



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
113/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	27.09.2022

Gnr. 25 bnr. 83 - vedtak i klagesak - Parkering - Langåker

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 1151/22.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 27.09.2022:

Behandling:

Utsettelse for befaring, foreslått av Rune Midtun, Fremskrittspartiet

Saken utsettes for befaring

Midtuns utsettelsesforslag enstemmig vedtatt.

HTM- 113/22 Vedtak:

Saken utsettes for befaring

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.

Klagen

I klagen fremkommer følgende:

«Etter mottatt avslag på omsøkt parkeringsplass til bedehuset Berøa Langåker, ønsker vi å påklage vedtaket. Det er søkt om utvidelse av parkeringsplass til forsamlingshuset Berøa Langåker. Arealet på utvidelsen er 1300 m². Området det søkes fradelte fra, gbnr 22/33 er regulert til bolig i kommuneplan.

Saksbehandler er enig i at tiltaket vil kunne føre til bedre parkering og trafiksikkerhet i området rundt forsamlingshuset som ansvarlig søker har hevdet i søknad. Samlet vurdering er at søknad allikevel avslås. Det argumenteres med at viktige hensyn ved fremtidig plan for området kan forringes, noe vi på det sterkeste er uenig i. Området som er søkt fradelte, ligger helt i det sør vestre hjørnet av et areal på 32 mål som er regulert til bolig i kommuneplanen. Gbnr 22/33 som det er søkt fradelte fra er del av dette arealet. Etter omsøkt parkeringsplass går gbnr 22/33 over i ett rett strekk på 143 m mot øst før eiendomsgrensen fortsetter mot nord. 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.»

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 avhengige av dispensasjon fra plankravet, samt arealformålet.

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.

I klagen vises i hovedsak til at de ikke kan se at omsøkt parkeringsplass skal kunne problematisere fremtidig utvikling av området.

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.

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.*

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 ivarettatt 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 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. 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

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen er fremlagt nye momenter som skulle tilsi at vedtak i delegert sak nr. 1151/22 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

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