



Sivert Branstveit Smedsvig
Haugsbrotet 46
5211 Os

Referansenr.	Saksnr.	Saksh.	Dykkar ref.	Vedtaksdato
26/65399	26/4349	Sofie Hellevang Saltskår - 56 57 50 00 post@bjornafjorden.kommune.no		24.06.2026

Vedtak om dispensasjon og løyve utan ansvarsrett - 63/432 - Haugsbrotet 46 - Nybygg dobbelgarasje med bod

Tiltak: dobbel garasje med bod
Byggjestad: Gbnr: 63/432 Haugsbrotet 46
Tiltakshavar: Sivert Branstveit Smedsvig
Haugsbrotet 46
5211 Os

Ansvarleg søkjar:

Delegasjonssak nr.: 605/2026

Bjørnafjorden kommune gir dispensasjon frå byggjegrænse mot veg for oppføring av dobbel garasje med bod slik det går fram av søknaden.

Dispensasjonen 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 følge av at søkte byggverk er plassert innanfor byggjegrænse til kommunal veg).
4. Byggverket må ikkje hindra naudsynt sikt i avkøyrslar i følge gjeldande 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 følge 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.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga. Vedtaket er gjort med heimel i pbl. § 19-2.

Bjørnafjorden kommune gir løyve til dobbel garasje med bod på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal elles plasserast som vist i situasjonsplan datert 14.02.2025 mottatt her den 28.04.2026 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

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

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

Vedtaket er gjort med heimel i pbl. § 20-4, jf. 20-1.

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 oppføring av dobbel garasje med bod bygd areal (BYA) 61m². Utnyttingsgrad er opplyst til 28%.

Det blir elles vist til søknad motteke 28.04.2026, med tilleggsinfo motteke 09.06.2026.

1.2 Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen Områdeplan Hauge er definert som bustadområde med frittliggjande småhus.



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 14.02.2025.

Avstand til veg er 1 meter frå senterline køyrebane. Det føreligg samtykke til plassering frå avdeling for samferdsle datert 23.06.2026.

Det er søkt om

1. Planeringshøgde på kote + 40
2. Maksimal byggehøgde er oppgitt til kote + 47,5

Avstand til nabogrensa er 0,4 meter.

Tiltaket er plassert for nære nabogrensa.

Det ligg føre samtykke frå eigar av gbnr. 63/440, datert 07.05.2026.

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

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Tiltaket endrar ikkje dagens tilkomst, og førar ikkje med seg auka bruk.

Avkøyrsløp til offentleg veg følger av godkjent reguleringsplan.

Tilkomst til eigedomen går fram av situasjonsplanen.

1.7. Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg sækjar 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 motteke intern uttale frå samferdsel, datert 23.06.2026:

Det kan gjeve dispensasjon frå byggjegrensa for dobbel garasje med bod, med plassering 1 meter frå vegens senterline. Dispensasjonen gjeld på vilkår om bruk, frist, ansvar og omsyn



til sikt og veg, inkludert at bygget kan krevjast fjerna eller rivast utan kostnad for kommunen ved brot på vilkår eller framtidig vegutviding.

Det er motteke intern uttale frå planeininga, datert 04.06.2026:

Byggegrenser mot veg er sett for å sikre trafikktryggleik, sikt, drift og mogleg framtidig utviding, og planavdelinga meiner ein garasje nær krysset vil svekke tryggleiken. Dei frårår difor dispensasjon og anbefaler heller alternative plasseringar, då det ikkje er dokumentert at tiltaket vil betre sikta.

2. Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggjegrænse.

2.1. Grunngeving:

Tiltakshavar meiner det er grunnlag for å gi dispensasjon fordi plasseringa av garasjen berre i liten grad avvik frå byggegrensa og ikkje set viktige omsyn som trafikktryggleik, sikt, vegdrift eller framtidig vegutvikling vesentleg til side. Tvert imot blir det hevda at tiltaket kan betre dagens situasjon ved at parkering langs vegen blir fjerna og flytta inn på eigen eigedom. Samstundes gir løysinga ei meir hensiktsmessig utnytting av tomte, mindre behov for terrenginngrep og ei tryggare og meir oversiktleg tilkomst. Samla sett vurderer tiltakshavar at fordelane ved dispensasjon er klart større enn ulempene, og at avviket er så avgrensa at det kan tillatast.

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 føreseigna 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:

Byggegrensa skal taka vare på dei krav ein har til vegsystemet og trafikken, slik som vedlikehald, brøyting, samt miljøet på eigedomar som grenser opp til vegen. Dette inkluderer mellom anna ivaretaking av omsynet til ulemper frå støy og støv, vedlikehald og drift av vegen inkludert grøft, overvatn, brøyting og snøopplag, arealbehov ved mogeleg vegutviding, samt naturmangfaldet langs vegen.

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

Omsynet til byggegrensa er i hovudsak å ivareta gode siktforhold og trafikktryggleik, samt sikre tilstrekkeleg areal til drift, vedlikehald og eventuell framtidig utviding av vegen. Tiltakshavar har lagt fram oppdatert dokumentasjon som viser siktlinjer, plassering av garasje og avstand til kryss, og har gjort greie for endringar i køyremønster der parkering og



snplass blir flytta bort frå krysset og inn på eigen eigedom. Det er vidare opplyst at garasjen er plassert i yttersving og med ein viss avstand til krysset, og at eksisterande parkering langs veg i dag påverkar trafikkavviklinga. Samstundes inneber tiltaket ei plassering nærare veg enn reguleringsplanen legg opp til, noko som kan ha betydning for dei generelle omsyna byggjegransa skal ivareta, inkludert sikt, trafikktryggleik og vegrelaterte funksjonar.

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

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

Kommunen legg vekt på at tiltaket gir fleire konkrete og funksjonelle fordelar for eigedomen og bruken av arealet. Etablering av garasje legg til rette for parkering på eigen grunn, noko som endrar dagens situasjon der bilar står langs vegen. Dette bidrar til ein meir ryddig trafikkavvikling i området og redusere bruk av vegareal til parkering. Vidare vil tiltaket gi ei betre utnytting av tomta, og plasseringa er valt med omsyn til terrengtilpassing. Tiltaket gjeld ein garasje, som ikkje er til varig opphald, og har eit avgrensa omfang både i utstrekning og verknad for omgjevnadene. Det er også lagt vekt på at tiltaket er nabovarsla utan merknader, noko som indikerer at det i liten grad opplevast som belastande for nærområdet.

På den andre sida inneber tiltaket eit avvik frå regulert byggjegrænse i ein relativt ny plan, og ei plassering nærare veg kan påverke omsyn som planen skal ivareta, særleg knytt til trafikktryggleik og siktforhold, slik planeininga har peika på. Det kan også ha ein viss prinsipiell verknad ved at dispensasjon frå nye planar kan svekke føreseielegheit av planverket. Samstundes er det lagt vekt på at samferdsel har gitt positiv uttale til plassering av tiltaket, og at det kan setjast vilkår for å ivareta omsyna til veg, sikt og framtidige behov. Avviket frå byggjegransa er dessutan avgrensa i utstrekning.

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. 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 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:

Intern uttale - 63/432 - Haugsbrotet 46 - Nybygg dobbelgarasje med bod

Situasjonsplan

Siktforhold

Uttale frå planavelingen - 63/432 - Haugsbrotet 46 - Nybygg dobbelgarasje med bod

Erklæring om byggeavstand frå 63/440

63/432 - Tilleggsinformasjon - søknad om dispensasjon frå PBL § 19-2, naboerklæring og situasjonsplan

Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan

Situasjonsplan om snuplass

Naboerklæring

63/432 - Haugsbrotet 46 - Søknad om nybygg dobbelgarasje med bod

Ekstra informasjon for søknad

Situasjonsplan

Situasjonsplan

Illustrasjon

Fasade

Plan

Materialspesifikasjon





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