



ARKITEKTKONTORET BREKKE HELGELAND BREKKE
AS
Postboks 29
5501 HAUGESUND
Att. Mona Fågelklo Salvanes

Kontakt saksbehandler

Tina Eltervåg, 51568789

Uttale - endring av plan 553 for omkjøringsveg Norheim Raglamyr, 148/978 Karmøy

Vi viser til brev datert 07.08.2020.

Bakgrunn

Saken gjelder reguleringsendring av plan 553 for omkjøringsveg Norheim Raglamyr i Karmøy kommune. Endringen omfatter i hovedsak eiendom 148/978 som er regulert til næring (forretning/kontor/industri) med kommuneplanens begrensning av detaljvarehandel på 1200 kvm BRA. Hensikten med endringen er å øke andelen detaljhandel fra 1200 kvm til 2000 kvm for denne eiendommen. Det foreslås en løsning hvor tillatt 800 kvm BRA detaljvarehandel på eiendom 36/660 i Haugesund kommune overføres til eiendom 148/978 i Karmøy kommune. Eiendommene grenser til hverandre og har kommunegrensen Haugesund – Karmøy mellom seg.

Endringen varsles som en reguleringsendring med forenklet prosess etter pbl. § 12-14 andre ledd.

Vår vurdering

Fylkesmannen stiller spørsmål til om saken bør behandles gjennom en forenklet prosess. Forutsetningen for å kunne velge forenklet prosess er at endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktig natur- og friluftsområder. Av lovkommentarer til plan- og bygningsloven står det at dersom endringen gjelder tiltak i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for innsigelse, vil det ikke være aktuelt å gjennomføre endringen etter den enklere prosessen.

Etablering av 2000 kvm detaljhandel på eiendom 148/978 er i strid med gjeldene bestemmelse 5.4 i kommuneplanen til Karmøy: «utenfor sentrene over kan det etableres bygninger av detaljvarehandel med et bruksareal på inntil 1200 kvm» og regional planbestemmelse for lokalisering av handel i Regional plan for areal og transport på Haugalandet (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. Siden det er snakk



om en arealoverføring, vil likevel andelen detaljvarehandel innenfor et avgrenset område være lik. Etter retningslinje i ATP-Haugalandet skal det derimot gjøres en handelsanalyse som vurderer konsekvensene av utvidelsen av handel for nærliggende senter ved etablering eller utvidelse av handelsareal i bynære områder. Dette er ikke gjort.

Konklusjon

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.

Med hilsen

Trond Olav Fiskå
plankoordinator

Tina Eltervåg
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Karmøy kommune	Postboks 167	4291	KOPERVIK
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130	4001	Stavanger