fortsette med utleie av lokaler, må dette søkes om på nytt.

Det vil bli vurdert å gjennomføre nytt tilsyn i slutten av mars 2022.

Send inn tilbakemelding

Dersom du har kommentarer til tilsynsrapporten ber vi om en tilbakemelding innen 6. januar 2022.

Har du spørsmål?

Ta kontakt med Sektor areal og byggesak, telefon 52 85 75 00.

Med hilsen

Evy Johannessen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Holon Haugesund AS

Postboks 426

5501

HAUGESUND

Søknad Holmen 13 - Forsamlingslokale



From <knut@gjestfrieus.no>
To Atle Strønstad <atle@holon.no>
Date 2022-02-15 11:58

Vedlegg 2.

Hei Atle.

Viser til gårdagens samtale og sender derfor følgende:

Eier: Gjestfrie Hus AS, Postboks 157, 4297 Skudeneshavn
Holmen 15, Gnr/Bnr: 57/713, 4280 Skudeneshavn
Kontaktperson: Knut Arne Nygaard, Mob: 901 77 315, Epost: knut@gjestfrieus.no

Brannkonsulent
Firesafe - Kontaktperson Geir Sundal, mob: 98441203 Epost: geir.sundal@firesafe.no

Rørlegger
VB Kristoffer Sirevåg - Kontaktperson: Kristoffer Sirevåg mob: 97674545 Epost: post@kristoffersirevaag.no

Elektriker
Hans Erik Elektro - Kontaktperson: Hans Erik mob:91625253 Epost: hanserikelektro@online.no

--

Med vennlig hilsen

Knut Arne Nygaard
Gjestfrieus AS

Epost: knut@gjestfrieus.no
Mobil: 901 77 315

Postboks 157
4297 Skudeneshavn

Re: Svar: Søknad Holmen 13 - Forsamlingslokale

Vedlegg 3.

 From <knut@gjestfrieus.no>
To Atle Strønstad <atle@holon.no>
Date 2022-02-16 11:40

Hei.

Det er:
Snekker Anders Torkelsen, mob: 99294114 Epost:snekkerAT@hotmail.com

Mvh
Knut

On 2022-02-15 13:02, Atle Strønstad wrote:

Takk for det Knut, har du en byggmester/snekker også?

Mvh Atle

Fra: knut@gjestfrieus.no <knut@gjestfrieus.no>
Dato: tirsdag, 15. februar 2022 kl. 11:58
Til: Atle Strønstad <atle@holon.no>
Emne: Søknad Holmen 13 - Forsamlingslokale

Hei Atle.

Viser til gårdagens samtale og sender derfor følgende:

Eier: Gjestfrie Hus AS, Postboks 157, 4297 Skudeneshavn
Holmen 15, Gnr/Bnr: 57/713, 4280 Skudeneshavn
Kontaktperson: Knut Arne Nygaard, Mob: 901 77 315, Epost:
knut@gjestfrieus.no

Brannkonsulent
Firesafe - Kontaktperson Geir Sundal, mob: 98441203 Epost:
geir.sundal@firesafe.no

Rørlegger
VB Kristoffer Sirevåg - Kontaktperson: Kristoffer Sirevåg mob:
97674545
Epost: post@kristoffersirevaag.no

Elektriker
Hans Erik Elektro - Kontaktperson: Hans Erik mob:91625253 Epost:
hanserikelektro@online.no

--

Med vennlig hilsen

Knut Arne Nygaard
Gjestfrieus AS

Epost: knut@gjestfrieus.no
Mobil: 901 77 315

Postboks 157
4297 Skudeneshavn



Holon Haugesund AS

Dato: 14.09.2022

Postboks 426

Dokumentnummer: 22/3849-10

5501 HAUGESUND

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 Holmen 13	Gårdsnr. 57	Bruksnr. 713	Festenr.	Seksjonsnr.
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
Bebyggd 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 laqsarbeid, overnatting, kafédrift, galleri og annen kulturformidling. Øvrig bebyggelse, for eksempel uthus og sjøhus, kan også søkes omdisponert til de samme formål.

Avstander

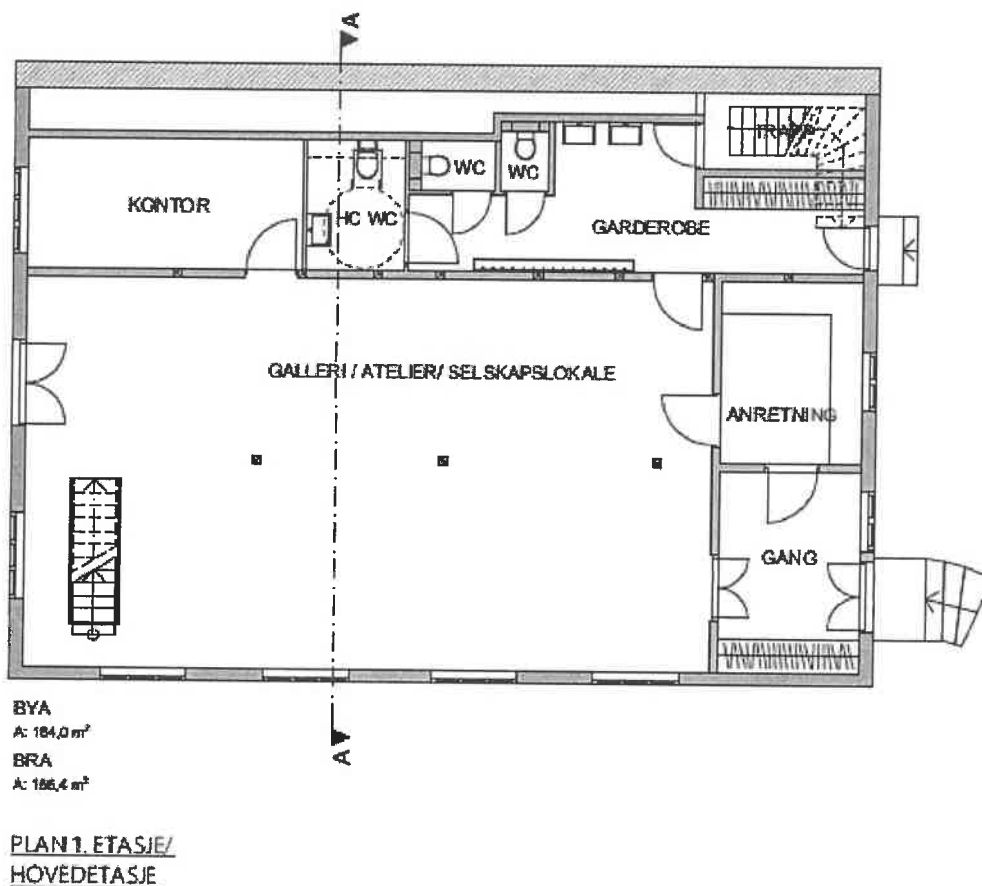
- Uendret

Lokalisering og høyde plassering

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 merkndaer 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 fredningsbruksendringer 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.



Gjestfrie Hus Holding As

Dato: 27.03.2023

Søragadå 13

Dokumentnummer: 22/3849-12

4280 Skudeneshavn

Deres referanse:

Saksbehandler: Evy Johannessen

Gnr. 57, bnr. 713 - Tiltak kan ikke tas i bruk

Jeg ble i dag kontaktet av Elin Vikene, som har ansvar for søknad om servering- og skjenkebevilling, med spørsmål om tiltak på eiendom 57/713 kan tas i bruk til helgen for arrangement.

Denne eiendommen fikk rammetillatelse 14.09.22.

Det er ikke søkt om igangsettingstillatelse for tiltaket, og det er heller ikke sendt inn dokumentasjon på at kravene i rammetillatelsen er oppfylt.

Det må søkes om igangsettingstillatelse før det kan søkes om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Et tiltak kan ikke tas i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i henhold til plan- og bygningsloven § 21-10.

Det skal også gjennomføres en ferdigbefaring med kommunen og brannvesenet før ferdigattest gis

Dersom tiltaket tas i bruk før det er gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse blir det ulovlig bruk, og kan da følges opp som en ulovlighet i henhold til kapittel 32 i plan- og bygningsloven, og kan føre til tvangsmulkt og/eller overtredelsesgebyr.

Med hilsen

Evy Johannessen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

Holon Haugesund AS

Postboks 426

5501

HAUGESUND

Kopi til:

Elin Vikene

AVALDSNES