



Karmøy kommune
Att: Saksbehandler
Ingvill Granodd
4250 Kopervik



Deres ref : 22/1026-12

Sveio 07.07.2022

Avslag på søknad om dispensasjon – Terrenginngrep for nydyrking, gnr. 122, bnr. 10.

KLAGE

Det vises til avslag datert 22.06.2022 på søknad om dispensasjon fra plan- og bygningslovens for ovennevnte tiltak. I vedtaket stilles det også krav om utarbeiding av reguleringsplan for tiltaket. I medhold av plan- og bygningslovens §1-9 og forvaltningslovens §28, påklages vedtaket. Vedtaket påklages av Birkeland AS i forståelse med tiltakshaver Morten Ingolf Jacobsen.

Bakgrunnen for klagen:

Spørsmålet om terrenginngrep og uttak av masser på den aktuelle eiendommen, har en historikk som tiltakshaver mener er svært relevant i forbindelse med vurderingen av søknad om dispensasjon. Av ukjente årsaker nevner ikke kommunen tidligere vedtak i sin siste saksbehandling og sitt siste vedtak.

Vi synes dette er underlig, og vil kort oppsummere den tillatelsen til vesentlig terrenginngrep som Karmøy kommune gav 22.12.14, saksnr. 1170/14.

I dette vedtaket gir kommunen tillatelse til uttak av masser på et areal som dekker ca. ca. 41 da. I kommunens vurdering går en ikke inn på forholdet til kommuneplanens arealdel. Kommunen har, slik vi oppfatter det, en forståelse av at LNF-formålet blir opprettholdt etter at masseuttaket er gjort, og området er tilbakeført til dyrkbart areal. En dispensasjon vil med andre ord ikke være nødvendig, ei heller vil det være relevant å kreve utarbeiding av reguleringsplan. Denne forståelsen og vurderingen finner vi rimelig og godt begrunnet for den faktiske situasjonen i området.

I vedtaket fra 2014 blir det heller ikke nevnt krav om tillatelse til uttak av masser i medhold av mineralloven. Dette antar vi er en inkurie som Birkeland AS vil rette opp når forholdet til plan- og bygningsloven har fått sin endelige avklaring.

Kommuneplanens arealdel med bestemmelser var den samme i 2014 som den er i dag. For gnr. 122, bnr. 10 medførte Karmøy kommunestyres vedtak av ny arealdel i 2015, ingen endringer.



Etter korrespondanse mellom Karmøy kommune og ansvarlig søker i løpet av våren 2022, ble ansvarlig søker anmodet om å søke om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel fordi frist gitt vedtak i sak 1064/14 om nydyrking, og tillatelse til terrengendring i sak 1170/14, ikke var overholdt. Ansvarlig søker har beklaget at fristen ikke er overholdt, men ble svært overrasket da en ikke fant grunnlag for å gi dispensasjon. Dette på bakgrunn av at den tilsvarende søknaden som ble behandlet i 2014, ble godkjent uten merknader.

Kommunen begrunner sitt vedtak med at det ikke foreligger grunnlag for å gi dispensasjon ved at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene.

Birkeland AS er grunnleggende uenig i denne vurderingen. Vi har søkt om midlertidig dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for uttak av masser på ovennevnte eiendom. Når massetaket og terrenginngrep er gjennomført, vil løsmassene i området bli tilbakeført og arealet bli klargjort for nydyrking. Det er med andre ord ingen permanent omdisponering av arealene til annet formål. Arealet vil ikke omdisponeres, men vil en periode ikke kunne dyrkes. Ser en nærmere på bruken av gnr. 122, bnr. 10, er det landbruksformålet er den vesentlige verdien av området. Slik også kommunen påpeker i sin saksforberedelse, er det ikke registrert spesielle natur eller friluftsinnteresser i området.

Hensynet bak å vise arealer til LNF-områder, er å sikre at arealene ikke kan nyttes til utbyggingsformål i en eller annen form, og at arealene for framtida vil kunne utnyttes i tråd med dagens arealbruk. Etter vår oppfatning vil ikke en midlertidig dispensasjon tilsidesette hensynet bak bestemmelsen. Hensynet bak bestemmelsen er at området skal nyttes til landbruksformål, og dette vil bli videreført når dispensasjonen opphører.

I plan- og bygningslovens §19-2 heter det videre at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Nå er det uklart hvilken gruppe eller interesse fordelene med tiltaket skal være klart større for. Etter vår vurdering må det i dette tilfellet tas utgangspunkt i fordelene for den som skal nytte området til matproduksjon. Når massetaket er utført og dyrkningsmassene er tilbakeført, vil arealet være drenert og arealene for dyrking være vesentlig mer produktive enn dagens situasjon. Dette er en ubetinget fordel. De som driver en landbrukseiendom, har alltid et ønske om å utnytte eiendommens ressurser på en måte som skaper best mulige økonomiske grunnlag for videre drift. Å ta ut de massene på eiendommen som er egnet som byggegrunn, er å gi et bedre økonomisk grunnlag for det som er det primære formålet, nemlig å videreutvikle landbruksdriften på eiendommen. Etter vår vurdering er disse fordelene vesentlig større enn ulempene som forbipasserende kan oppleve ved å se på et massetak, eller den trafikken som massetaket medfører.



Det blir i kommunens vurdering av søknaden konkludert med at tiltaket er et større bygge- og anleggstiltak som omfattes av plan- og bygningslovens § 12-1, og at reguleringsplan kreves utarbeidet.

Krav i medhold av plan- og bygningslovens §12-1, om utarbeiding av reguleringsplan, er å betrakte som et enkeltvedtak som omfattes av bestemmelsen i plan- og bygningslovens §1-9 og forvaltningsloven. På denne bakgrunn påklages kravet om utarbeiding av reguleringsplan.

Begrunnelsen for denne delen av klagen er kort oppsummert følgende:

- Det er bare kommunestyret som stille krav om utarbeiding av reguleringsplan. I Karmøy kommunes delegasjonsreglement er denne myndigheten ikke delegert til annet politisk organ eller rådmannen.
- Videreføring av det massetaket det her er snakk om, faller uansett ikke innenfor begrepet «større bygge- og anleggstiltak».
- Tillatelse til terrengendring av et areal på ca. 41.000 m² ble gitt i 2014 saksnr. 1170/14, uten krav til reguleringsplan. I saksforberedelsen er spørsmålet om krav om utarbeiding av reguleringsplan ikke nevnt. I 2014 anså altså kommunen at tiltaket var så langt unna «større bygge- og anleggstiltak» at en ikke engang fant grunnlag for å vurdere spørsmålet.

På bakgrunn av det som er sagt over, håper vi at kommunen kan revurdere sitt krav om utarbeiding av reguleringsplan. 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.

Birkeland AS har et ønske om at det parallelt, og aller helst før kommunens behandling av klagen, er mulig for kommunen å etterkomme vårt tidligere ønske om en konstruktiv og målrettet dialog mellom de involverte parter. Dette for at vi gjennom en slik prosess kan avklare og løse de problemstillinger som beklageligvis er oppstått.

Mvh

Helge Mundal

BIRKELAND
- din entreprenør