

Karmøy kommune
post@karmoy.kommune.no
Sendes pr. e-post

Oslo, 22. september 2022

Vårt saksnummer: 202472

ANGÅENDE SØKNAD OM Å BYGGE PÅ PARKERINGSTOMT – GBNR 15/2428 I KARMØY KOMMUNE

Undertegnede representerer Nina Irene og Jarl Havnen (i det videre Havnen) i Øyavegen 90 i sak om søknad om dispensasjon, samt søknad om tillatelse til oppføring av ny bolig og carport på nabotomten gbnr. 15/2428.

Søknaden om rammetillatelse er mottatt hos Karmøy kommune 27.07.2022, og kommunen har 09.09.2022 sendt tilbakemelding om mangler ved søknaden til søker. Saken er satt på vent fra kommunens side i påvente av nye dokumenter fra søkers side.

1 SPØRSMÅL VED OM TOMTEN JURIDISK SETT ER BEBYGGBAR

Slik Havnen ser det, er tomten gbnr. 15/2428 ikke tillatt å bebygge da dette er i strid med delingsvedtaket av 14.03.2016.

Det er to forhold som er i strid med delingsvedtaket. For det første er arealet fradelte til parkeringsareal, og for det andre er det satt vilkår for fradelingen som ikke er oppfylt. Jeg vil ta for meg de to grunnlagene i den videre redegjørelse.

2 TOMTEN ER FRADELTE TIL PARKERINGSFORMÅL

Delingssaken

Tomten gbnr. 15/2428 ble søkt fradelte i 2016. Både i selve søknaden og i brev fra kjøper som var vedlagt søknaden er det presisert at tomte søkes fradelte til parkering – ikke til bygging av hus.

Det var en klar forutsetning for vedtaket at eiendommen ikke var bebyggbar – og at den ikke skulle bebygges. Den ble tillatt fradelte bare fordi den skulle brukes til parkering for en eiendom i nærheten, som ikke hadde tilstrekkelig plass til å dekke sitt parkeringsbehov.

Vedlegg 1: Søknad om deling. Registrert i kommunen 24.02.2016

Vedlegg 2: Brev fra kjøper, Svein E. Torsen, av 24.02.2016

Vedlegg 3: Vedtak om tillatelse til deling av grunneiendom, av 14.03.2016

Vedtaket

Vedtaket om tillatelse til deling sier følgende (mine understrekninger):

«I medhold av gitt delegasjonsmyndighet – og § 26-1 jfr.§§ 12-4 og 20-1 første ledd bokstav m) i plan- og bygningsloven, godkjenner teknisk sjef fradeling av ca. 160 m² fra gnr./bnr. 15/1122 slik det er søkt om, jfr. utredning og vurdering av saken. ...»

Søknaden

I søknaden er «Formål» opplyst til «vei/parkering» under «Spesifikasjon av parsell(er) det er ønsket fradeling for». Det er da ikke fradelst til byggeformål, men til parkering/vei. Brevet fra kjøper som var vedlagt søknaden (se vedlegg 2), utdyper også formålet med bruken av tomta.

Dette fremgår også av at det under «Vannforsyning pbl § 27-1» er skrevet inn «ikke aktuelt» - og ikke dokumentert noen vannforsyning. Etter pbl. § 27-1 første ledd er det et krav om at det ikke skal opprettes «eiendom» for bygning til «opphold for mennesker eller dyr» «med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann». Den delingstillatelsen som er gitt, gjelder tomt som ikke skal bebygges med bygning til «opphold for mennesker».

Det samme gjelder søknadens forhold til avløp, jfr. pbl. § 27-2 første ledd. Der er det ikke fylt ut noe i søknaden, eller dokumentert at kravene i loven er oppfylt. Plan- og bygningsloven stiller her også krav om at før «opprettelse ... av eiendom til bebyggelse ... blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven». Delingstillatelsen kvalifiserer heller ikke her til å fradele en tomt til bebyggelse for mennesker, men for formålet «vei/parkering» slik søknaden presiserer.

Det er etter dette klart at det er søkt om fradeling av tomteareal til vei/parkering – ikke byggeformål til «opphold for mennesker» - og det er det kommunen har gitt delingstillatelse til «slik det er søkt om».

Utredning og vurdering av saken

I Karmøy kommunes vedtak godkjennes fradeling med henvisning til «utredning og vurdering av saken».

I kommunens saksfremstilling står følgende:

«Parsellen er regulert til boligformål, men pga teknisk infrastruktur ligger i grunnen og det er eksisterende vegrett som går over parsellen, kan parsellen ikke bebygges med bolighus. Parsellen skal brukes til parkering og veg jfr. innkommet søknad om fradeling. Da parsellene ikke grenser til hverandre, kan de to arealene ikke sammenføyes. Det settes dermed som vilkår at de to enhetene registreres i matrikkelen som en samlet fast eiendom jfr. matrikkel-lovas §20.»

Og i kommunens vurdering av saken følges dette opp:

«Teknisk sjef har ingen innvendinger mot at fradelingen gjennomføres slik det er søkt om. Fradelingen er i samsvar med plan. Det presiseres at parsellen kun skal benyttes til parkering, og kan ikke bebygges.»

Karmøy kommunes delingstillatelse for denne tomta gjelder altså ikke for byggeformål, men for parkeringsareal.

Konklusjon

Tillatt bruk av denne tomta – etter fradelingen – er altså parkeringsareal. Det er ikke lovlig bruk å bebygge den. Slik bruk strider mot vedtaket om tillatelse til deling av grunneiendom av 14.03.2016.

3 VILKÅRET I DELINGSVEDTAKET

I sitt vedtak om fradeling av tomta satte Karmøy kommune blant annet følgende vilkår for fradelingen:

«Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Omsøkte areal skal registreres i matrikkelen sammen med gnr/bnr 15/200 som en samlet fast eiendom jfr. matrikkel-lova § 20.»

Det er dermed et vilkår for fradelingen at arealet skal registreres i matrikkelen sammen med gnr. 15 bnr. 200 «som en samlet fast eiendom jfr. matrikkel-lova § 20». Dette synes ikke å være gjort – vilkåret for delingstillatelsen er i tilfelle brutt.

Dersom registreringen etter matrikkeloven ikke er gjennomført er dette en ulovlighet, som kommunen må følge opp og sørge for å få rettet opp.

Siden slik registrering er et vilkår for vedtaket om fradeling av eiendommen, kan verken kommunen eller eier gå bort fra slik registrering uten et vedtak om dette i saken.

Dagens delingsvedtak med vilkår er også til hinder for å bebygge denne eiendommen med selvstendig boligbebyggelse.

4 OPPSUMMERING

Tomtens juridiske forhold og tillatte bruk er til hinder for at den bebygges.

Karmøy kommune bes følge opp ulovligheten med den manglende registreringen i matrikkelen, og sørge for at vilkåret i delingsvedtaket av 14.03.2016 blir gjennomført.

Jeg ber om å bli holdt underrettet om sakens utvikling.

Vennlig hilsen
HELP Forsikring AS

Helga Karin Torset Rannekleiv
advokat MNA

Brevet er sendt elektronisk og har derfor ikke originalsignatur.

Kopi: nime@equinor.com
ingvill.granodd@karmoy.kommune.no
igr@karmoy.kommune.no
edh@karmoy.kommune.no
gth@karmoy.kommune.no