



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Knut Ragnar Slettebø, 51568951
knut.slettebo@statsforvalteren.no

Klageavgjørelse i byggesak – gnr. 148 bnr. 978, Spannavegen 309, Karmøy kommune – tiltakshaver: Snarveien Næringsbygg AS

Tiltakshaver har påklaget kommunens vedtak om avslag på søknad om tillatelse og dispensasjon til bruksendring fra uinnredet areal til apotek. Statsforvalteren opphever kommunens vedtak og hjemviser saken til fornyet behandling i kommunen.

Vi viser til kommunens oversendelse av 02.11.2021 og beklager lang saksbehandlingstid.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om tillatelse og dispensasjon til bruksendring fra uinnredet areal til apotek i et eksisterende næringsbygg.

Det har ikke kommet inn nabomerknader mot søknaden.

Saken er ikke oversendt berørte myndigheter til uttale. Som begrunnelse for at saken ikke er forelagt berørte myndigheter til uttale, viser kommunen til at det foreligger uttalelser i forbindelse med søknad om reguleringsendring for etablering av 2000 m² detaljhandel på eiendommen.

Fylkesmannen i Rogaland (nå Statsforvalteren) frarådet i brev av 07.08.2020 den omsøkte reguleringsendringen. Rogaland fylkeskommune frarådet samme reguleringsendring i brev av 15.10.2020.

Karmøy kommune fattet 16.07.2021 følgende vedtak:

«Dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om detaljhandel er avslått med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) §§ 19-2 og 11-6.

Utvidet detaljhandel må avklares gjennom en ordinær planendring, jfr. plan- og bygningsloven § 12-1.»



Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker, Vinkel Arkitekter AS, i brev datert 16.09.2021. Klager anfører i det vesentlige at fordelene ved dispensasjonen vil være klart større enn ulempene, da et apotek vil være svært ønskelig og et gode for innbyggerne. Klager viser til manglende fremdrift rundt opparbeidelse av rundkjøring i krysset Spannavegen-Kvitsøygata, som skyldes manglende tilbakemelding og vilje til å løse saken fra Rogaland fylkeskommunes side.

Karmøy kommune behandlet klagen 26.10.2021 og opprettholdt kommunens tidligere vedtak.

Statsforvalteren forespurte dokumenter i saken i brev datert 04.05.2022. Vi fikk svar på forespørselen 05.05.2022.

Statsforvalteren stilte flere spørsmål til kommunen i brev datert 19.05.2022. Kommunen svarte på spørsmålene i brev datert 20.05.2022.

Statsforvalteren forespurte så Rogaland fylkeskommune om en tolkning av begrepene «handel» og «andre publikumsrettede virksomheter» i regional planbestemmelsen pkt. 5 bokstav a. I e-post av 04.08.2022 viste fylkeskommunen til definisjonen av nærservice i fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren og konsekvensutredningen knyttet til regional planbestemmelse for lokalisering av handel på Jæren, fra 2012. Statsforvalteren stilte oppfølgingsspørsmål i e-post av 29.08.2022. Spørsmålene er ikke besvart av fylkeskommunen.

Statsforvalteren viser for øvrig til sakens dokumenter.

Statsforvalterens vurdering

Statsforvalteren legger til grunn at klagerne har klagerett og at klagefristen er overholdt, jf. forvaltningsloven (fvl.) kap. VI og plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9.

Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøve alle sider av saken og ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd. Klageinstansen kan selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen for hel eller delvis ny behandling.

Rammetillatelsen av 30.06.2008 har falt bort

Karmøy kommune ga 30.06.2008 rammetillatelse til oppføring av næringsbygg på eiendommen saken gjelder. Ut fra de saksdokumentene Statsforvalteren har fått oversendt, kan vi ikke se at det ble gitt tillatelse til igangsetting av tiltak i medhold av denne rammetillatelsen. Rammetillatelsen falt dermed bort 30.06.2011, jf. pbl. § 21-9 første ledd.

Søknadsplikt

Bruksendring fra uinnredet areal til apotekvirksomhet krever tillatelse av kommunen etter pbl. § 20-2, jf. § 20-1 bokstav d. Kommunen skal gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Planstatus

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan *Plan nr. 553 – Omkjøringsveg Norheim – Raglamyr*, godkjent 17.03.1998, og er regulert til *forretning/kontor/industri*.

Det ble ved kongelig resolusjon 27.06.2008 fastsatt en rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre, som trådte i kraft 01.07.2008. Bestemmelsen hadde en varighet på inntil 10 år, eller inntil den ble avløst av regional planbestemmelse, jf. bestemmelsens § 5 første ledd.



Den rikspolitiske retningslinjen ble avløst av regional planbestemmelse for lokalisering av handel, Haugalandet, Haugesund, Karmøy, Bokn, Tysvær, Sveio, Vindafjord, Etne og Sauda, Hordaland og Rogaland (regional planbestemmelse for lokalisering av handel). Planbestemmelsen ble fastsatt av Rogaland Fylkesting 15.06.2016 og Hordaland Fylkesting 05.10.2016 og stadfestet av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2017.

Lokalisering av handel er også behandlet i kommuneplanen for Karmøy, vedtatt 16.06.2015.

Statsforvalteren opphever kommunens vedtak

Etter pbl. § 1-5 går nyere plan i utgangspunktet foran eldre plan ved motstrid. Regional planbestemmelse trådte i kraft ved departementets stadfestelse 21.06.2017, og den er dermed nyere enn kommuneplanen vedtatt 16.06.2015. Ved motstrid vil altså regional planbestemmelse gå foran kommuneplanen.

Både kommuneplanen punkt 5.4 og regional planbestemmelse punkt 5 bokstav a regulerer arealbegrensning av detaljvarehandel utenfor sentrumsområder. Arealbegrensningene er fastsatt forskjellig i de to planene, og det er derfor motstrid mellom dem. Følgen av dette er at regional planbestemmelse punkt 5 bokstav a vil gjelde når kommunen skal ta stilling til søknaden. Karmøy kommune kunne dermed ikke avslå søknaden om bruksendring under henvisning til at tiltaket er i strid med begrensningen i detaljvarehandel utenfor sentrumsområder som fremgår av kommuneplanen punkt 5.4, slik kommunen har gjort.

Statsforvalteren opphever på denne bakgrunn kommunens vedtak av 16.07.2021 og hjemviser saken til fornyet behandling i kommunen.

Vi gjør oppmerksom på at det etter fvl. § 36 kan være adgang til å få dekket vesentlige og nødvendige kostnader dersom vedtaket blir endret. Et krav om å få dekket sakskostnader må som hovedregel settes frem innen tre uker etter at vedtaket er mottatt.

Vedtak:

Statsforvalteren opphever kommunens vedtak av 16.07.2021 og hjemviser saken til fornyet behandling i kommunen.

Klagen tas delvis til følge.

Vedtaket kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Svein Undheim (e.f.)
juridisk seniorrådgiver

Knut Ragnar Slettebø
juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

SNARVEIEN NÆRINGSBYGG AS
VINKEL ARKITEKTER AS

Sundgata 109
Eikeskogvegen 22

5527
5570

HAUGESUND
AKSDAL