



Kvala Arkitekter
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Dato: 29.11.2023
Dokumentnummer: 23/9437-6
Deres referanse:
Saksbehandler: Ingvill Granodd

Tillatelse til tiltak - Bruksendring - Catering-virksomhet - gnr. 58 bnr. 125 - Hovedgaten 39

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Hovedgaten 39	58	125		
Ansvarlig søker	Tiltakshaver Nyhavn Catering As Nyhavnvegen 8 4250 KOPERVIK			
Type tiltak/bygning				
Bruksendring og fasadeendring / fra del av butikk til separat forretningslokale (catering/take away)				

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra kommuneplanens BYA er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2.

Følgende tiltak er godkjent:

- Del av dagligvarebutikk bruksendres til separat forretningslokale for catering/take away.
- Tilbygg/fasadeendring – det monteres branntrepp i stedet for en tidligere vareheis

Vilkår

- Bygningskonstruksjoner omkring rømningstrapp skal ha forskriftsmessig utførelse, slik at trappen er trygg å bruke.
- Tiltaket skal meldes til Mattilsynet.
- Det skal foreligge serveringsbevilling fra kommunen.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Hovedgaten 39	Gårdsnr. 58	Bruksnr. 125
Bebyggd areal (BYA), tilbygg	4 m ²	
Bruksareal (BRA), bruksendring	184 m ²	

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon med journaldato 15. november 2023.

Tillatelsen er basert på tegninger for underetasjen og gateplan med journaldato 28. november 2023.

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan og kommunedelplan
- Planformål: Forretning
- Grad av utnytting: 80 %

Lokalisering

- Minste avstand til nabogrense skal være 1 meter.

Dette tiltaket krever ikke utstikking av plassering.

- Tiltaket skal plasseres i samsvar med godkjent situasjonskart.

Nabovarsling

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

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-3 er det gitt unntak fra nabovarsling for leiligheter som ikke er berørt av tiltaket.

Behandling etter annet lovverk

Arbeidstilsynets samtykke til planene foreligger.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med kommunedelplanens BYA for området.
- Søkerens begrunnelse:
«Ved omsøkt tiltak vil det etableres rømningstrapp på vestfasaden for sikker rømning til friluft. Ny rømningstrapp øker byggets BYA med 4m2. Eksisterende bygg ble oppført rundt 1980 og har ikke blitt endret siden. Ny rømningstrapp øker utnyttelsesgraden fra 86,13% til 86,60% - en økning på 0,47%. Søker kan ikke se at en marginal økning på 0,47% vil tilsidesette hensikten bak bestemmelsen. Etablering av rømningstrapp vil heller ikke føre til kvalifiserte ulemper for naboer, andre leietakere eller omgivelser. Vi ser fordelene med rømning til det fri som stor, og resterende etasjer i bygget kan, ved behov, koble seg på rømningsmuligheten.»

Vurdering av dispensasjonssøknad

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge disse vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:

Hensyn bak bestemmelser om utnyttelsesgrad er i hovedsak å begrense størrelsen på et prosjekt av hensyn til belastningen på omgivelsene, samt ivareta gode uteoppholdsareal på tomta.

Dette er en allerede fullt utbygd forretningseiendom, der det nye bebygde arealet ikke har noen betydning for utnyttelsen av eiendommen. Hensynet bak bestemmelsen settes ikke til side og dispensasjon kan gis.

Vurdering av vilkåret i andre kulepunkt:

Fordelen er at det etableres forskriftsmessig rømning. Ulempen er at noe mer areal blir bebyggt. Dette arealet er imidlertid ikke til noe nytte i dag, ettersom vareheisen er gått ut av bruk. Fordelene er større enn ulempene og dispensasjon gis.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at dispensasjon kan gis i dette konkrete tilfellet.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7800	1	7800
3.13.2 - Bruksendring hel boenhet, større bygg/næringsbygg – gjelder ikke ved totalombygging. Da benyttes punktene som for nybygg § 20-3	9900	1	9900
Totalt gebyr å betale			17700

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. 1714/23.

Med hilsen

Silvia May Stange
areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Nyhavn Catering As

Nyhavnvegen 8

4250

KOPERVIK

Vedlegg:

Plan underetasje

Gateplan

Situasjonsplan

Plan 1. etasje

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.