

Karmøy kommune
Tekn. avd.- byggesak
Postboks 167
4291 Kopervik

**KLAGE PÅ VEDTAK I ANLEDNING SAK 21/3690 I KARMØY KOMMUNE
VEDRØRENDE GNR. 15 BNR. 2238 I SJØENVEGEN 58 A-H, 4270 ÅKREHAMN
TILTAKSHAVER/ KLAGER: CHARLOTTE S. ERLAND PÅ VEGNE AV ALLE EIERE**

Innledning

Det vises til vedtak fra Karmøy kommune av 04.06.21, mottatt i Altinn samme dag.
Kommunens vedtak 742/21 påklages herved på vegne av tiltakshaver, innen fristens utløp.

Begrunnelse for klagen

Undertegnede er engasjert av tiltakshaver for å søke om bruksendring av eksisterende bygninger beliggende på Sjøenodden. Bygningene er i dag godkjent som kontor/ lager og ønskes endret til fritidsboliger. Endringen betinger dispensasjon vedrørende arealformål og krav til opparbeidelse av regulert veg- begrenset til avvik mellom opparbeidet veg og regulert veg for en liten del av vegarealet.

I dispensasjonssøknaden er det lagt vekt på at betegnelsen bolig i utgangspunktet dekker alle typer boliger og at plangrunnlaget ikke spesifiserer hvilke boliger som er tiltenkt. Omsøkt bruk vil altså være mer i tråd med avsatt formål enn dagens bruk som er lager og kontor. Det er vist til at endringen er i tråd med overordnet planstrategi og intensjoner i kommunedelplan for Åkrehamn, hvor det er ønske om fortetting og utnytte tilgjengelige arealer bedre enn i dag.

Det er lagt til grunn at endringen ikke vil påvirkes av næringsvirksomheter i området og at det ikke skal gjøres endringer av bygninger utover slik bygningene fremstår i dag. Infrastruktur som veg/adkomst og VA-anlegg/ sanitær er allerede etablert og bruksendringen vil med andre ord ikke medføre endringer av ytre miljø.
Det vises til søknaden i sin helhet.

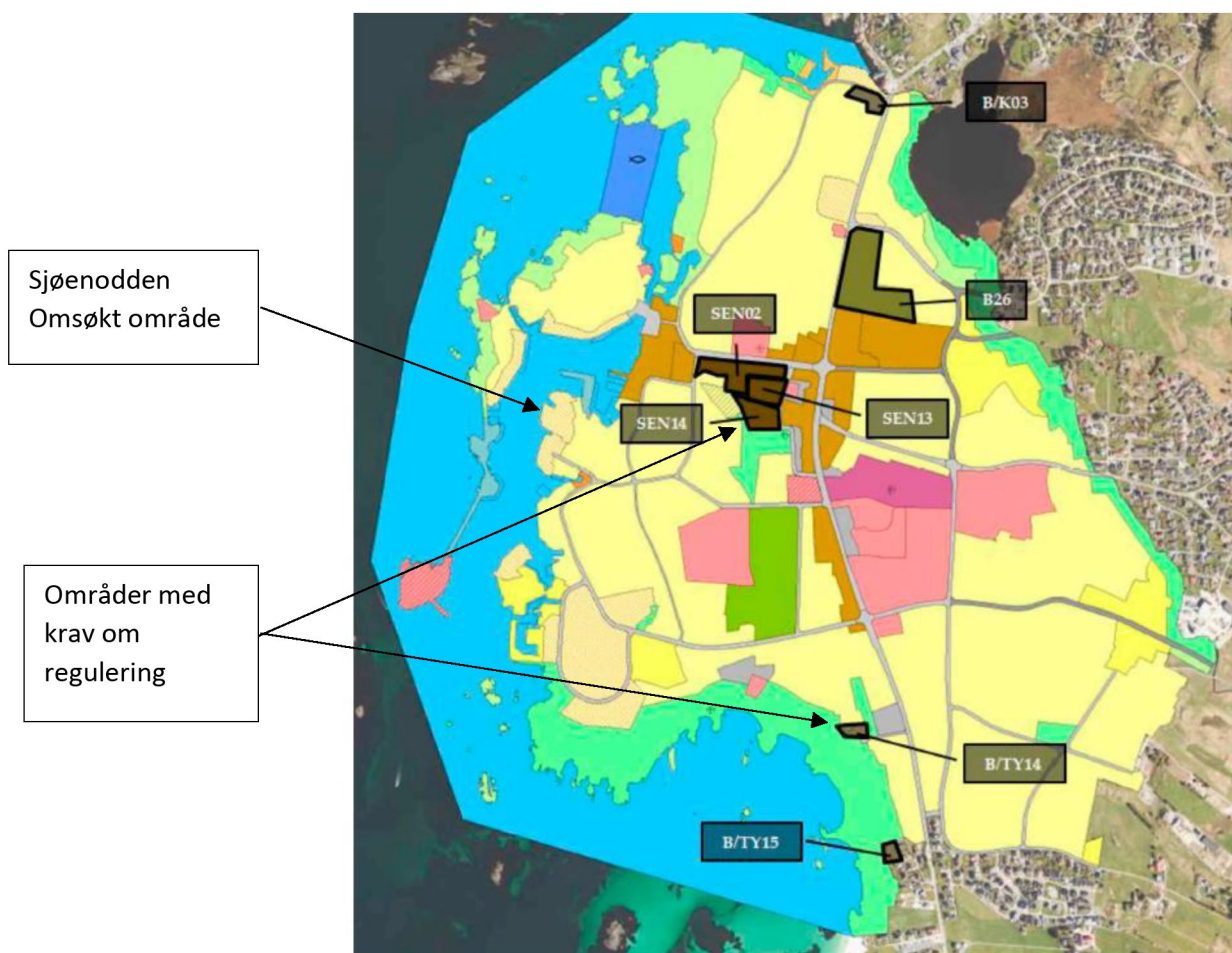
I vedtaket har Karmøy kommune vist til at reguleringsplanen gjelder foran kommunedelplanen og at bruksendringen dermed vil betinge dispensasjon fra avsatt formål som er industri, kontor, forretning, service og offentlig formål. Det vises til at det ikke er satt av grøntarealer for allmenn eller felles bruk i reguleringsplanen og at endret bruk medfører at allmenhetens tilgang og interesser blir privatisert uten at det inngår i en planprosess. Det er uttrykt bekymring for at omsøkte boliger har lite uteoppholdsareal og at det av den grunn er viktig med felles uteområder. Kommunen legger til grunn at endringen vil hindre gjennomføring av en fremtidig reguleringsplan og utvikling, og viser til at tiltaket beslaglegger div. arealer for annen bruk. Det vises til at dispensasjon gir presedensvirkning. Det vises til vedtaket i sin helhet.

Først og fremst fremstår det som at avsatt formål, og om det er reguleringsplanen eller kommunedelplanen som gjelder, er uklart og det virker som kommunen legger den ene eller den andre planen til grunn i argumentasjonen alt etter hva som passer.

Kommunen skriver at reguleringsplanen gjelder og at omsøkt bruksendring er i strid med avsatt formål i planen. Samtidig mener de at planen ikke tar nok hensyn til allmennhetens interesser og at området må omreguleres.

For få år siden ble det vedtatt ny kommunedelplan for Åkrehamn og her er Sjøenodden trukket frem som et prioritert område. Ønsket er å utnytte dette området til kombinert bolig, næring og allmennyttig formål som vil bidra til et mer sammenhengende bysentrum enn det som er tilfelle i dag.

Området er med andre ord allerede endret i henhold til ny kommunedelplan som legger mer til rette for den bruken som omsøkes her. I denne planen er det også vist til konkrete områder hvor det må utarbeides reguleringsplan før det kan gis tillatelse til søknadspliktige tiltak. Sjøenodden er ikke avmerket som et område med plankrav og det stilles spørsmål til hvorfor kommunen skal komme til en annen konklusjon nå. Man må kunne legge til grunn de føringer som er gitt og at de vurderinger som er gjort i en kommunedelplan fra 2019 skal kunne brukes som styringsverktøy. Kommunen synes heller ikke å være enig i dette.



Figur 2: Illustrasjonsskisse som viser hvilke områder det er krav om utarbeiding av reguleringsplan, jf. § 1-5. Områdene hvor det stilles krav til utarbeiding av reguleringsplan, er markert med tykk, svart linje. Eksempelvis er det plankrav for området langs Rådhusvegen (område SEN02).

Problemstillinger rundt deltakelse i en eventuell fremtidig reguleringsplanprosess ser vi ikke at endres eller påvirkes av en bruksendring. Bygningene står der allerede i dag og er tilrettelagt for bruk som lager og kontor. Ved å opprettholde denne bruken (avslag på omsøkt bruksendring) vil det fremdeles ikke være deltakelse i fremtidige tiltak i området og spørsmålet blir hvilken bruk som er mest ønsket.

I henhold til kommunedelplanen, som er vedtatt av kommunestyret, ønskes det å tilrettelegge mer for bolig og det fremstår da som lite konsekvent å nå heller ville opprettholde en bruk som er i strid med dette. Det vil også være liten hensikt i å utarbeide kommunedelplaner, og vise til planstrategier og intensjoner, om man ikke har til hensikt å følge disse.

Vi kan ikke se at verken bygningene i seg selv, plasseringen helt ute på kaien eller området generelt er egnet til bruk for kontorlokaler og utviklingen viser også at dette er en utfordring. Bygningene fungerer ikke til tiltenkt bruk og enkelte har av den grunn endret og innredet til annen bruk for å fortsatt kunne ha nytte av bygget.

Ved å opprettholde en bruk rettet mot kontor og næring risikerer man at bygninger blir stående tomme. Av erfaringer vil bygninger som ikke er i bruk bli mindre vedlikeholdt og tomme mørke vinduer midt i Åkra gir både dårlig signal og er lite attraktivt for «bybildet». Kommunen beskriver selv dette området som nærmest smørøyet av Åkrehamn og det bør da tilrettelegges for et innbydende område som inviterer til mer bruk og opphold.

Ved å tilrettelegge for fritidsformål åpner man for en mer allsidig bruk, som også kan komme allmenheten til gode. Tiltakshaver ser for seg å kunne benytte bygningene til turistformål hvor det vil være mulighet for utleie med direkte tilgang til sjøen og områdene rundt kaien, Øynå og Holmane helt ut til Mortholmen.

Det vil i den forbindelse bli åpnet mer opp i forkant av bygningene slik at det er bedre passasje langs kaien, montert stige på kaikanten, etablert redningsbøye og generelt legge til rette for et attraktivt område som bidrar til verdiskapning. Det vil også være mulighet for leietakere å legge båt like utenfor bygningene.

Bygningene er allerede etablert og må hensyntas i en fremtidig reguleringsplan, uansett bruk. Det er etablert veg, adkomst, parkering og VA-anlegg til bygningene, men det er mulighet og plass til å endre på dette om en fremtidig plan finner dette hensiktsmessig eller nødvendig.

Bygningene vil dermed verken hindre eller vanskeliggjøre en planprosess om bruken endres.

Det er inngått avtale med Blå Kors Åkra for leie av plass til renovasjon og snuplass, og noen av utfordringene kommunen peker på vil dermed være løst.

Tiltakshaver vil også få på plass de mangler som er fremsatt i vedtaket fra kommunen. Dette vil i hovedsak være avstandserklæringer fra naboer samt tilrettelegging og avklaring vedrørende krav til sikker høyde.

Konklusjon

De problemstillinger som kommunen fremsetter virker å være basert på utfordringer knyttet til ny bebyggelse og ikke endring av bruk for eksisterende bygninger. Ytre miljø vil ikke påvirkes av dette og hindrer ikke fremtidig detaljregulering av området.

Det vil være et vesentlig argument at krav om å utarbeide reguleringsplan strider imot nylig vedtatt kommunedelplan (mai 2019) og vi kan ikke se at kommunen har grunnlag for å komme til en annen konklusjon enn det som ble fastsatt og vedtatt den gang.

Det er allerede gitt tillatelse til boligformål like i nærheten av omsøkte bygg og det er til en viss grad allerede skapt presedens. Planområdet og fastsatt bruk i kommunedelplanen er derimot begrenset i størrelse og tiltaket fører derfor i liten grad til presedensvirkning utenfor det området som utgjør Sjøenodden.

Vi er ikke enig i kommunen begrunnelse for å avslå omsøkt bruksendring og mener det er uheldig å hindre en bruk som er rettet mot det som er ønsket og vedtatt av kommunestyret i relativt ny tid. Vi ber Hovedutvalget for teknisk saker om å gjøre en ny vurdering av saken. Vedtak av 04.06.21 påklages.

Med vennlig hilsen

Eskild Kvala AS



Olav Liknes