

Fylkesmannen i Vestland
Statens hus, Njøsavegen 2
6863 Leikanger

Saka gjeld avslag på klage på:

- 1. kommunal godkjenning/ferdigattest trass brot på rammeløyve gjeldande felles gjeste-/besøksparkering for bustadsameiget Knarvikparken – Kvassnesvegen 57.*
- 2. kommunalt vedtak om seksjonering av felles parkeringsareal i bustadsameiget Knarvikparken – Kvassnesvegen 57 .*

Syner til melding/klage til Lindås kommune om brot på parkeringskrav i rammeløyvet og på vilkår for seksjonering (eierseksjonsloven av 1997) for bustadblokka Knarvikparken – Kvassnesvegen 57, - - begge med avslag om realitetshandsaming i kommunen dat. 17.01.2019 og 14.02.2019.

Bustadblokka «Knarvikparken» sitt byggjeløyve dat 27.04.2016, har tittel «Rammeløyve til oppføring av bustadbygg med 36 husvære med parkeringskjellar – gbnr 188/757 -Knarvik.

Bustadblokka ligg i regulert område, - innanfor det som i reguleringsplanen for Knarvik Terrasse er definert som «bustader-blokker».

Lindås kommune har ikkje egne parkeringsvedtekter for bustadblokker (– som t.d. Bergen kommune har), men då kommunen gjorde vedtaket om rammeløyvet hadde «eierseksjonsloven » i seg sjølv bestemmelsar om parkeringsplassar som fellesareal i bustadsameige:

§ 6 - Parkeringsplass som tilleggsdel i eierseksjonssameier. Uttalelse gitt til 1997-lov.

Tolkningsuttalelse Dato: 27.04.2010,.Opprinnelig utgitt av: Kommunal- og regionaldepartementet.

Saksnummer: 06/2374-1 MRB, Dato: 17.10.2006. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/-6-Parkeringsplass-som-tilleggsdel-Uttalelse-gitt-til-1997-lov-/id600311/>

«Det følger av eierseksjonsloven at enkelte arealer skal være fellesarealer. I tilfeller hvor parkeringsplasser skal være fellesarealer, er det ikke anledning til at arealet knyttes til en bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 6 annet ledd "Enerett til bruk av fellesareal kan ikke knyttes til noen sameieandel.".

Problemet er i hvilke tilfeller parkeringsarealer skal være fellesarealer. Det kan siteres følgende fra eierseksjonsloven § 6 annet ledd annet og tredje punktum:

"Med fellesareal forstås deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter. Deler av eiendommen som er nødvendige til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov, skal være fellesareal."(egen utheving)»

Rammeløyvet til bustadblokka er forankra i kommunen sin arealplan (generelle trafikk og parkeringsvedtekter) og i lokale område- og reguleringsplanar med bestemmelsar samt i Plan og bygningslova. Lokalt er dette Områdeplan for Knarvik senter – vedtek18.06.2015. Bustadblokka har 36 leilegheiter/bustadseksjonar og utbyggar planla først 36 parkeringsplassar for desse i garasjeanlegget under bustadblokka og ønskte å løysa gjesteparkeringsplassbehovet på offentlege

parkeringsplassar i området. Slike finns inkkje i rimeleg nærleik til busdatblokka. Med tilvising til overordna planverk, bestemmelsar sette kommunen så krav om 49 parkeringsplassar. I samsvar med då gjeldande «eierseksjonslov» kunne altså 36 av desse leggjast i eigen parkeringsseksjon for så å seksjoneraast som tilleggsseksjon til dei 36 leilegheitene. '

29.12.2017 mottok kommunen seksjoneringsbegjæring for bustadblokka Knarvikparken – Kvassnesvegen 57 frå utbyggar. I denne vart 47 av dei 49 parkeringsplassane føreslegne lagt i ein eigen «næringsseksjon» - seksjon 37 for seinare å kunna leggjast til ein hovudseksjon. Det vart då berre 2 parkeringsplassar att til rådvelde for sameiget som fellesareal, dette i strid med krav i rammeløyvet om 13 fleire parkeringsplassar enn bustadseksjonar i bustadblokka.

Kommunen godtok likevel framlegget til seksjonering av 11 av fellesskapet sine 13 gjeste, besøks og serviceplassar (- for private og offentlege tenester som t.d. heimehjelp, post og varelevering, handtverkara og vaktmeistertenester m.v.)

Bustadblokka Knarvikparken er marknadsført av utbyggar som særleg tilrettelagt for eldre. Sjå: www.knarvikparken.no. Mange av desse flyttar då inn til Knarvik frå omliggjande bygder i Nordhordland der det kollektive tilbodet er minimalt og til dels ikkje eksisterande. Det meste av persontransporten er difor privatbilbasert og besøkjande til bebuarar i bustadblokka må då konkurrera om dei to einaste gjesteparkeringsplassane som er att etter seksjoneringa av parkeringsanlegget. Sjølv med 13 parkeringsplassar disponibelt vil gjesteparkeringskapasiteten for bustadblokka vera knapp sett i lys av kollektivtransporttilbodet og besøks- og servicebehovet til bebuarane. 3 av desse plassane er reservert for besøkjande med HC-løyve. Dei 10 gjenverande utgjær 10/36 dels gjesteparkeringsplass per bustadseksjon – eller knapt 1/4 gjesteplass per bueining.

Underteikna eig ei av desse leilegheitene og meiner at kommunen må følgja opp parkeringskrava i rammeløyvet og ikkje tillata at fleire enn 1 parkeringsplass per leilegheit vert seksjonert som tilleggsdel til hovudseksjon slik at resten vert liggjande i felleddelen av sameiget «Knarvikparken» - *jf. eierseksjonsloven § 6 annet ledd "Enerett til bruk av fellesareal kan ikke knyttes til noen sameieandel."*

At «eierseksjonsloven» sin ordlyd vart endra i 2018 kan ikkje ha tilbakeverkande kraft i høve rammeløyvet – sidan dette avskjer naboar for å klaga på manglande gjesteparkingskapasitet – med fare for omfattande «villparkering» og for kjøparar av bustadseksjonar frå å evt. trekkja seg frå kjøpet grunna vesentleg endring i gjesteparkeringsmuligheitene.

Syner elles til rammeløyvet for Knarvikparken – Kvassnesvegen 57, 5914 Isdalstø med tilhøyrande saksdokument og til tidlegare kjorespondanse med kommunen om saka.

Kvalvågnes 20.02.2019

Med helsing eigarar av leilegheit nr 30 i sameiget Knarvikparken – Kvassnesvegen 57.

Jorunn H. og Nils Gullak Kvalvågnes

e-post: nils.kvalvagnes@gmail.com

telf: 95 88 68 88