



Karmøy kommune
Att: John Karsten Vedø
4250 Kopervik

Vedrørende deres sak 22/1026

25.02.2022

Gnr. 122, bnr. 10 i Karmøy kommune, terrenginngrep og varsel om pålegg datert 04.02.2022.

For det første vil vi beklage for vi ikke har fulgt opp vedtak her, det er helt klart dette ansvaret ligger på oss. Hele saken føles fastlåst, vi mener et møte kan være oppklarende for alle involverte. Under ligger vår tolkning opp mot krav om reguleringsplan .

Krav om reguleringsplan relatert til plan- og bygningslovens §12-1

Birkeland AS v/Helge Mundal hadde den 10.01.2022 et møte på Teams med saksbehandler for ovennevnte byggesak. Her ble sagt at ny søknad etter plan- og bygningsloven ikke kan behandles før arealet er regulert.

Dette synspunktet gjentas i brev datert 21.02.2022 der Birkelands anmodning om et møte blir avvist av saksbehandler ved byggetilsynet i Karmøy. I tillegg til det som ble sagt i møtet i den 10.01, blir det påpekt at kravet om reguleringsplan nå også er avklart med fagansvarlig for byggesak.

For Birkeland AS er kravet om reguleringsplan svært tyngende, og før vi går videre med andre spørsmål som er reist, ønsker vi å få en avklaring på kravet om utarbeiding av reguleringsplan.

Birkeland AS stiller seg i utgangspunktet svært undrende til at det nå plutselig blir stilt krav om utarbeiding av reguleringsplan. I plan- og bygningslovens § 12-1 om reguleringsplan heter det følgende:

....

Kommunestyret skal sørge for at det blir utarbeidet reguleringsplan for de områder i kommunen hvor dette følger av loven eller av kommuneplanens arealdel, samt der det ellers er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern i forhold til berørte private og offentlige interesser.

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan.

....

Det er altså to kriterier som oppfylles før krav om utarbeiding av reguleringsplan slår inn. Det ene der det er et reguleringskrav som følger av loven eller av kommuneplanens arealdel. Det andre er at det kreves reguleringsplan for gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø- og samfunn.



For det tiltaket vi her snakker om, følger det verken av loven eller kommuneplanens arealdel at det stilles krav om reguleringsplan. Området er i kommuneplanens arealdel vist til LNF-område og vil, når massetak og nydyrking i området er gjennomført, forbli LNF-område.

Det andre kriteriet som utløser krav om reguleringsplan, er at det dreier seg om «større bygge- og anleggstiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn». I veiledere til plan- og bygningsloven er det ikke sagt noe om hva som forstås med «større bygge- og anleggstiltak». Dette må vurderes konkret i det enkelte tilfellet. Det som kan være et større tiltak i noen situasjoner, kan i andre sammenhenger betraktes som et mindre tiltak som ikke utløser krav om reguleringsplan.

Etter vår vurdering kan en videreføring av en terrengendring som for det alt vesentlige ble tillatt av kommunen i 2018, ikke betraktes som et «større bygge- og anleggstiltak».

Krav om reguleringsplan relatert til saksbehandlingsregler

I plan- og bygningslovens §12-1 heter det at kommunestyret skal sørge for at det blir utarbeidet reguleringsplan for de tilfeller der loven krever det. Normalt vil dette følges opp gjennom kommuneplanens arealdel eller kommunens planstrategi. Som vi har pekt på over, er det vår klare oppfatning at det massetaket vi her snakker om, ikke omfattes av lovens krav om reguleringsplan.

Hvis kommunen likevel vil holde fast ved at det kreves utarbeidet reguleringsplan, er det kommunestyret som er organet som kan stille et slikt krav. Dette framgår klart av bestemmelsen i §12-1.

Etter kommuneloven og i medhold av særlov, kan kommunestyret delegere myndighet som fremgår av lovbestemmelser til andre politiske organer eller rådmannen.

Ifølge Karmøy kommunes delegasjonsreglement, vedtatt av kommunestyret 02.05.2016, er kommunestyrets myndighet etter §12-1 ikke delegert, verken til annet politisk organ eller rådmannen. Et krav om utarbeiding av reguleringsplan må vedtas av kommunestyret, og kan med andre ord ikke stilles av administrasjonen eller annet politisk organ.

På bakgrunn av det som er sagt over, håper vi at kommunen kan revurdere sitt krav om utarbeiding av reguleringsplan, et krav som uansett ikke vil ha rettsvirkning før det er godkjent av kommunestyret. For Birkeland AS som ansvarlig søker, for tiltakshaver og ikke minst for kommunen vil det være en ressursbruk som langt overstiger det som man med rimelighet må anse som rasjonell for det tiltaket dette gjelder. Vår anbefaling er derfor at vårt ønske om en konstruktiv og målrettet dialog mellom de involverte parter blir etterkommet, og at vi gjennom denne prosessen kan avklare og løse de problemstillinger som beklageligvis er oppstått.

Ekrene 25.02.2022

Vennlig hilsen

Birkeland AS

Helge Mundal

tlf: 98220599 mail: mundal@birkeland.no

BIRKELAND
- din entreprenør