



Hjr Rasmussen Bygg AS

Postboks 204

4296 ÅKREHAMN

Dato: 20.07.2022

Dokumentnummer: 22/1536-6

Deres referanse: Ronny Tangen

Saksbehandler: Oddbjørn Skogøy Halvorsen

Vedtak om avslag på rammesøknad - Parkering - gnr. 25 bnr. 83 - Langåker

Adresse Langåker	Gårdsnr. 25	Bruksnr. 83	Festenr.	Seksjonsnr.
Ansvarlig søker Hjr Rasmussen Bygg AS Postboks 204 4296 ÅKREHAMN	Tiltakshaver Berøa Langåker Jarlehaugvegen 10 4274 STOL			
Type tiltak/bygning / parkering				

Vedtak

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 11-6. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel. Herunder arealformål og krav om reguleringsplan jf. kommuneplanens arealdel pkt. 1.1.

Søknaden gjelder etablering av parkeringsplass på ca. 1,3 daa i tilknytning til Berøa langåker bedhus. Kommunen har konkludert med at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, jf. pbl. § 19-2. Vedtak om avslag er fattet på denne bakgrunn.

Søknad og saksopplysninger

Adresse Langåker	Gårdsnr. 25	Bruksnr. 83
Bebygd areal (BYA)	Uendret	

Tegningsdokumentasjon

Avslag er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 16.2.2022, samt supplering av dokumentasjon mottatt 10.6.2022.

Søknad om ansvarsrett

Foretak	Funksjon	Tiltaksklasse
Hjr Rasmussen Bygg AS	SØK Hele tiltaket PRO Ansvar jf. søknad UTF Ansvar jf. søknad	1

Plangrunnlag

- Plantype: kommuneplan
- Planformål: boligbebyggelse - fremtidig

Nabovarsling

Det er gjennomført nabovarsling i samsvar med reglene i pbl § 21-3. Det er ikke registrert merknader i saken.

Dispensasjon

- Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel, og er avhengig av dispensasjon fra krav om reguleringsplan og arealformål.
- Søkerens begrunnelse:

«Det søkes dispensasjon fra punkt 1.2 i kommuneplan for Karmøy. Dispensasjon fra krav om regulering ved tiltak på eiendom større enn 3 mål. Berøa Langåker er et bedehus hvor det har vært aktivitet i nærmere 100 år. Deltakerne i arbeidet som driftes av Berøa har sin tilhørighet i Ferkingstad skolekrets. Det er aktiviteter for folk i alle aldre. Det blir blant annet drevet et stort forebyggende arbeid blant barn og unge i området. Behovet for parkeringsplass har endret seg de siste årene. Berøa har noe parkering på egen eiendom, men ikke nok. Parkeringsplassen ved Kiwi Langåker gbnr 25/53 har blitt brukt som supplerende tidligere. Utvidede åpningstider på Kiwi, og etablering av tanken bensinstasjon på deres parkering har medført at det ikke mulig å benytte denne parkeringen ved aktivitet på Berøa. Man ser som følge av ovennevnte behov for å tilegne seg større areal til parkering. Det er derfor inngått avtale med eier av gbnr 22/33 ang kjøp av areal. Det søkes derfor dispensasjon fra krav om regulering jf. punkt 1.2 i kommuneplanen for Karmøy til omdisponering av areal til parkering, samt fradeling av areal fra gbnr 22/33

Begrunnelse

Hensynet bak bestemmelse i kommuneplan om krav til regulering er for å kunne ivareta alle forhold ved større utbygginger. Det være seg tilpassing av boligområder til gjeldende regelverk, påse at teknisk anlegg er ivaretatt, samt helhetlige vurderinger av adkomst osv.

Tiltaket det her søkes om vil ikke før til utvidet bruk. Området er tenkt nytt til parkering for allerede eksisterende aktivitet på Berøa. Tiltaket vil heller ikke føre til endrede forhold ved avkjøring. Tiltaket vil etter vår mening være med på å trafikksikre området. Et større område for parkering vil gi større oversikt i området for de som bruker Jarlehaugvegen som går langs eks parkering.

På bakgrunn av dette mener vi at hensynet til bestemmelse om krav til regulering ikke er vesentlig tilsidesatt, og fordelene derfor større enn ulempene.»

I brev med dato 28.3.2022 varslet kommunen avslag på søknaden og opplyste om at tiltaket også var avhengig av dispensasjon fra arealformålet. Ansvarlig søker har svart med følgende begrunnelse:

«Etter vår mening vil ikke arealet som det søkes omdisponering av ikke være til hinder for fremtidig bruk av området regulert til bolig i kommuneplan. Omsøkt område er i det sør-vestre hjørnet av området, og muligheter for fremtidig infrastruktur, adkomst og inndeling av området vil ikke påvirkes.

Som vi har påpekt tidligere handler utvidelsen om å kunne avvikle parkering på området forsvarlig. Det er nødvendig å få definere parkeringsarealet og eks vei (Jarlehaugvegen).

Store arrangement som begravelser, selskap og andre sammenkomster krever i dag at man avtaler parkering hos naboer i området. Som nevnt tidligere er området ved Langåker Handelslag (Kiwi) ikke tilgjengelig lengre,

pga åpningstider og etablering av tanket bensinstasjon. Forsamlingshuset har et stort nedslagsfelt som gjør at mellom 70 og 90 biler ikke er uvanlig. I Vedlagt skisse er det tegnet opp 68 stk parkeringsplasser. Dette er en løsning hvor alle parkeringer vil kunne fungere gunstig uten å bli sperret inne. Vi ber om at saken vurderes i lys av ovenstående og vedlagt skisse. Vi ønsker uansett saken behandlet.»

- Uttale fra Kommunens Landbruksavdeling:

«HJR Rasmussen Bygg AS søker på vegne av Berøa Langåker om etablering av parkeringsplass på gnr. 22, bnr. 33. Gnr. 22, bnr. 33 er en landbrukseiendom med et totalareal på 146,8 dekar. Det er ikke selvstendig drift på eiendommen, men arealene er leid ut til bruk med aktiv drift i nærområdet. Den omsøkte teigen består av fulldyrka jord der det i dag blir drevet grovfôrproduksjon. Arealene der en ønsker å etablere parkeringsplass ligger i det som i kommuneplanens arealdel er avsatt til framtidig boligområde. Jordloven kommer derfor ikke til anvendelse her, og det er derfor ikke krav til at det søkes om omdisponering av jordbruksareal. Teigen der parkeringen ligger består av fulldyrka jord. Karmøy kommune har en egen jordvernstrategi som sier at vi skal ta vare på matjord, selv om den befinner seg innenfor det som er satt av til annet formål enn landbruk. Dersom det tillates etablering av parkering på omsøkte areal, må det settes krav til at det gjøres rede for mengde matjord og hvordan denne håndteres videre. Matjorda skal plasseres slik at den kommer jordbruket til nytte, helst lokalt, slik at en unngår unødvendig transport av massene.»

Vurdering av dispensasjonssøknad

Etter pbl § 19-2 (2) skal ikke dispensasjon gis:

- Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge disse vilkårene må være oppfylt for at kommunen kan gi dispensasjon.

Vurdering av vilkåret i første kulepunkt i forhold til krav om reguleringsplan og arealformål

Det gjøres en samlet vurdering ettersom arealformålet utløser krav til reguleringsplan. Hensynet bak arealformålet ases å være i samsvar med plankravets intensjon.

Plankravet skal sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket. Plankravet er også viktig for å avklare overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder med mer, før utbygging tillates. Arealformålet skal sikre en sammenhengende bruk og bebyggelse innenfor et område. Arealbruk bør avklares gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner for å sikre at utbyggingsområder skjer etter en samlet vurdering av konsekvenser for samfunn, naturressurser og miljø.

Det vises videre til Reguleringsplanveilederen fra Regjeringen:

Når skal det utarbeides reguleringsplan?

1. Det skal alltid foreligge reguleringsplan før det gis tillatelse til større bygge- og anleggsarbeider og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.
2. Når kommunen i arealdel til kommuneplan eller kommunedelplan har fastsatt at det skal utarbeides reguleringsplan.
3. Når kommunen i områderegulering har fastsatt krav om detaljregulering.
4. Når kommunen ellers finner behov for det for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern med hensyn til berørte private og offentlige interesser.

Området hvor parkeringsplass ønskes plassert er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Det omsøkte arealet består i dag av fulldyrka jord, men jordloven kommer ikke til anvendelse da arealet er avsatt til boligbebyggelse. I en reguleringsplan vil det settes krav til omdisponering av matjorda og at det skal fylles ut en disponeringsplan for matjord.

Videre er arealet en del av et større ubebygde boligområde. Omsøkt parkering vil beslaglegge et areal på ca. 1,3 daa og kommunen vurderer at det er uheldig dersom et større areal bygges ut, uten at det er en plan for resten av området. Kommunen anser at viktige hensyn til infrastruktur ikke blir ivaretatt og vi viser til at fremtidig adkomstveg og kryss til boligområde fortsatt ikke er avklart. Dersom arealet skal bebygges bør dette skje gjennom en planprosess. Arealet omsøkes til en bruk som ikke er i tråd med dagens eller fremtidig bruk av området, og en stykkevis utbygging ved dispensasjon anses å tilsidesette den helhetlige vurderingen av området.

Tiltaket i seg selv vil kunne føre til en bedre situasjon mtp. parkering og trafiksikkerhet under større arrangement. Kommunen konkluderer likevel med at tiltaket er den del av en større helhet og har potensial til å tilsidesette viktige hensyn ved en fremtidig plan for området. Den fremtidige bruken av området bør derfor avklares gjennom en planprosess og ikke gjennom dispensasjon.

En dispensasjon anses i dette tilfellet å vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen. Dispensasjon kan derfor ikke gis. Det gjøres følgelig ikke en vurdering av vilkårene i andre kulepunkt.

Samlet vurdering

Søknad om dispensasjon avslås med hjemmel i pbl. § 19-2 da lovens krav for å gi dispensasjon ikke anses å være oppfylt.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Karmøy kommunes gebyrregulativ:

3.12.2 - Dispensasjon fra: Plankrav, byggeforbud §1-8 eller kommuneplan. Gjelder i uregulert område eller områder med plankrav eller som krever uttalelse fra andre myndigheter	15000	1	15000
3.12.3 - Dispensasjon fra andre forhold, lov, forskrift, avstandskrav, etc.	7500	1	7500
3.11.3 - Trafikk-/samf.anlegg (VA,veg, parkeringsplass, kaianlegg etc.) (pbl. § 20-1 I)	7500	1	7500
Totalt gebyr å betale			30 000

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Sektor areal- og byggesak har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 1151/22.

Med hilsen

Runar Lunde
areal- og byggesakssjef

Oddbjørn Skogøy Halvorsen

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Berøa Langåker

Jarlehaugvegen 10

4274

STOL

Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, Sektor areal- og byggesak, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens formannskap eller klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.