



Abo Plan & Arkitektur As
Postboks 291
5203 Os

Referansenr.	Saksnr.	Saksh.	Dykkar ref.	Vedtaksdato
26/57402	26/5623	Arild Knutsen - 56 57 50 00 post@bjornafjorden.kommune.no		03.07.2026

Vedtak om dispensasjon og rammeløyve - 54/479 - Hjortestigen 20 - Tilbygg - Vinterhage, terrasse og trapp

Tiltak:
Byggjestad: Gbnr: 54/479
Tiltakshavar:
Ansvarleg søkjar:

Delegasjonssak nr.: 551/2026

Vedtak

Dispensasjon

Bjørnafjorden kommune gir dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad for oppføring av vinterhage med utvida terrasse og ny trapp, slik som det går fram av søknaden. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreinga. Vedtaket er gjort med heimel i pbl. § 19-2.

Løyve til tiltak

Bjørnafjorden kommune gir rammeløyve for oppføring av vinterhage med utvida terrasse og ny trapp, på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i vedlagte situasjonsplan datert 06.05.2026, jf pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaksklasse blir godkjend slik det er søkt om.

Før ein kan få ferdigattest / mellombels bruksløyve for tiltaket skal ein ha følgjande dokumentasjon:

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

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3. Ein gjer merksam på at godkjent tiltak er beskrive over. Andre tiltak som går fram av teikningar, men som ikkje er oppgjeve i søknaden, er ikkje del av dette løyvet.

Generelle vilkår:

Rammeløyve gir ikkje tilgang til å sette i gang arbeid på byggeplass. Dette skjer gjennom søknad om igangsettingsløyve med tilhøyrande dokumentasjon av ansvarlege føretak.

Løyvet er gyldig i 3 år frå vedtaksdato, slik at ein må søke igangsetting og fysisk igangsette tiltaket før denne fristen. Er ikkje tiltaket lovleg sett i gang, fell løyvet bort etter dette. 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 og andre saksdokument skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Informasjon om tilsyn

Byggesak prioriterer tilsyn med følgjande område, 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 oppføring av ein vinterhage med bruksareal (BRA) opplyst til å vere 11,7 m² og bygd areal (BYA) 12 m², og i tillegg etablering av ny trapp og utviding av terrasse. Utnyttingsgrad er opplyst til 25,15%. Det blir elles vist til søknad motteke 15.06.2026, med tilleggsinfo motteke 30.06.2026.

1.2 Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Gudridhaugen, Banktjørnhaugen, Flåten senter (planid: 19880600) er definert som bustad. Då maksimal utnyttingsgrad er regulert til 20 %, jf. reguleringsføresegn § 1.01, vil tiltaket auke utnyttingsgraden til 25,15%. Saka er difor avhengig av dispensasjon frå utnyttingsgrad.

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 06.05.2026. Tiltaket er plassert innanfor formålsgrænse og byggegrænse i plan. 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 ikkje henta inn uttale frå anna mynde. Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring. Vedtaket blir sendt Statsforvaltaren i Vestland som mynde med klagerett.

2. Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsføresegnene § 1.01 som set maksimal utnyttingsgrad på 20 % maksimalt tillate utnyttingsgrad. Dette ettersom tiltaket vil ha ein utnyttingsgrad på 25,15 % BYA.

2.1. Grunngeving:

I sin argumentasjon om det vil skje ei vesentleg tilsidesetting av omsynet til maksimale tillate utnyttingsgrad skriv ansvarleg søkjar blant anna:

«Sjølve bustadbygget og garasjen utgjer til saman om lag 216 m² (172 + 44 m²). Desse bygningane åleine gjev ein utnyttingsgrad på om lag 20 %, og er dermed i samsvar med føreseigna. Overskriddinga av tillaten utnyttingsgrad kjem som følgje av to verandaer som etter regelverket skal reknast med i BYA.

Sjølv om verandaene inngår i utnyttingsgraden, finn ein ikkje at dei i dette tilfellet set omsynet til tilstrekkeleg uteopphaldsareal vesentleg til side. Den omsøkte verandaen er plassert over ein bratt del av tomta som i utgangspunktet ikkje var eigna som uteopphaldsareal. Tiltaket medfører difor ikkje at brukbare uteopphaldsareal går tapt eller vert reduserte av ruvande bygningsmasse. Verandaen har derimot eit luftig uttrykk, og legg dess utan til rette for opphald på ein del av eigedomen som elles i liten grad kunne vert nytta til dette.

Ny etableringa av vinterhagen endrar ikkje dei arealmessige tilhøva då han vert etablert på eksisterande veranda. Eigedomen har dessutan opparbeidde uteareal der terrenget gjer dette mogleg. På denne bakgrunnen finn ein at omsynet til å sikre tilstrekkelege uteopphaldsareal ikkje vert vesentleg sett til sides.

(...)



Verandaene vender bort frå dei nærast tilgrensande naboeigedommane som ligg på om lag same høgdekote som den omsøkte eigedomen (ca. kote +56). Verandaen strekkjer seg i staden mot eit større burettslag og næringsbygg som ligg på nedsida av fjellskrenten, om lag kote +40. Den betydelege høgdeskilnaden mellom eigedommane reduserer den visuelle nærleiken mellom bygningane og medverkar til at opplevinga av rom og avstand vert oppretthalden.

Vidare er fjellskrenten skogkledd, og ein kan ikkje sjå verandaen eller den omsøkte vinterhagen frå nedsida. Verandaen er altså plassert slik at han i liten grad verkar dominerande eller framtrudande frå tilgrensande eigedommar. Tiltaket medfører difor ikkje at bygningsmassane kjem tettare på kvarandre eller at den romlege strukturen i området vert endra. Etableringa av vinterhagen skjer som nemnt innanfor eksisterande veranda og vil ikkje påverke avstanden mellom bygningane eller få nemneverdig verknad for naboane. På denne bakgrunnen finn ein at omsynet til avstand mellom bygningar og opplevinga av spreidd bygging innanfor regulert einebustadsområde ikkje vert vesentleg sett til side.

Områdets strøkskarakter er prega av eit veletablert einebustadområde frå 1980-talet med middels tett utbygging i kupert og variert terreng. Det er stor variasjon i bygningane si utforming, fargebruk og plassering i terrenget. Samstundes har bustadene gjennomgåande verandaer, altanar, murar og ulike former for opparbeidde uteopphaldsareal. Den alt etablerte verandaen er av ein type og eit omfang som framstår vanleg i området, og går som eit naturleg element i den etablerte bygningsstrukturen. Den omsøkte vinterhagen vert etablert på eksisterande veranda og inneber difor ikkje at det vert etablert eit nytt utstikk eller kontrastelement. Tiltaket er utforma slik at det harmonerer med den eksisterande bustaden gjennom vidareføring av takform og farge.

Det er vidare registrert at det tidlegare er gjeve dispensasjon frå føresegna om grad av utnytting for fleire eigedomar i området, mellom anna som følgje av garasjar og verandaer. Dette underbyggjer at slike tiltak ikkje er framande for området. På denne bakgrunnen finn ein at omsynet til å sikre ein bygningsstruktur i samsvar med karakteren til området ikkje vert vesentleg sett til side.»

Når det gjeld spørsmålet om det å dispensere vil ha klart større fordelar enn ulemper, skriv ansvarleg søkjar:

«Som omtalt er tiltaket rasjonelt utforma, og overskridinga av utnyttingsgraden er avgrensa til om lag 5 %. Ein finn ikkje at tiltaket eller ei godkjenning av denne konkrete dispensasjonssøknaden medfører nemneverdige ulemper.

Det er vidare registrert at det tidlegare er gjeve fleire dispensasjonar frå føresegna om grad av utnytting for tilsvarande tiltak i området, mellom anna med overskridingar som er større enn i denne saka. Sjølv om kvar dispensasjonssøknad må vurderast konkret, har dette satt ein presedens for området.

Fordelane ved tiltaket er i hovudsak av privat karakter og kan difor berre tilleggast avgrensa vekt i dispensasjonsvurderinga. Eit meir allment omsyn er likevel at ei godkjenning av dispensasjonen vil vere i samsvar med prinsippet om likebehandling, ettersom tilsvarande tiltak tidlegare er tillatne i det same området. Likebehandling finn vi å være ein fordel.



På denne bakgrunnen finn ein at dispensasjonen ikkje medfører identifiserbare ulemper av betydning, medan dei omsyna som talar for dispensasjon veg tyngre. Vilkåret om at fordelane må vere klart større enn ulempene er etter vår vurdering såleis oppfylt.»

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 (1984/85) s 102.

2.3. Vurdering:

Omsynet bak å ha ein maksimal utnyttingsgrad i ein reguleringsplan handlar om å sikre balanse mellom utbygging og kvaliteten på omgjevnadene. Ein kan med dette hindre overutnytting og styre korleis området blir sjåande ut og korleis det vil fungere.

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

I søknaden viser søkjar til at sjølv bustadhuset og garasjen samla har eit bygd areal på om lag 216 m², noko som i seg sjølv gjev ein utnyttingsgrad på om lag 20 %, og som såleis er i samsvar med reguleringsføresegna. Overskridinga av maksimal tillaten utnyttingsgrad kjem i hovudsak som følgje av verandaer som etter gjeldande regelverk skal inngå i berekninga av bygd areal. Den omsøkte utbygginga med tilbygg, vinterhage, terrasse og trapp vil føre til at utnyttingsgraden aukar til om lag 25 %.

Kommuneadministrasjonen vurderer at ei godkjenning av tiltaket ikkje vil medføre ei vesentleg tilsidesetting av omsynet bak føresegna om maksimal utnyttingsgrad. Administrasjonen legg vekt på at den utvida terrassen og verandaene i stor grad er plasserte over ein bratt del av tomta som i utgangspunktet ikkje er eigna til opphald. Tiltaket medfører difor ikkje noko vesentleg tap av funksjonelt uteareal. Tvert imot vil terrassen og verandaene gjere delar av eigedomen meir tilgjengelege og brukande for opphald. Vidare blir vinterhagen etablert på eksisterande veranda, slik at han vil ikkje legge beslag på nytt uteareal. Eigedomen har i tillegg opparbeidde uteområde der terrenget ligg til rette for dette. Etter administrasjonen si vurdering blir difor ikkje omsynet til tilstrekkelege uteopphaldsareal vesentleg svekt.

Administrasjonen legg òg vekt på at tiltaket i avgrensa grad påverkar naboeigedommane. Terrasse- og verandaareala vender bort frå dei næraste naboeigedommane på same høgdenivå, og orienterer seg i staden mot areal som ligg vesentleg lågare i terrenget. Høgdeskilnaden mellom eigedommane, saman med ein skogkledd fjellskrent, gjer at tiltaket



blir i liten grad synleg frå omgjevnadene. Tiltaket fører såleis ikkje til at bygningsmassane opplevast som tettare eller meir dominerande. Tiltaket vil berre i liten grad og påverke opplevinga av luft og rom mellom bygningane.

Vidare vurderer administrasjonen det slik at tiltaket vil ikkje kome i konflikt med den strøkskarakter som er i området. Området er eit etablert einebustadområde med varierende terreng, ulik utforming av bustader og fleire døme på verandaer, altanar og andre opparbeidde uteareal. Den her ønskte vinterhagen blir so nemnt etablert på ein eksisterande veranda, og tiltaket inneber såleis ikkje etablering av eit nytt dominerande bygningsvolum. Utforminga er tilpassa eksisterande bustad gjennom vidareføring av takform og materialbruk, og står med dette fram som ein naturleg del av eigedomen.

På bakgrunn av ei samla vurdering meiner kommuneadministrasjonen at auken i utnyttingsgrad frå 20 % til 25 %, i avgrensa grad påverkar dei omsyna som ligg bak føresegna.

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

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

Kommuneadministrasjonen legg til grunn at det alltid vil vere ei viss ulempe knytt til det å dispensere frå ein vedteken reguleringsplan. Reguleringsplanar er vedtekne gjennom politiske prosessar og dei skal bidra til føreseielege rammer for arealbruken. Dersom det blir gitt dispensasjon, inneber dette eit avvik frå dei rammene som planen set, noko som i utgangspunktet kan svekke styringseffekt og føreseielegheit.

I denne saka vurderer administrasjonen likevel at ulempene ved å dispensere er små. Overskridinga av regulert maksimal utnyttingsgrad er avgrensa til om lag 5 %, frå 20 % til 25 %. Samstundes er det vurdert at tiltaket vil ikkje ha nemneverdige negative verknader for omgjevnadene, naboar eller området sin karakter. Ulempene ved dispensasjonen er difor i hovudsak knytte til sjølve avviket frå planen, og ikkje til konkrete negative konsekvensar av tiltaket. Administrasjonen ser at tiltaka vil gjere bustad og eigedom meir i tråd med moderne behov, og at dette vil gje forbetra bukvalitet. Vi ser dette som objektive fordelar ved eigedomen. 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»-skjønn 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 reisas 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:

54/479 - Hjortestigen 20 - Søknad om tilbygg - Vinterhage, terrasse og trapp

Situasjonsplan

Eksisterande fasade

Eksisterande snitt C

Fasade

Plan 1.etasje

Plan underetasje

Gjennomføringsplan

Søknad om dispensasjon

Kopi til:

Statsforvaltaren i Vestland

Njøsavegen 2

6863

Leikanger





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