
Fra: Tore Johan Erstad
Sendt: torsdag 31. august 2017 08.32
Til: 'kolbjorn@tyark.no'
Kopi: Erik Knag Johannesen; Merethe Tvedt
Emne: Gbnr 18/12
Vedlegg: 20170828092656.pdf; 20170828092638.pdf

Hei, jeg viser til veiledningsmøte onsdag 23.08.17.

Jeg gir som avtalt tilbakemelding på følgende punkter:

- (1) Pdf av markslagskart.

Ligger vedlagt i målestokk 1:1000 og 1:500

- (2) Bruksendring av eksisterende bygg

Endring til annek, uthus, garasje (bygningstype 181) fremstår å være den mest hensiktsmessige måten å bruke eksisterende bolig for å unngå krav fra Statens vegvesen om endret/utvidet bruk av avkjørsel. Bygget vil da – etter godkjent vedtak om bruksendring etter plan- og bygningsloven – bli omregistrert i matrikkelen og adresse fjernet. Bruksendringen er søknadspliktig etter pbl, men vil ikke kreve dispensasjon i seg selv. Jeg antar en av hovedfunksjonene i bygget må fjernes (f eks kjøkken) for at kommunen skal kunne godkjenne bruksendring etter plan- og bygningsloven. Dette fordi bygget ellers etter en objektiv vurdering fortsatt vil være egnet til boligbruk.

Jeg viser til føringsinstruksen for matrikkelen:

Innholdsfortegnelse

1. Innledning
2. Definisjoner
3. Tildeling av brukere
4. Matrikkelenhet
5. Adresse
6. Bygning
 - 6.1 Generelt om føring av bygning
 - 6.1.1 Bygningsnummer
 - ▶ **6.1.2 Bygningstype**
 - 6.1.3 Næringsgruppe
 - 6.1.4 Behandling av byggesaker
 - 6.1.5 Definisjon av bygning
 - 6.1.6 Definisjon av bolig
 - 6.1.7 Tilbygg, påbygg, underbygg og ombygging
 - 6.1.8 Arealmåling av bygning
 - 6.1.9 Definisjon av etasje
 - 6.1.10 Bruksenhet
 - 6.1.11 Nummerering av bruksenheter
 - 6.2 Føring i bygningsdelen
 - 6.3 Spesielle føringsproblemer for bygg
 - 6.4 Eksempler på arealmåling av hus
7. SEFRAK
8. Generelle føringsproblemer
9. Vedlegg

Føringsinstruks for matrikkelen

Føringsinstruks for matrikkelen

Forrige: 6.1.1 Bygningsnummer | Neste: 6.1.3 Næringsgruppe

6.1.2 Bygningstype

Bygningstypekodene er beskrevet i kapittel 9.2 og 9.3.

Ved oppføring eller endring av bygning, skal kommunen registrere kode for bygningstype i matrikkelen, *jf. matrikkelenhet*. Valg av kode skal være innenfor rammen av hva bygningen er tillatt brukt til. Bygg som skal brukes til flere formål, skal registreres med én bygningstype etter den enheten som utgjør størst del av arealet.

Bygning hvor alt areal er til boligformål skal ha bygningstype 111-159, 162-163. Slike bygninger kan inneholde areal til annen bruk, for eksempel en enebolig med en liten frisørsalong.

Dersom bygningen eller en del av den tas i bruk til- eller blir tirettelagt for- annet enn det som følger av tillatelse, er dette søknadspliktig etter PBL § 20-2, *jf byggesaksforskriften § 2-1*. Dersom bruksendringen medfører at bygningstype må endres, skal kommunen endre koden når bruksendring blir ført i matrikkelen.

For en del bygninger er opplysningene om bygningstype i matrikkelen kodet ut i fra utseende og lignende, og ikke gjennom undersøkelser om hva som følger av tillatelse. Dette gjelder i hovedsak bygninger etablert før 1983 (Det foreligger ingen kommunen om aktivt å rette slike opplysninger). Feil opplysninger om bygning kan ikke påberopes som rettsgrunnlag for endring i matrikkelen, med mindre kommunen har «godkjent» eller for hvordan bygningen faktisk «er».

- **Våningshus:**

Bygning knyttet til driften av gården (bygningen fremstår som bolighuset til gården). Andre boligbygg som er knyttet til gården kodes som enebolig/tomannsbolig eller som det de er. Når det gjelder opplysningene om bygningstype, skal kommunen samle inn, dvs. boligareal, boligtype og byggeår, så er disse kun i mindre grad relevant som grunnlag for registrering i matrikkelen slik denne er utformet i dag.

- **Frittstående garasje:**

Frittstående garasje kodes som bygningstype 181 eller 182. Garasje som er sammenhengende med bolig, skal registreres som bolig. En del av boligen og skal derfor ikke ha egen bygningstype. Arealet i dette tilfelle blir regnet som areal til annen bruk, for eksempel andre boder. Mer om kombinert garasje/bolig under kap.6.4.6

- **Fraflyttede bygg:**

Bygninger som av ulike årsaker ikke lenger brukes til bolig, kan bygningstypen endres til for eksempel 181 eller 182. Dette gjelder bygninger som står til nedfalls eller for eksempel benyttes som lager eller annet. Bygninger som er ubebodde skal beholde sin bygningstype for bolig.

- **Registreringspliktige bygg (etter lovendring i pbl. 1. juli 2015)**

Her skal følgende bygningstyper benyttes, 181, 182 eller 243.

Føringsinstruks for matrikkelen

Forrige: 6.1.1 Bygningsnummer | Neste: 6.1.3 Næringsgruppe

Bruksendring av eksisterende hus til annekstillegg vil innebære at oppføring av ny bolig uten økning av antall boenheter ikke vil kreve tillatelse fra Statens vegvesen etter vegloven § 40, 2. ledd.

(3) Behovet for dispensasjon

Selv om eksisterende bygg bruksendres til annekstillegg, vil ny bolig være avhengig av dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen. Rett og slett fordi bygget ikke vil være et landbruksiltak, f.eks. som våningshus på et gårdsbruk i drift.

(4) Endring av markslagskart, prosess og dokumentasjonskrav

Jeg har ikke fått snakket med landbrukssjefen vår Laila Bjørge om dette, men jeg antar det kan være like greit at hun kontaktes direkte av ansvarlig søker. Jeg skal orientere henne om problemstillingen gjennom en videresendelse av denne epost.

(5) Videre prosess

- Avklare forholdet til jordloven, ref punkt 4 over
- Fremme søknad om dispensasjon og rammetillatelse (eller tillatelse i ett trinn), dispensasjonen behandles først og tiltakssøknaden dersom dispensasjon blir gitt.

Med venleg helsing

Tore Johan Erstad

Juridisk Rådgivar

E-post: Tore.Johan.Erstad@meland.kommune.no