



Behandling av klage - 73/93, Hegglandsdalsvegen 344 B - Nybygg terrasse

Saksbehandlar:
Monica Moberg

Arkivsaksnr.:
25/3110

JournalpostID:
26/67442

Saksnr:	Utval:
	Plan-, bygg- og miljøutvalet

Dato:

Kommunedirektøren sitt forslag til vedtak:

Plan- bygg- og miljøutvalet stadfestar vedtak om avslag på søknad om dispensasjon frå maksimal tillat utnyttingsgrad sett i reguleringsplan for Heggland, 73/4, for bygging av terrasse på eigedom gbnr. 73/93, vedtak datert 29.5.2026 Delegasjonssak nr.: 399/2026.

Klagen blir ikkje tatt til følge.

Utvalet meiner vurderinga av dispensasjon var tilstrekkeleg opplyst og riktig vurdert. Det har ikkje kome fram nye opplysningar i klagen som endrar dei vurderingane administrasjonen gjorde då saka blei behandla.

Klagen blir sendt til Statsforvaltar i Vestland for behandling.

Bjørnafjorden, den 25.06.2026

Arild McClellan Steine
Kommunedirektør

Samandrag:

Saka gjeld klage på vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og eit trinnssøknad for oppføring av terrasse på gnbr 73/93. Omsøkt terrasse er på 58 m² og det er i søknad opplyst at 22 m² av tiltaket vil vere ein markterasse, medan 36 m² vil vere ein terrasse plassert ut frå 2 etasje.

Søknad krev dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad på 25% til omsøkt 37,17%. Det vart godkjent ei mindre endring av planområdet i 2018 der BYA vart endra frå 20% til 25% og det er ikkje gitt dispensasjonar på utnyttingsgrad innafor planområdet tidlegare ifølgje kommunen sitt planregister.

Terrassen er tenkt oppført mellom 1 og 2 etasje og soverom i 1 etasje er plassert under terrasse og vil mista dagslyset. Ansvarleg sækjar har lagt til grunn at soverom vil få lysinnslepp frå sida og at det kan monterast utelys som kompensasjon for manglande dagslys, men dei har ikkje sendt inn utrekning på om dette er tilfredstillande i høve TEK17 § 13-7. Dersom det ikkje kan dokumenterast tilstrekkeleg lysinnslepp må ein enten bruksendre rommet, eller søke dispensasjon frå TEK for å oppføre tiltaket.

Administrasjonen har fatta eit vedtak om avlag og kan ikkje sjå at klagen gjev grunnlag for å endre på vedtaket. Administrasjonen held fast på konklusjonen i saka.

Konsekvensar av vedtaket

Økonomisk: Ikkje relevant

Klima: Ikkje relevant

Areal: Ikkje relevant

Tilgjengelegheit for alle:

Folkehelse: Ikkje relevant

ROS/samfunnstryggleik og beredskap: Ikkje relevant

Saksutgreiing:**Politisk behandling**

Saka skal avgjerast i plan- bygg- og miljøutvalet.

Utvalet kan stadfeste, gjere om, eller oppheve vedtaket i saka jf. fvl. § 33.

Dersom plan- bygg- og miljøutvalet stadfester vedtaket, skal saka vidare til Statsforvaltar i Vestland for endeleg behandling.

Dersom plan- bygg- og miljøutvalet gjer om vedtaket heilt eller delvis, blir dette eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltar i Vestland til klagevurdering.

Plan- bygg- og miljøutvalet kan oppheve vedtaket dersom dei finn at det er feil ved saksbehandlinga, og desse må rettast før det kan gjerast eit nytt vedtak. Dette kan til dømes vere at utvalet meiner saka ikkje er godt nok opplyst til at ein kan gjere vedtak, og at ein må innhente fleire opplysningar før saka kan behandlast. Saka må då behandlast på nytt, med eit nytt enkeltvedtak som partane kan klage på.

1. Saksopplysningar**1.1. Nøkkelinformasjon**

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift

Eigedom: **Gbnr. 73/93**

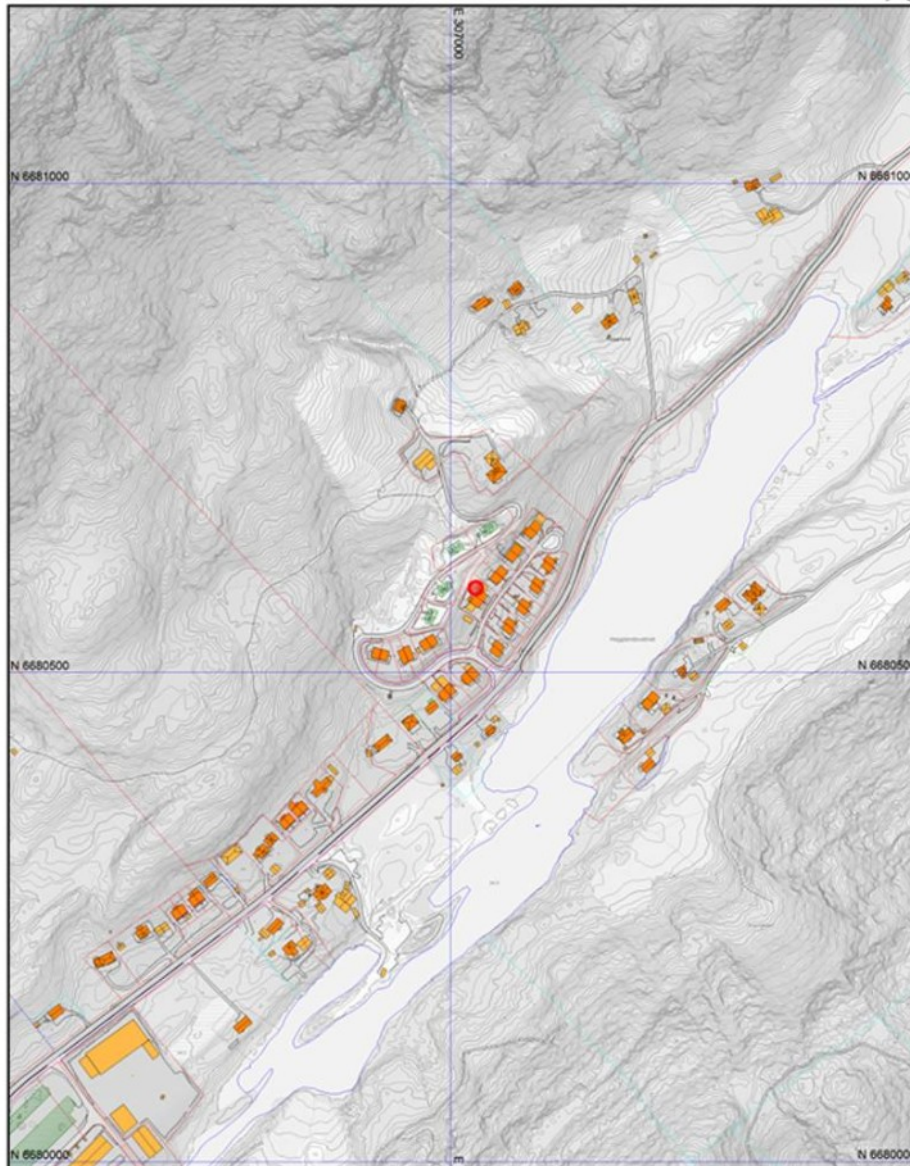
Adresse: **Hegglandsdalsvegen 344 B**

Tiltakshavar/eigar: **Malene Lekven Rasmussen**

Ansvarleg søkjar: **Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS**

Klagar: **Malene Lekven Rasmussen**

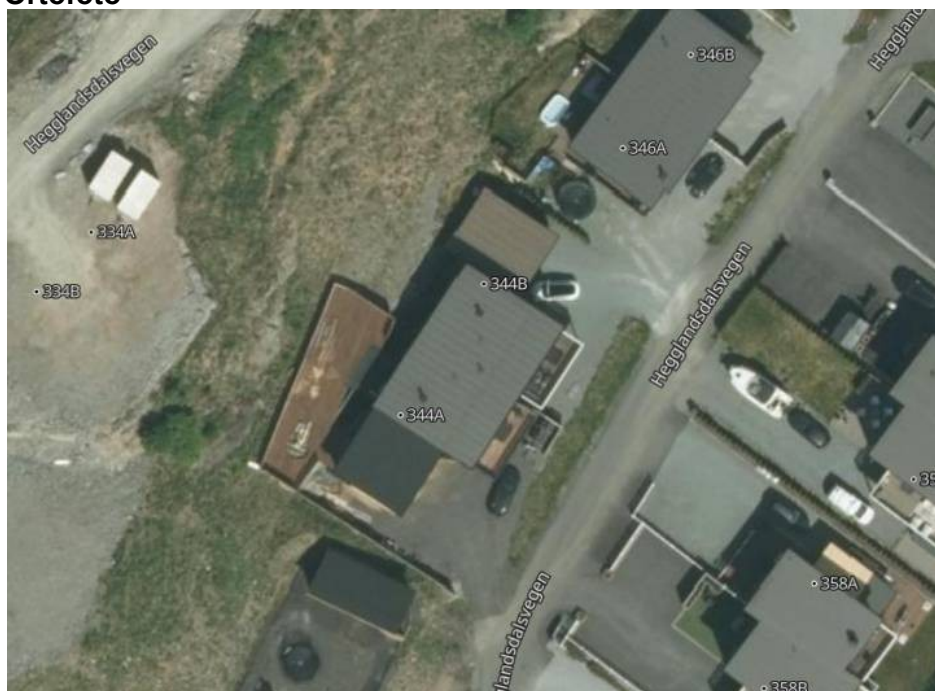
Kartutsnitt 1:5000



Plankart 1:2000



Ortofoto



Lenke til kartløsning:

<https://kommunekart.com/klient/bjornafjorden/bjornafjordenkart?urlid=fb17e905-e6a3-461c-b452-cf3a4c610cdb>

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift

1.2. Sakshistorikk

Saka gjeld klage på vedtak om avslag på søknad om dispensasjon og eit trinnssøknad for oppføring av terrasse på gbnr 73/93. Omsøkt terrasse er på 58 m² og det er i søknad opplyst at 22 m² av tiltaket vil vere ein markterrasse, medan 36 m² vil vere ein terrasse plassert ut frå 2 etasje. Det er søkt om dispensasjon i samband med søknad om tiltak på eigedom gbnr. 73/93 og søknad krev dispensasjon frå utnyttingsgrad 25% til omsøkt 37,17%. Det er søkt om dispensasjon ved to tilfelle, kor første behandling enda med avslag den 01.07.2025. Tiltakshavar har søkt på nytt med ny ansvarleg søker den 15.04.2026, som enda med avslag 29.05.2026. Det er klage på dette sistnemnte avslaget som er til behandling no.

Søknad krev dispensasjon frå regulert utnyttingsgrad på 25% til omsøkt 37,17%. Det vart godkjent ei mindre endring av planområdet i 2018 der BYA vart endra frå 20% til 25% og det er ikkje gitt dispensasjonar på utnyttingsgrad innafor planområdet tidlegare ifølgje kommunen sitt planregister.

Søklar har sendt inn supplerande dokumentasjon med snitt-teikning den 3.7.2026 som viser at terrassen er tenkt oppført mellom 1 og 2 etasje og soverom i 1 etasje vil mista dagslyset. Ansvarleg søker har i brev datert 3.8.2026 lagt til grunn at soverom vil få litt lysinnslepp frå sida og at det kan monterast utelys som kompensasjon for manglande dagslys, men dei har ikkje sendt inn utrekning på om dette er tilfredstillande i høve TEK17 § 13-7 sine krav.

Det vart gitt avslag på søknad om dispensasjon og tiltak i delegert vedtak datert 29.5.2026, delegasjonssak nr: 399/2026.

Følgande vedtak blei gjort:

«Avslag på søknad om dispensasjon

Bjørnafjorden kommune avslår søknad om dispensasjon frå maksimal tillaten utnyttingsgrad sett i reguleringsplan, for bygging av terrasse. Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2. Grunngevinga for vedtaket følgjer under.

Vedtak om avslag på søknad om tiltak

Bjørnafjorden kommune gir avslag på søknad om løyve i eitt trinn for bygging av terrasse, slik som det går fram i søknad av 19.3.2025.

Tiltaka er avhengig av dispensasjon frå maksimal tillaten utnyttingsgrad sett i reguleringsplan, og slik dispensasjon manglar.

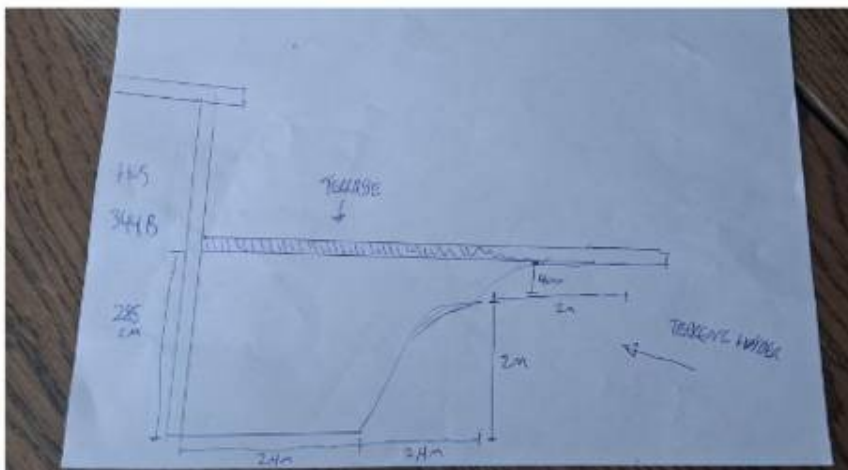
Vedtaket er gjort med heimel i reguleringsplanen Heggland 2, del av 73/4 (jf. plan.id.:4624_20241300).»

Vedtaket vart sendt ut 29.5.2026. Det er mottatt klage på vedtaket av Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS. Klagen er mottatt 16.6.2026 og er rettidig, jf. fvl § 29.



Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift

Godkjent snitt teikning i byggesaka frå 2018



Snitt- og planteikning som viser omsøkt plassering av tiltaket



Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift

1 etg bygg 3
Skala 1/100



Soverom i 1 etasje plassert under omsøkt terrasse

1.3 Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for reguleringsplanen Heggland 2, del av 73/4 (jf. plan.id.: 4624_20241300) er regulert til bustadområde. Tiltaket ligg innafor planområde med feltnamn BKS6 (tidlegare B6). Tiltaket krev dispensasjon frå maksimal tillaten utnyttingsgrad. I gjeldande reguleringsplanen er maksimal utnyttingsgrad sett til 25 % BYA, medan tiltaket vil innebære ei utnyttingsgrad på 37,17 % BYA. Det høyrer med at maksimal utnyttingsgrad for felt (B6) var opphaveleg på 20 % BYA, og at det i 2018 blei gjort ei planendring som auka denne til 25 % BYA.

1.4 Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert BYA på 25 %. Det er søkt om dispensasjon med følgjande grunngjeving:

- Tomta er på 499,7 m². Gjeldande reguleringsføresegner tillèt 25 % BYA, tilsvarande 124,9 m².
- Omsøkt tiltak gir eit BYA på 209,5 m² (41,93 %). Dersom 24 m² markterrasse ikkje blir rekna med i BYA, vert BYA 185,5 m² (37,17 %). Tiltaket krev uansett dispensasjon frå reguleringsplan.
- Det vert søkt om oppføring av terrasse ved eksisterande bustad for å betre uteopphaldsarealet.
- Arealet bak bustaden er lite opparbeidd, vanskelege å nytte og ikkje tilgjengelege for gravemaskin. Terrasse er difor vurdert som den beste løysinga. Utearealet på bakkenivå er

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift

tronge, bratte og lite eigna til opphald. Terrassen vil gi eit tryggare og meir funksjonelt uteområde.

- Tiltaket er ikkje prangande eller unormalt stort, og bustaden vil framleis framstå som ein naturleg del av området.
- Etter søkjar si vurdering vil tiltaket ikkje setje omsyna bak reguleringsføresegnene vesentleg til side, og fordelane er større enn eventuelle ulemper.
- Det har ikkje kome inn nabomerknader til tiltaket, noko som talar til fordel for dispensasjon.

Fullstendig dispensasjonssøknader vedlagt saka.

2. Klage

2.1. Grunngevinga for klagen

Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS har i brev datert 16.6.2026 klaga på avslag gitt i vedtak datert 29.5.2026 med følgjande punkt:

- Terrassen skal byggjast på baksida av ein eksisterande tomannsbustad. Tomta har bratt, steinete og vanskeleg terreng med store høgdeskilnader. Uteareala på bakkenivå er i liten grad brukbare som opphaldsareal. Det er ikkje mogleg å kome til med gravemaskin eller anna maskinelt utstyr utan store inngrep i terrenget.
- Terrassen erstattar ikkje brukbare uteareal, men skapar trygge og funksjonelle uteopphaldsareal som manglar i dag.
- Kommunen har sjølv lagt til grunn at terrassen vil gi betre uteopphaldsareal, auka tryggleik og positive verknader for eigedomen. Kommunen har dermed erkjent at tiltaket har klare fordelar, men etter klagar sin vurdering er desse fordelane tillagde for lite vekt.
- Terrassen fungerer i praksis som ei løysing på mangelen på sikre og brukbare uteareal på eigedomen. Alternative løysingar er vurderte, men blir rekna som lite gjennomførbare. Tilrettelegging på bakkenivå ville krevje store inngrep som sprenging, oppfylling eller støttemurar. Slike tiltak ville gje større terrenginngrep enn den omsøkte terrassen. Mindre terrassar vil ikkje oppfylle formålet med tiltaket på ein tilfredsstillande måte. Den omsøkte terrassen blir vurdert som den mest skånsame, funksjonelle og terrengtilpassa løysinga.
- Formålet med reglane om maksimal utnyttingsgrad er å sikre balansert utbygging, tilstrekkelege uteareal og gode bumiljø. Tiltaket støttar desse omsyna ved å etablere brukbare uteareal der terrenget elles gjer dette vanskeleg.
- Terrassen vil ikkje gi negative verknader for naboar, lysforhold, utsyn eller allmenne interesser.
- Fordelane omfattar funksjonelle uteopphaldsareal, auka tryggleik, redusert fallfare, betre tilgjenge og betre brukskvalitet.
- Gode og trygge uteareal er eit viktig omsyn i plan- og bygningslova og ikkje berre eit privat gode. Ulempene kommunen peikar på er hovudsakleg prinsipielle og knytte til planomsyn. Dei konkrete fordelane blir vurderte som klart større enn dei generelle og teoretiske ulempene.
- Eigedomen har særlege terrengforhold som skil han frå andre tomter i området.
- Ein eventuell dispensasjon vil byggje på ei konkret vurdering av desse spesielle forholda og vil ikkje utan vidare skape presedens.

Fullstendig klageskriv er vedlagt saka.

2.2. Nye opplysningar

Det har ikkje kome inn nye opplysningar i saka.

3. Administrasjonen si vurdering

Administrasjonen kan ikkje sjå at det har kome fram vesentlege nye moment i klagen som endrar dei vurderingane som blei gjort i vedtaket den 29.5.2026. Vi vil likevel gå nærare inn på nokre sider av saka.

3.1. Dispensasjon

Det er i klage vist til at terrenget bak bustaden er bratt, steinete og vanskeleg tilgjengeleg, med betydeleg høgdeforskjell. Terrassen etablerer brukbare uteopphaldsareal på ein tomt der terrengforholda gjer uteområdet lite funksjonelt. Tiltaket medfører ingen negative konsekvensar for naboar, lysforhold, utsyn eller ålmenta.

Administrasjonen har i vårt avslag vist til at ser vi at det å overstige utnyttingsgraden i så stort monn som det her dreier seg om, vil vere i meste laget. Vi ser behovet for ein terrasse, vi ser òg behovet for å auke utnyttingsgraden på akkurat denne tomte, men samstundes meiner vi at dette kunne ha vore gjort i langt mindre grad enn det som det her er søkt om, frå 25% til 37,17% BYA. Ved gjennomgang av tidlegare dispensasjonar gitt innafor planområdet ser vi at det ikkje er gitt dispensasjon på BYA i dette området. Eit avvik på 12,17% er å sjå på som ei «vesentleg» tilsidesetjing av planen og omsynet til føremålsparagrafen i lova. Det er heller ikkje kome fram kvalifiserte fordelar med å bygge større enn det planen opnar for.

Det avgjerande for om omsyna bak planen framleis gjer seg gjeldande, er om det er mogleg å bygge ut området i tråd med desse føresetnadane. Administrasjonen kan ikkje sjå at det er grunnlag for å hevde at planen er fråviken i så stor grad at det ikkje lenger er mogleg å ivareta formålet om utbygging innafor rammene av fastsett utnyttingsgrad. Vi må derfor legge til grunn at omsyna bak reguleringsplanen fortatt gjeld, og at området i utgangspunktet skal byggjast ut slik føresegnene legg opp til.

3.2. Lysforhold i soverom 1 etasje

Omsøkt tiltak vil bli bygd over vindaug på soverom i 1 etasje. Mottatt snitt teikning og planteikning av bustad viser at soverom i 1 etasje vil miste dagslys ved oppføring av omsøkt terrasse.

TEK17 § 13-7, punkt 2 viser til at rom for varig opphald skal ha tilfredsstillande tilgang på dagslys. Ansvarleg søker har sendt inn supplerande dokumentasjon med snitt teikning den 3.7.2026 som viser at terrassen er tenkt oppført mellom 1 og 2 etasje og soverom i 1 etasje vil mista dagslyset. Ansvarleg søker har i brev datert 3.8.2026 supplert søknad og lagt til grunn at soverom vil få litt lysinnslepp frå sida og at det kan monterast utelys som kompensasjon for manglande dagslys, men dei har ikkje sendt inn tilfredsstillande dokumentasjon på om dette er i tråd med TEK17 § 13-7 sine krav.

Administrasjonen stil spørsmål ved om soverommet vil få tilfredsstillande lysforhold i høve TEK17 § 13-7. Om søknad skal godkjennast må det enten sendast inn dokumentasjon på at det vil vere tilstrekkeleg dagslys, eller søkast om bruksendring av soverommet eller dispensasjon frå TEK17 §13-7.

3.3 Presedens

Ansvarleg søker viser til at kommunen har lagt vekt på at dispensasjon kan skape presedens. Dei viser til at eigedommen har særskilte topografiske forhold som skil seg frå øvrige tomtar i området. Ein eventuell dispensasjon vil difor basere seg på ei konkret vurdering av dei stadeigne tilhøva og vil ikkje utan vidare kunne danne presedens for andre eigedomar.

Likebehandling er eit grunnleggjande forvaltningsrettsleg prinsipp. Prinsippet inneber at forvaltinga skal handsame like saker likt, og ikkje forskjellsbehandle utan sakleg grunn. Når det gjeld dispensasjonar frå reguleringsplan, gjeld prinsippet om likebehandling, men med viktige avgrensingar. Likebehandling betyr ikkje at tidlegare dispensasjonar må gjentakast.

Det er eit fast rettsleg utgangspunkt at kommunen står fritt til å endre praksis og innskjerpe dispensasjonslinja. Sivilombodet har ved fleire høve presisert at tidlegare dispensasjonar med mangelfull fagleg eller juridisk vurdering ikkje bind kommunen i framtidige saker. Lik handsaming krev heller ikkje likt resultat, men lik vurdering. Det sentrale her vil være at kommunen vurderer kvar sak konkret, nytter same juridiske terskel og byggjar på same regelverk. Det er og høve til å stramme inn ein eldre praksis for å gjenreise planens styringseffekt. Ulikskap i faktiske tilhøve som storleik, bygningsvolum, visuell verknad, terrengtilpassing, plassering, påverknad for nabotomter etc. kan og gje grunnlag for ulikt resultat.

Gjennomgang av planregisteret viser at det er behandla 14 dispensasjonar frå rekkefølgekrav, plassering avkjøysle og byggegrense innafor planområdet sidan 2017. Av desse er 2 avslått og 12 innvilga.

Administrasjonen kan ikkje sjå at det er grunnlag for å hevde at planen er fråviken i så stor grad at det ikkje lenger er mogleg å ivareta formålet om utbygging innafor rammene av utnyttingsgrad. Dispensasjonane som er gitt innafor planområdet gjeld i hovudsak rekkefølgekrav fram til ferdigattest og betre tilpassa avkjøysle til felles veg. Vi må derfor legge til grunn at omsyna bak utnyttingsgraden sett i reguleringsplanen fortatt gjeld, og at området i utgangspunktet skal byggjast ut slik føresegnene legg opp til.

4. Andre lovlege alternativ

Utvalet kan enten stadfeste avslaget, gjere om ved å innvilge, eller gjere eit nytt vedtak.

Dersom utvalet finn at vilkåra for dispensasjon for ein utnytting på 37,17% BYA er oppfylt, vil administrasjonen be søkar om supplering av byggesaka. Det må enten dokumenterast at dagslys krav er oppfylt for soverom, rommet må bli søkt bruksendra eller det må bli søkt om dispensasjon frå TEK17 §13-7.

5. Konklusjon

Etter administrasjonen si vurdering tilfører ikkje klagen nye opplysningar i saka som endrar vurderingane gjort i vedtak datert 29.5.2026. Vi rår utvalet å sende vedtaket til Statsforvaltar i Vestland for klagebehandling.