

Dato: 17.12.2021
Vår ref.: B58042

Karmøy kommune

v/ saksbehandler Bergitte H. Flatebø
dok.nr.: 21/10870-1

Uttale

til varsel om midlertidig forbud mot tiltak på gnr./bnr. 102/70, 66/357 og 66/403 (Bygnes senter)

Bygnes Senter AS mottok brev om varsel om midlertidig forbud mot tiltak, datert 30.11.2021 (dok.nr. 21/1087-1), og har bedt Omega Areal AS som ansvarlig søker om bistand til å uttale seg før endelig vedtak blir fattet. Varselet ble sendt Bygnes Senter AS like etter at det ble bedt om forhåndskonferanse med kommunen vedrørende et tilbygg på 91m² BYA og omdisponering av 285m² BRA innvendig areal for å tilrettelegge for SR-Bank med tilhørende kontorer, totalt 378m² BRA.

Kommunen peker i sitt varsel på at gjeldende detaljplan ikke er tydelig nok med tanke på hvilken type virksomhet som kan etableres i Bygnes senter. Saken skal derfor til politisk behandling for å avgjøre hva som kan tillates innenfor det vedtatte plangrunnlaget. Fristen for uttale er satt til 05.01.2022.

Det ble avholdt et digitalt dialogmøte med kommunen 09.12. for å få en bedre forståelse av hvorfor et forbud er varslet nå. I møtet presenterte kommunen at planen 316-3 gjelder foran kommunedelplanen, og at administrasjonen er i tvil om følgende bestemmelse i detaljplanen:

Byggeområder

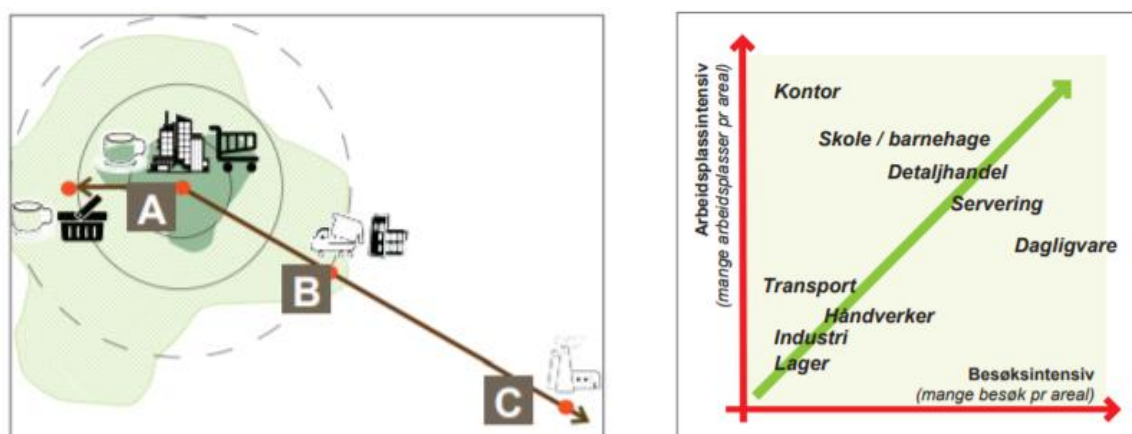
Område for bensinstasjon/forretning i kombinasjon.

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.

Nedenfor følger en gjennomgang av planforutsetningene som er lagt til grunn ved utbygging av Bygnes-området, med henvisning til Bygnes senter med dagens drift og planlagt utvidelse. En oppsummering av uttalen er lagt til slutt i dokumentet, som følges av en anmodning om at det ikke blir lagt ned forbud mot tiltak på Bygnes senter slik dette er varslet.

Kommunen skriver i varslingsbrevet at regionalplan for areal og transport på Haugalandet (ATP) fra 2017 fokuserer på rett virksomhet på rett sted, der 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 tettstedene, og med best mulig tilgjengelighet for gange, sykling og kollektivtransport.

Etter begrepet «rett virksomhet på rett sted» slik dette er omtalt i regionalplanen s. 45, ligger næringsutviklingen på Bygnes et sted mellom A og B.



Kategori	Type virksomheter	Eksempler på aktuelle næringsgrupper	Lokalisering i type næringsområder	Krav til areal-utnyttelse
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 tettsteds-strukturen	Middels
C	Lav arbeidsplass- og besøksintensitet. Lav persontransport, høyere varetransport.	Transport, industri, lager, engros	Utenfor/i ytterkant av tettsteder, og langs hovedvegnettet	Lavere

Figur 1 Rett virksomhet på rett sted figur 4.12 og skjematisk sortering av næring figur 4.11(øvt) og prinsipp for kobling av næringsvirksomhet og næringsområdet etter areal- og transportegenskaper tabell 4.4 nedst. Alt hentet fra s. 45 i regionalplanen for areal og transport på Haugalandet.

Kommunedelplanen er vedtatt to år etter ATP-en, og bygger videre på de føringene som regionalplanen legger til grunn. Her viser kommunedelplanen til at virksomheter innenfor kategori A er en ønsket utvikling i Kopervik næringspark, og at slik virksomhet ikke nødvendigvis konkurrerer med sentrum. Dette viser seg i blant annet at Kopervik næringspark i dag er den største arbeidsplassen i antal ansatte på Karmøy.

Selv om gjeldende detaljplan gjelder foran kommunedelplanen, er føringene som kommunedelplanen legger med tanke på areal og transport for Bygnesområdet relevant for en fremtidig utbygging. Det er verdt å merke seg at dersom det skal utarbeides ny detaljplan for Bygnes senter vil kommunedelplanen være førende for arealbruken.

I planbeskrivelsen til kommunedelplanen s. 19 står følgende om utbygging på Bygnes:

*Bygnes næringspark**

Av andre store grep i planen er omdisponering fra næringsformål industri/lager/forretning til kombinert formål forretning/næring i Bygnes næringspark.

(...)

I prosessen med kommunedelplanen har signalene fra handelsstanden i Kopervik vært positiv til åpning for detaljhandel på Bygnes. I noen sammenhenger vil sentrum og næringsparken konkurrere om de samme kundene, men etableringer innen detaljhandel på Bygnes er nødvendigvis ikke i konflikt med handelen i sentrum. En årsak til dette er at Kopervik sentrum mangler både lokaler og tomter av den størrelsen som tilfredsstiller behovene til de tyngre aktørene.

(...)

Med bakgrunn i at Kopervik sentrum og Bygnes har ulike handelstilbud, er lokalisert i kort avstand til hverandre og at koblingene tvil ytterligere bli forbedret gjennom oppgradering av fv. 511, vurderes åpning av detaljhandel som et positivt grep for handelsutviklingen i Kopervikområdet.

*«Bygnes næringspark» i kommunedelplanen er i dag omtalt med Kopervik næringspark.

Planbeskrivelsen viser videre til at «Bygnes-rundkjøringen» i 2014 har styrket forbindelsene mellom næringsparken og sentrum. Tilgangen er senere styrket ytterligere ved ferdigstilling av gang- og sykkelveg fra Bygneskrysset og til Østrembruvegen desember 2018.

Også samfunnsdelen til ny kommuneplan, som ligger til offentlig ettersyn nå, bygger videre på dette som går frem av regionalplanen (ATP). På side 47 i samfunnsdelen står følgende:

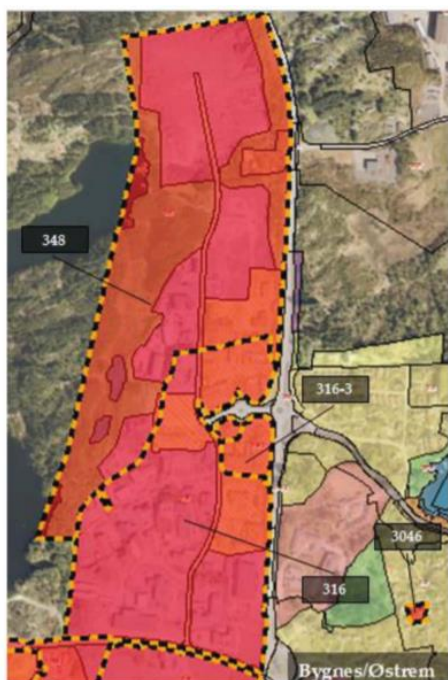
For å kunne nå målsettingene i samfunnsdelen, er det avgjørende at flere mennesker bor, handler og jobber i byene. Derfor bør all besøksintensiv handel og service, og all arealintensiv næring (kontorvirksomhet) kanaliseres mot byene.

Selv om arealstrategien ikke aktivt legger til rette for videre spredt vekst, er det ikke snakk om å avvikle bygdene og tettstedene. Det som allerede er bygd utgjør tross alt langt mer enn det som skal bygges i fremtiden. Arealstrategien handler om hvor kommunen skal tilrettelegge for videre fremtidig vekst.

Byene og bygdene har ulike funksjoner. Dagligvarehandel og servicefunksjoner i tettstedene skal fortsatt kunne utvikles, men de skal dimensjoneres for å kunne betjene sitt eget lokale nærrområde.

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.



Bygnes senter ligger i gjeldende kommunedelplan fra 2019 med formål for nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål F/N03, der arealbruken gjelder foran den vedtatte kommuneplanen fra 2015.

I bestemmelsene §1-1 skal kommunedelplanen så langt som mulig ikke inneholde krav om utarbeiding av detaljeringsplan innenfor etablert bygningsstruktur.

Detaljplanen 316-3 gjelder foran kommunedelplanen slik dette går frem av §1-4 og illustrasjonskartet i vedlegg 1. Figuren til venstre viser at alle reguleringsplanene omkring Bygnes senter på denne sida av Karmøyvegen og Sundvegen gjelder foran kommunedelplanen.

Figur 2 Utsnitt fra illustrasjonsskisse figur 4 i Vedlegg 1 til gjeldende kommunedelplan for Kopervik.

Tabell 1 Reguleringsplaner i området med tilhørende formål avsatt i plan.

PlanID	Formål	Vedtatt
316	Industri med tilhørende lagerbygg. Unntaksvis salg/servicebedrifter. Det er gitt dispensasjon i 2016 for å drive detaljhandel i deler av området.	1984
316-3	Bensinstasjon/forretning i kombinasjon (Bygnes senter).	2004
316-7	Mindre endring, der formålsområdene langs Sundvegen og delvis langs Karmøyvegen er endret fra industri til kontor/lager/industri. Her holder følgende bedrifter til: - XL-bygg Karmøy (handel) - Knapphus Kjøkkensenter avd. Karmøy (handel) - GL Prosjektservice AS (kontor) - KVOS PPS (kontor/voksenopplæring) - F&b Energy Treningssenter AS (treningssenter) - Bilxtra (handel/verkstad) - Glassdrive (handel/verkstad)	2007
348	Tilgrensende reguleringsplan til 316. Industri med tilhørende lagerbygg. Unntaksvis salg/servicebedrifter.	1988

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 unntaksvis 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.

A handwritten signature in blue ink that reads 'Eileen P. Selland'.

Eileen P. Selland

Master arealplanlegger

eileen@omega.no

Omega Areal AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Elisabeth Silde'.

Elisabeth Silde

Avdelingsleder plan

elisabeths@omega.no

Omega Areal AS

Vedlegg:

Uttale fra Byen Vår Kopervik

Uttale fra SpareBank 1 SR-Bank