

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

Eiendom:	Gnr. 15 bnr. 2238 – Sjøenvegen 58 A-H, 4270 Åkrehamn
Reguleringsplan:	R2015- Sjøenvegen
Formål:	Kombinert formål- industri/lager/forretning/allmennyttig/offentlig
Kommunedelplan for Åkrehamn	Kombinert formål- bolig/forretning

I MEDHOLD AV PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 19- 1 SØKES DET DISPENSASJON FRA:

- Plan- og bygningslovens §§11-6 og 12-4 vedrørende virkning av kommuneplan og reguleringsplan, herunder avsatt formål
- Plan- og bygningslovens §18-1 vedrørende krav til opparbeidelse av offentlig veg så langt den er vist i planen

Omsøkt tiltak er bruksendring av eksisterende bygg, fra kontor/lager til fritidsboliger. Det er også etablert ulike takoverbygg på enkelte av byggene som søkes godkjent samtidig.

Gjeldende plangrunnlag for eiendommen er reguleringsplan R2015 for Sjøenodden. Avsatt formål i planen er industri/lager/forretning/allmennyttig/offentlig.

I Kommunedelplan for Åkrehamn er derimot området avsatt til kombinert formål bolig/forretning.

Jf. kommunedelplanens §1-8 gjelder kommunedelplanen foran vedtatte reguleringsplaner der det er motstrid. Vi legger derfor til grunn at gjeldende formål er bolig/forretning.

Det er også lagt inn byggegrense mot sjø i kommunedelplanen, jf. §6-1, og vi legger til grunn at tiltaket ikke betinger dispensasjon fra plan- og bygningslovens §1-8.

Det er uklart om begrepet bolig/forretning i kommunedelplanen er begrenset til (ene)boligbebyggelse eller om dette også dekker fritidsboliger. Begrepet bolig dekker i utgangspunktet alle typer boliger og man legger derfor til grunn at omsøkt bruksendring er i tråd med avsatt formål, i forhold til dagens bruk som er lager/ kontor.

I kommunedelplan for Åkrehamn er Sjøenodden endret fra næringsområde til kombinert formål, med utgangspunkt i at man heller ønsker å differensiere de arealer som allerede ligger ute enn å sikre ytterligere arealreserver i kommunedelplanen. Fra arbeidet med kommunedelplanen kan man blant annet vise til følgende:

Området langs havna er særlig prioritert da dette området, sammen med Rådhusvegen og Åkra elektriske, fremstår som det med størst potensial for utvikling. Fortetting og utvikling av dette området vil bidra til å skape et mer sammenhengende bysentrum enn det som er tilfelle i dag. Havna er det «gamle sentrumet» i Åkrehamn og fremstår i dag som et område med høy grad av fortetting. Området har et visst potensial for sanering og ytterligere fortetting, men i det hele er det et begrenset omfang av ubebygde arealer og utviklingsmuligheter i havna.

Dette understreker at området både er egnet og ønsket til å kunne utnyttes bedre enn i dag og at omsøkt bruksendring er i tråd med overordnet planstrategi og intensjoner i kommunedelplanen.

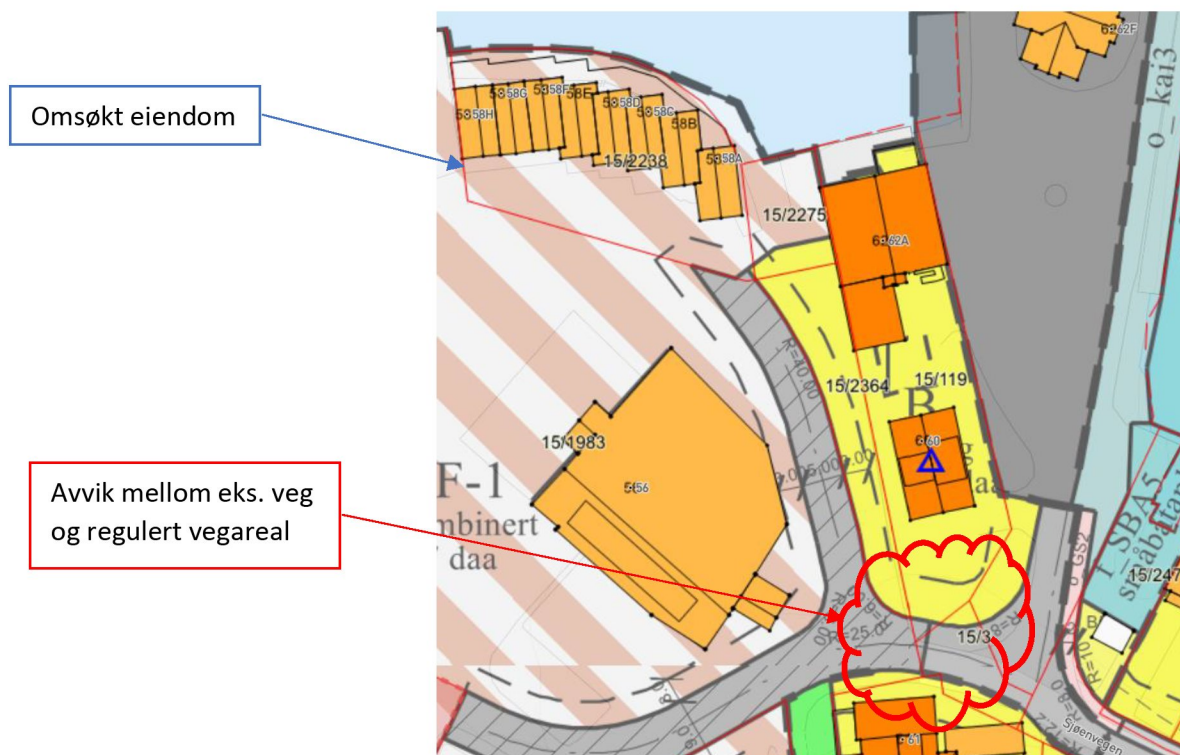
Bruksendringen vil ikke medføre vesentlige endringer for eksisterende næringsvirksomheter og disse er ikke av en art som vil være forstyrrende eller til sjenanse for omsøkte fritidsboliger. Bruksendringen vil ikke begrense eller vanskeliggjøre en fremtidig reguleringsendring i området da endringen er i eksisterende byggverk og ikke medfører endringer for ytre miljø.

Bygningene ligger ytterst på nordre del av Sjøenodden og er allerede sikret adkomst og VA- anlegg fra da bygningene ble oppført. Det er parkering på egen grunn og samtlige boliger har uteområde/terrasse mot sjøen. Enkelte av disse er overbygget med takoverbygg.

Eiendommen ligger svært godt til rette for den bruken som nå omsøkes. Man har en beliggenhet helt ned til sjøen, med mulighet for å etablere attraktivt uteareal langs brygga. Havna ligger i umiddelbar nærhet hvor man kan spasere langs sjøen mot «Kaien», videre utover Øyavegen og til moloene ut til Mortholmen, som er et svært populært turområde. Dette bidrar i stor grad til å sikre god bokvalitet og trivsel.

Like øst for eiendommen er det også regulert et større friområde med område for lek.

Som tidligere nevnt er eiendommen sikret veg/ adkomst, men det er et mindre avvik på opparbeidet veg og regulert veg i krysset ved gnr. 15 bnr. 3. Hageområdet til gnr.15 bnr. 119 strekker seg her lenger ut enn reguleringsplanen legger opp til. Både veg og kryss/ avkjørsel er oversiktlig, og vi anser ikke avviket til å være av vesentlig karakter. Det legges også til grunn at dette er en eksisterende situasjon som i liten grad blir berørt av omsøkt bruksendring ettersom omsøkt eiendom, og andre eiendommer på Sjøenodden, bruker vegen slik den er i dag.



Etter en samlet vurdering anser vi fordelene med å endre bygninger til å være i tråd med avsatt formål i kommunedelplanen som klart større enn en dispensasjon vil medføre i denne saken. Området er allerede i endring og det er nylig gitt dispensasjon til å etablere boliger i eksisterende bygning på naboeiendommen, innenfor samme område (formål) i både reguleringsplan og kommunedelplan.

Vilkår i plan- og bygningslovens §19-2 vil være ivaretatt.

Med vennlig hilsen
Eskild Kvala AS

Olav Liknes
Olav Liknes