

**ADVOKAT OLA KVERNES  
MNA**

Ktr.adr.: Kongens gate 30  
7012 Trondheim  
Postadr: Postboks 1131  
Nyborg, 7420 Trondheim  
7420 Trondheim  
Epost:  
Ola@advokatkvernes.no  
Tlf.: 93 28 60 60  
[www.advokatkvernes.no](http://www.advokatkvernes.no)

i kontorfellesskap med

Advokatfirma Leif Strøm AS

Ørland kommune  
Postboks 43  
7159 Bjugn

Vår ref

Deres ref:

Dato: Trondheim 08.09.2020

**VEDR OPPSATT GARASJE PÅ EIENDOMMEN GNR. 66 BNR. 74, SJØVEIEN 5.  
BREKSTAD**

Undertegnede representerer eier av eiendommen Sjøveien 4, gnr. 66 bnr. 67 Bjørn Harald Vik

1. Ørland kommune lot etter melding Åse Annlaug Sørseth i 2018 oppføre på sin eiendom Sjøveien 5 en 45,2 m<sup>2</sup> stor garasje på tomten til sin eksisterende garasje. Jfr. vedlegg 1.

På spørsmål til Johnny Sørseth benektet Sørseth at støpt plate på eiendommen skulle bebygges. I 2019 ble allikevel denne garasjen oppført. Til tross for forsikring fra byggherren om at garasjen ikke skulle omfatte hele støpte dekke i forbindelse med byggetiltaket, ble hele dekket tatt i bruk. Konsekvensen av dette innebar at Vik mistet sin fjord/- sjøutsikt fra sin eiendom – som han også påberopte overfor Sørseth ville innebære en konsekvens ved tiltaket.

Det anføres:

Eiendommen Sjøveien 5 er omfattet av reguleringsplan for Hovde med tilhørende bestemmelser stadfestet av Kommunaldepartementet 23.09.1966. Jfr. 2.

Av de til planen tilhørende reguleringsbestemmelser fremgår at det innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres slik som vist på planen, jfr. pkt. 1.

Planen legger til grunn fjord/- sjøutsikt fra eiendommen Sjøveien 4.

I tillegg til at reguleringsplanen er bindende for arealutnyttelsen på eiendommen, jfr. pbl 12-4. henvises det til at det er et grunnvilkår etter pbl. § 20-5 for å fritta spesifikt angitte tiltak for søknadsplikt såfremt og «dersom disse er i samsvar med plan». Jfr. vedlegg 3.

Det foreligger i dette tilfelle ikke dokumentasjon på at det er søkt om dispensasjon og følgelig

heller ingen innvilgelse av tiltaket. Når tiltaket som i dette tilfelle er oppført i strid med plan, og det ikke foreligger vedtak om dispensasjon, er tiltaket uhjemlet oppført.

En henviser til orientering til vedlagte godkjente merknad knyttet til bestemmelsen samt også vedlagte uttalelse fra Kommunal- og moderniserings-departementet TU-DP -2018-3480-3, jfr. vedlegg 4.

En er ikke kjent med at gjeldende reguleringsplan for området er omhandlet ved behandlingen her i det hele tatt. Det legges følgelig til grunn at det heller ikke ble fremmet søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen.

2. På grunnlag av ovenstående er det ved behandlingen av saken i Ørland kommune begått feil som denne må bære ansvaret for, jfr. skadeserstatningsloven § 2-1. Feilen har bestått i at kommunen ikke har hensyntatt den gjeldende reguleringsplan med bestemmelser for området som det aktuelle tiltaket med sin plassering ligger innenfor. Det er ikke tilstrekkelig at garasjen oppfyller kravene til ikke-søknadspliktig tiltak. Kommunen har i dette tilfelle ikke forholdt seg til grunnvilkåret om at tiltaket ikke skal være i strid med reguleringsplanen for området. Når vurderingen i forhold til gjeldende reguleringsplan her svikter – i og med plasseringen av garasjen og herunder forutsetningsvis manglende ivaretagelse av utsikt, er dette uaktsomt.

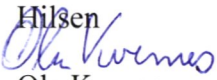
3. Ved den foretatte garasjeutbyggingen har Vik mistet fjord-/sjøutsikt fra sin eiendom som han har hatt. Tapet er en konsekvens av at kommunen har de facto tilsidesatt reguleringsplanen for området Hovde.

4. Aktiv eiendom har beregnet verditapet til kr.200.000,- for den tapte fjord-/sjøutsikt, jfr, vedlagte brev fra meglerfirmaet. Verditapet vurderes som meget nøkternt da tap av utsikt er permanent. Jfr. vedlegg 5.

5. I tillegg er det et faktum at det til tross for at det fra Sørseth drives næringsvirksomhet – bygg og transportservice- med sete i Strandveien 7 i Botngård -, plasseres flere av virksomhetens kjøretøy jevnlig på og ved eiendommen i Sjøveien 5 på Hovde til sjenanse for naboer.

6. Ørland kommune holdes økonomisk ansvarlig for den feil som er begått overfor Vik. Kommunens erkjennelse av ansvar forventes snarest.

Vik forventer at kommunen ivaretar de feil de har begått og reverserer tiltaket i form av riving av garasjen. Dersom alternativt innbetaling av Vik's verditap ved det inntrufne ikke finner sted innen 22.09.d.å. varsles det herved om at kravet vil ble forfulgt rettslig, jfr. tvistelova § 5-2.

Hilsen  
  
Ola Kvernes  
advokat