Hustadvika kommune

Arkivreferanse: 2026/544-9

Saksbehandler: Ida Marie Tøsse

Saksfremlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Hovedutvalg teknisk, miljø og næring

Klagebehandling: Kommunens klagebehandling - Bruksendring - Eiendom 111/4

Kommunedirektørens innstilling

Hovedutvalget teknisk, miljø og næring har behandlet klage på vedtak i delegasjonssak 2026/544-5 datert 06.05.2026, hvor Hustadvika kommune fant å avslå bruksendring av naust til rorbu på eiendom 111/4.

Hovedutvalget teknisk, miljø og næring opprettholder vedtaket av 06.05.2026 da det ikke har kommet nye momenter i saken som gir grunnlag for å endre vedtaket.

Saken videresendes til klageinstansen Statsforvalteren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.

Sammendrag

Hustadvika kommune mottok den 06.03.2026 søknad om bruksendring av naust til rorbu på eiendom 111/4 fra Byggpartner Stig Havnes på vegne av hjemmelshaver Endre Vikan.

Det ble supplert med mangler den 18.03.2026. Det ble gitt avslag i sak 2026/544-5, datert 06.05.2026. Vedtaket ligger vedlagt.

Ansvarlig søker og hjemmelshaver klaget på avslaget den 16.06.2026. Klagen ligger vedlagt i sin helhet.

Saksopplysninger

Hustadvika kommune mottok den 06.03.2026 søknad om bruksendring av eksisterende naust til rorbu på eiendom 111/4. Det ble sendt ut mangelbrev 10.03.2026. Manglene ble besvart 18.03.2026.

Tiltaket står i dag registrert som et naust. Naustet ønskes bruksendret til rorbu. Eiendommen er omfattet av reguleringsplan Bud Sentrum, planident 95104. Eiendommen er regulert til naust. Bruksendringen er derfor avhengig av dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplanen for å kunne tillates. Saken ble ikke sendt på høring da det dispenseres fra kommunens egne arealformål satt i reguleringsplanen.

Det ble gitt avslag datert 06.05.2026 i sak 2026/544-5. Avslaget på søknad om dispensasjon ble gitt på bakgrunn av at byggesakskontoret ikke fant vilkårene for dispensasjon som oppfylt for omsøkt tiltak.

Tiltakshaver har vært i dialog med saksbehandler over veiledningsmøte etter avslaget var gitt. Veiledningen gikk i hovedsak ut på klageprosessen, samt muntlig fremlegging av klagen som nå er kommet skriftlig.

Ansvarlig søker og hjemmelshaver klaget på avslaget den 16.06.2026. Klagen ligger vedlagt i sin helhet.

Klage

Et vedtak kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven § 28 første ledd. Tiltakshaver vurderes å være part i saken i henhold til forvaltningslovens § 28 første ledd. Det ble bedt om forlenget klagefrist innenfor den faktiske klagefristen. Klagen er derfor inngitt rettidig, og kommunedirektøren legger til grunn at vilkårene for å behandle klagen etter forvaltningslovens bestemmelser er oppfylt.

Vurdering

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan Bud Sentrum, planident 95104. Eiendommen er regulert til naust.

Tiltaket ligger innenfor 100-meters beltet fra strandkanten. I reguleringsplanens § 2.2.1. står det at byggegrensen følger byggets fasadeliv der ikke annet er bestemt. Tiltaket er en bruksendring innenfor fasadelivet, og tiltaket er dermed innenfor byggegrensen fra 100-meters beltet.

Tiltaket ønskes bruksendret til rorbu, og er avhengig av dispensasjon fra planens arealformål naust for å kunne tillates.

Kommuneplanens arealdel fastsetter fremtidig arealbruk for et område og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 11-6. I henhold til plan- og bygningsloven kapittel 19 kan imidlertid kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra gjeldende plan. Hensynet bak bruken av arealformål er å få mulighet til å styre bruk av arealer, tilrettelegge for eller verne om areal for bestemt bruk/formål.

For å kunne gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 må saken oppfylle to vilkår. Hensynet bak loven kan ikke bli vesentlig tilsidesatt, og fordelene med tiltaket må være vesentlig større enn ulempene. En dispensasjon kan kun gis om begge vilkårene foreligger.

Hensynene bak naustformålet er å avgrense arealet til naust og naustaktivitet.

Tiltaket ønskes bruksendret til rorbu. Tiltaket ligger ca. 8 meter fra strandkanten med 4-5 naust mellom seg og strandkanten. Det ligger ellers flere naust i nærområdet. Det er to fritidsboliger vest og nordvest for tiltaket. Øst for eiendommen ligger et større boligfelt.

Kommunedirektøren har i avslaget vurdert at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.

Da dispensasjonen er avhengig av at begge vilkårene er oppfylt, har dispensasjon i saken blitt avslått.

Klager starter med å skrive at tiltaket tidligere er godkjent som bolig. Dagens status er at tiltaket er godkjent som naust. Vi må derfor ta utgangspunkt i dagens status under vurderingene, og ikke hva som en gang var bruken. Vurderingen vil også være ulik for bolig og rorbu.

Vi har likevel sjekket arkivet for å gjøre oss kjent med byggets historie. Tiltaket er registrert som tatt i bruk i 1890. Tiltaket er med andre ord veldig gammelt, og det foreligger lite vedtak å se tilbake på. Det er viktig å skille mellom bruken i praksis og faktisk godkjent bruk i historien. Tiltaket kan ha blitt brukt som bolig i en periode uten at det foreligger godkjente vedtak på bruken.

Det eneste byggesakskontoret finner, er en sak om å gjøre endringer på tiltakets tak og bordkledning. I denne saken er tiltaket referert til som naust. Utover dette finner vi en godkjenning på at eiendommen kan kobles på offentlig vann- og avløpsnett. Denne godkjennelsen er fra 2019 og omhandler flere eiendommer i samme godkjenning.

Vi ser også at i SEFRAK-registreret står det objektnavn: naust og lokalnavn: våningshus. Som nevnt, vil ikke bruken påvirke hva bygget er godkjent som. Vi tar derfor utgangspunkt i at bygget er registrert som naust.

Byggesakskontoret konkluderer derfor med at tiltaket er, og har alltid vært, godkjent som naust.

Klager påpeker at endringene er innenfor eksisterende bygningsvolum, og at tiltaket er begrenset uten endringer av bebygd areal.

Selv om tiltaket vil kreve små bygningsmessige endringer og i hovedsak dreier seg om endringer i eksisterende bygningsvolum, vil endringene påvirke arealet og området rundt. I en slik vurdering, vil det ikke bare være bygningsvolumet som må vurderes, men en helhetlig vurdering på påvirkningen tiltaket vil ha. For en bruksendring vil da bruken av bygget måtte vurderes.

Naustområder krever i svært liten grad infrastrukturen i forhold til en rorbu. Hvis naustområder gradvis utvikles til fritidsbebyggelse, kan det føre til økt belastning og behov for utbygging som området ikke er planlagt for.

Klager fortsetter videre med å presisere at det kun er 2. etasje som skal bruksendres, og at 1. etasje fortsatt vil opprettholdes som naust. Klager mener da at hensynet blir opprettholdt da naustformålet opprettholdes. Klager viser så til en eldre sak fra 90-tallet.

Først og fremst, vil som sagt dagens faktiske status være gjeldende, og historiske vedtak vil ikke være av relevans med mindre de har faktiske innvirkninger i saken. I dette tilfellet, kan ikke kommunedirektøren se at det er relevant for saken.

Ellers mener kommunedirektøren at selve bruken kan også skape konflikt seg imellom. Et naust kan medføre lukt, støy og andre konfliktskapende faktorer opp mot rorbuen, som er ment som et sted for rekreasjon. Denne konflikten kan sees både i form av kombinasjonen innad i samme bygg, og mellom bygningene på stedet. Vi påpeker også at eierforhold kan endre seg, og en byggesak må alltid vurderes i et fremtidsrettet syn. Selv om dagens situasjon fungerer, ønsker ikke kommunen å tilrettelegge for konfliktfylte områder med flere kombinasjoner av formål.

Tiltaket ligger tett inn på de andre naustene med en avstand på ca. 6,5 meter fra de nærmeste naustene. Når arealformålene rorbu og naust kombineres i samme område, kan det oppstå flere typer konflikter. Naust er i utgangspunktet ment for oppbevaring av båt og utstyr, mens rorbu er til personopphold. En rorbu vil oppleves mer privatiserende enn et naust, som kan gjøre det vanskeligere for allmennheten å benytte strandsonen. Omsøkt naust ligger i bakkant av naustene, og det kan være privatiserende å skulle passere rorbuen for å komme seg ned til naustene.

Tiltakets beliggenhet i form av at det ligger i bakkant av andre naust, gjør at en ikke kan dra båten direkte fra sjø og opp i naustet for lagring. Det er likevel mulig å lagre båt ved å frakte båten inn, og tiltaket kan brukes til lagring av utstyr.

Klagen fortsetter med kommunens vurdering av privatisering av strandsonen. Det er i hovedsak arealformålet naust som blir vurdert, da tiltaket er unntatt fra strandsonevurderingen. Kommunedirektøren påpeker likevel at bruken vil endres i form av økt personopphold, og at en naust vil føles mer privatiserende enn et naust, og muligens også for de andre nausteierne i området. Privatisering av strandsonen er ikke blitt drøftet omfattende på bakgrunn av hva det dispenseres fra.

Klager savner også fordeler i vedtaket, og mener det er flere enn hva som er blitt nevnt. Det trekkes blant annet frem at infrastruktur i form av VA og strøm ble lagt inn i 2020, hensiktsmessig bruk av eksisterende bygg, naustets historie m.m.

Kommunedirektøren ser at det foreligger flere fordeler enn hva som er nevnt, men en dispensasjon er avhengig av at begge vilkårene i pbl. §19-2 er oppfylt for å kunne godkjennes.

Videre påpeker klager på at det er forskjellsbehandling av saker i nærområdet.

Klager anfører at tidligere naust på eiendom 111/23 har fått godkjent denne type bruksendring.

Saken det henvises til gjelder bygget registrert til fritidsbolig lengst vest for området. Klager skriver at klagesaken og saken han refererer til har lik sakshistorikk. Ut ifra vårt arkiv, har denne saken i utgangspunktet blitt godkjent som kombinert naust og fritidsbolig i 1995. Siden den gang kan vi ikke se at bygget har vært bruksendret. Tiltaket har med andre ord alltid vært et kombinert bygg siden oppføring for over 30 år siden.

Sakene kan derfor ikke sees i sammenheng med hverandre, da denne saken i utgangspunktet var registrert som et naust, og ønsket innrede 2. etasje til rorbu.

Klager mener avslutningsvis at presedensargumentet ikke er tilstrekkelig konkretisert.

Som klager skriver, har hver enkel sak sitt eget utgangspunkt og en egen vurdering. En dispensasjon er avhengig av at de to vilkårene i loven er oppfylt:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.»

Det vil si at byggesakskontoret ikke har lov til å gi dispensasjon i saker hvor disse vilkårene vurderes å ikke være oppfylt.

I samme lov står det også:

«Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.»

Selv om begge vilkårene er oppfylt er det opp til byggesakskontoret om de vil godkjenne. Det er her presedensargumentet vil komme inn, da loven skiller mellom *skal* og *kan*.

Presedensargumentet er altså ikke tungtveiende i vurderingen for om vilkårene er oppfylt, men kan likevel være med å bestemme at kommunen ikke ønsker utbygging i denne retningen. I denne saken er det ene vilkåret ikke oppfylt, i tillegg til at byggesakskontoret har vurdert presedensgrunnlaget negativt i en kan-vurdering.

Etter en gjennomgang av klagen, mener kommunedirektøren at det ikke har kommet nye momenter i saken som endrer avslaget. Klager får ikke medhold.

Økonomiske konsekvenser

Saken får ingen økonomiske konsekvenser for Hustadvika ut over eventuelle saksomkostninger dersom klagen skulle tas til følge.

Vedlegg:

1 Avslag: Ett-trinns søknad - Bruksendring - Dispensasjon fra arealformålet naust - Eiendom 111/4

2 Naustet Gnr.111 Bnr.4 Tegning for søknad om bruksendring. 13.03.2026.Signert

3 Kart

4 Endelig klage på vedtak rorbu 111-4 (1) (2) (002).pdf