



Andrej Cachrac Bodanovic
Nordmarka 92
5211 Os

Referansenr.	Saksnr.	Saksh.	Dykkar ref.	Vedtaksdato
26/44401	26/4435	Arild Knutsen - 56 57 50 00 post@bjornafjorden.kommune.no		29.06.2026

Løyve i eitt trinn - 59/64, Nordmarka 92 - Fasadeendring, bruksendring og tilbygg bustad

Tiltak:
Byggjestad: Gbnr: 59/64
Tiltakshavar:
Ansvarleg søkjar:

Delegasjonssak nr.: 427/2026

Vedtak

Løyve til tiltak

Bjørnafjorden kommune gir løyve i eitt-trinn for fasadeendring, bruksendring og oppføring av tilbygg, på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 30.04.2026, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaksklasse blir godkjend slik det er søkt om.

Vedtaket er gjort med heimel i pbl. § 20-1, jf. § 20-3.

Personleg ansvarsrett som sjølvbyggjar

Bjørnafjorden kommune gir sjølvbyggjaransvar til tiltakshavar for søkjar, prosjekterande og utførande. Løyvet er gitt på vilkår av at tiltaket er i tråd med gjennomføringsplan mottatt 30.04.2026 og i tråd med det som er opplyst i søknad om personleg ansvarsrett som sjølvbyggjar, dagsett 27.04.2026.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 23-8 og SAK 10 § 6-8.

Generelle vilkår:

Løyvet er gyldig i 3 år frå vedtaksdato, og ein må ha fysisk sett i gang tiltaket før denne fristen. Er ikkje tiltaket lovleg igangsett før dette, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeidet stoppar i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9. Dersom ein ønsker å endre tiltaket i høve til denne godkjenninga, må det søkast særskilt om dette. Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Informasjon om tilsyn

Byggesak prioriterer tilsyn med følgjande område, jf. Tilsynsstrategien 2025-2026:

1. At det er utarbeidd dokumentasjon for oppfylling av krav til sikkerheit mot naturfarar, jf. SAK10 § 5-4.
2. At etablering av hyblar eller bueiningar i eksisterande bygg er omsøkt og lovlege, jf. SAK10 § 2-1 og § 2-2. Det vil være eit særleg fokus på at tekniske krav er oppfylt ved bruksendring til sjølvstendig bueining.

Dersom de blir valt ut som tilsynssak i høve desse område, vil de få eit skriv av tilsynsavdelinga med nærare informasjon.

I tillegg prioriterast stadleg og/eller dokument tilsyn ved søknad om ferdigattest og mellombels bruksløyve, særleg ved nybygg bustad og større næringsbygg. Tilsynsavdeling tek kontakt for avtale om tilsyn.

Ved søknad om ferdigattest må de sende inn stikningsdata for tiltaket. Koordinatar skal leverast i digitalt format med koordinatar i koordinatsystem Euref89 og med temakodar i samsvar med gjeldande SOSI-produktspesifikasjon.

1. Saksopplysningar

1.1. Tiltak

Saka gjeld søknad om fasadeendring og tilbygg i første etasje på ein einebustad. Tilbygget vil vere på ca. 9 m² der det i dag er altan. Det er òg søkt om ny peis og pipe gjennom gjennom eksisterande tak. Det er i tillegg søkt om bruksendring i kjeller. Der ein ønsker å Å gjere bod/hobbyrom til opphaldsrom. Baderom og soverom bytter plassering (tidligere baderom blir garderobe). Trapp til loft blir fjerna og erstatta med luke i tak.

Det er søkt om sjølvbyggjaransvar for søkjar, prosjekterande og utførande. I gjeldande byggesaksforskrift SAK 10 § 6-8 er det lagt vekt på at kommunen kan godkjenne person for ansvarsrett som sjølvbyggjar av eigen bustad eller fritidsbustad, utan omsyn til krava til ansvarlege i kapittel 9, 10 og 11, dersom personen sannsynleggjer at arbeidet godkjenninga gjeld vil bli utført i samsvar med føresegnene gitt i eller med heimel i plan- og bygningslova. Etter kommunen si vurdering har søkar vist sannsynleg nødvendig kompetanse ved bruk av eiga utdanning og/eller praksis (kurs), bruk av medhjelpar si utdanning og/eller praksis og bruk av innleia føretak. Kommunen godkjenner difor søknad om personleg ansvarsrett som sjølvbyggjar for søkjar, prosjekterande og utførande på bakgrunn av innsendt dokumentasjon.

Det blir elles vist til søknad motteke 30.04.2026 og til supplerande informasjon motteke 18.06.2026.

1.2 Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for «Nordmarka» (planid: 19810300) er definert som bustad. Tiltaket er vurdert å vere i samsvar med plan og ikkje avhengig av dispensasjon.

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 18.09.2025.

Tiltaket skal plasserast i terrenget av godkjent føretak. Dokumentasjon for plassering skal sendast inn til kommunen for ajourføring av kart. Koordinatar skal leverast i digitalt format med koordinatar i koordinatsystem Euref89 og med temakodar i samsvar med gjeldande SOSI-produktspesifikasjon

1.5. Vatn og avløp (VA)

Ikkje relevant / ingen endring.

1.6. Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Ikkje relevant / ingen endring

1.7. Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar 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.

Tiltaket blir plassert i eit område som er lagt inn i NVE sitt «aktsomhetskart for kvikkleireskred». Det er sendt inn utgreiing frå Gaia Geoteknikk AS datert 16.06.2026, kor det blir vurdert at områdestabiliteten på tomte er varetatt, og at tiltaket kan gjennomførast som planlagt. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

1.9. Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17), jf. pbl. § 29-5.

1.10. Uttale frå anna mynde

Det er ikkje henta inn uttale frå anna mynde.

3. Andre vurderingar

3.1. Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne 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.

3.3. 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 sektormyndene. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova. Kunnskapsgrunnlaget er funnet å vere tilstrekkeleg, jf. § 8.

4. Andre opplysningar

4.1. Mellombels bruksløyve / Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

4.2. Mynde

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



4.3. 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

Renate Halstensen
Rådgjevar

På vegne av
Andrea Heitman Olsen
Leder - Byggesak

Arild Knutsen
Rådgjevar - Byggesak

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Vedlegg:

59/64, Nordmarka 92 - Søknad om fasadeendring, bruksendring og tilbygg bustad

Følggebrev

Situasjonskart

Eksisterande fasader

Eksisterande planer og snitt

Nye fasader

Nye planer

Nye snitt og perspektiv

Gjennomføringsplan 2020

59/64 - Supplerande dokumentasjon

Svarbrev - sikkerhetsklasse S2 m.m.

Ytre rammer for tiltaket

Geoteknisk vurdering



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 grunngeving Dersom De meiner at vi ikkje har grunngeve vedtaket, kan De krevje ei slik grunngeving før fristen går ut. Ny klagefrist blir då rekna frå den dagen De får grunngevinga. 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