

ADVOKAT OLA KVERNES

Postboks 1131 Nyborg
7420 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.
22673/2020/L42/PETROD

Dato
19.10.2020

VEDRØRENDE BEBYGGELSE PÅ EIENDOMMEN 166/74

Vi viser til ditt brev av 08.09.2020, der det anføres at garasjer er oppført på 166/74 uten nødvendig tillatelse, og at kommunen har begått feil som gir grunnlag for erstatningskrav fra din klient.

Planstatus:

Relevante planbestemmelser

Eiendommen er satt av til byggeområde bolig i reguleringsplanen for "Del av Hovde I" (1966) plankartet ble revidert i 1991. Av tegnforklaringen ser vi at det i plankartet er tegnet streksymboler for planlagte og eksisterende bygninger. Dette plankartet ble vedtatt etter at 166/74 var utbygd, med enebolig og garasje. Grad av utnyttning er satt til U= 0,1 – 0,15.

Av planbestemmelsene fremkommer det at bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet. Bebyggelsen som fremkommer av gjeldende plankart er eksisterende bebyggelse i 1991.

Bebyggelsen skal bestå av frittliggende småhus og tilhørende garasjer. Det fremkommer av planbestemmelsene § 7 c. at garasjeporter som vender ut mot offentlig gate skal ligge minst 5 m innenfor gatelinjen.

Faktisk utgangspunkt:

Eiendommen er ifølge registreringer i matrikkelen fradelt med et beregnet areal på 1134,8 m². Den er bebygd med enebolig og to frittstående garasjer. Tidligere garasje er revet, de to garasjene som i dag står på eiendommen er innmeldt som tiltak unntatt søknadsplikt, pr. 30.10.2019 og 13.11.2019. Kommunen som byggesaksmyndighet har ved dialog med tiltakshaver i 2019 ikke funnet at garasjene var søknadspliktige, men påpekt meldeplikt. Garasje nr. 1 var på dette tidspunkt oppført og garasje nr. 2 var under oppføring. Vi mottok etter dette melding om tiltak unntatt søknadsplikt, som ble registrert i matrikkelen.

Juridisk utgangspunkt:

Matrikkelføring i Kartverkets bygningsbase er ikke enkeltvedtak. Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket som er innmeldt som unntatt søknadsplikt, er i overensstemmelse med gjeldende regler og konkret er unntatt fra søknadsplikten.

Kommunen som byggesaksmyndighet og matrikkelfører foretar en enkel vurdering av meldinger vi mottar og den kunnskap vi ellers har av tiltaket. Vi registrerer tiltaket i matrikkelen på bakgrunn av meldingen dersom vi ikke finner grunn til å føre tilsyn med det innmeldte tiltaket.

Dersom det etter registrering i matrikkelen oppdages at tiltaket likevel var og er søknadspliktig, er kommunen som byggesaksmyndighet forpliktet til å starte ulovlighetsoppfølging jf. pbl. § 32-1 og eventuelt som matrikkelfører rette opp registreringene i matrikkelen.

Dersom kommunen som byggesaksmyndighet ikke er sikker på om tiltaket er unntatt søknadsplikt kan kommunen velge å føre tilsyn med tiltaket jf. pbl. kap. 25.

Vurdering:Søknadsplikt?

Vi har på bakgrunn av din henvendelse vurdert den kunnskap vi har om disse garasjene opp mot gjeldende reguleringsplan. Vi kan ikke på dette grunnlaget sikkert si om en av garasjene, eller begge to, er oppført uten nødvendig tillatelse, men vi finner at dette er så usikkert at vi vil føre tilsyn med tiltakene. Dialog i tilsynssaken vil bli tilgjengelig via våre postlister.

Erstatning

Vi kan ikke se at det i denne saken foreligger saksbehandlingsfeil, som kan medføre erstatningsplikt.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
Enhetsleder