



Karmøy kommune  
Postboks 167  
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler  
Aurora Skimmeland, 51568708

## Statsforvalteren klager på vedtak om dispensasjon til etablering av parkeringsplass på gnr./bnr. 25/83 i Karmøy kommune

Vi viser til kommunens oversendelse, mottatt her 25.11.2022

**Statsforvalteren klager på vedtak om å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 til parkeringsplass på eiendom 25/83 i Karmøy kommune. Vedtaket er i strid med vesentlige regionale og statlige retningslinjer knyttet til omdisponering av fulldyrka mark.**

### Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om 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.

Søknaden om dispensasjon ble avslått av Karmøy kommune i vedtak datert 20.07.2022. Begrunnelsen for avslaget var følgende:

*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 matjord 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 ivarettatt 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 stykkevisutbygging ved dispensasjon anses å tilsidesette den helhetlige vurderingen av området.*

Vedtaket om avslag ble påklaget av tiltakshaver i brev datert 10.08.2022. Klagen konklusjon hadde følgende ordlyd:

*Vi kan på ingen måte se hvordan omsøkt parkeringsplass på 1,3 mål skal kunne problematisere fremtidig utvikling av boligområdet. Ettersom det i saken er gitt medhold i at tiltaket vil medføre bedre trafikkavvikling i området mener vi at saken må behandles på nytt, og vi ønsker derfor behandling av hovedutvalg teknisk og miljø.*



Klagen ble behandlet i Hovedutvalg teknisk og miljø (HTM), og 13.09.2022. HTM fattet følgende vedtak:

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

Endelig vedtak ble sendt til Statsforvalteren som ett vedlegg i en anmodning om uttale datert 25.11.2022. Bakgrunnen for at kommunen ba Statsforvalteren om uttale er at vedtaket ble gjort uten at saken ble sendt på høring til regionale eller statlige myndigheter. Vi informerte i brev 30.11.2022 at vi oppfatter at det er blitt gjort en saksbehandlingsfeil fra kommunens side, og at en negativ uttale fra oss i etterkant av vedtaket ikke vil avhjelpe saksbehandlingsfeilen som er gjort. I samme brev ba vi kommunen omgjøre eller oppheve vedtaket, og at dersom dette ikke blir gjort vil vi klage på vedtaket. Vi har per dags dato ikke mottatt beskjed om at dette er gjort.

Etter § 1-9 i plan- og bygningsloven, kan statlig organ klage på enkeltvedtak som gjelder vedkommende myndighet sitt saksområde. I denne saken gjelder det ansvarsområder vi er satt til å ivareta knyttet til landbruk og jordvern.

Kommunen sitt oversendelsesbrev til oss er mottatt her 25.11.2022. Etter § 29 i forvaltningsloven er fristen for å klage 3 uker fra det tidspunkt melding om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Klagen er derfor sendt innen fristen.

## **Vår vurdering**

### Effektiv arealutnyttelse ved omdisponering av fulldyrket mark

Den omsøkte parkeringsplassen ønskes etablert på område med fulldyrket jord i kjerneområde for landbruk - jf. Regional plan for areal og transport på Haugalandet. I regionalplanens retningslinje 27 kommer det frem at spredt utbygging i kjerneområdene til formål utenfor landbruk ikke tillates. Det argumenteres for at det aktuelle arealet er avsatt til boligformål i kommuneplanen, og at jordvernet derfor ikke er et relevant argument mot å gi dispensasjon. Boligareal på fulldyrket mark er noe dagens regelverk behandler strengere enn da kommuneplanen ble vedtatt i 2015, i særlig grad gjelder dette parkering på bakkeplan. I regional jordvernstrategi for Rogaland er det i punkt 2.3 skrevet eksplisitt at man ikke skal planlegge for omdisponering av jordbruksareal til parkering på bakkeplan i utarbeidelsen av reguleringsplaner. Den omsøkte dispensasjonen vil derfor legge føringer for området som ikke ville blitt tillatt gjennom en reguleringsplanprosess.

I *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging* punkt 5.3 kommer det tydelig frem at ved omdisponering av verdifull dyrket jord bør potensialet for fortetting og transformasjon være kartlagt. Selv om området er avsatt til boligformål i kommuneplanen, vil en parkeringsplass være i strid med statlige retningslinjer for arealutnyttelse. En parkeringsplass på 1,3 daa vil forringe kvaliteten på eventuell utbygging til boligformål, og vil legge føringer for en fremtid utnyttelsesgrad. Omdisponering av fulldyrket mark tilsier en høy arealutnyttelse etter statlige retningslinjer, og slike arealer skal normalt planlegges gjennom en reguleringsplan og ikke gjennom dispensasjoner.

### Behov for parkeringsareal

Bedehuset har areal avsatt til parkeringsplass, det har også den lokale butikken mindre enn 100 m unna. I tillegg har den lokale skolen også parkeringsplasser, den ligger mindre enn 200 m nordvest for bedehuset. Det er derfor vanskelig å se at behovet for ytterligere parkeringsplasser her. Dersom behovet i realiteten er så stort at det må til nytt areal, vil vi anbefale å utnytte parkeringsarealet på tomten bedre. Eksempelvis med oppmerking. Det vil også kunne finnes løsninger hvor det asfalterte



arealet samordnes bedre mellom de aktørene som bruker det, slik at man får en mer forutsigbar parkeringsavvikling. Alternativ en begrenset utvidelse som ikke gir tap av fulldyrka jord.

### **Konklusjon**

Det vedtatte tiltaket er i strid med statlige og vesentlige regionale retningslinjer angående omdisponering av fulldyrket mark. Vi kan ikke se at det er tilstrekkelig gjort rede for alternativ løsning. Statsforvalteren klager derfor på vedtaket.

Hvis vedtaket ikke blir endret i forbindelse med kommunens klagebehandling, ber vi om at saken blir sendt Statsforvalteren for eventuell oversendelse til klageinstans.

Med hilsen

Lone Merethe Solheim (e.f.)  
ass. statsforvalter

Geir Skadberg  
landbruksdirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Vedlegg

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune

Postboks 130

4001

Stavanger