



Deres brev :

Deres ref.:

Vår ref.:
213-1213

Aksdal
12.05.21

Søknad om dispensasjon

Etablering av Apotek i Næringsbygg.

Bruksendring fra uinnredede lokaler til Apotek 1.

Gnr 148/Bnr 978 Norheim Karmøy

Tiltakshaver; Snarveien Næringsbygg AS

Bygget ble tillatt oppført ved rammetillatelse 30.6.2008, altså før kjøpesenterstoppen ble innført og før Fylkesdelplan for areal og transport på Haugalandet fra 2003 ble godkjent av Miljøverndepartementet 29.1.2009. På grunn av at bygget måtte oppføres på en endret plassering, ble det avklart opp mot kommunen at det var tillatt med 3000 m2 detaljvarehandel. Det ble på denne bakgrunn søkt om endret plassering som medførte at det ble gitt ny byggtillatelse 21.8.2014.

Tiltakshaver har tidligere søkt om bruksendring, fra uinnredet areal til apotek, sportsbutikk og utvidelse av KIWI, viser til søknad innsendt 21.04.17. Søknaden ble avslått og lokalet har siden stått tomt.

Apotek 1 er fortsatt interessert i å inngå leieavtale med tiltakshaver.

Tiltakshaver ønsker på nytt å søke om bruksendring av areal til apotek, det omsøkte tiltaket er på 180 m2 og adskillig mindre enn tidligere omsøkt tiltak. Se markering på vedlagte tegning

Opplysninger fra tiltakshaver;

Vi har godkjent rammetillatelse for oppføring av nytt bygg for detaljhandel på 800 m2 på eiendom 36/660 i Haugesund kommune. Vi startet så omregulering av eiendom 148/978 i Karmøy kommune der det i dag blant annet er en KIWI butikk der formålet var å flytte tillatelsen

for detaljhandel fra naboeiendommen inn i KIWI bygget. Rogaland Fylkeskommune (RFK) krevde da at det ble lagt ned rekkefølgekrav om opparbeidelse av rundkjøring i krysset Spannavegen x Kvitsøygata. Vi har så hatt dialog om kostnadsdeling av opparbeidelse av denne rundkjøringen med RFK. RFK har laget utkast til kostnadsdeling for rundkjøringen med bidrag fra RFK, Haugesund og Karmøy kommune samt Haugaland Handelspark. I svar til RFK v/ Ivar Kalkvik tilbød vi oss 10.02.2021 å bidra med 25% av kostnadene til rundkjøringen eks. mva begrenset til NOK 2,9 mill. Vi har purret på svar fra RFK, men har forstått at det er liten vilje hos RFK og kommunene til å prioritere midler til rundkjøringen. Vi har derfor stoppet arbeidet med reguleringsendringen på 148/978.

Dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra;

Pkt 5.4 i Kommuneplanen 2014-2023 godkjent 16.06.2015, korrigert 19.02.19, hvor det kan etableres bygninger for detaljvarehandel med bruksareal som ikke overstiger 1200m².

Bestemmelsen er av kommunen tidligere tolket til også å gjelde inndeling og bruk av allerede godkjente bygninger.

I dagens bygning er det etablert dagligvarebutikk for KIWI på BTA 1256,7m².

Av dette er 874 m² bra salgsareal for kunder. Restere 333,6 m² benyttes til lager og personalrom.

Dagens leietakere i bygningen er KIWI, Bære du frisør og Victoria yrkes klær/verneutstyr.

950m² av bygningens areal har aldri vært tatt i bruk pga. manglende tillatelser.

Apotek 1 ønsker å leie et areal på 180 m² BTA.

Av dette er 107,3 m² bra salgsareal, resterende 66,8 m² er kontor, lager og personal.

Det innebærer at omsøkt salgsareal for detaljvarehandel i bygget blir til sammen 981,3 m² bra.

Viser til Regional plan for areal og transport på Haugalandet

4.2.2 Lokalisere handel i by- og tettstedssentrum

«Nærbutikk/nærservice i boligområdene er unntatt fra hovedregelen om lokalisering i sentrum»

Retningslinjer for lokalisering og dimensjonering av handel

5.a.

«Nærservice er mindre publikumsrettede virksomheter i selvstendige enheter som kan etableres i sammenheng med butikk, slik som frisør, kafé og apotek. Tilbudet kan ikke etableres hvis det

vurderes å konkurrere med etablerte sentre. Nærbutikk og nærservice har en arealbegrensning på inntil 1000m² BRA til handel og inntil 500m² BRA til andre publikumsrettede virksomheter»

Kommunen har tilbakemeldt at apotek regnes som detaljvarehandel. Men apotek kan ikke sammenlignes generelt med andre butikker for detaljvarehandel.

Apotek er nærservice og har en samfunnsmessig funksjon. Det generes ikke samme trafikk og aktivitet i forbindelse med et apotek som ved en annen butikk for små husholdnings artikler.

Apotek har en viktig samfunnsmessig funksjon og er en del av den lokale helsesektor/tjeneste. Apotekene i Haugesund er mange og ligger svært tett. Plasseringen er allikevel ikke optimal for de som bor utenfor sentrumskjernen. Særlig for eldre og bevegelsheemmede kan et besøk til sentrums apotekene være krevende. De har behov for et bedre medisintilbud nærmere eget hjem, hvor de enkelt kan parkere nært ved inngang.

På fastlandssiden i Karmøykommune er det i dag ett apotek på Oasen senter. I forhold til et befolkningsgrunnlag på rundt 10.000 innbyggere må dette regnes for dårlig apotekdekning innenfor en rimelig avstand. Det er virkelig behov for flere apotek i denne delen av Karmøy kommune.

Det har i tilsvarende saker i andre kommuner blitt gitt dispensasjon for etablering av Apotek 1 der reguleringsplan ikke tilrettelegger for detaljvarehandel.

Eiendommen ligger sentralt til rette med god kollektivdekning med bussrute 202 som går i Spannavegen.

Området er godt utbygd med gang og sykkelnett i området, med underganger under Spannavegen og FV 4848 – Omkjøringsvegen i umiddelbar nærhet. Bygget ligger i et trafikknutepunkt for hele regionen med god parkeringsdekning. Utbyggingen av flere næringsbygg i nærområdet har gitt mange nye arbeidsplasser.

Kommunen har tilbakemeldt at de satser på området med godkjenning av nye reguleringsplaner for boliger. Kommunen skal også lage ny områdeplan for Norheim/Raglamyr området hvor også utnyttelsen for næring vil bli vurdert. Området er altså et satsningsområde for kommunen hvor det legges vekt på vekst av både næring og boligområder.

Kommunen har tidligere påpekt at avkjørsel til eiendommen er noe uoversiktlig. I forbindelse med oppstartsvarselet til reguleringsendring ble det laget en skisse for å bedre dette. Tiltakshaver er villige til å opparbeide dette ved en eventuell godkjenning av bruksendring til Apotek 1. Apoteket som ønskes etablert skal være et supplement til dagens apotek i Haugesund sentrum. Det er ikke snakk om å flytte et av dem, men å etablere et nytt Apotek 1 i Karmøy kommune. Kundene vil være de som i hovedsak skal på apoteket og eventuelt handle noen dagligvarer, men ikke har andre ærend i sentrum.

Vi mener at et apotek her vil være svært ønskelig og et gode for flere av kommunens innbyggere. Fordelene med etablering av et nytt apotek på eiendom 148/978 er mye større enn ulempene. Tiltakshaver mener derfor at Karmøy kommune selv kan avgjøre denne søknaden. Vi ber om at søknaden gis en prinsippvurdering i forhold til etablering av apotek i eksisterende næringsbygg.

Med vennlig hilsen



Vinkel - Arkitekter

