



Vinkel Arkitekter AS

Dato:

16.07.2021

Eikeskogvegen 22

Dokumentnummer: 21/5074-4

5570 AKSDAL

Deres referanse: 213-1213

Saksbehandler: Ingvill Granodd

Dispensasjonsvedtak - Avslag - gnr. 148 bnr. 978 - Spannavegen 309

Tiltak:	Dispensasjon	
Byggested:	148/978	Spannavegen 309
Tiltakshaver:	Snarveien Næringsbygg AS	
Ansvarlig søker:	Vinkel Arkitekter AS	

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.

Saksopplysninger – hva søknaden gjelder

Det søkes om dispensasjon for å etablere detaljhandel utover 1200 m², for et apotek på 180 m².

- Tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelse 5.4, som begrenser detaljvarehandel utenfor sentrumsområder til 1200 m².
- Søkers begrunnelse:
«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/fjeneste.
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 uoversikkelig. I forbindelse med oppstartsvarsel 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. 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 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 har vil være svært ønskelig og et gode for flere av kommunens innbyggere.»

Det vises for øvrig til vedlagt søknad i sin helhet.

Lovgrunnlag

Plan- og bygningsloven

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan og reguleringsplan
- Planformål: Forretning/kontor/industri

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er ikke registrert merknader i saken..

Uttale fra sektormyndigheter

Saken er ikke oversendt berørte myndigheter, da det foreligger uttale fra disse i påbegynt søknad om reguleringsendring. Det vises derfor til disse uttalelsene.

Statsforvalteren (fylkesmannen) i Rogaland ga denne uttalelsen:

«I denne konkrete saken er foreslått endring i strid med kommuneplanen og regional planbestemmelse. Endringen kommer derfor i konflikt med nasjonale og vesentlige regionale interesser. Selv om summen av tillatt detaljhandel vil være lik som i dag etter omsøkt endring, er intensjonen med planendringen likevel å legge til rette for fremtidig detaljhandel i området. Vi er kritiske til en slik videreføring av en arealbruk i området som kan komme i konflikt med hensyn til sentrumshandelen. Dette gjelder særlig i en situasjon der det ikke er gjort tilstrekkelige vurderinger, f.eks. i form av en handelsanalyse, som nærmere beskriver konsekvensene av endringen.

Fylkesmannen legger derfor til grunn at planendringen gjøres gjennom en ordinær prosess, blant annet for å sikre at lovens utredningskrav og prosesskrav er oppfylt, før det tas stiling til planendringen. At saken blir tilstrekkelig utredet er særlig viktig i lokaliseringssaker som den aktuelle som berører overordnede interesser knyttet til senterstruktur og handel.»

Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen, ga denne uttalelsen:

I denne saken er det snakk om en reguleringsendring som vil være i strid med både kommuneplanens bestemmelser og regional planbestemmelse. På bakgrunn av dette vurderer fylkesrådmannen at tiltaket er i strid med regionale interesser og må behandles etter en ordinær planprosess.

Utvidelse av handel utenfor tettstedsområder er i utgangspunktet et konfliktfylt tema. Den regionale strategien «rett virksomhet på rett sted» og det regionale planbestemmelsen for lokalisering av handel bygger på at etablering og utvidelse av detaljhandel skal skje innenfor definerte sentrumsområder. Planområdet ligger utenfor definerte sentrumsområdet og i innenfor næringskategori 4 i ATPH, hvor det i hovedsak skal etableres virksomheter med lavere arbeidsplass og/eller besøksintensitet. I utgangspunktet ønskes det derfor ikke ytterligere detaljvarehandel her.

Fylkesrådmannen mener at det ikke foreligger tilstrekkelige dokumentasjon for å vurdere planendringen. Vi savner en vurdering av konsekvensene for handelsutvidelsen og påpeker at det etter retningslinje 7 side 33 i ATPH må gjennomføres en handelsanalyse som vurderer konsekvensene av utvidelsen av handel for nærliggende senter ved etablering eller utvidelse av handelsareal i bynære områder. Fylkesrådmannen vil vurdere saken når denne handelsanalysen og ytterligere dokumentasjon fremskaffet gjennom en ordinær planprosess foreligger.

I søknaden framkommer det at COWI har gjort en vurdering av trafikkavviklingen i eksisterende avkjørsel fra Spannavegen til eiendommen gnr. 148, bnr. 978. Denne vurderingen synes svært overfladisk, og foreslåtte tiltak består i hovedsak av oppsetting av skilt og etablering av vikepliktlinjer. Vi vurderer at nevnte tiltak ikke er tilstrekkelig for å ivareta trafiksikkerheten ved trafikkøkningen som følger av en økning av BRA med 40 % på nevnte eiendom. For at trafiksikkerheten skal være ivaretatt med trafikkøkningen som følger av økningen i BRA, må midtdele i Spannavegen være etablert. Dette krever også at rundkjøring i krysset Spannavegen x Kvitsøygata er etablert.»

Uttalelsene til planendringen er vedlagt i sin helhet.

Vurdering

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke gi dispensasjon:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det blir dispensert fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt:

Etablering av ytterligere 180 m² detaljhandel i næringsbygget er i strid med kommuneplanens bestemmelse 5.4: «utenfor sentrene over kan det etableres bygninger av detaljvarehandel med et bruksareal på inntil 1200 m²» og regional planbestemmelse for lokalisering av handel i ATP-Haugalandet: «nyetablering eller utvidelse av eksisterende handelsvirksomhet er bare tillatt i områder avsatt til sentrumsformål (...)». I tillegg ligger planområdet utenfor definerte sentrumsområder og innenfor næringskategori 4 i ATP-Haugalandet. Her skal det i hovedsak etableres virksomheter med lavere arbeidsplass og/eller besøksintensitet. I utgangspunktet skal det derfor ikke tilrettelegges for ytterligere detaljhandel her.

Apotek er detaljvare- og butikkhandel. Det er en butikk med småvarer, ikke tjenester. Den omfattes derfor av kommuneplanens begrensninger til butikkstørrelser utenfor sentrumsområder.

Apotek har en samfunnsmessig funksjon, men en kan ikke se at den er større enn andre butikker eller tjenester vi av og til har bruk for. Tiltakshaver sammenligner apotek med en helsetjeneste. Det er allikevel slik at også helsetjenester er henvist til sentrumsområder og ikke tillates overalt.

Fastlands-Karmøy har bare ett apotek, men det ligger apotek i Haugesund på Raglamyr og på Karmsundgata senter. Begge deler ligger rett nord for kommunegrensen. De nærmeste boligområdene nord og øst for tiltakshavers eiendom har ikke lang veg til noen av disse to apotekene. Boligområdene sør for tiltakshavers eiendom har kort veg til Oasen. En kan derfor ikke se at et nytt apotek i dette området vil bidra vesentlig til apotekdekningen på fastlands-Karmøy. Det er Vormedal og Eikje som har lang veg til apotek, og omsøkte apotek vil ikke forbedre situasjonen for beboerne der.

Kommunen er ikke enig i at omsøkte tiltak vil få en sentral plassering. Dette er en tilfeldig eiendom utenfor sentrumsområdet på Norheim. Det er ikke i tråd med kommuneplanen å etablere flere sentrumsfunksjoner her, selv om det er eksisterende og planlagte bolig- og næringseiendommer rundt. Sentrumsområdet på Norheim er definert i kommuneplanen i området ved Oasen.

Selv om apotekkjeden beholder butikken i sentrum, og etablerer denne som et utvidet tilbud, så vil kundegrunnlaget for apotekene og parfymeriene i sentrumsområdene bli mindre. Det er dette som er årsaken til at man verner om sentrumsområdene i planverket. Man planlegger for å styrke sentrumsområdene.

Konklusjon: Søker har all mulighet til å etablere et apotek, men da må de velge bort annen detaljvarehandel i bygningen. Det er ikke kommunens ønske å nekte etablering av apotek, men å begrense detaljvarehandelen utenom sentrumsområdene. Åpningen for å etablere en viss detaljhandel utenfor sentrum er ment for å tillate

små nærbutikker. 1200 m² er det man har til rådighet og innenfor det er det mulig å etablere både apotek og dagligvare. Det er tiltakshaver selv som ønsker å etablere en større butikk enn tillatt, og som derfor skyver et mulig behov for apotek foran seg for å få mer detaljhandel totalt. Hensynet bak bestemmelsen settes med dette til side og dispensasjon kan derfor ikke gis.

Med bakgrunn i utredningen over har Karmøy kommune kommet fram til at søknad om dispensasjon avslås.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

Totalt gebyr å betale	<SKRIV SUM>
------------------------------	--------------------------

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Merknader

Er ikke tiltaket igangsatt senest 3 år etter at dispensasjonen er gitt, faller dispensasjonen bort, jf. pbl § 21-9.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Sektor areal og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1041/21.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Ingvill Granodd
ingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Snarveien Næringsbygg AS Sundgata 109 5527 HAUGESUND

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, Sektor areal og byggesak, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.