

Oppdal kommune
Plan og forvaltning
7340 OPPDAL

Trondheim, den 23. januar 2022

Deres ref.: VEK/2021/892-3

NAUSTHAUGEN, STORLIDALEN – OPPFØRING AV NAUST PÅ GNR/BNR 158/1 SVAR PÅ TILBAKEMELDING OM OPPFØRING AV NAUST UTEN SØKNAD

Den 04.01.2022 mottok jeg via digipost et brev fra Oppdal kommune, plan og forvaltning, daterert 03.01.2022. I brevet hevdes det at Oppdal kommune den 06.05.2021 mottok melding om oppføring av naust på eiendommen 158/1. Kommunen mener videre at naustet er søkepliktig etter plan- og bygningslovens § 20-4 og at oppføringa av naustet må følges opp som en ulovlighet etter pbl § 32. Det vises videre til at jeg har mulighet til å søke om oppføring av naustet etter pbl § 20-4, og at dersom ikke slik søknad er sendt innen tre uker, det vil si innen 25.01.2022, vil det komme varsel om pålegg, herunder riving av naustet. Til slutt gis det imidlertid en åpning for å komme med en uttalelse til varsel om pålegg om retting og krav om riving.

HISTORIKK

Skal en tro brevets ordlyd, kan det se ut som jeg har oppført et naust uten hverken å søke eller forhøre meg om det, og at kommunen først ble gjort oppmerksom på oppføringa av naustet i mai 2021. Dette er fullstendig feil, og Oppdal kommune (og spesielt saksbehandler) er vel vitende om det. Jeg skal derfor minne kommunen på historikken i denne saken.

PLANLEGGING AV NAUST SOMMER OG HØST 2015

I 2015 begynte jeg å planlegge muligheten for et naust tilknyttet fritidseiendommen min, «Naustløkkja» på gnr/bnr 158/33 på Nausthaugen i Storlidalen. Jeg hadde sjekket med kommuneplanen og funnet at området ved Ångardsvatnet i nærheten av eiendommen min var avsatt til naust, så rammebetingelsene var til stede. I løpet av sommeren og høsten 2015 kom jeg til enighet med grunneier av hovedbølet, Ångarden (gnr/bnr 158/1) om naustrett, og om plassering og størrelse av naustet. Jeg tegnet situasjonsplan, plan, snitt og fasader og fikk målt inn naustet ved siden av det eksisterende naustet til fritidseiendommen Nausthaugvegen 7 (gnr/bnr 15/7).

FORESPØRSEL TIL PLAN OG FORVALTNING I SEPTEMBER 2015

Jeg forberedte byggesøknad for naustet, men ved gjennomlesning av saksbehandlingsforskriften til plan- og bygningsloven (SAK 10) fant jeg at etter SAK 10. § 4-1, bokstav a) var bygging av et slikt naust på bebygd eiendom unntatt søkeplikt. Lovteksten er ganske klar og entydig, men for sikkerhets skyld tok jeg likevel telefonkontakt med Oppdal kommune, Plan og forvaltning, og snakket med Vegard Kilde (som er samme saksbehandler som har signert ovennevnte brev av 03.01.2022). Mens vi snakket sammen, sendte jeg også over en e-post med situasjonsplan, plan, snitt og fasader slik at det skulle være entydig hva vi snakket om. Jeg spurte om kommunen var enig i min forståelse av SAK 10 om at denne byggesaken var unntatt søkeplikt. Til det fikk jeg et klart og utvetydig ja. Så lenge bygget var i tråd med

**NAUSTHAUGEN, STORLIDALEN - OPPFØRING AV NAUST PÅ 158/1
SVAR PÅ BREV FRA OPPDAL KOMMUNE DATERT 03.01.2022**

reglene i SAK 10, § 4-1 med tanke på størrelse og plassering og ikke skulle brukes til beboelse, så var dette unntatt søkeplikt. Og jeg fikk også bekreftet at Ångarden (gnr/bnr 158/1) jo definitivt var bebygd, så byggesaken oppfylte også det vilkåret. Området var i kommuneplanen i tillegg avsatt til naustbebyggelse. På direkte spørsmål om forholdet til plan- og bygningslovens § 1-8, om avstand til sjø og vassdrag, og om det gjorde saken annerledes, husker jeg spesielt at saksbehandler lo og sa at det sa seg sjøl at et naust måtte plasseres nær vann.

Saksbehandler avsluttet med at selv om byggesaken var unntatt søkeplikt, var det fint om jeg sendte inn tegninger til kommunen slik at den kunne oppdatere kartverket sitt. Tegninger var jo da allerede oversendt saksbehandleren, så den saken var jo også grei.

BYGGING SOMMEREN 2016

Naustet ble oppført sommeren 2016, akkurat slik det var presentert for kommunen høsten før, og på samme nøyaktig innmålte plass.

FERDIGATTEST FOR STABBUR I MAI 2021

I mai 2021 sendte jeg søknad om ferdigattest for et stabbur jeg hadde fått oppført på fritidseiendommen min. Da jeg sjekket kartene til Oppdal kommune slik de framkommer på nett for å se om stabburet var inntegnet, fikk jeg det bekrefta. Men jeg oppdaga samtidig at naustet ikke var tegna inn. Jeg antok derfor at tegningene jeg hadde sendt inn av naustet seks år tidligere var avglemt. Som en ekstraserice til kommunen skrev jeg også i e-posten som fulgte søknaden om ferdigattest om naustet, og la ved nytt kopisett av de samme tegningene som var oversendt seks år tidligere. Her er kopi av teksten i e-posten fra 06.05.2021:

Jeg viser til Oppdal kommunes igangsettingstillatelse av 25.06.2013 i sak 2013/682. Saken gjaldt oppføring av stabbur som søknad uten ansvarsrett. Tiltaket er for lengst avsluttet, og det søkes med dette om ferdigattest.

Samtidig meldes det om at jeg etter å ha skaffet en privatrettslig naustrett på hovedbølet Ångarden, gnr/bnr 158/1, har bygget et naust som vist på vedlagte situasjonsplan. Naustet er på 18 m² BYA og er oppført på bebygd eiendom i et område som i kommuneplanen er godkjent for naust. Etter samråd med plan og forvaltning og i samsvar med SAK10, § 4-1 a) ble naustet ikke omsøkt. Imidlertid ble jeg bedt om å sende tegninger av det hele for oppdatering av kommunens arkiv. Dette ble gjort før naustet ble satt opp i 2016, men jeg ser av kommunekart.com at naustet ikke er inntegnet, så jeg sender nausttegningene på nytt for oppdatering av kartverket. Naustet tilhører Nausthaugvegen 16, gnr/bnr 158/33, men etter naustrettsavtale står det på 158/1.

Den 10.08.2021 mottok jeg ferdigattest for stabburet, og regnet dermed med at både saken om stabburet og naustet var avsluttet.

TELEFON I AUGUST 2021

Omtrent samtidig med at jeg mottok ferdigattest for stabburet i august 2021 får jeg en telefon fra saksbehandler Vegard Kilde på Plan og forvaltning. Han viser til e-posten min fra 06.05.2021, og forteller at kommunen har kommet til at naustet som ble bygd i 2016, likevel var søkepliktig. Jeg ble naturlig nok svært overraska, og viste til at jeg jo hadde snakka med ham seks år tidligere om nettopp dette, og fått bekrefta min forståelse av SAK 10 om at naustet ikke var søkepliktig. Dette bekrefta han, men sa at kommunen nå var kommet til en annen mening. Han begrunnet det med at SAK 10, § 4-1 bare omfatta bygging på bebygd boligeiendom, og at 158/1 var en næringseiendom, det vil si en landbrukseiendom.

Jeg spurte da hva dette betydde helt konkret, og om jeg risikerte å måtte rive naustet, men fikk kjapt svar om at dette kun var formaliteter, og at det naturligvis ikke kom på tale med noen riving. Men det mest korrekte ville være om jeg søkte om tillatelse til tiltak. Det ble en lang samtale, og etter hvert konkluderte den med at jeg ville få en henvendelse fra kommunen om at de nå hadde endret mening. Jeg kunne da svare på den og begrunne min holdning om at dette ikke var søkepliktig etter pbl. Så ville kommunen, og eventuelt i siste instans statsforvalteren, avgjøre om saken var i tråd med SAK 10, § 4-1 eller ikke. Og dersom konklusjonen ble at tiltaket var søkepliktig, måtte jeg søke om tillatelse. Men det ble hele tida understreka at dette dreide seg om formaliteter.

Dette var som sagt i august 2021, og jeg avventet et brev som kunne besvares, men det kom ikke noe. Da jeg i slutten av oktober 2021 snakka med saksbehandler Vegard Kilde i en annen anledning, etterlyste jeg brevet om naustet, og fikk oppgitt at det tok litt tid, men at det ville komme før eller seinere.

BREV AV 03.01.2022

Brevet kommer omsider den 04.01.2022. Jeg må innrømme at jeg ble ganske overraska over både innhold og tone. Hadde jeg ikke vært arkitekt og hatt god kjennskap til både plan- og bygningsloven, TEK 17 og SAK 10, ville jeg ha blitt skremt og lurt på både om jeg hadde gjort noe ulovlig, og om naustet måtte rives. I tillegg var jeg også noe forundra over at det framstilles som at kommunen først ble klar over naustet i mai 2021 mens faktum er at det både var muntlig og skriftlig kommunikasjon om dette allerede høsten 2015. Og ettersom jeg hele tida har forholdt meg til én og samme saksbehandler/person, kan kommunen heller ikke vise til manglende internkommunikasjon. Men uavhengig av dette skal jeg besvare brevet, som etter min oppfatning har en feil tolkning av SAK 10.

NAUST IKKE BASERT PÅ GARDENS DRIFTSGRUNNLAG

For å begrunne at naustet ikke faller inn under tiltak som ikke krever søknad etter pbl § 20-4, heter det i brevet fra plan og forvaltning:

Bakgrunnen er at bruken av regelen retter seg til småhus på bebygd eiendom for boliger. Selv om det er opplyst at det foreligger tillatelse fra grunneier, så er det vanskelig å se at regelen gjelder for oppføring av naust på en landbrukseiendom som ikke er basert på gårdens driftsgrunnlag. Naust kan i dette tilfellet vanskelig sies å være del av driftsgrunnlaget til eiendommen gnr/bnr 158/1.

Jeg mener dette er feil, for det står ikke noe i SAK §4-1, hverken i paragrafen eller vegledninga som gir slik tolkning. Slik er ordlyden i første avsnitt:

§ 4-1. Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse

Oppføring, endring, fjerning, riving og opparbeidelse av følgende tiltak er unntatt fra kravet om byggesaksbehandling, dersom tiltaket ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, tillatelser eller annet regelverk:

Og i paragrafens bokstav a) heter det:

a. Frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse, og som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 50 m². Mønehøyden skal ikke være over 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygningen kan oppføres i én etasje og kan ikke underbygges med kjeller. Tiltaket skal plasseres

**NAUSTHAUGEN, STORLIDALEN - OPPFØRING AV NAUST PÅ 158/1
SVAR PÅ BREV FRA OPPDAL KOMMUNE DATERT 03.01.2022**

minst 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen. Bygningen må ikke plasseres over ledninger i grunnen.

De relevante avsnittene i vegledninga til bokstav a) lyder slik:

Bestemmelsen gjelder unntak fra søknad for frittliggende bygning. Tiltakshaver har ansvar for nødvendige avklaringer etter første og andre ledd. Dette innebærer at følgende må avklares:

- Bygning må ikke være i strid med gjeldende arealplan – jf. pbl. § 1-6 andre ledd.
- Utnyttelsesgrad for tomten må ikke overskrides ved byggingen.
- Avklaring må gjøres med andre myndigheter, for eksempel vei-, jernbane- og kulturminnemyndighet.

Naustet er i tråd med kommuneplanens arealdel, utnyttingsgraden er ikke i nærheten av å være noe problem, og naustet er ikke i konflikt med noen andre sektormyndigheter. Ovennevnte avklaringer er med andre ord ikke noe problem.

Så heter det videre i vegledninga:

Er dette oppfylt kan bygning oppføres uten å søke dersom

- bygningen er frittliggende
- bygningen plasseres på bebygd eiendom
- verken bruksareal eller bebygd areal er over 50 m²
- bygningen ikke skal brukes til beboelse
- mønehøyden ikke overstiger 4,0 meter
- gesimshøyden ikke overstiger 3,0 meter
- bygningen oppføres i en etasje og uten kjeller
- bygningen ikke plasseres nærmere enn 1,0 meter fra nabogrensen
- bygningen ikke plasseres nærmere enn 1,0 meter fra annen bygning på egen eiendom
- bygningen ikke plasseres over vann- eller avløpsledninger

Det må sendes søknad til kommunen dersom disse vilkårene ikke er oppfylt. Kommunen kan i planbestemmelser fastsette materielle krav eller begrensninger for frittliggende bygg. Unntaket forutsetter at det bygges i samsvar med arealplan.

Unntaket gjelder for bebygd eiendom

Unntaket fra søknadsplikten gjelder bare dersom eiendommen er bebygd fra før. Det er ikke tilstrekkelig at eiendommen etter arealplan er utlagt til byggeområde. Det kreves at eiendommen faktisk er bebygd. En eiendom anses som bebygd når eiendommen er bebygd med en bygning som i størrelsesorden tilsvarende småhus (bolig). Unntaket gjelder generelt på bebygd eiendom og uavhengig av om tomten benyttes til bolig eller næring. Det samme gjelder tilbygg på en slik bygning forutsatt at bygningen med tilbygg samlet sett ikke overskrider vilkårene for unntak.

Naustet er frittliggende. Det ligger på bebygd eiendom. Det er bare 18 m² BYA. Det skal ikke brukes til beboelse. Mønehøyden er ikke over 4,0 meter. Gesimshøyden er ikke over 3,0 meter. Naustet er i én etasje uten kjeller. Naustet plasseres langt mer enn 1,0 meter fra nabogrense og bygning på egen eiendom. Naustet er ikke plassert over vann- og avløpsledninger. Alle vilkårene er med andre ord oppfylt.

Når det gjelder spørsmålet om bebygd eiendom, står det at:

**NAUSTHAUGEN, STORLIDALEN - OPPFØRING AV NAUST PÅ 158/1
SVAR PÅ BREV FRA OPPDAL KOMMUNE DATERT 03.01.2022**

En eiendom anses som bebygd når eiendommen er bebygd med en bygning som i størrelsesorden tilsvarer småhus (bolig).

Eiendommen 158/1 er bebygd med to våningshus, og oppfyller dermed vilkårene til bebygd eiendom.

Videre står det at:

Unntaket gjelder generelt på bebygd eiendom og uavhengig av om tomten benyttes til bolig eller næring.

Det står med andre ord ikke noe om at reglene om unntak fra søkeplikt bare gjelder boligeiendom slik brevet fra Oppdal kommune hevder. Det står heller ikke noe, hverken i forskrift eller vegledning om at tiltaket skal være basert på eiendommens driftsgrunnlag.

På denne bakgrunn, og i tillegg i lys av at den samme saksbehandler som nå krever søknad, selv fastslo for seks og et halvt år siden at tiltaket ikke var søkepliktig, ber jeg om at Oppdal kommune nå lukker denne saken og frafaller alle videre krav. Jeg ber samtidig om å få skriftlig bekreftelse på at dette er skjedd, og at slik bekreftelse vil foreligge i samsvar med forvaltningslovens § 11- a om krav til saksbehandlingstid og varsling.

Med vennlig hilsen



Amund Grimstad
Øvre Møllenberg gate 44A
7014 TRONDHEIM