



---

## Notat

---

Saksbehandlar: Evy Helland

Vår referanse: 22/1616-12

Dato: 21.11.2022

---

### Svar på spørsmål om ulovlegheitsoppfølging - begrepsbruk naust/sjøhus - Formannskapet

Det har kome spørsmål frå Formannskapet i høve ulovlegheitssak på gnr. 3 bnr. 2.

I 2003 vart det for fyrste gong gjeve løyve til 4 naust i rekkje på eigedomen. I både søknad og løyve frå den gong er tiltaket omtalt som sjøhus i rekkje. Innsendte og godkjente teikningar syner sjøhus/garasje (omtalt som begge deler) nede og bøteloft oppe. Søknaden omtalar tiltaket som båthus. Berre tre av nausta vart bygd og i 2010 vart det siste omsøkt på nytt. Det siste naustet vart godkjent og det vart gjeve dispensasjon frå tekniske krav i plan- og bygningslova (pbl.) § 88, jfr. kommuneplanen § 11 som seier at utforming skal vera i tråd med pbl. Det står følgjande i løyvet «Naustet skal nyttas til oppbevaring av mindre båter m/tilhørende utstyr. Det tillates ikkje rom for overnatting eller varig opphold, jf. § 11a i kommuneplan bestemmelsene. »

I søknad og på teikningar var prosjektet omtalt som «sjøhus» og «sjøhus i rekkje». Dei godkjente teikningane visar rom for båt - «garasje» eller «sjøhus/garasje»- nede og uisolert bøteloft oppe.

Kommuneplanføremålet på eigedomen er naust og i løyvet frå 2010 står det at det er godkjent oppføring av naust.

Tiltakshavar er ikkje einig i at det er naust som er godkjent på eigedomen, dei meiner at det er sjøhus som er godkjent. Søknad, teikningar, løyve og planføremålet må difor tolkast. Nemninga sjøhus ser me brukt i fleire saker i kommunen. Dette er nok eit begrep som er brukt utan at verken tiltakshavar eller sakshandsamar alltid har tenkt så mykje over kva det betyr. Karmøy kommune har inga vedteken definisjon på dette, men me veit at det i nokre kommunar er meint som bygning med plass til båt nede og fritidsbustad oppe, altså ein form for kombinert føremål. Det er kome søknad om bruksendring etter det vart oppretta tilsynssak. I denne er det vist til eit dokument med forslag til definisjonar på ulike tiltak på Karmøy kommune sine nettsider, men dette inneheld ingen juridisk bindande definisjonar. Me ser vidare at Nemninga er brukt i gamle skjøter i nokre saker og på Ferkingstad har ein slike «sjøhus» med båtgarasje nede og fritidsbustad oppe, men disse er ført opp før plan- og bygningslova si tid.

Sjøhus er inga juridisk definisjon og kommunen har ingen område sett av til dette i plan. Tiltaket er registrert som naust/båthus/sjøbu i matrikkelen (kode 183). I plan skiller ein på naust og fritidsbustad, der naust er lagerbygg utan rom for varig opphald, medan fritidsbustad har rom for varig opphald. Me visar og til at tiltakshavar og ansvarleg søkjar har brukt nemninga «sjøhus» og «garasje» om fyrste etasje på teikningane medan andre etasje er omtalt som «bøteloft». Ut frå denne teikninga framstår det som at ein har meint at sjøhus er rom for lagring av båt. I teikning frå 2010 er fyrste etasje vist som garasje. Om ein legg til grunn føremålet med tiltaket relaterar altså benevningane sjøhus eller garasje seg til rom for lagring av båt.

Tiltaket er ikkje godkjent med rom for varig opphald, men som uisolert naust med plass til båt nede og bøloloft oppe. Det framstår vidare som motstridande at tiltaket er prosjektert uisolert, samt at det var søkt om fritak for tekniske krav om det skulle ha rom for varig opphald eller nyttast slik som definisjonen det er vist til seier (kombinert føremål naust/fritidsbustad).

Nausta er i ettertid, og utan føregåande søknad, innreia med rom for varig opphald . Det vart utført tilsyn og oppretta sak på tilhøvet.

Det er etter administrasjonen sine opplysningar ikkje omtvista at det må søkjast bruksendring etter pbl. § 20-1 bokstav d, jfr. Forskrift om byggesak (SAK10) § 2-1 eller dispensasjon frå forbodet mot tiltak i strandsona, jfr. pbl. § 1-8.

Tiltaket krev i tillegg dispensasjon frå naustføremålet i kommuneplanen - kommuneplanen pkt. 8.4 a. Administrasjonen vurderar at tiltaka som vart godkjent i 2003 og 2010 er naust i naustområde. At benevninga sjøhus er nytta endrar ikkje dette. Ein må samanhalde søknad, teikningar, kommuneplan og løyve. Det går heilt klårt fram av desse at det ved løyve er godkjent naust i samsvar med kommuneplanen sin definisjon og me legg til grunn at ein ikkje har vurdert benevninga sjøhus som ein søknad om noko anna enn naust. Om tiltak i naustområde skulle vorte godkjent med rom for varig opphald (kombinert føremål med kjøken, bad, stove ol) hadde dette krevd dispensasjon frå føresegna i kommuneplanen. Det er verken søkt eller godkjent dispensasjon for dette, og det er heller ikkje vist på nokon av teikningane som er innsendt og godkjent.

Rom for varig opphald krev bruksendring etter pbl. § 20-1 bokstav d jfr. SAK 10 § 2-1 samt dispensasjon frå naustføremålet - kommuneplanen pkt. 8.4 a. Det er heller ikkje byggjegrense mot sjø i planen – bruksendring krev difor dispensasjon frå pbl. § 1-8 – forbod mot tiltak i 100-metersbeltet mot sjø.