



Byggadministrasjon Harald Bjørndal As
Postboks 103
5649 Eikelandssosen

Referansenr.	Saksnr.	Saksh.	Dykkar ref.	Vedtaksdato
26/55891	26/4494	Sofie Hellevang Saltskår - 56 57 50 00 post@bjornafjorden.kommune.no		15.06.2026

Vedtak om dispensasjon og løyve i eitt trinn - 44/655 - Halhjemsmarka 318 - Oppføring av støttemur

Tiltak: etablering av støttemur mot veg
Byggjestad: Gbnr: 44/655
Tiltakshavar:
Ansvarleg søkjar:

Delegasjonssak nr.: 539/2026

Vedtak

Bjørnafjorden kommune gir dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan for etablering av støttemur mot veg slik det går fram av søknaden.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga. Dispensasjon er gitt på følgjande vilkår:

1. Byggverket må ikkje nyttast til anna føremål enn det som kjem fram av søknaden.
2. Dispensasjonen fell bort dersom om søkte byggjearbeid ikkje er starta innan 3 år frå dags dato.
3. Eigar fråskriv seg krav på erstatning for skade eller ulemper som skyldast mellom anna vegvedlikehaldsarbeid, utbetningsarbeid eller vegtrafikken (som er ei følgje av at søkte byggverk er plassert innanfor byggegrensa til kommunal veg).
4. Byggverket må ikkje hindra naudsynt sikt i avkøyrslar i følgje gjeldene krav. Dette gjeld også for eventuelle naboeigedomar.
5. Dersom byggverket vert oppført i strid med vilkåra i denne dispensasjonen, kan byggverket krevjast fjerna med heimel i veglova § 36 utan kostnader for Bjørnafjorden kommune.
6. Viss byggverket må rivast som følgje av eventuell utviding av den kommunale vegen, må dette arbeidet i si heilheit kostast av heimelshavar.
7. Punkt 6 må tinglysast som hefte på eigedomen av søkjar.

Vedtaket er gjort med heimel i pbl. § 19-2.

Bjørnafjorden kommune gir løyve i eitt-trinn for etablering av støttemur mot veg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 04.05.2026, 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.

Før det blir gitt ferdigattest / mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgende ligge føre:

- Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

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. Dette gjeld òg dispensasjonsløyvet.

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 i 2025 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 etablering av støttemur mot veg med lengde på om lag 45 meter og høgde på om lag 2,5 meter, utført som trinnvis oppbygd mur. Utnyttingsgrad er opplyst til 39,73%.

Det blir elles vist til søknad motteke 30.04.2026, med tilleggsinfo motteke 21.05.2026.

1.2 Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Halhjemsmarka III er definert som frittliggjande småhusbusetnad.

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 10.05.2023.

Avstand til veg er 7 meter.

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.

Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

1.8. 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.

1.9. Uttale frå anna mynde

Det er mottatt intern uttale frå samferdsel, datert 05.05.2026:

Det kan givast dispensasjon frå byggjegrensa for ein mur, med fastsette krav til avstand frå fortau og veg, samt minimum klaring til fortauet. Dispensasjonen gjeld berre etter veglova og er knytt til vilkår, mellom anna om bruk, fristar, siktkrav og ansvar ved skade eller endringar på vegen.

Eigar må akseptera at byggverket kan krevjast fjerna eller rivast utan erstatning dersom vilkåra ikkje blir følgde eller dersom vegen blir utvida, og dette ansvaret skal tinglysast på eigedomen.

2. Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplan.

2.1. Grunngeving:

Tiltaket gjeld plassering av mur nærare kommunal veg enn byggjegrensa for å få tilstrekkeleg uteopphaldsareal på 200 m². På grunn av terrenget er dette vanskeleg utan støttemur, og løysinga er vurdert som praktisk og utan vesentleg negativ effekt på trafikktryggleik eller vegdrift.

Det blir også vist til at liknande murar nær vegen allereie finst i området, noko som tyder på etablert praksis.

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 byggjegrensa i reguleringsplanen er i hovudsak å sikre trygg avstand til veg, ivareta trafikktryggleik, sikt og drift av vegen, samt gi rom for framtidig utviding og vedlikehald.

Spørsmålet er først om dispensasjon vil føre til vesentleg tilsidesetting av omsyna bak byggegrense i reguleringsplan, formålsparagrafen eller nasjonale eller regionale interesser.

I dette tilfellet gjeld dispensasjonen ein mur, ikkje sjølv bustadbygget, og avstanden til veg er oppgitt til 7 meter frå senter av veg, i tråd med vilkår frå samferdsel. Det er vidare stilt konkrete krav til avstand frå fortau og omsyn til sikt, og det er ikkje påvist at tiltaket vil ha vesentlege negative verknader for trafikktryggleik eller vegdrift. Dette talar for at omsyna ikkje blir «vesentleg» sett til side.

Vilkåra som blei stilt i uttale frå samferdsle er vidareført til vedtaket, og sikrar at vegen kan bli utvida utan at kommunen får kostnad med riving av tiltaket. Når det elles ikkje er merknadar frå fagmynde for veg, legg byggesak til grunn at dispensasjon kan bli gitt.

Vurderinga er at dispensasjon ikkje vesentleg tilsidesett omsyna bak reguleringsplan, formålsparagrafen eller nasjonale eller regionale interesser.

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

Forfelane ved å gi dispensasjon vert vurderte å vere større enn ulempene. Tiltaket legg til rette for etablering av tilstrekkeleg uteopphaldsareal (MUA) i samsvar med krav i gjeldande plan og regelverk, noko som er eit sentralt omsyn for bukvalitet. Tiltaket er tilpassa terrengtilhøva på eigedomen, og etablering av støttemur vert vurdert som ei hensiktsmessig og funksjonell løysing for utnytting av tomta. Ut frå dei konkrete terrengtilhøva vert det lagt til grunn at formålet med krava til uteopphaldsareal vanskeleg kan oppfyllest utan støttemur. Det er vidare lagt vekt på at tilsvarande løysingar finst i nærområdet, slik at tiltaket ikkje framstår som framandt i høve til eksisterande omgjevnader.

Ulempene ved tiltaket er i hovudsak knytte til at det inneber eit avvik frå regulert byggjegrense, noko som i utgangspunktet kan svekke føresegna i planen og føre til presedens for liknande avvik. Byggjegrenser er sett for å sikre langsiktig arealdisponering, mellom anna med tanke på trafikktryggleik, vedlikehald og mogleg framtidig utviding av veg. Ein dispensasjon kan også medføre eit visst inngrep i landskapsbiletet.



Bruk av mur kan også ha innverknad på visuelle kvalitetar. Det er likevel praksis for bruk av mur, både i kommunen generelt og i feltet den omsøkte eigedomen ligg i. Det er soleis ikkje grunn til å stanse omsøke tiltak på grunn av visuelle kvalitetar.

Etter ei samla vurdering vert likevel desse ulempene rekna som avgrensa i denne konkrete saka, særleg fordi tiltaket gjeld mur og ikkje hovudbygning, og fordi det er sett tydelege vilkår som ivaretek sentrale omsyn. Fordelane ved tiltaket, særleg knytte til funksjonelt uteareal og god utnytting av tomta, vert etter dette vurderte å vere klart større enn ulempene.

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

«Kan»-vurdering

Då ein har funnet at dei materielle vilkåra for dispensasjon er oppfylt, «kan» det bli gitt dispensasjon. Det blir vist til praksis i Bjørnafjorden kommune, kor det blir sagt ja til dispensasjon dersom det ikkje er avgjerande grunnar som talar for å seie nei. Det føreligg ikkje slike avgjerande grunnar, og ein nyttar derfor «kan»-skjønnnet til å godkjenne dispensasjon.

3. Andre vurderingar

3.1. Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn 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. Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

3.3. 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 sektormynde. 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 klaga 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

Sofie Hellevang Saltskår
Rådgjevar - Byggesak

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Vedlegg:

44/655 - Halhjemsmarka 318 - Søknad om oppføring av støttemur

Snitt 1

Snitt 2

Intern uttale

KV 1120 ved eigedom 44/655 - Søknad om dispensasjon frå byggegrense

Situasjonsplan

Snitt

Kopi til:

Morten Haugland

Halhjemsmarka 318

5208

Os



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