



Saksbehandler: Karl Inge Stumo

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
090/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	06.09.2022

Gnr.66 Bnr.839 Gatekjøkken Sundvegen 35

Forslag til vedtak:

Alternativ 1:

HTM er positive til dispensasjon fra reguleringsformål til gatekjøkken.

Alternativ 2:

HTM er negative til dispensasjon fra reguleringsformål til gatekjøkken.

Hovedutvalg teknisk og miljø 06.09.2022:

Behandling:

Krog (MDG) foreslo å utsette saken for avklaring.

Krogs utsettelsesforslag fikk 3 stemmer (MDG, Ap, KrF) og falt.

Innstillingens alternativ 1 vedtatt med 5 stemmer mot 4 stemmer (Ap, Sp (Hult), KrF, MDG) for alternativ 2

HTM- 090/22 Vedtak:

Alternativ 1:

HTM er positive til dispensasjon fra reguleringsformål til gatekjøkken.

Saksutredning

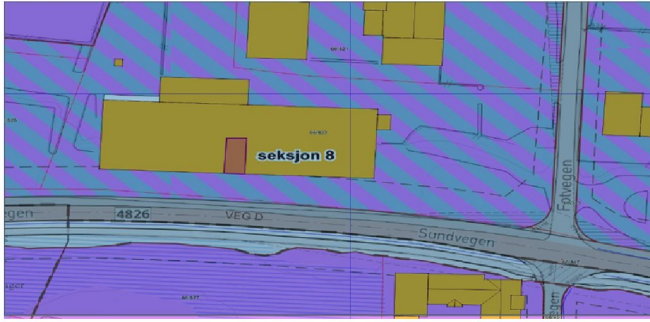
Bakgrunn for saken

Kommunen mottok 16.06.2022 rammesøknad fra Stol Eiendom- det blir søkt om bruksendring av deler av bestående bygg (ca. 75kvm) på Gnr.66 bnr.839 til gatekjøkken. Eiendommen ligger i plan R316 og bestemmelsene åpner for:

§ 8. Innenfor området kan oppføres kontorer, industribygg og tilhørende lagerbygg som etter kommunens skjønn ikke vil være til vesentlig sjenanse for tiliggende områder.

§ 9. Engroslager og lageranlegg til utenforliggende bedrifter kan tillates så lenge disse ikke nyttes til direkte detaljhandelvirksomhet.

§ 10. Unntaksvis kan også salgs/servicebedrifter tillates oppført. Dette når disse etter kommunens skjønn er spesielt areal- og transportkrevende i forhold til forventet kundebesøk, og derav vanskelig og ikke uten vesentlig ulempe kan tilpasses eksisterende forretningsentra.



Utsnitt reguleringsplan med omsøkt del av bygget markert

Mindre gatekjøkken kommer ikke under unntaket for spesielt areal/transport krevende virksomhet og er dermed avhengig av dispensasjon.

Søkers begrunnelse:

Det søkes om bruksendring av seksjon 8 i eks. bygg på ovennevnte eiendom. Bruksendringen er til gatekjøkken. Da dette ikke er helt i henhold til formål i reguleringsplan så søker vi om dispensasjon fra formålet og har følgende info om søknaden:

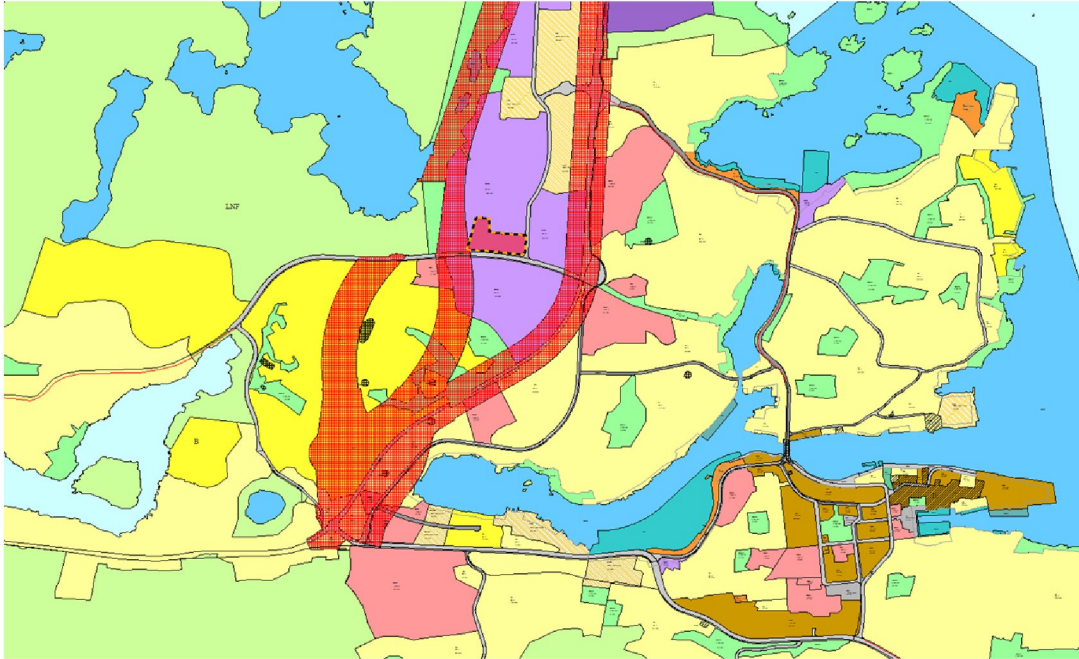
Plassering er i en ende av det regulerte industriområde, adkomst ligger derfor tilknyttet like mye boligområder, skole, barnehage, etc som industri, dette gjør at område har en del trafikk som passerer allerede.

Bygning og eiendom er allerede opparbeidet med parkeringsplasser, seksjonen ligger direkte til veg og har en god avkjørsel. Det er opparbeidet gang/sykelsti tilknyttet boligområder, skole, barnehager samt at det er gitt tillatelse til Karmøys største treningssenter i samme bygg slik at adkomst er fullt mulig både for bilister og myke trafikant er og man kan vel kanskje ikke finne en bedre plassering enn dette med tanke på infrastruktur for alle.

Da det har vært en vanskelig tid med Corona de siste årene og mange bedrifter har måtte stenge sine dører så har det medført til at mange seksjoner i eks. bygg har stått tomme. Det er derfor positivt for både eier av bygget og samfunnet hvis det er mulig å få til litt fleksibilitet med tanke på reguleringsformål og bruk slik at det nå kan skje aktiviteter igjen, noe som skaper arbeidsplasser. Det nevnes at det fra før er etablert både skole og butikker i samme reguleringsformål. Vi håper på positivt svar

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Omsøkte eiendom ligger utenfor området omkring rundkjøringen på Bygnes hvor det i den nye, overordnede kommunedelplan er åpnet for forretning/næring (med reguleringskrav). Gjeldende reguleringsplan 316 er i kommunedelplanen (hvor området er avsatt til næring) videreført for eiendommen.



Utsnitt fra kommunedelplan – eiendommen markert ca. midt i, sentrum i brunt, næring i lilla og boligområder i gult (mørk framtidig og lys eksisterende)

Kommunalsjef teknisk vurderer at de grep som er gjort i kommunedelplan i utgangspunktet er gjort med bakgrunn i spørsmål om detaljvarehandel. Det stilles spørsmål om et gatekjøkken og en dispensasjon fra formålet i gjeldende reguleringsplan tilsidesetter de utfordringer som, om man ser saken i en større sammenheng, er speilet her. I avsnittet om næring i planbeskrivelsen til kommunedelplan er følgende listet opp som utfordringer:

- *Tilrettelegge for en høyere tetthet av boliger, servicetilbud og arbeidsplasser i Kopervik sentrum.*
- *Redusere handelslekkasjen og arbeidspendlingen ut av Kopervikområdet.*

Det er i kommunedelplan avsatt, og for full utbygging, større boligarealer i området. Vil et gatekjøkken på 75 m² i gang- og sykkelavstand til disse utfordre sentrumsutviklingen i Kopervik med tanke på handelstilbud og arbeidsplasser?

Eiendommen er fullt opparbeidet og inneholder blant annet treningscenter. Det er god parkering og adkomst direkte til bygget like etter avkjørsel fra Sundvegen. Sundvegen har langs sørsiden gang- sykkelveg, men mangler tilrettelagt krysning nordover. Krysning fra gang- sykkelvegen til eiendommen er, uten at en går/sykler over rabattene, per i dag i krysset Sundvegen - Fotvegen langs østsiden av eiendommen.



Luftfoto 2021

Fordelene ved dispensasjon er i det vesentligste tiltakshavers som får leid ut ledige arealer i bygget, men en kan også anta at det for en del beboere som bruker Sundvegen daglig til f.eks. Skår/Sund/Kvalavåg samt for en del ansatte på næringsområdet vil oppleves som et positivt alternativ til tilsvarende tilbud i Kopervik sentrum.

Ulempene ved dispensasjon er i hovedsak presedens og eventuell uheldig dreining av handel vekk fra Kopervik sentrum. Saksbehandler mottar jevnlig henvendelser om detaljhandel/annen bruk i området som er i strid med plan. Slik bruk kan skape uheldige konflikter mellom brukerne av området, og vegnettet er ikke dimensjonert/planlagt for den type trafikk (blant annet er det mye større kjøretøyer som kjører inne på området og det er i liten grad fortau). Omsøkte tiltak er litt spesielt ved at den delen av bygget har adkomst nesten direkte fra Sundvegen (som har gangsykkelveg), men det kan allikevel gi uheldig presedens.

Konklusjon:

Det er ønskelig at HTM kommer med en prinsipiell vurdering av dispensasjon før saksbehandler skriver vedtak i saken, HTM sin vurdering vil da tillegges stor vekt.

Vedlegg:

Gnr. 66, bnr. 839 - Gatekjøkken - Sundvegen 35

Opplysninger om tiltakets ytre rammer

Søknad om dispensasjon

Søknad om fravik TEK17

Gjenpart nabovarsling

Tegning - Plan og fasade seksjon 8

Tegning - Snitt eks bygg

Følgebrev

Gjennomføringsplan

Situasjonsplan

Foto