



Byggadministrasjon Harald Bjørndal As
Postboks 103
5649 Eikelandssosen

Referansenr.	Saksnr.	Saksh.	Dykkar ref.	Vedtaksdato
26/31020	25/22365	Arild Knutsen - 56 57 50 00 post@bjornafjorden.kommune.no		15.06.2026

**Avslag på søknadar om dispensasjon og løyve i eitt trinn - 44/472, Halhjemsmarka 215
- Nybygg einebustad og garasje**

Tiltak:
Byggjestad: Gbnr: 44/472
Tiltakshavar:
Ansvarleg søkjar:

Delegasjonssak nr.: 314/2026

Vedtak

Avslag på søknad om dispensasjon

Bjørnafjorden kommune avslår søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen Halhjemsmarka 2 si føresegn § 1.01 for auke i utnyttingsgrad, for bygging av einebustad og garasje. Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2. Grunngevinga for vedtaket følgjer under.

Avslag på søknad om dispensasjon

Bjørnafjorden kommune avslår søknad om dispensasjon frå i reguleringsplanen Halhjemsmarka 2 si føresegn § 1.12 a) om tal på etasjar for bustad. Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2. Grunngevinga for vedtaket følgjer under.

Dispensasjon

Bjørnafjorden kommune gir dispensasjon frå reguleringsplanen Halhjemsmarka 2 si føresegn 1.12 b) om møneretning for bustad. Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2. Grunngevinga for vedtaket følgjer under.

Vedtak om avslag på søknad om tiltak

Bjørnafjorden kommune avslår søknad om løyve i eitt trinn for bygging av einebustad og garasje, slik som det går fram i søknad av 18.01.2026.

Tiltaka er avhengig av dispensasjon frå føresegn § 1.01 for auke i utnyttingsgrad og dispensasjon frå føresegn 1.12 a) om talet på etasjar, og slike dispensasjonar manglar.

Vedtaket er gjort med heimel i reguleringsplanen Halhjemsmarka 2, (jf. planid: 4624_19990100).



1. Saksopplysninger

1.1. Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av med bruksareal (BRA) opplyst til å vere 244,7 m² og bygd areal (BYA) 209,3 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 33,22 %.

Det blir elles vist til søknad motteke 19.01.2026, med tilleggsinfo motteke 28.05.2026.

1.2 Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen Halhjemsmarka 2, (planid: 4624_19990100) er definert som bustad.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon frå reguleringsføresegn § 1.01 for auke i utnyttingsgrad, reguleringsføresegn § 1.12 a) om tal på etasjar og dispensasjon frå reguleringsføresegn § 1.12 b, for endra møneretning.

Reguleringsføresegn § 1.01 set ein maksimal utnyttingsgrad på 22 % BYA, medan tiltaket har 32,9 % BYA. I reguleringsføresegn 1.12 a) står det:

«Einebustader skal vera frittliggjande og først opp i 1 etasje og evt. loft – jamfør plan- og bygningslova. På eigne tabellar i plankartet er lista opp tomter der det også vert høve til underetasje innanfor rammene i byggeforskriftene. Ved handsaming av byggemelding vert det lagt stor vekt på at valt hustype er tilpassa terrenget. Situasjonsplanen skal visa tenkt arrondering av tomt med eventuelt naudsynthe fjellskjæringar og murar.»

1.3. Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

1.4. Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 29.08.2025.

1.5. Vatn og avløp (VA)

Eigedommen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Eigedommen skal knytast til offentleg vass- og kloakkanlegg.

Tilknytingsløyve til offentleg vass- og kloakkanlegg (sanitærtilkopling/rørleggarmelding) er godkjend i administrativt vedtak datert 26.03.2026, jf. arkivsak 26/1154.

1.6. Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Avkøyrsløp til offentleg veg følger av godkjent reguleringsplan.

1.7. Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søker har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

1.8. Tekniske krav til byggverk

Dersom dette blir ei klagesak og tiltaket blir godkjent skal tiltaket prosjekterast og først opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17), jf. pbl. § 29-5.



1.9. Uttale frå anna mynde

Det er ikkje henta inn uttale frå ekstern mynde. Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring.

Saka har blitt sendt på intern høyring til planavdelinga. I si fråsegn av 23.02.2026 skriv planavdelinga at dei har ingen innvendingar når det gjeld det å endre takutforminga frå saltak til pulttak eller til auke i utnyttingsgrad, men at det bør søkjast om dispensasjon frå byggehøgdi i planen då er sett til 1 etasje + loft. I fråsegn av 5.6.2026, som kom inn etter at søknaden blei supplert med søknad om dispensasjon frå etasjetal, skriv planavdelinga blant anna følgjande:

«Generelt må det vurderast om planen i naudsynt grad er oppdatert jf. plan- og bygningslova (pbl) § 12-14, dersom tiltak med heimel i plan ikkje er sett i gang 10 år etter planvedtak.

Reguleringsplanen har ikkje planomtale jf. pbl § 4-1 og ROS-analyse jf. § 4-3, og planeininga vurderer at planen er utdatert. Mindre delar av eigdommen er omfatta av aktsemdsone for kvikkleireskred, og eventuelle forhold som gjeld kvikkleire må avklarast på byggesaksnivå jf. NVE sin rettleiar 1/2019. Tiltakshavar har ansvar for å framskaffe eventuell dokumentasjon på at byggegrunnen har tilstrekkeleg sikkerheit mot fare eller vesentleg ulempe.

Det er registeret 10 godkjente dispensasjonar, samt 4 avslag. Det er vidare opplyst i søknaden om at det ikkje er mottatt merknad frå naboar i samband med nabovarsling. Det er vidare opplyst om at det er utfordrande å senke terrenget ytterlegare på grunnlag av VA-leidningar i grunnen.

Snitteikningar visar plassering av tiltaket i forhold til nytt og eksisterande terreng. Planeininga vurderer at tiltak er godt tilpassa terrenget. Planeininga vurderer at takform delvis bidrar til tilpassing i eksisterande bustadmiljø, men byggjer opp under terrengetilpassinga. Unntaket gjeld særskilt vestvendt fasade som vist på snitteikninga.

Planområdet for Halhjemsmarka 2 er i stor grad utbygd. Hovudmengda av eksisterande bustadar i utbyggingsfeltet har loftsbygg med fortrinnsvis saltak mot vest. Slik det framgår av søknaden, vil vestvendt fasade vere synleg frå sjø i forhold til nær- og fjernverknader.

Planeininga vurderer at fasaden inkludert takform vil ha påverknad på nær- og fjernverknadar i forhold til tilpassing til eksisterande landskap og nærliggjande bustadar. Utforminga vil saman med tal på etasjar ha påverknad på dette. Planeininga tilrår søknad om endring etter forenkla prosess som hovudregel framføre dispensasjon, men vurderer at det kan leggjast vekt at planområdet i stor grad er utbygd, i spørsmålet om saksgang.

Konklusjon

Planeininga konkluderer med dispensasjon frå etasje i føresegn datert 30.03.2000 § 1.12 frå reguleringsplan for Halhjemsmarka 2 Halhjemsmarka 2 (PlanID 19990100), saman med utforming vil ha påverknad på nær- og fjernverknader for omgjevande landskap og bustadmiljøet, særskilt når det gjeld vestvendt fasade og takform, særskilt frå sjøen.



Planeininga konkluderer med at terrengtilpassing bør vere tungtvegande i spørsmål om dispensasjon når det gjeld tal på etasje, og viser til tidlegare uttale frå planeininga i saka, der planeininga ikkje har vesentlege merknadar til takform og utnyttingsgrad.»

2. Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsføresegn § 1.01 for auke i utnyttingsgrad, dispensasjon frå reguleringsføresegn § 1.12 a) om tal på etasjar og dispensasjon frå reguleringsføresegn § 1.12 b, for endra møneretning.

Reguleringsføresegn § 1.01 set ein maksimal utnyttingsgrad på 22 % BYA, medan tiltaket har 32,9 % BYA. I reguleringsføresegn 1.12 a) er etasjetalet på den gjeldande tomte (tomt 15) sett til i 1 etasje og evt. loft. Det omsøkte prosjektet har to etasjar.

2.1. Grunngeving:

Når det gjeld dispensasjon frå reguleringsføresegn § 1.01 om utnyttingsgrad er det søkt med slik grunngeving:

«Reguleringsplanen ble vedtatt i 2000 og er dermed over 20 år gammel. I mellomtiden har både kommunens praksis og nyere reguleringsplaner åpnet for betydelig høyere utnyttelsesgrader – ofte 40 % BYA eller mer for tilsvarende boligområder. Det er allerede gitt flere dispensasjoner fra utnyttelsesgraden (minst 8 saker) innenfor planområdet, og omsøkt tiltak vil derfor ikke være presedensskapende.

Den økte utnyttelsesgraden i denne saken skyldes blant annet topografiske forhold og ønsket om god funksjonalitet uten å sprengre eller fylle unødvendig i terrenget. Det vurderes at tiltaket får en god tilpasning til tomten, og at det ikke reduserer bokvalitet for naboene.» (...)

«Hensynet bak utnyttelsesgrad: Sikre tilstrekkelig uteoppholdsareal, luft og lysforhold. Dette hensynet ivaretas, da tomten fortsatt vil ha gode utearealer, og bebyggelsen vil ikke medføre skygge- eller innsynsulempere for naboene.»

Når det gjeld dispensasjon for endra møneretning (§ 1.12 b) er det søkt med slik grunngeving:

«Bestemmelsen krever møneretning som vist i reguleringsplanen eller vinkelrett på denne. I området er det allerede gitt flere dispensasjoner til boliger med pulttak og flate tak. Den omsøkte boligen har pulttak – ikke flatt tak – noe som gir en lettere og mer tilpasset bygningskropp. Pulttaket gjør at bygningen fremstår mindre ruvende i terrenget enn en bolig med flatt tak, samtidig som formspråket harmonerer med nyere boliger i nærområdet.

«Hensynet bak møneretning: Oppnå et helhetlig uttrykk i området. Dette hensynet ivaretas, da området allerede har en variert takform med både pulttak og flate tak.»

Søkar har argumenterer for med at for begge dispensasjonane er fordelane større enn ulempene ved å vise til at:

«Fordelene ved å gi dispensasjon er bedre terrengtilpassning, mindre sprengningsarbeid, mer funksjonell planløsning og estetisk tilpassning til eksisterende bebyggelse.



Ulempene vurderes som små, og tiltaket vil ikke være til hinder for allmennhetens interesser eller framtidig utvikling i området, da dette er en av de siste tomtene som er ubebygget i felt Halhjemsmarka 2.»

Når det gjeld det å dispensere for å bygge to etasjer, skriv søkjar:

«Det søkes med dette om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for Halhjemsmarka 2 vedrørende tillatt etasjehøyde for oppføring av omsøkt enebolig på gnr./bnr. 44/472. Omsøkt bolig er prosjektert med stor vekt på terrengtilpasning og tilpassing til omkringliggende bebyggelse, jf. reguleringsbestemmelsene § 1.12 a . Boligen er utformet med pulttak, noe som bidrar til at bygget fremstår mindre dominerende og mindre ruvende i terrenget enn en tradisjonell bolig med saltak eller flatt tak. Terrengsnitt og snittegninger viser at tiltaket er tilpasset eksisterende terreng og omkringliggende bebyggelse på en god måte.

Det er videre relevant at det tidligere er gitt flere dispensasjoner fra reguleringsplanen innenfor samme område, både når det gjelder utnyttelsesgrad, møneretning og øvrige forhold knyttet til utforming av bebyggelse. Dette viser at planen over tid er praktisert fleksibelt, og at kommunen tidligere har vurdert det som forsvarlig å fravike enkelte av planens bestemmelser der tiltakene samlet sett gir gode løsninger. Det er heller ikke kommet inn merknader eller nabokommentarer til det omsøkte tiltaket i forbindelse med nabovarslingen. Dette tilsier at tiltaket ikke medfører vesentlige negative konsekvenser for naboer eller omkringliggende eiendommer. Videre vil det være svært utfordrende å senke bygget ytterligere i terrenget. I forbindelse med prosjekteringen ble det avdekket at det ligger kommunale VA-ledninger diagonalt gjennom borehull under tomten. Dette medfører betydelige tekniske og praktiske begrensninger for ytterligere nedsenkning av tiltaket, da dette kan komme i konflikt med eksisterende kommunal infrastruktur og nødvendige sikringstiltak rundt VA-anlegget. Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan dispensasjon gis når hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Vi kan ikke se at hensynene bak bestemmelsen om etasjehøyde blir vesentlig tilsidesatt i denne saken. Tiltaket er godt tilpasset terrenget, har en moderne og dempet utforming, og vil ikke virke dominerende i området. Samtidig vil en ytterligere senkning av bygget være svært krevende på grunn av de kommunale VA-ledningene som ligger under tomten. Fordelene ved å innvilge dispensasjon vurderes derfor som klart større enn ulempene. Dispensasjonen vil legge til rette for en hensiktsmessig og forsvarlig utbygging av eiendommen uten vesentlige negative konsekvenser for naboer, omgivelser eller offentlige interesser. Tiltaket vurderes å være i tråd med hensynet bak bestemmelsene og vil bidra til en god helhetsløsning på tomten.»

Sjå elles vedlagt søknad.

2.2. Regelverk:

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det blir dispensert frå, plan- og bygningslova sin formålsparagraf eller nasjonale eller regionale interesser ikkje bli vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn

ulempene, etter ei samla vurdering. Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggst særleg vekt på konsekvensane dispensasjonen har for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan sette vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må ligge innanfor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (198485) s 102.

2.3. Vurdering:

Omsynet bak det å ha ein maksimal utnyttingsgrad i ein reguleringsplan handlar om å sikre balanse mellom utbygging og kvaliteten på omgjevnadene. Kravet til utnyttingsgrad set ei øvre grense for kor mykje av tomta som kan byggjast ut. Dette hindrar overutnytting av areal og sikrar at det blir plass til grøntareal, uteopphald, parkering og teknisk infrastruktur. Ved å regulere kor tett kan ein styre korleis området ser ut og fungerer. Det birar til gode lysforhold, lufting og utsyn, og hindrar at bygg blir for dominerande.

Omsynet bak talet på etasjar er blant anna å sikre ei god tilpassing til omgjevnadene, god estetikk, fjernverknad, solforhold og gode bumiljø. Omsynet bak føresegna om møneretning er å sikre heilskapleg utforming og eit samordna preg i området, lys- og siktforhold.

Det å dispensere frå maksimal utnyttingsgrad

Spørsmålet er først om det å dispensere frå maksimal utnyttingsgrad på 22 % til 32,9 % BYA vil føre til vesentleg tilsidesetting av omsyna bak regulert utnyttingsgrad, formålsparagrafen eller nasjonale eller regionale interesser.

I søknaden om å dispensere frå utnyttingsgraden blir det argumentert med at planen er av eldre dato, og det blir synt til at seinare planar eller praksis i andre område opnar for høgare utnytting.

Kommuneadministrasjonen vil her syne til at dersom ein kunne dispensere frå planar fordi dei er gamle, ville dette undergrave reguleringsplanar som styringsverktøy og føre til ei uoversiktleg og vilkårleg arealforvaltning. Vi vil òg føye til at vi kan ikkje legge avgjerande vekt på at planar i andre område opnar opp for høgare utnytting. Vi finn det viktig å understreke at ein dispensasjon må knytast til konkrete omsyna bak den planen som det blir søkt dispensasjon frå, og at vi kan ikkje tilpasse tiltaket til innhaldet i andre planar.

Vidare skriv søkar at det er tidlegare dispensasjonar frå utnyttingsgraden innanfor planområdet. Til dette vil administrasjonen understreke at eventuelle tidlegare dispensasjonar er gjorde etter konkrete og individuelle vurderingar, og at desse etablerer ikkje ein rett for nye dispensasjonar.

Søkar legg òg vekt på topografiske forhold og ønske om god funksjonalitet er dette omsyn som i stor grad gjer seg gjeldande for mange eigedomar i området, og som må reknast som påreknelege innanfor rammene av gjeldande reguleringsplan. Til dette vil vi svare at denne type tilpassingsomsyn kan ikkje åleine grunngje ei tilsidesetjing av ein regulert utnyttingsgrad, og vi meiner at løysingar innanfor planrammene i større grad må prøvast før dispensasjon kan vurderast.

Frå forarbeida til plan- og bygningslova, Ot.prp.nr.32 (2007-2008) følgjer det at terskelen for å gi dispensasjon frå arealplanar skal vere høg. Ein plan har blitt til gjennom ein omfattande avgjerdsprosess. Han er utarbeidd konkret og vedteken av kommunen sitt øvste folkevalde

organ. Dispensasjon frå planar er på eit generelt grunnlag uheldig då det kan undergrave planen som informasjons- og avgjerdsgrunnlag.

Etter å ha lese argumentasjonen i dispensasjonssøknaden, er byggesaksavdelinga av den oppfatning at det å dispensere for å overstige utnyttingsgraden frå regulert maksimal utnyttingsgrad på 22 % til 32,9 % BYA, er ein såpass stor auke på tomta at det vil setje vesentleg til side omsyn i den gjeldande reguleringsplanen og skape ei mindre føreseieleg utvikling. Vi med dette at det vil å gi dispensasjon for så omfattande endringar som dette, i særleg stor grad undergrave den gjeldande reguleringsplanen som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. Ein slik dispensasjon vil gå i mot føremålsparagrafen i plan- og bygningslova (jf. pbl. § 1-1).

Vurderinga er at dispensasjon vesentleg tilsidesett omsyna bak frå regulert utnyttingsgrad, formålsparagrafen eller nasjonale eller regionale interesser.

Spørsmålet er om det er «klart» større fordelar enn ulemper med å gje dispensasjon.

I søknaden er det ikkje dokumentert at fordelane ved tiltaket er klart større enn ulempene, slik plan- og bygningslova § 19-2 krev. Det er i hovudsak vist til at auken i utnyttingsgraden har samanheng med topografiske forhold og ønske om god funksjonalitet, og å unngå sprenging og omfattande terrenginngrep. Kommunen kan ikkje sjå at dette utgjør reelle, objektive fordelar av ein slik karakter at dei kan grunnngje dispensasjon.

Omsynet til terrengtilpassing og reduksjon av sprenging er i utgangspunktet legitime planfaglege omsyn, men kommuneadministrasjonen vurderer det slik at desse omsyna kan bli varetatt utan å auke tillaten BYA. Vi kan med dette ikkje sjå at det er dokumentert at det er nødvendig å auke utnyttingsgrad for å oppnå ei god terrengtilpassing.

Eventuelle fordelar ved tiltaket ser i hovudsak ut til å vere av privat karakter, og kjem i liten eller ingen grad allmenne eller overordna planomsyn til gode. Slike private fordelar har kommunen etter fast praksis og rettsforståing ikkje høve til å vektleggje som grunnlag for dispensasjon. Vurderinga er at det ikkje er «klart» større fordelar enn ulemper med å gje dispensasjon.

Det å dispensere frå talet på etasjar

Spørsmålet er først om det å dispensere frå føresegna om tal på etasjar vil føre til ei vesentleg tilsidesetting av omsyna bak reguleringsføresegn 1.12 a), formålsparagrafen eller nasjonale eller regionale interesser.

I søknaden viser søkjar til at bustaden er godt tilpassa terreng og omgjevnader, og at utforminga med pulttak gjer bygget mindre dominerande. Vidare blir det vist til tidlegare dispensasjonar i området, manglande merknader frå naboar, og tekniske utfordringar knytt til VA-leidningar som avgrensar moglegheita for å senke bygget. Søkjar meiner på denne bakgrunnen at omsyna bak reguleringsføresegna om etasjetal ikkje vert vesentleg tilsidesett, og at fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Kommuneadministrasjonen er etter ei samla vurdering ikkje samd i dette. Omsynet bak avgrensinga i etasjetal er mellom anna å sikre ei einsarta og tilpassa utbygging som tar vare på landskapsbiletet, lysforhold, og kvalitetane i bumiljøet. Sjølv om tiltaket er forsøkt terrengtilpassa, vil oppføring i to etasjar innebære eit tydeleg avvik frå reguleringsføresegna

om maksimalt éin etasje med loft. Dette vil etter administrasjonen sitt syn føre til at bygget fram står meir ruvande enn det planen legg opp til, og dermed svekkje dei omsyna planen skal ivareta. Vi vil her syne til at eigedomen ligg slik til at ein må ta omsyn til fjernverknaden frå sjøen. Dersom ein opnar for å bygge nær dobbelt så høgt som det reguleringsplanen legg opp til, vil dette gå utover viktig estiske omsyn.

Når det gjeld søkjar si tilvising til tidlegare dispensasjonar, vil administrasjonen peike på at desse sakene må vurderast konkret, og at tidlegare avvik ikkje i seg sjølv gir grunnlag for nye dispensasjonar. Ei utstrekt dispensasjonspraksis vil kunne undergrave planen som styringsverktøy. Dispensasjonar vil i utgangspunktet vere uheldige fordi dei kan svekkje planen som informasjons- og avgjerdsgrunnlag. I denne saka meiner administrasjonen at eit såpass klart avvik frå etasjeføreseigna vil bidra til nettopp dette.

Sjølv om det er peikt på tekniske utfordringar knytt til VA-leidningar, kan ikkje dette tilleggast avgjerande vekt i vurderinga av om omsyna bak føreseigna vert vesentleg tilsidesett.

Vurderinga er at dispensasjon vesentleg tilsidesett omsyna bak reguleringsføresegn 1.12 a), og formålsparagrafen.

Spørsmålet er om det er «klart» større fordelar enn ulemper med å gje dispensasjon.

Søkjar syner til at det vil vere svært krevjande å senke bygget ytterlegare i terrenget som følgje av kommunale VA-leidningar under tomta, og at dette gir både tekniske og praktiske avgrensingar. Vidare meiner søkjar at tiltaket er godt tilpassa terrenget, ikkje vil stå fram som dominerande, og at fordelane ved dispensasjon difor er klart større enn ulempene.

Administrasjonen er ikkje samd i dette. Det blir lagt til grunn at tekniske utfordringar ved gjennomføring av eit tiltak i seg sjølv ikkje kan vere avgjerande for om dispensasjon skal givast. Slike forhold må i utgangspunktet løysast innanfor rammene av gjeldande plan, og kan ikkje utan vidare gi grunnlag for å setje til side sentrale føresegner om byggehøgde og etasjetal.

Vidare meiner administrasjonen at fordelane som søkjar peikar på i hovudsak er av privat karakter, knytte til ei meir føremålstenleg utnytting av eigedomen. Desse fordelane må vegast opp mot ulempene og dei overordna omsyna som reguleringsføresegna skal ivareta, mellom anna ein heilskapleg og føreseieleg arealutvikling, tilpassing til omgjevnadene, omsynet til fjernverknaden frå sjøen og vern av kvalitetar i bumiljøet.

Vurderinga er at det ikkje er «klart» større fordelar enn ulemper med å gje dispensasjon.

Det å dispensere frå regulert møneretning

Spørsmålet er først om det å dispensere frå regulert møneretning vil føre til vesentleg tilsidesetting av omsyna bak reguleringsføresegn § 1.12 b), formålsparagrafen eller nasjonale eller regionale interesser.

Når det gjeld dispensasjon frå reguleringsføresegn § 1.12 b) om møneretning, er det i søknaden vist til at føreseigna krev møneretning slik ho er fastsett i reguleringsplanen, eller vinkelrett på denne. Det blir peikt på at det i området allereie er gitt fleire dispensasjonar for bustader med både pulttak og flate tak.



Tiltaket det er søkt om har pulttak, ikkje flatt tak, noko som bidreg til ein lettare og meir tilpassa bygningskropp. Søkar legg til grunn at pulttak står fram som mindre ruvande i terrenget enn ein bustad med flatt tak, samstundes som formspråket harmonerer godt med nyare bustader i nærområdet.

Administrasjonen vurderer det slik at ei løysing med endra møneretning passar terrenget og dei eksisterande omgjevnadene, og at dette fører ikkje til negative verknader når det gjeld forhold som fjernverknad, lys eller landskapstilpassing.

Vurderinga er at det skjer ikkje ei vesentleg tilsidesetting omsyna bak frå reguleringsføresegn § 1.12 b), formålsparagrafen eller nasjonale eller regionale interesser dersom tiltaket høyrer til ein bustad som har rett utnyttingsgrad.

Spørsmålet er om det er «klart» større fordelar enn ulemper med å gje dispensasjon.

Kommuneadministrasjonen er einig med søkar i at fordelane ved å endre møneretning og takutforming er klart større enn ulempene. Det er i søknaden peikt på at bustaden får pulttak og ikkje flatt tak, noko som gir ein lettare og meir tilpassa bygningskropp. Vidare blir det lagt vekt på at pulttaket gjer at bygningen står fram som mindre ruvande i terrenget enn ein bustad med flatt tak. Samstundes harmonerer formspråket godt med nyare bustader i nærområdet, noko som talar for at tiltaket får ei god tilpassing til omgjevnadene.

Vurderinga er dersom tiltaket høyrer til ein bustad som har rett utnyttingsgrad, er det «klart» større fordelar enn ulemper med å gje dispensasjon frå reguleringsføresegn § 1.12 b) om møneretning.

I dette ligg det at kommuneadministrasjonen ser at det kan bli gitt dispensasjon for det å endre møneretning, men at det kan ikkje bli gitt dispensasjon til dei andre forholda i denne saka.

3. Andre vurderingar

3.1. Visuelle kvalitetar

Dersom dette blir ei klagesak, så må tiltaket etter kommunen sitt skjønn ha gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

3.2. Privatrettslege tilhøve

Nødvendige privatrettslege forhold synast sikra gjennom den dokumentasjon som ligg i saka.

3.3. Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

3.4. Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8–12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå sektormynd. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

4. Andre opplysningar

4.1. Mynde

Saka er behandla og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.



4.2. Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i forvaltningslova (fvl). Du kan klage på vedtaket. jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå du mottar melding om vedtak. Det er nok at klagen din er postlagt innan fristen går ut.

Du må sende klagen skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det blir klagt på i vedtaket, og kva endringar du ønsker. Du må grunngi klagen.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig, eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Med vennleg helsing

Andrea Heitman Olsen
Leder - Byggesak

Arild Knutsen
Rådgjevar - Byggesak

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Vedlegg:

44/472, Halhjemsmarka 215 - Søknad om nybygg einebustad og garasje

Følggebrev

Følggebrev

Situasjonsplan

Situasjonsplan

Fasade

Fasade

Plan 1. Etasje

Plan U. Etasje

44/472 - Søknad om dispensasjon

44/472 - Søknad om dispensasjon

Dispensasjon etasjehøyde

Dispensasjon etasjehøyde

E-post



Sendar (stemplet til forvaltningsorganet)	Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak (Forvaltningslova § 27 tredje leddet) Dato
③ Mottakar (namn og adresse)	④ Klageinstans
Denne meldinga gjev viktige opplysningar dersom De vil klage på eit vedtak De er gjort kjend med. Klagerett De har rett til å klage på vedtaket. Kven kan De klage til? Klaga sender De til oss, dvs. det organet som er ført opp i rubrikk . Dersom vi ikkje endrar vedtaket vårt som følgje av klaga, sender vi klaga over til klageinstansen, jf. rubrikk ④. Klagefrist Klagefristen er tre - 3 - veker frå den dagen dette brevet kom fram. Det er nok at klaga er postlagd før fristen går ut. Dersom De klagar så seint at det kan vere uklart for oss om De har klaga i rett tid, bør De oppgje datoen for når De fekk dette brevet. Dersom De klagar for seint, kan vi sjå bort frå klaga. De kan søkje om å få lengre klagefrist, og da må De nemne grunnen til at De ønskjer det. Rett til å krevje grunngjeving Dersom De meiner at vi ikkje har grunngjeve vedtaket, kan De krevje ei slik grunngjeving før fristen går ut. Ny klagefrist blir då rekna frå den dagen De får grunngjevinga. Innhaldet i klaga De må presisere – kva for eit vedtak De klagar på – årsaka til at De klagar – den eller dei endringar De ønskjer – eventuelt andre opplysningar som kan ha noko å seie for vurderinga av klaga Klaga må underskrivast. Utsetjing av gjennomføringa av vedtaket Jamvel om De har klagerett, kan vedtaket til vanleg setjas i verk med det same. Men de kan søkje om å få utsett gjennomføringa av vedtaket til klagefristen er ute eller til klaga er avgjort. Rett til å sjå saksdokumenta og til å krevje rettleiing Med visse unntak har De rett til å sjå dokumenta i saka. Reglane om dette finst i § 18 og § 19 i forvaltningslova. De må i tilfelle ta kontakt med oss, jf. rubrikk . De vil då få nærmare rettleiing om retten til å klage, om framgangsmåten og om reglane for saksgangen. Kostnadene med klagesaka De kan søkje om å få dekt utgifter til den advokathjelpa De treng, etter reglane om fritt rettsråd. Her gjeld det visse grenser for inntekt og eige. Fylkesmannen eller advokaten Dykkar kan gje nærmare opplysningar om dette. Dersom vedtaket er endra til Dykkar fordel, kan De etter forvaltningslova ha krav på å få dekt store kostnader som har vore naudsynte for å få endra vedtaket. Klageinstansen (jf. rubrikk ④) vil orientere Dykk om retten til å krevje slik dekning. Klage til Sivilombodsmannen Dersom De meiner at De har vore utsett for urett frå den offentlege forvaltninga, kan De klage til Stortingsombodet for forvaltninga (Sivilombodsmannen). Sivilombodsmannen kan ikkje sjølv endre vedtaket, men kan gje si vurdering av korleis den offentlege forvaltninga har handsama saka, og om dei har gjort feil eller forsømt noko. Dette gjeld likevel ikkje i saker som er avgjorde av Kongen i statsråd. Dersom De no får klaga Dykkar avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De såleis ikkje seinare føre saka inn for Sivilombodsmannen.	
Særlege opplysningar	

0073 N (Godkj. 05-95) Elektronisk utgåve