



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
017/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	21.02.2023

## Vedtak i klagesak - Parkering - gnr. 25 bnr. 83 - Langåker

### Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø tar klagen fra Statsforvalteren i Rogaland til følge.

I medhold av forvaltningsloven § 33 omgjøres vedtak om dispensasjon i sak nr. 124/22, og det gis avslag i medhold av plan- og bygningsloven §19-2, jf. § 11-6.

### Hovedutvalg teknisk og miljø 21.02.2023:

#### Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM. 017/23. Klagesak parkering 25/83. Langåker., foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

*HTM opprettholder vedtak om dispensasjon i sak HTM. 124/22*

Haglands forslag vedtatt med 5 stemmer mot 4 stemmer (Ap 1, Sp 2, MDG 1) for innstillingen.

#### HTM- 017/23 Vedtak:

HTM opprettholder vedtak om dispensasjon i sak HTM. 124/22

#### Saksutredning

#### Saks- og faktaopplysninger

- I delegert sak nr. 1151/22 ble det gitt avslag på søknad om dispensasjon i forbindelse med etablering av parkeringsplass og fradeling av tilleggsareal. Avslaget ble gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-6, herunder arealformål og krav om reguleringsplan, jf. kommuneplanens

arealdel pkt. 1.1.

- Vedtaket ble påklaget av ansvarlig søker i brev datert 10.08.2022.
- På HTM-møte 27.09.2022 ble saken utsatt for befaring.
- På HTM-møte 25.10.2022 ble det avholdt befaring, og det ble fattet følgende vedtak, sak nr. 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 gis.*

*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.»*

- Vedtaket ble oversendt til Statsforvalteren i Rogaland og Rogaland fylkeskommune på uttale.

- Statsforvalteren i Rogaland påklaget vedtak i sak nr. 124/22 i brev datert 25.11.2022.
- Klagen er oversendt ansvarlig søker og tiltakshaver for kommentarer, men det er ikke registrert kommentarer til klagen innen fristen.

## Klagen

I klagen fremkommer i hovedsak følgende:

*«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.»*

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

#### **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**

Etablering av parkering er søknadspliktig i medhold av pbl. § 20-1 første ledd bokstav l).

Eiendommen er uregulert, og er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanen. For områder som er avsatt til fremtidig bebyggelse heter det følgende i 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.»

Etablering av parkering og fradeling av tilleggsareal er dermed avhengig av dispensasjon fra plankravet, samt arealformålet.

Kommunalsjef teknisk er i stor grad enig i Statsforvalterens vurdering i klagen. Det vises til dispensasjonsvurderingen i tidligere saksframlegg:

*«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.*

*Det må først vurderes om hensyn bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt.*

*Hensyn bak arealformål bolig er i hovedsak at de avsatte arealene skal bebygges med bolig.*

*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.*

*Omsøkt tiltak omfatter et areal på ca. 1,3 da. Området hvor parkeringsplassen ønskes plassert ligger i et større ubebygde område som 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. En parkeringsplass på ca. 1,3 da. må regnes som et betydelig areal å bygge ut uten en reguleringsplan for det ubebygde området. Det at parkeringsplassen også er i strid med boligformålet i kommuneplanen, forsterker at det bør lages reguleringsplan. Kommunen anser at viktige hensyn til infrastruktur ikke blir ivaretatt og det vises til at fremtidig adkomstveg og kryss til boligområde ikke er avklart. En utbygging som omsøkt vil kunne vanskeliggjøre et fremtidig planarbeid.*

*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 en 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.*

*Kommunen anser at hensyn bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, og vilkårene i pbl. § 19-2 er dermed ikke oppfylt.»*

### **Kommunalsjef teknisk sin konklusjon**

På bakgrunn av ovennevnte vurdering anbefaler kommunalsjef teknisk at klagen fra Statsforvalteren tas til følge, og at vedtak i sak nr. 124/22 omgjøres, samt at det i medhold av pbl. §§ 19-2, jf. 11-6 gis avslag på søknad om dispensasjon.

Dersom hovedutvalget likevel ønsker å opprettholde sitt vedtak om dispensasjon så må det fattes vedtak med følgende ordlyd:

«Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak om dispensasjon i sak nr. 124/22.

Saken sendes Statsforvalteren i Rogaland for videre oversendelse til settestatsforvalter for klagebehandling.»

**Vedlegg:**

Gnr. 25, bnr. 83 - klage på vedtak om dispensasjon

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