



Rogaland fylkeskommune

Dato: 25.11.2022

Postboks 130 Sentrum

Dokumentnummer: 22/1536-13

4001 STAVANGER

Deres referanse:

Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

## Gnr. 25, bnr. 83 - Anmodning om uttalelse

- **Søknaden gjelder:**

Etablering av parkeringsplass på ca. 1,3 daa i tilknytning til eksisterende bedehus. Søknaden omfatter dispensasjon fra pbl. § 11-6, herunder arealformål (bolig) og krav om reguleringsplan, jf. kommuneplanens arealdel pkt. 1.1. Dispensasjon gjelder for etablering av parkeringsplass og fradeling av tilleggsareal.

- **Søknaden gjelder:** etablering av parkeringsplass og dispensasjon for fradeling av tilleggsareal.

- **Planstatus og arealanvendelse:** Uregulert. Kommuneplanens arealdel: fremtidig boligområde, med krav om regulering, jf. kommuneplanens bestemmelser pkt. 1.1:

*«Innenfor arealer vist til ovennevnte formål, kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.»*

- **Søknad om dispensasjon fra:** Pbl. § 11-6, herunder arealanvendelsen i kommuneplanen (bolig) og plankravet for fremtidige boligområder, jf. pkt. 1.1.

- **Tiltakshavers 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.»*

- **Aktuelle landbruksfaglige opplysninger:** Det foreligger uttalelse 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.»*

- **Kjente kulturminner:**

Ingen kjente.

- **Naturmangfold:**

Tiltaket er en utvidelse av eksisterende parkeringsplass. Naturbase er sjekket ut, og kommunen kan ikke se at det er gjort registreringer knyttet til naturmangfold.

- **Vurdering**

Kommunen viser til vedtak i HTM, saksnr. 124/22:

*«HTM gir dispensasjon fra PBLs § 11-6 etter medhold i samme lovs § 19-2, slik at omsøkte parkering kan etableres.*

*Begrunnelse for dispensasjonen.*

*HTM kan ikke se at omsøkte vil vanskeliggjøre fremtidig regulering av 22/33*

*Omsøkte vil bedre trafikkforholdene på stedet og man vil forhindre «villparkering» som kan være trafikkfarlig.*

*Steder der folk kan treffes er viktige i dagens samfunn og HTM mener det er rett å tilrettelegge for dette.*

*Arealene er dyrket mark, men regulert til bolig, så jordloven kommer ikke til anvendelse her.*

*HTM kan ikke her se at planen det dispenseres fra, blir vesentlig tilsidesatt.*

*HTM finner i denne saken fordelene vesentlig større enn ulempene om dispensasjon gies.*

*Matjord må forvaltes på en jordbruksvennlig, forsvarlig måte.*

*Aktuell eiendom deltar i en eventuell framtidig regulering av området.*

*Etter en samlet vurdering av ovenstående og befaring på stedet, finner HTM at betingelsene for å gi dispensasjon etter PBL § 19-2 er oppfylt»*

Kommunen viser til at det står «gir dispensasjon» i vedtak nr. 124/22. Da saken berører regionale interesser, er det imidlertid ikke mulig å gi dispensasjon før de aktuelle regionale myndigheter har uttalt seg. Saken oversendes dermed for uttale i henhold til PBL § 19-1. Frist for uttale er 4 uker.

Med hilsen

Gry Trovåg Hansen  
fagansvarlig byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk.

**Mottaker:**

Statsforvaltaren i Rogaland      Postboks 59 Sentrum      4001      STAVANGER

**Kopi til:**

Berøa Langåker      Jarlehaugvegen 10      4274      STOL  
Hjr Rasmussen Bygg AS      Postboks 204      4296      ÅKREHAMN

**Vedlegg:**

Gnr. 25 bnr. 83 - vedtak i klagesak - Parkering - Langåker  
Gnr. 25, bnr. 83 - Klage på avslag  
Vedtak om avslag på rammesøknad - Parkering - gnr. 25 bnr. 83 - Langåker  
Situasjonsplan  
Gnr. 25, bnr. 83 - Tilbakemelding på foreløpig svar  
Skisse parkering  
Gnr. 25, bnr. 83 - Parkering - Langåker  
Gjenpart nabovarsel  
Kvittering for nabovarsel  
Situasjonsplan  
Erklæring om ansvarsrett - PRO HJR RASMUSSEN BYGG AS  
Gjennomføringsplan  
25.83