

Tønsberg kommune Kommuneutvikling
Postboks 2410
3104 TØNSBERG

Adv. Arne Lie (H)
Adv. Bjørn Bydal (H)
Adv. Rune F. Andersen (siv.øk.)
Adv. Dag Røed
Adv. Ole Sjøby
Adv. Jahn Magnus Jahnsen
Adv. Truls A. Skjerve
Adv. Aksel Haraldsen
Adv. Knut H. Strømme
Adv. Rita Aase
Adv. Christofer Arnø
Adv. Anne Tellefsen
Adv. Andreas Jensen Hofstad
H = Møterett for Høyesterett
Medlemmer av Advokatforeningen

Dato: 24. sep. 2019
Vår ref: 28973/190370/AT
Deres ref: 19/59456

KLAGE OVER AVSLAG PÅ FRADELING AV TOMT - GREVINNEVEIEN 4 A – GBNR 1011/0019

Jeg representerer Gunnar Foynd Lind Jørgensen, hjemmelshaver til eiendommen Grevinneveien 4 A i Tønsberg.

Min klient mottok vedtak om avslag på søknad om fradeling av tomt ved brev av 4. september 2019. Denne klage er dermed rettidig.

Tønsberg kommune har gitt ny kommuneplan rettsvirkning på et tiltak som skulle ha vært behandlet lenge før ny plan trådte i kraft. Dette medfører at vedtaket er ugyldig, jf. forvaltningsloven § 41.

Det er planstatus under forrige kommuneplan som er aktuelt i relasjon til denne sak. Her foreligger det ikke avslagshjemmel for tiltaket. Søknad om fradeling av tomt ble innsendt til kommunen den 20. juni 2018. Eiendommen var på dette tidspunkt ikke omfattet av bestemmelsen i pkt 4.1, og lå utenfor anvendelsesområdet for bestemmelsesområde for helhetlig bevaringsverdig bygningsmiljø. Den ble først innlemmet i dette i kommuneplanens arealdel 22. mai 2019. Søknaden skulle vært behandlet innen 12 uker etter at den forelå, og i alle fall lang tid før 22. mai 2019. Det er ikke nedlagt midlertidig bygge- og deleforbud. Søknaden må derfor behandles etter det regelverk som gjaldt ved tidsfristens utløp. I dette tilfellet har man altså avvventet behandlingen av søknaden inntil en ny kommuneplan var på plass. Det er det ikke anledning til å gjøre.

Dette følger direkte av plan- og bygningsloven § 21-7 hvoretter søknad om tillatelse etter § 20-2 skal avgjøres av kommunen innen tolv uker etter at fullstendig søknad foreligger. I bestemmelsens femte ledd fastslås at det plangrunnlag som gjaldt ved utløpet av fristen skal legges til grunn for avgjørelsen, dette gjelder også der fristen overskrides.

Det fremkommer imidlertid av vedtaket at planstatus fra vedtakstidspunktet er gitt anvendelse på saken.

I relasjon til dagens regelverk vil det subsidiært fremholdes at saken ikke har vært underlagt en konkret vurdering slik gjeldende bestemmelse i kommuneplanens arealdel legger opp til.

Arealdelens pkt 4.1. lyder som følger:

«Tomte- og bebyggelsesstruktur innenfor bestemmelsesområdene skal bevares. Deling av eiendommer og sammenføring av eiendommer innenfor område for helhetlig bevaringsverdig bygningsmiljø er *i hovedsak* ikke tillatt.»

Eiendommen ligger i dag innenfor bestemmelsesområde #4 Markveien/Grevinneveien. Bestemmelsen i kommuneplanens arealdel er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 7. Bestemmelsen lyder slik:

«Kommunen kan uavhengig av arealformål vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel om:
...

7. hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø,..»

Bestemmelsen er ment å avløse innholdet i pbl. § 74 nr 2 og § 92 siste ledd, jf. kommentarutgaven som viser til Ot.prp. nr 32 (2007-2008) s. 223. Tidligere plan- og bygningslovs § 92 siste ledd gjelder kun endring av bestående byggverk og knytter seg til et byggverks ytre. Pbl § 74 nr 2 omfatter ikke verneformål.

I relasjon til Kulturarvs vurdering av bygningen i forbindelse med utvidelse av bestemmelsesområdet vedtatt i mai 2019, så er det her altså ikke tale om å endre eksisterende bygningsmasse. Så lenge man i forbindelse med fradeling og senere byggesak tar behørig hensyn til eksisterende eiendom, og denne også har et godt og stort areal rundt seg, vil en fradeling ikke ha noen betydning for det bevaringsverdige ved bygningen som sådan. Det er ikke tale om at eksisterende bygning sitter igjen med et frimerke av en tomt, gjenværende areal vil utgjøre over 2 mål og således fremdeles sikre et romslig areal rundt eksisterende bebyggelse.

Det er derfor min klients oppfatning at Tønsberg kommune må omgjøre sitt eget vedtak. I motsatt fall bes klagen videresendt Fylkesmannen i Vestfold og Telemark på sedvanlig måte.

Med vennlig hilsen

Anne Tellefsen
at@hbl.no

