



Saksbehandler: Bergitte Hatteland Flatebø

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
039/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	15.03.2022
	Formannskapet	

Prinsippavgjørelse - Kontor til SpareBank 1 SR-Bank i Bygnes senter

Hovedutvalg teknisk og miljø 15.03.2022:

Behandling:

Krog (MDG) foreslo å sende saken til formannskapet .

Hagland (KL) fremmet følgende forslag:

HTM mener § 4 i planbestemmelsene, i tilstrekkelig grad, åpner for å tillate den omsøkte etablering av lokaler for Sparebank 1, SR Bank i Bygnessenteret. Forbud mot tiltak på stedet slettes.

Bakgrunn.

Tjenestene som er tenkt utført her, skjer på «nett» og trenger ingen sentral publikumsvennlig plassering.

Bankfilialer legges ned «overalt» og det er sannsynlig at Karmøy taper disse arbeidsplassene, ca. 30, om tillatelse ikke gies.

Det er i nyere tid gitt tillatelse til ca. 30 kontorplasser på Vestheim næringsområde.

Haglands forslag vedtatt med 6 stemmer mot 3 (Ap 1 (Storesund), KRF 1, og MDG 1).

Krog (MDG) foreslo å anke saken inn for formannskapet, jf. reglement for saksbehandling i folkevalgte organer pkt. 7.1. Storesund (Ap) og Østhus (KRF) støttet forslaget om anke og saken sendes formannskapet for endelig avgjørelse.

HTM- 039/22 Vedtak:

HTM mener § 4 i planbestemmelsene, i tilstrekkelig grad, åpner for å tillate den omsøkte etablering av lokaler for Sparebank 1, SR Bank i Bygnessenteret. Forbud mot tiltak på stedet slettes.

Bakgrunn.

Tjenestene som er tenkt utført her, skjer på «nett» og trenger ingen sentral publikumsvennlig plassering.

Bankfilialer legges ned «overalt» og det er sannsynlig at Karmøy taper disse arbeidsplassene, ca. 30, om tillatelse ikke gies.

Det er i nyere tid gitt tillatelse til ca. 30 kontorplasser på Vestheim næringsområde.

Saksutredning

Sammendrag

Kommunalsjef teknisk ber i hovedsak Hovedutvalg teknisk og miljø om avgjørelse på tolkning av i hvilken grad § 4 i reguleringsplan 316-3 – Østrem/Bygnes, detaljvarehandel, under formålet bensinstasjon/forretning i kombinasjon åpner for etablering av kontor.

§ 4.

Innenfor området kan oppføres bensinstasjon med tilhørende servicefunksjoner. Videre tillates det oppført bygninger med forretningslokaler for kontorformål og for omsetning av varer generelt, herunder detaljhandel.

Problemstillingen er kommet opp i forbindelse med forespørsel om forhåndskonferanse for tiltak på gnr. 66/357 (Bygnes senter) for å tilrettelegge for kontorer til SpareBank 1 SR-Bank (Finanshus) over 2 etasjer. Det er planlagt et tilbygg over 2 etasjer på ca. 80 m², påbygg på ca. 300 m², BRA totalt sett med omdisponering av deler av dagens bruk ca. 800 m².



I saksframstillingen til vedtak av plan 316-3 het det *Forslaget til endring innebærer at det på gnr. 66, bnr. 357, 403 og på gnr. 102, bnr. 70 åpnes for etablering av detaljvarehandel*. Kommunalsjef teknisk vurderer at de grep som er gjort både i gjeldende reguleringsplan og i den overordnede kommunedelplan i utgangspunktet er gjort med bakgrunn i spørsmål om detaljvarehandel, ikke kontor. Om det bevisst er tatt stilling til spørsmål om rent kontorformål eller ikke er vanskelig å si, og vurderes dermed til å gi rom for tolkning.

Når administrasjonen finner at det i en plansak er rom for tolkning, som kan få utfall av prinsipiell karakter, så blir denne lagt frem for politisk avgjørelse. Saken regnes å være av prinsipiell karakter ettersom det er snakk om et tolkningsspørsmål, hvor avgjørelsen vurderes til å kunne gi presedens for fremtidige saker i et område hvor arealbruken nå også skal tas stilling til i det pågående arbeidet med revidering av kommuneplan.

Ved avgjørelse om at bestemmelsen tolkes til å åpne for denne type kontorvirksomhet kan saken gå videre som en byggesak. Dersom avgjørelsen lander på at tiltaket ikke er i tråd med bestemmelsen innebærer det at tiltakshaver kan prøve saken gjennom et privat planinitiativ, eventuelt en dispensasjonssøknad. Administrasjonen påpeker at en dispensasjon ikke kan påregnes og at det er usikkerhet knyttet opp mot anbefaling om oppstart av et eventuelt planarbeid eller ikke.

Bakgrunn for saken

Karmøy kommune mottok i brev datert 26.11.21 forespørsel om forhåndskonferanse for tiltak på gnr. 66/357 for å få kontorarealer i to etasjer. Området er regulert i gjeldende reguleringsplan 316-3. Forespørsel om forhåndskonferanse med vedlegg er vedlagt saken.

Administrasjonen fant at gjeldende planbestemmelse § 4 gav rom for tolkning med tanke på formål, og valgte som følge av dette å sende ut varsel om midlertidig bygge- og deleforbud med frist for uttale 05.01.2022. Varselet sier følgende om bygge- og deleforbud:

Midlertidig forbud mot tiltak innebærer at området skal undergis ny planlegging. Målet med planarbeidet vil være å definere hvilken arealbruk som er ønskelig for området, med hensyn til overordnede retningslinjer og Kopervik sentrum sin funksjon sammenlignet med Bygnes. Spørsmålet er om besøksintensiv service og arealintensiv næring som kontorvirksomhet skal etableres i området, eller om det bør kanaliseres mot sentrum.

I henhold til pbl. § 13-1 medfører et slikt forbud at tiltak etter pbl. § 1-6 ikke kan settes i gang før planspørsmålet i området er endelig avgjort.

Midlertidig forbud mot tiltak faller bort etter 4 år dersom det i denne perioden ikke er vedtatt en ny reguleringsplan.

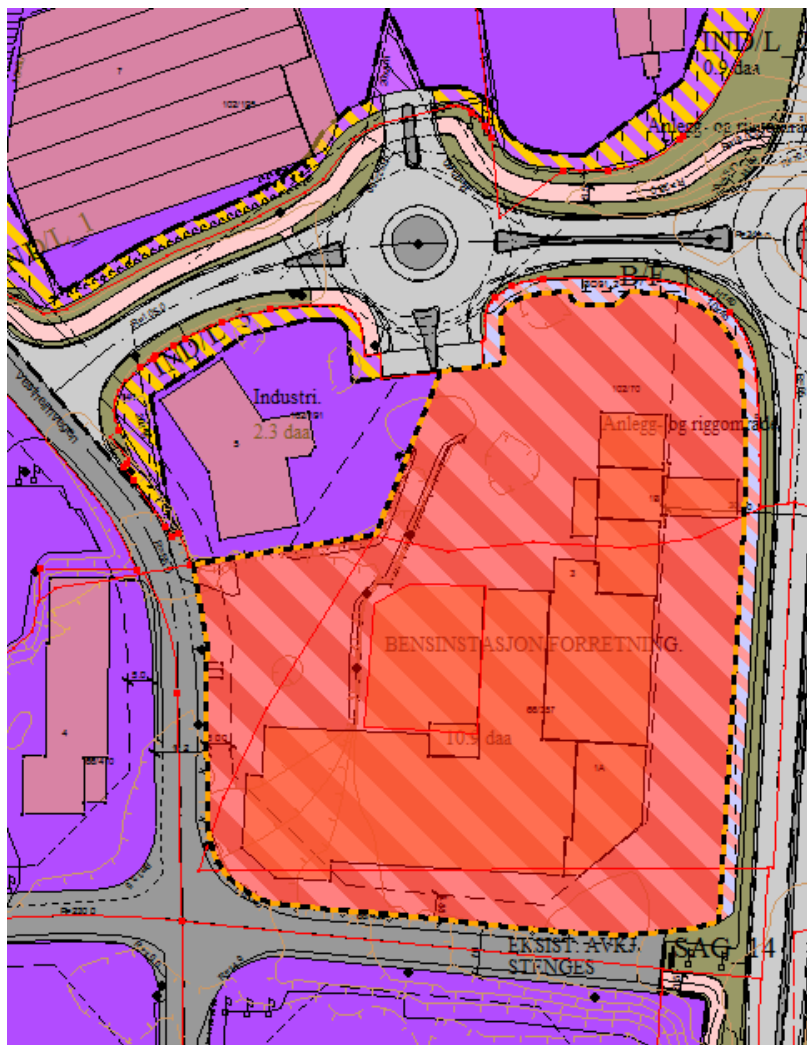
Varselet er vedlagt saken i sin helhet. Som svar på forhåndskonferansen ble det i brev datert 03.12.21 informert om at henvendelsen blir lagt på vent til spørsmålet om midlertidig bygge- og deleforbud er avklart.

Varsel om midlertidig bygge- og deleforbud er nyttet som en brems for å få tid til å ta stilling til hvordan situasjonen skal håndteres. Ved nedlegging av midlertidig bygge- og deleforbud hadde kommunen forpliktet seg til å utarbeide en ny regulering innen 4 år. Hvis kommunen skulle igangsatt en slik prosess hadde det vært naturlig og gjort det for et større område, som ikke er funnet hensiktsmessig med tanke på den pågående kommuneplanprosessen som vil gi overordnede føringer for arealbruken på Bygnes. På denne bakgrunn har administrasjonen landet på at det er mer hensiktsmessig med en politisk prinsippavgjørelse på tolkning av § 4.

Saks- og faktaopplysninger

Gjeldende reguleringsplan

Eiendommene gnr 102/70, 66/357 og 66/403 er regulert til formålet *Område for bensinstasjon/forretning i kombinasjon* i gjeldende reguleringsplan *Plan 316-3 – Østrem/Bygnes, dagligvarehandel*, godkjent 15.06.04.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner, plan 316-3 markert i rødt

I saksframstillingen til vedtak om plan het det *Forslaget til endring innebærer at det på gnr. 66, bnr. 357, 403 og på gnr. 102, bnr. 70 åpnes for etablering av detaljvarehandel*. Følgende planbestemmelser er satt for byggeformålet og som rekkefølgekrav:

I. Byggeområder.

Område for bensinstasjon/forretning i kombinasjon.

§ 4.

Innenfor området kan oppføres bensinstasjon med tilhørende servicefunksjoner. Videre tillates det oppført bygninger med forretningslokaler for kontorformål og for omsetning av varer generelt, herunder detaljhandel.

§3.

Tomteutnyttelsen skal ikke overstige BYA = 0,5. Bygninger tillates ikke oppført med høyde over 8 m fra ferdigplanert terreng. Kommunen kan, i spesielle tilfeller når tilstrekkelig begrunnet behov foreligger og byggene for øvrig kan tilpasses omgivelsene på en tilfredstillende måte, tillate høyere bebyggelse. Det samlede areal til detaljhandel skal ikke overstige 3000 m². Med detaljhandel forstår en forretninger som forhandler varer som omfattes av "Rikspolitisk bestemmelse om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder".

§4.

Ved byggemelding skal situasjonsplan vise sammenhengende biloppstillingsplasser etter

følgende bestemmelse:

For bruk til bensinstasjon- og forretningsformål:

1 personbil per 50 m2 brutto golvflate salgsareal inkludert lager samt 1 personbil per 3 ansatte.

Manøvreringsplass og laste/losseplass skal anordnes på egen grunn, eventuelt som fellesanlegg for flere eiendommer. Forutsatte lagerarealer og parkmessig behandlede arealer skal likeledes vises på situasjonsplanen.

Kommunen kan etter en konkret vurdering skjerpe eller lempe de ovennevnte krav.

§5.

Som grunnlag for byggmelding skal forutsatt bruk av de enkelte lokaler spesifiseres. Enhver senere bruksendring skal det søkes om til kommunen.

BESTEMMELSE OM UTBYGGINGSREKKEFØLGE

§ 6

Utbygging av nye arealer for detaljvarehandel, bruksendring av eksisterende bygninger til arealer for detaljvarehandel eller bruksendring fra en form for detaljvarehandel til en annen form som genererer økt trafikk, kan ikke finne sted før adkomst til RV47 er etablert via planlagt rundkjøring. Plan for rundkjøring framgår av godkjent reguleringsplan for "Bygnes/Østrem – hovedadkomst og rundkjøring". (Plannr. 316.2, godkjent av kommunestyret 06.02.01).

Veiledning til kart- og planforskriften gir informasjon og eksempler på hva underformålene i forskriften omfatter og sier følgende om forretning:

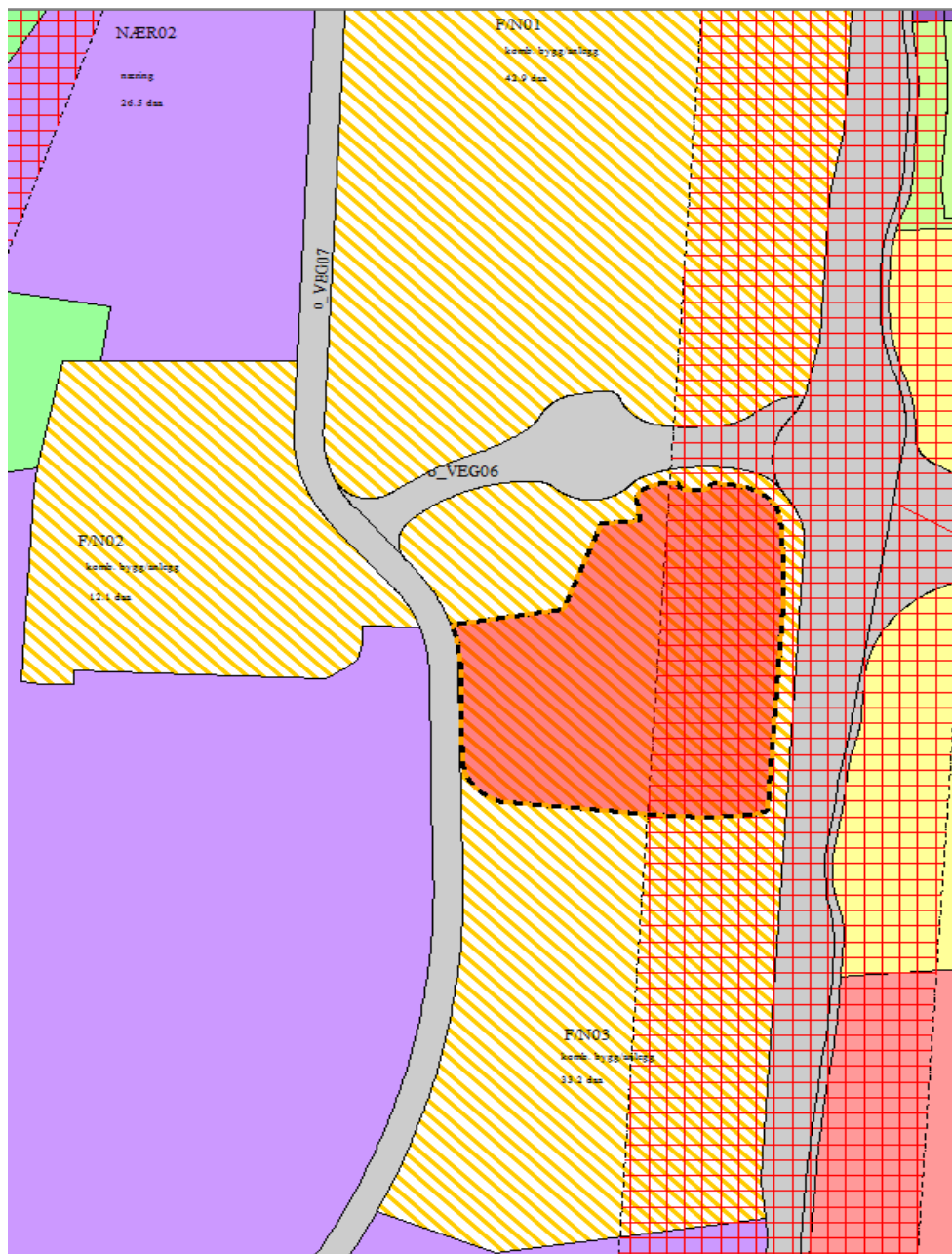
- *Kan i reguleringsbestemmelser angi at det skal være forretninger for plasskrevende varer eller dagligvarer.*
- *Stedfesting av varelevering angis med bestemmelse*

Veiledningen sier følgende om kontor:

- *Kontor forbindes gjerne med "administrasjon". Man bruker tjenesteyting når det er tale om mer typisk kunderettet "produksjon", (Tjenesteyting avstedkommer gjerne mer trafikk til og fra virksomheten enn det som normalt gjelder for kontor.)*

Kommunedelplan

I kommunedelplan for Kopervik, godkjent 13.05.19, er arealer innenfor plan 316-3 avsatt til kombinert formål forretning/næring (F/N03).



Utsnitt fra kommunedelplan, plan 316-3 markert i rødt innenfor F/N03

Kommunedelplan har i planbestemmelsene § 1-4 listet opp hvilke reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde foran kommunedelplanen, og plan 316-3 er listet opp her. For plan 316, beliggende rundt plan 316-3 (med unntak av veganlegget i nord) er det sagt at den skal gjelde (med unntak av F/N01, F/N02 og F/N03). Områdene F/N01-F/N03 har dermed (med unntak av areal som inngår i plan 316-3) iht. § 1-5 krav om utarbeiding av reguleringsplan for framtidig bebyggelse og ved større utbygging eller bruksendring av nåværende bebyggelse. Dette betyr at plan 316-3 gjelder i forbindelse med byggesak, mens det ved omregulering er kommunedelplan som gir føring for arealbruken. Kommunedelplanen har ikke bestemmelser knyttet til formålet F/N.

Veiledning til kart- og planforskriften gir informasjon og eksempler på hva underformålene i forskriften omfatter og sier følgende om forretning og næring:

Forretninger

- Kan i reguleringsbestemmelser angi at det skal være forretninger for plasskrevende varer eller dagligvarer.
- Stedfesting av varelevering angis med bestemmelse

Næringsbebyggelse

- *Omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet.*
- *Omfatter ikke forretning/handel og tjenesteyting.*

I kommuneplansammenheng kan ikke *Kontor* velges som et eget formål, men inngår under sentrumsformål:

Sentrumsformål:

- *Formålet innbefatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen,*
- *Skal et av de nevnte formålene utelukkes, må det angis i bestemmelser.*
 - *Dersom man ønsker å sondre mellom sentrumsformål og bybebyggelse i en kommuneplan, anbefales det å anvende kode 1500 og angi i bestemmelse at formålet er bybebyggelse.*

I planbeskrivelsen til kommunedelplan er det blant annet sagt følgende om næringsbebyggelse:

5.3.1 Situasjonsbeskrivelse

Innenfor planområdet vises ca. 340 daa som næringsformål, ca. 90 daa som kombinasjonsformål forretning/næring og ca. 50 daa vises som kombinasjoner av bolig, kontor, næring og tjenesteyting. I tillegg vises ca. 120 daa som sentrumsformål, der ca. 40 - 50 daa egner seg til større utbyggings - eller transformasjonsprosesser . Med unntak av én omdisponering ved Sveinsvolljordet, fra friområde til sentrumsformål, er det ikke lagt ut nye arealer for åpner for næringsetablering innenfor planområdet.

Ettersom en igjennom kommuneplanrevisjonen (2012 - 2015) sikret en langsiktig forsyning av næringsarealer i Kopervikområdet, har en i liten grad prioritert å sikre ytterligere arealreserver i kommunedelplanen. Istedenfor har en tatt sikte på å differensiere de arealene som allerede ligger ute.

Videre er følgende avsnitt plukket ut av beskrivelsen for Bygnes næringspark:

Det største grepet i planen med utgangspunkt i næringsarealer, er omdisponering fra næringsformål industri/lager/forretning til kombinert formål forretning/næring i deler av Bygnes næringspark. I praksis innebærer omdisponeringen at det tillates etablering av detaljhandel i betydelig grad utover dagens situasjon.

Som avslutning av kapittelet om næring er følgende utfordringer og planmessige grep listet opp:

5.3.2 Utfordringer

- *Tilrettelegge for en høyere tetthet av boliger, sørvistilbud og arbeidsplasser i Kopervik sentrum.*
- *Redusere handelslekkasjen og arbeidspendlingen ut av Kopervikområdet.*

5.3. 3 Planmessige grep

- *Sveinsvolljordet og Kopervik havn vises til sentrumsformål.*
- *Kopervik sentrum vises som sentrumsformål. Det utarbeides planbestemmelser for sentrumsområdene som både legger opp til en høyere grad av arealutnyttelse og fortetting av funksjoner.*
- *Bygnes næringspark vises til kombinert formål forretning/næring.*

Det er tatt med et avsnitt om kommunedelplan for å belyse avsatt arealbruk dersom det blir aktuelt med et planarbeid.

Areal- og transportplan for Haugalandet (ATP)

ATP fokuserer på «rett virksomhet på rett sted» som blant annet sier at virksomheter med mange besøkende og/eller ansatte i forhold til arealbehovet, som primært har persontransport, og som har stor betydning for en positiv sentrumsutvikling – skal lokaliseres i by- og tettstedsentrene, og med best mulig tilgjengelighet for gange- sykling og kollektivtransport. Eksempler på slike næringsgrupper er blant annet finans og eiendom, handel, privat tjenesteyting og kontorvirksomhet.

Som ett av 8 mål i ATP sier mål 3:

Levende og velfungerende tettsteds- og grendsentre

By- og tettstedsentrene er attraktive møteplasser for alle befolkningsgrupper, sentrale som arena for næringsetablering, og tyngdepunkt for bolig- og arbeidsplassvekst, handel, service, kultur og offentlige funksjoner.

Utdrag fra ATP:

Kap. 3 Utviklingstrekk og utfordringer, 3.2 Vekstutfordringer i bynære områder

Handel og kontorer utenfor sentrum gir mindre «byliv» og høyere bilavhengighet

Handel er den viktigste årsaken til «byliv» og omfatter over 30 % av alle reiser. Når mye av veksten i detaljhandel kommer utenfor by- og tettstedssentrene (Raglamyr, Norheim, Bygnes, Veasletta mv), svekker det grunnlaget for nye investeringer i tettstedssentrum. Samtidig blir mange handelsreiser lengre enn tilsvarende reiser til sentrum, og samlet transportbehov øker. Høy biltilgjengelighet og parkeringsdekning i eksterne næringsområder gir også bilen økte fordeler, og det blir vanskeligere å bygge opp om gange, sykling og kollektivtransport.

Nye kontorer og servicefunksjoner har så langt i hovedsak blitt lokalisert i by- og tettstedssentrene på Haugalandet. Dette kan være i ferd med å endres når det tilrettelegges store næringsarealer utenfor sentrene, og særlig på Norheim og Raglamyr. Med en noe høyere arealutnyttelse, har Norheim og Raglamyr teoretisk plass til å romme alle nye kontorarbeidsplasser i regionen fram til 2050. Eventuelle konsekvenser av en slik utvikling vil være lignende som for handel, og vil gi svakere investeringsgrunnlag i sentrum og økt bilavhengighet

Kap. 4 Mål, strategier og virkemidler, 4.2 By tettsteds- og grendsentre – Sentrumsutvikling, funksjonlokalisering og handel

4.2.1 Avklare rollefordeling mellom by-, tettsteds- og grendesentre Senterstruktur

«Senterstruktur» betyr at det defineres et «senter-hierarki» i regionen, basert på de enkelte by- og tettstedssentrenes størrelse, omland, funksjoner og tilgjengelighet med ulike transportmidler. Senterstrukturen skal tydeliggjøre en rollefordeling, der publikumsrettede eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjoner lokaliseres i senter som samsvarer med omlandet funksjonene skal dekke: regionale funksjoner i regionale sentre og lokale funksjoner i lokale sentre. Strategien skal sikre god tilgjengelighet, begrense transportbehov, bidra til sentrumsutvikling, og gi bedre grunnlag for miljøvennlig transport.

Tabell 4.1 Senterstruktur

Senterkategori	Sentrum
Regionsenter	Haugesund sentrum
Regiondelsentre	Kopervik, Aksdal, Sveio, Ølen, Etne og Sauda sentrum
Områdesentre	Åkrehamn, Skudenes, Norheim, Føresvik, Ølensvåg og Skånevik sentrum
Tettstedssentre og grendesentre	Veavågen, Avaldsnes, Vormedal, Kolnes, Førde, Auklandshamn, Valevåg, Frakkagjerd, Slåttevik, Hervik, Skjoldastraumen, Hinderåvåg, Nedstrand, Skjold, Knaphus, Kårhus, Vikebygd, Bjoa, Vikedal, Sandeid, Ølmedal, Kyrping, Teigland, Utsira
Knutepunkter i bystrukturen	Fagerheim, Gard, Bleikemyr, Hemmingstad/Meieriet, Skåredalen

Tabell 4.4: «Rett virksomhet på rett sted» - prinsipp for kobling av næringsvirksomhet og næringsområder etter areal- og transportegenskaper.

Kategori	Type virksomheter	Eksempler på aktuelle næringsgrupper	Lokalisering i type næringsområder	Krav til arealutnyttelse
A	Høy arbeidsplass- og besøksintensitet. Høy persontransport, lavere varetransport.	Finans og eiendom, handel, privat tjenesteyting, kontorvirksomheter, overnatting, servering, kultur	Sentrumskjernen i by og tettsteder	Høy
B	Middels arbeidsplass- og besøksintensitet. Middels persontransport og varetransport.	Håndverker, arealkrevende handel.	Innenfor by- og tettstedsstrukturen	Middels
C	Lav arbeidsplass- og besøksintensitet. Lav persontransport, høyere varetransport.	Transport, industri, lager, engros	Utenfor/i ytterkant av tettsteder, og langs hovedvegnettet	Lavere

Tabel: Kategorisering av næringsområder i Haugesund/fastlands-Karmøy og tilrettelegging for type næringsvirksomhet:

Kategori næringsområder	Områder i kategorien	Nærhet til befolkning	Miljøvennlig transport	Tilrettelegges for type virksomheter	Eksempler på type virksomheter
Kategori 1: Regionsenter	Haugesund sentrum	Regionalt befolkningsstyngdepunkt	Meget høyt gang-/sykkelpotensiale. Høy kollektivtilgjengelighet.	Virksomheter med regionalt høy arbeidsplass- og/eller besøktetthet	Finans og eiendom, privat tjenesteyting, kontorvirksomheter, overnatting, servering, kultur
Kategori 2: Andre større sentre	Kopervik, Åkra og Aksdal sentrum, og Norheim sentrum/Oasen	Lokale befolkningsstyngdepunkt	Lokalt høyt gang-/sykkelpotensiale. Varierende kollektivtilgjengelighet.	Virksomheter med lokalt høy arbeidsplass- og/eller besøksintensitet	Som kategori 1, lokalt basert.
Kategori 3: Innenfor by-/tettsted	Kvalamarka, Killingøy, Hasseløy, Risøy. Deler av Raglamyr/Norheim, Frakkagjerd og Bygnes	Lavere befolknings tetthet, delvis integrert i tettstedsstruktur	Lokalt gang-/sykkelpotensiale. Varierende kollektivtilgjengelighet	Virksomheter med middels arbeidsplass- og/eller besøksintensitet	Blandet næring. Arealkrevende handel, håndverkere
Kategori 4: Ytterkant av by-/tettsted og langs hovedvegnett	Ekrene, Halsane, Storøy, Storasund, deler av Norheim og Raglamyr, Bø, Husøy, flyplassen, Veasletta, Aksdal næringspark. Deler av Frakkagjerd og Bygnes	Lav befolknings tetthet, mindre integrert i tettstedsstruktur	Lavt gang-/sykkelpotensiale. Lav kollektivtilgjengelighet	Virksomheter med lavere arbeidsplass- og/eller besøksintensitet	Transport/distribusjon, anlegg, lettere industri, reparasjon, lager, engros
Kategori 5: Utenfor by/tettsted	Hydro, Gismarvik, Kårstø	Utenfor befolkningskonsentrasjoner	Lavt gang-/sykkelpotensiale. Lav kollektivtilgjengelighet.	Tyngre industri-bedrifter	Tyngre industri

Rullering av kommuneplan

Kommuneplan for Karmøy skal rulleres, både samfunnsdelen og arealdelen. Samfunnsdelen med arealstrategi har blitt behandlet i formannskapet og kommunestyret og har vært utlagt på førstegangshøring. Arealstrategien er et langsiktig, strategisk og overordnet prinsipp for kommunens arealforvaltning, som skal sikre en god sammenheng mellom kommuneplanens samfunnsdel og arealdel.

Utdrag fra arealstrategien:

Hovedgrepet i samfunnsdelens arealstrategi er å styre vekstkraften inn mot byene, samt avklare funksjonsdelingen mellom byer og tettsteder. For å kunne nå målsettingene i samfunnsdelen, er det avgjørende at flere mennesker bor, handler og jobber i byene. Derfor bør all besøksintensiv handel og service, og all arealintensiv næring (kontorvirksomhet) kanaliseres mot byene. Dette er i tråd med nasjonale forventinger og støtter samtidig opp om kommunens egne målsettinger. Arealstrategien legger også opp til at mesteparten av boligveksten styres mot byene.

Besøksintensiv handel og service, og arealintensiv næring: Om Karmøy kommune skal klare målsettingen om å utvikle levende og attraktive byer, bør all ny besøksintensiv handel og service og arealintensiv næring (kontorvirksomhet) lokaliseres i byene. Norheim er ikke en av disse. De tre byene har ulike karakterer: Kopervik har en særstilling og er definert som regiondelsenter og fungerer som kommunens administrasjonssenter. Felles for de tre byene er behovet for økt handel og antall kontorarbeidsplasser. Lokalsenterfunksjoner som dagligvare og servicefunksjoner for eget omland vil fortsatt være mulig, også utenfor senterstrukturen i arealstrategien.

Tilsvaret på varsel om midlertidig bygge- og deleforbud

Omega Areal AS har i brev datert 17.12.21 på vegne av Bygnes Senter AS oversendt uttale til mottatt varsel om midlertidig forbud mot tiltak på gnr. 102/70, 66/357 og 66/403 (Bygnes senter). Uttalebrevet med vedlegg er vedlagt saken i sin helhet. Under er utdrag fra uttalelsen med deres oppsummering til slutt:

Vi mener at utvidingen med 91m² BYA tilbygg på Bygnes senter med lik drift som allerede er etablert på senteret og i området ellers ikke stimulerer til videre spredt vekst i kommunen, og heller ikke er i strid med kommunen sin strategi for tilrettelegging av fremtidig vekst i byene. En stor del av tiltaket dreier seg om en omdisponering av lokaler i Bygnes senter som i dag står tomme (285m² BRA). Deler av den nye kontorvirksomheten til SR-Bank, regnskapskontoret, er i dag blitt en del av den nye strategien til banken, og befinner seg allerede i næringsparken. Disse skal bare relokaliseres til senteret.

Det ligger mange boliger i gå- og sykkelavstand til arbeidsplassene i næringsparken. Det samme gjelder Kopervik barneskole og to større barnehager, alle på veier som er tilrettelagt med gang- og sykkelveg, og i nærere avstand enn sentrum. Det er i tillegg gode bussforbindelser til området, og all busstrafikk som går mellom sør og nord på Karmøy passerer forbi dette området. Flere av rutene går til sammenligning ikke nedom byen Kopervik. Dette er videre med å bidra til mindre behov for personbiltrafikk.

*Da detaljplanen fra 1984 (planID 316) ble endret i 2004 (planID 316-3) var formålet bak endringen å åpne for detaljvarehandel. Kommunen tolker dette i sitt varselsbrev som at bestemmelsen i detaljplanen dreier seg om kontorer i tilknytning til forretningsvirksomhet i **form av detaljvarehandel** (fremhevet slik endringen er tolket i varselsbrevet). I bestemmelsene er ordlyden derimot: (...) Videre tillates det oppført bygninger med forretningslokaler for kontorformål og for omsetning av varer generelt, herunder detaljhandel.*

Vi leser dette slik at det gjennom planen er vurdert at kontorformål og detaljhandel, som er en besøksintensiv virksomhet, kan etableres i næringsparken – selv om området ikke nødvendigvis ligger innenfor område A i ATP. Dette er i tråd med føringene i planbeskrivelsen

til gjeldende kommunedelplan.

Vi leser dette likevel ikke slik at det utelukkende skal etableres detaljhandel på senteret. Kontorvirksomhet er til sammenligning etter begrepsdefinisjonen til ATP også en del av type virksomheter innenfor kategori A. Samtidig vil kontorvirksomheten knyttet til en bank være nærmere kategori B; den har høy arbeidsintensitet, men middels besøksintensivitet. Dette taler for at lokaliseringen noe utenfor sentrum er riktig. Tilgjengeligheten knyttet til kollektivtransport og oppgradert vegnett for myke trafikanter støtter en slik vurdering ytterligere.

Oppsummering

Omega Areal as ønsker på vegne av Bygnes Senter AS å utfordre tolkningen i administrasjonen om at det utelukkende skal etableres virksomheter knyttet til detaljhandel på senteret. Dette spesielt sett i sammenheng med at Kopervik næringspark er et tidligere industri- og lagerområde, med unntaksvise salg og service, og som i senere endringer av reguleringsplaner har innført mer av kontorformålet i tillegg til detaljhandel. Det er en grad av forutsigbarhet knyttet til vedtatte planer, og dette er et prosjekt som vi mener er i samsvar med bestemmelsene slik disse er vedtatt. Vi vil gjerne poengtere at det er lagt betydelige ressurser i å prosjektere tiltaket som her beskrevet, i den tro at dette er i samsvar med gjeldende detaljplan. Dagens drift på Bygnes senter og området næringsparken generelt (til dømes Kvos PPS og GL Prosjektservice) har også gitt tro til å ikke sette spørsmålstegn ved at tiltaket ikke er i tråd med overordnede føringer.

Bygnes senter er i dag bygd ut med blant annet kontorer, og ikke nødvendigvis bare detaljhandel, som frem til nå har vært tolket i samsvar med reguleringsplanen 316-3. Vi vil i tillegg legge vekt på at tiltaket i sin helhet er prosjektert til kontorer i tilknytning til en forretningsvirksomhet som driver service (bankvirksomhet). Denne utvidingen av Bygnes senter er i seg selv liten, og ikke ukjent eller ny form for drift på senteret eller i området ellers. Vi er, som nevnt, kjent med flere kontorvirksomheter som er etablert i området, og som gir presedens for slik drift også på senteret. Det samme gjelder utbyggingen på 102/234 lengst nord i næringsparken, med kontorer tilhørende forretning på gateplan, og ren kontordrift i andre etasje.

Vi ser tiltaket som en liten endring av dagens bygningsmasse og med bruk som allerede er til stede på senteret. Dette er tolket som i tråd med plangrunnlaget, og det er ikke gitt noe signal fra kommunen på tidligere tidspunkt som tilsier noe annet. Vi vil med dette be om at det ikke blir lagt ned forbud mot tiltak på Bygnes senter.

Uttalelsen har også vedlagt uttalelser fra SpareBank 1 SR-Bank og Byen vår Kopervik. Under kommer utvalgte utdrag fra uttalelsene:

SpareBank 1 SR-Bank

SpareBank 1 SR-Bank har en ambisjon om å opprettholde og styrke finans- og regnskapstilbudet på Karmøy gjennom å samlokalisere alle våre tjenester og medarbeidere. Per i dag har vi kontor på Åkrehamn, Kopervik og Bygnes, hvor ca. halvparten har hatt fast arbeidssted i tilknytning til Kopervik Næringspark siste 10 år. Satsingen innebærer at vi planlegger å opprettholde minst 30 arbeidsplasser på Karmøy.

Etableringen vurderes å være bærekraftig ved at vi etablerer oss på et knutepunkt med lett adkomst og god tilgang til kollektivtransport. Kopervik Næringspark er vurdert å være lett tilgjengelig for nye og eksisterende kunder i hele kommunen, og dermed den mest attraktive lokasjonen for oss.

Banknæringen har vært i stor endring over tid, og både kundene og vi har tilpasset oss de nye

trendene. Kundedialogen har høy frekvens, men er i hverdagen flyttet til digitale flater.

Dagens plassering i Kopervik sentrum ivaretar ikke vårt plassbehov. Det er ikke funnet andre lokaler i byen med egenskaper som dekker vårt behov med tilpasset størrelse.

Byen vår Kopervik

Hva er Bygnes og Kopervik Næringspark for Kopervik? For Kopervik sentrum og handelen der så er Bygnes en katalysator som bidrar til at det totale behovet når en skal på handletur dekkes.

Kopervik fungerer fordi sentrum og Bygnes drar hverandre som en totalløsning. Det vi derimot mangler, og som ett er min mening er det som fører til at bostedsattraktivitet en ikke øker er følgende; Attraktive arbeidsplasser. Vi er helt nødt til å få mer attraktive arbeidsplasser i Kopervik og på Karmøy. Å ha et Finanshus i Kopervik vil være en særdeles positiv utvikling til dette. Å ikke ha Bank i det hele tatt i Kopervik vil være en katastrofe.

Kommunalsjef teknisk sin samlede vurdering og konklusjon:

Vurdering

Gjeldende reguleringsplan

Bestemmelsene åpner for bygninger med forretningslokaler for kontorformål og for omsetning av varer generelt, og kan tolkes til og åpne for kontorer generelt eller kontorer i til forretningsvirksomhet i form av detaljvarehandel. Kommunalsjef teknisk leser at formålet med plan 316-3 var å tilrettelegge for detaljvarehandel og stiller spørsmålstegn ved om det er tatt stilling til etablering av kontor uten tilknytning til denne bruken. Dette også med tanke på at de bestemmelser som omhandler parkering og rekkefølgekrav kun er knyttet opp mot detaljvarehandel.

Det påpekes at Kontor er et eget formål ved utarbeidelse av reguleringsplan. Det stilles spørsmålstegn ved hvorfor formålet ikke er nyttet i forbindelse med utarbeiding av plan 316-3, dersom det var hensikten at det skulle være mulig med ren kontorvirksomhet.

Kommunedelplan

Administrasjonen praktiserer § 1-4 i kommunedelplanen dithen at planer som fremgår av listen gjelder ved behandling av byggesaker. Når tiltak er i strid med gjeldende reguleringsplan og det blir spørsmål om ny regulering, vurderes arealformål i kommunedelplan til å overstyre gjeldende reguleringsplan. Dette ettersom kommunedelplan skal være et overordnet styringsverktøy for en helhetlig utvikling og grunnlag for utarbeidelse av reguleringsplaner.

På bakgrunn av det kombinerte formålet som i kommunedelplan er valgt for Bygnes F/N (forretning/næring) stilles det spørsmålstegn ved om det bevisst er tatt stilling til om det skal åpnes for kontor eller ikke på Bygnes. Det presiseres at det for andre kombinerte områder i Kopervik er avsatt arealer til B/K (bolig/kontor), B/N(bolig/næring) og B/TY (bolig/tjenesteyting).

Overordnede føringer

Om det som resultat av saken skulle komme til om det anbefales oppstart av reguleringsarbeid er også dette noe det kan stilles spørsmålstegn ved. Dette på bakgrunn av føringer i overordnede planer, både i gjeldende kommunedelplan og ATP, samt det pågående arbeidet med rullering av kommuneplanen med dens samfunnsdel med arealstrategi.

Kommunalsjef teknisk leser budskapet i de overordnede planer til å være godt oppsummert i ATP som fokuserer på «rett virksomhet på rett sted» som blant annet sier at virksomheter med mange besøkende og/eller ansatte i forhold til arealbehovet, som primært har persontransport, og som har stor betydning for en positiv sentrumsutvikling – skal lokaliseres i by- og tettstedsentrene, og

med best mulig tilgjengelighet for gange- sykling og kollektivtransport. Eksempler på slike næringsgrupper er blant annet finans og eiendom, handel, privat tjenesteyting og kontorvirksomhet.

Konklusjon

Kommunalsjef teknisk vurderer at de grep som er gjort både i gjeldende reguleringsplan og i kommunedelplan i forhold til Bygnes i utgangspunktet er gjort med bakgrunn i spørsmål om detaljvarehandel, ikke kontor. Om det bevisst er tatt stilling til spørsmål om rent kontorformål eller ikke er vanskelig å si, og vurderes dermed til å gi rom for tolkning.

Samlet sett, tatt alle nevnte planer i betraktning både med tanke på byggesak og et eventuelt fremtidig regulerings spørsmål, finner kommunalsjef teknisk det utfordrende å ta stilling til saken.

På bakgrunn av vurderingene over vil kommunalsjef teknisk be hovedutvalget om å ta stilling til hvorvidt § 4 i gjeldende reguleringsplan åpner for etablering av kontorer for SR-Bank på gnr 66/357. Dersom avgjørelsen lander på at gjeldende plan åpner for slik bruk kan forhåndskonferanse avholdes og saken gå videre som en byggesak.

Dersom avgjørelsen lander på at tiltaket ikke er i tråd med bestemmelsen innebærer det at tiltakshaver kan prøve saken gjennom et privat planinitiativ, eventuelt en dispensasjonssøknad. Kommunalsjef teknisk påpeker at en dispensasjon ikke kan påregnes og at det på bakgrunn av vurderingene over er usikkerhet knyttet opp mot anbefaling om oppstart av et eventuelt planarbeid eller ikke.

Vedlegg:

Uttalelse fra Byen vår Kopervik, Bygnes senter og Sparebank 1 SR-bank

Bygnes Senter AS Uttale til varsel om byggeforbud 171221

Vedlegg - Uttale Byen Vår Kopervik

Vedlegg - Uttale Sparebank 1 SR-bank

Varsel om midlertidig forbud mot tiltak - Gnr 102/70, 66/357 og 66/403

Gnr. 66, bnr. 357 - Forhåndskonferanse - Bygnes Senter påbygg/ tilbygg - Vestheimvegen 3

Eksisterende perspektiv nord-vest

Tegning - Fasade Vest Rendert

Notat - Utnyttelsesgrad og parkeringsdekning

Plantegning - 1.etg

Plantegning - 2.etg

Tegning - Snitt DD, EE

Situasjonsplan