

Karmøy kommune
v/Planavdelingen
Postboks 167
4291 KOPERVIK

04.11.2021

Detaljregulering for Stongsvingen 15 – Kombinert bebyggelse for bolig og næring. Gnr. 15 bnr. 1637 og 1811 m.fl. – Anmodning om at spørsmål om oppstart av planarbeidet legges fram for kommunestyret for avgjørelse

Vi viser til innsendt planinitiativ for detaljregulering av Stongsvingen 15, med formål om å regulere til kombinert bebyggelse for bolig og næring. Kommunen gav i oppstartsmøte den 04.10.21 tilbakemelding om at planinitiativet stoppes iht. Plan- og bygningslovens § 12-8, andre ledd. Begrunnelsen for avvisningen er at planarbeidet vil være i strid med arealformålet i Kommunedelplan for Åkrehamn.

Vi ber med dette om at planinitiativet legges fram for kommunestyret for politisk avgjørelse.

Bakgrunn

Nils Drivenes og Arne Drivenes eier gnr. 15 bnr. 1637 og 1811 i Stongsvingen på Åkra, gjennom sitt firma LMK Eiendom. I dag driver de næringsvirksomhet innenfor varmeteknikk og blikkenslager i lokalene. De ønsker å videreutvikle eiendommen og legge til rette for etablering av leiligheter med 6-8 boenheter i tilknytning til dagens næringsbygg. Driften i næringslokalene skal videreføres tilnærmet som i dag. Da tiltaket vil gå ut over rammene i gjeldende reguleringsplan, er det startet arbeid for utarbeidelse av ny detaljregulering for området. Det foreligger foreløpige tegninger for nytt bygg og planskisse for området. Vi viser til vedlagt planinitiativ for nærmere informasjon om prosjektet.

Gjeldende plangrunnlag

Området er regulert i plan 2007 Reguleringsplan for Årabrotsholmen med småbåthavn, vedtatt 14.06.2005. I reguleringsplanen er vestre del av landarealet vist til kombinert formål for fritidsbebyggelse og privat småbåthavn på land, med tillatt enhetsstørrelse på 70 m² og mønehøyde inntil 7 m. Arealet i østre del er vist til kombinert formål for bolig og lager. Mønehøyde i denne delen av området skal ikke overstige 10 m. Det er også gitt egne bestemmelser om utforming, takform, material- og fargebruk. For sjøarealet er ei smal stripe langs land vist til småbåthavn i sjø. Den planlagte arealbruken innenfor byggeområdene i gjeldende reguleringsplan som helhet varierer og består av både bolig, fritidsbolig, lager og industri, samt privat småbåtanlegg på land.

I Kommuneplan for Karmøy 2014-2023 – arealdelen, vedtatt 16.06.2015, er landarealet som er regulert i plan 2007 Årabrotsholmen m/ småbåthavn, behandlet som et samlet område og vist til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Sjøarealet er vist til småbåthavn.

Sist vedtatte arealplan for området er Kommunedelplan for Åkrehamn, vedtatt 13.05.2019. I kommunedelplanen er også arealanvendelsen for det aktuelle planområdet delt. Gnr. 15/1811 er vist til boligformål, mens gnr. 15/1637 er vist til kombinert formål for næring og kontor. Sjøarealene i kommunedelplanen er vist slik de er regulert i plan 2007. §1-4 i tilhørende bestemmelser inneholder ei liste over reguleringsplaner som skal gjelde foran kommunedelplanen. Der er plan 2007 Årabrotsholmen m/småbåthavn nevnt som en av 20 planer som fremdeles skal gjelde.

1340320 – Detaljregulering for Stongsvingen 15 – Kombinert bebyggelse for bolig og næring, gnr. 15 bnr. 1637 og 1811 m.fl.

Vi tolker det dithen at reguleringsplanen fra 2005 fortsatt gjelder for området, og at eiendommen kan utvikles i tråd med denne. Reguleringsplanen legger til rette for ulike formål, med fritidsbebyggelse langs sjøen og kombinert bolig og lager mot Stongsvingen. Foreslått planinitiativ går ut over det som gjeldende reguleringsplan legger til rette for (derfor initiativ til oppstart av arbeid med ny plan), men forholder seg til formål som i dag er tillatt innenfor området.

Om kommunens administrative vurdering av planinitiativet

I sin tilbakemelding i oppstartsmøtet og ved tidligere korrespondanse, sier Karmøy kommune ved planavdelingen at planarbeidet vil være i strid med arealformålet i overordnet plan (Kommunedelplan for Åkrehamn) og at de derfor vil stoppe videre planarbeid. Slik dagens gjeldende plangrunnlag tolkes, vil det planlagte tiltaket være i strid med kommunedelplanens arealbruk for gnr. 15/1637 og for arealene i sjø. I det følgende vil vårt fokus være arealanvendelsen for bnr. 1637, da anvendelse av sjøarealet er av underordnet betydning for vår plan.

Kommunen legger til grunn at arealbruken innenfor industriområdet på Stong ble grundig vurdert i forbindelse med utarbeidelse og behandling av kommunedelplanen. Den gang ble det sagt at området er utviklet med industri og næringsformål, og at området verken følger de hensyn eller standarder som gjelder for utforming og planlegging av boligområder. Det ble også hevdet at en større boligtransformasjon av Stong nærings- og industriområde ville svekke utviklingen av et sterkt og tydelig sentrum rundt Åkrakrossen, som er et av kommunedelplanens hovedfokus.

Det kommunen ikke nevner, er at vurderingene de viser til var knyttet til to innspill som gjaldt konkrete eiendommer i en annen del av nærings- og kontorområdet, og at disse eiendommene var avsatt til industri/lager/kontor i kommuneplan og regulert til industri/lager før kommunedelplanen ble vedtatt. Å inkludere boligformål innenfor det delområdet ville innebære omdisponering. For gnr. 15/1637 og tilgrensende eiendom i sør 15/1726, ble boligformålet fra tidligere planer derimot tatt ut ved godkjenning av kommunedelplanen, uten at vi kan se at det ble gjort tilsvarende vurdering vedrørende omdisponering. Selv om arealet hadde en bruk som samsvarte med den arealanvendelsen som ble vedtatt i kommunedelplanen, savner vi en nærmere redegjørelse for hvorfor disse eiendommene ble vurdert sammen med de tidligere industriarealene på motsatt side av Stongsvingen, og ikke med tilgrensende boligarealer på samme side av vegen. Det at kommunedelplanens grense mellom boligformål og nærings-/kontorformål er satt i ei lite gunstig eiendomsgrense, bidrar også til at vurderingene for denne delen av næringsområdet virker noe tilfældige.

Om kommunedelplanens bestemmelse i §1-4, om reguleringsplaner som fremdeles skal gjelde, har kommunen sagt at de aktuelle reguleringsplanene kun gjelder ved behandling av byggesaker i samsvar med tidligere vedtatt plan. Ved utarbeidelse av nye detaljplaner er det arealformålet i kommunedelplanen som gjelder. Det vil si at kommunen i dette området vil være positiv til å godkjenne nye boliger på gnr. 15/1637 dersom man bygger i mindre målestokk og med et innslag av fritidsbebyggelse langs sjøen. Men om man vil iverksette et større og mer helhetlig konsept som kombinerer bebyggelse for bolig og næring, er boliger kun aktuelt innenfor gnr. 15/1811. For oss virker dette lite konsekvent, og det blir håpløst for utbyggere å få til en hensiktsmessig planlegging. Vi kan heller ikke se at det i kommuneplanen finnes grunnlag for en slik deling mellom byggesak og plansak.

Om kommunens råd for videre planlegging

I sin tilbakemelding anbefaler administrasjonen først og fremst at endringen spilles inn som en merknad til det forestående arbeidet med rullering av gjeldende kommuneplan. Dersom man får gjennomslag for sine ønsker, kan man gå videre med en detaljreguleringsplan i samsvar med overordnet plan, etter at kommuneplanen er vedtatt. Men rullering av kommuneplanen er en tidkrevende prosess, og grunneierne har et håp om å kunne gjennomføre utbygging innenfor en noe kortere tidshorisont.

Administrasjonen åpner imidlertid for regulering, inkludert omdisponering til boligformål, men da under forutsetning av at også gnr. 15/1726 tas med i planen. Det sies videre at man på den måten kan få en helhetlig plan, legge til rette for et godt bomiljø og administrasjonen kan ta en samlet vurdering med tanke på en eventuell omdisponering av formål. Med en slik tilnærming vil byggeområdene i planen nesten tredobles, og en overvekt av planoppgaven omfatte arealer som initiativtakerne ikke disponerer selv. Det mener vi er urimelig. Dersom kommunen skal pålegge initiativtaker å regulere areal utenfor det aktuelle byggeprosjektet, må det foreligge et konkret behov for å avklare arealbruken i samme plan. Vi kan ikke se at det er tilfelle her. Vi anerkjenner kommunens ønske om å se området i en større sammenheng, men mener at det like gjerne kan gjøres innenfor rammene av en ordinær planprosess for det området som inngår i foreliggende planinitiativ. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner må man alltid redegjøre for virkningene av tiltakene i planen, også for virkninger som vil skje utenfor selve planområdet.

Oppsummering og konklusjon

Etter denne gjennomgangen mener vi at plansituasjonen i området ikke er så klar og entydig som administrasjonen gir inntrykk av når de velger å avvise planinitiativet. Området er avsatt til ulike formål i gjeldende planer. Ifølge vanlig planjuss er det da den sist godkjente arealplanen, altså kommunedelplanen som skal gjelde for framtidig arealanvendelse. Men i dette tilfellet er heller ikke kommunedelplanen entydig i sin fastsettelse av arealbruken for gnr. 15/1637 og 1811.

Gjennom planarbeidet vil det legges til rette både for videre næringsdrift og for etablering av nye boliger. I praksis har området som helhet allerede en blanding av funksjoner. Naboeiendommer på begge sider benyttes i dag til boligformål og fritidsbebyggelse. Vi mener at det burde være i kommunens interesse å knytte disse områdene sammen, skape en naturlig forbindelse gjennom området og legge til rette for styrking av bokvalitetene, heller enn å opprettholde et unaturlig skille mellom arbeidsplasser, næringsliv og boområder. I nasjonale og regionale retningslinjer for planleggingen argumenteres det for fortetting i områder som allerede er bebygde, funksjonsblanding og kortere avstander mellom bolig og arbeid. Vi mener at planarbeidet slik det er beskrevet i planinitiativet svarer godt på disse målsetningene.

Videre mener vi at planavdelingen går vel langt i sin myndighetsutøvelse når de velger å stoppe dette planinitiativet. Administrasjonens vurdering fremstår både rigid og teoretisk, og etter vår vurdering vil kommunen med dette hindre en positiv utvikling i et område som trenger oppgradering.

Vi ber derfor om at spørsmålet om utarbeidelse av detaljregulering for Stongsvingen 15 legges fram for kommunestyret for nærmere vurdering og avgjørelse.