



Hereid Hus As

Dato:

02.10.2023

Postboks 33

Dokumentnummer: 23/7001-6

4299 AVALDSNES

Deres referanse:

Saksbehandler: Ingvill Granodd

## Vedtak om rammetillatelse - Bruksendring av kjelleretasje til restaurant - gnr. 58 bnr. 483 - Havnegata 11

<b>Adresse</b> Havnegata 11	<b>Gårdsnr.</b> 58	<b>Bruksnr.</b> 483	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
<b>Ansvarlig søker</b> Hereid Hus As Postboks 33 4299 AVALDSNES	<b>Tiltakshaver</b> Havnatorget Eiendom As Skjoldavegen 123 5519 HAUGESUND			
<b>Type tiltak/bygning</b> Bruksendring / fra uinnredet næringslokale til restaurant				

### Vedtak

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

Følgende tiltak er godkjent:

- Uinnredet næringslokale, samt del av parkeringskjeller, bruksendres til restaurant.

### Vilkår

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

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Arbeidstilsynets samtykke til planene må foreligge.
- Det må foreligge revidert gjennomføringsplan der prosjektering av brannsikkerhet, ventilasjon og universell utforming er dekket.
- Godkjent rørleggermelding for installasjon av fettutskiller.

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- To parkeringsplasser langs den nye veggen skal være oppmerket.
- Virksomheten skal være innmeldt til Mattilsynet.
- Det skal foreligge serveringsbevilling fra Karmøy kommune.

## Søknad og saksopplysninger

<b>Adresse</b> Havnegata 11	<b>Gårdsnr.</b> 58	<b>Bruksnr.</b> 483
<b>Bebygd areal (BYA)</b>	0 m <sup>2</sup>	
<b>Bruksareal (BRA)</b>	178 m <sup>2</sup>	

## Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på plantegning med journaldato 27. september 2023.

Tillatelsen er basert på fasadetegning med journaldato 26. juli 2023.

Tillatelsen er basert på snittegning med journaldato 31. juli 2023.

## Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Hereid Hus As	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	

## Plangrunnlag

- Platype: reguleringsplan og kommunedelplan
- Planformål: forretning/kontor og sentrumsformål

## Nabovarsling

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

Eier av 58/483 har følgende merknad:

*«Det var noe uklare tegninger over endringer inne i parkeringshuset. Vi må være sikre på at inngangsdøra til oss fra parkeringshuset ikke blir sperret. Vi ønsker også klarhet over hva det vil gjøre med parkeringshuset, om det blir redusert med parkeringsplasser. Det er ganske fullt i ukedagene. Det skal være kunde parkering med max 3 timer ettersom vi har forstått det. Det ligger et nedrevet skilt der det står det på men parkeringshuset blir brukt hele dagen av arbeidere oppe i hovedgaten.»*

Tiltakshaver har gitt dette tilsvaret:

*«Alt som er nevnt i merknaden er tatt direkte med nabo og avklart. Begge parter er enige.»*

Kommunens vurdering:

Utvidelsen av lokalet inn i parkeringskjelleren er redusert. Det er fire parkeringsplasser, som blir på. Det blir malt opp to nye p-plasser langs den nye veggen. Utvidelsen innebærer en reduksjon på to p-plasser. Eier av 58/483 har dessuten en langsiktig avtale om bruk av p-plasser i den kommunale delen av parkeringskjelleren. På denne bakgrunn anser kommunen at parkeringsdekningen er oppfylt.

## Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

<b>3.13.2 - Bruksendring hel boenhet, større bygg/næringsbygg – gjelder ikke ved totalombygging. Da benyttes punktene som for nybygg § 20-3</b>	<b>9900</b>	<b>1</b>	<b>9900</b>
3.18.2 - Mangelbrev	1090	1	1090

<b>Totalt gebyr å betale</b>	<b>10990</b>
------------------------------	--------------

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, sjettede ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1402/23.

Med hilsen

Silvia May Stange  
areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd  
ingeniør

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

### **Kopi til:**

Arken Karmøy	Postboks 108	4295	VEAVÅGEN
Havnatorget Eiendom As	Skjoldavegen 123	5519	HAUGESUND

### **Vedlegg:**

1.1 PLAN 1-100 A3

## Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

<b>Klagefrist</b>	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.
<b>Innhold i klagen</b>	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.
<b>Hvem sender du klagen til?</b>	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.
<b>Klageinstans</b>	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.
<b>Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning</b>	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.
<b>Kostnadene med klagesaken</b>	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.
<b>Klage til sivilombudsmannen</b>	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.