



Bjørnafjorden Utviklingsselskap As
Postboks 24
5649 Eikelandsosen

Referansenr.	Saksnr.	Saksh.	Dykkar ref.	Vedtaksdato
26/69622	26/5098	Renate Halstensen - 56 57 50 00 post@bjornafjorden.kommune.no		09.07.2026

Vedtak om dispensasjon - 18/45, Nordre Lyseparken - Endra utforming av vegareal, ny rundkjøring

Tiltak: mellombels dispensasjon for utforming av veg
Byggjestad: Gbnr: 18/45
Tiltakshavar: Bjørnafjorden Utviklingsselskap As
Ansvarleg sækjar:

Delegasjonssak nr.: 632/2026

Bjørnafjorden kommune gir mellombels dispensasjon frå områdeplan for Lyseparken i høve rekkefølgjekrav knytt til tidspunkt for etablering av rundkjøring i o_SKV2 og frå gjeldande plankart for plassering og utforming av veg o_SKV6 og deler av o_SKV7 med tilhøyrande gang/sykkelveg slik det er vist i innsendte søknad datert 20.05.2026.

Dispensasjonen er gitt på følgjande vilkår:

1. Dispensasjon frå rekkefølgjekrav gjeld mellombels fram til søknad om endring av områdeplan er endeleg behandla. Rekkefølgjekrav vedteken i endra plan gjeld då for alle godkjente tiltak innafor byggeområda.
2. Dispensasjon frå utforming av veganlegg gjeld mellombels fram til søknad om endring av områdeplan er endeleg behandla. Dersom tilhøva det er søkt dispensasjon for ikkje vert godkjent i planendringa må tiltaket sækjast tilbake til å samsvare med opprinneleg plan.

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

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er omsøkt og godkjent innan tre år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

1. Saksopplysningar

1.1. Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå rekkefølgjekrav i gjeldande områdeplan for Lyseparken i høve tidspunkt for etablering av felles infrastruktur til og i planområdets nordlege del. Søknaden gjeld og dispensasjon for etablering av offentleg veg o_SKV6 og deler av o_SKV7 med tilhøyrande gang/sykkelveg.

Endring av reguleringsplan er i prosess og det sækjast om mellombels dispensasjon for utforming av veganlegg og mellombels utsetjing for etablering av rundkjøring i samsvar med planlagt reguleringsendring.



Det blir elles vist til søknad motteke 20.05.2026, og ettersendt dokumentasjon på nabovarsling motteke 19.06.2026.

1.2. Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i områdeplanen for Lyseparken, planid: 20141600 er definert som o_SKV 6 og o_SKV 7 med tilhøyrande areal til fortau/gang/sykkelveg/anna veggrunn.

1.3. Nabovarsel

Søknad om dispensasjon er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

1.4. Uttale frå anna mynde

Søknad om dispensasjon er sendt på uttale til Statens Vegvesen, Vestland Fylkeskommune og Statsforvaltaren i Vestland. Det er ikkje motteke uttale innan fristen.

Vedtaket blir sendt Statsforvaltaren i Vestland og andre relevante mynde med klagerett.

2. Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå gjeldande plankart og føresegn. Det er søkt om mellombels dispensasjon for endra utforming av infrastruktur fram til pågåande planendring er endeleg behandla.

Det er og søkt om mellombels dispensasjon frå rekkefølgjekrav knytt til tidspunkt for etablering av rundkøyring i o_SKV2 for igangsetjing og bruksløyve til tiltak innafor byggeområde KBA 1-7, KBA10, BN1 og BN2.

2.1. Grunngeving:

- Det er sett i gang ein reguleringsendringsprosess for området, og løysinga det er søkt om er i samsvar med denne.
- Veganlegget i søknaden samsvarer med løysinga i den pågåande reguleringsendringa.
- Rekkjefølgjekravet (rundkøyring innan 3 år) er i tråd med føreslått endring av reguleringsføresegner.
- Vestland fylkeskommune har gitt positiv uttale til både vegløyvinga og tidsramma for etablering av rundkøyring i plansaka (uttale 15.05.2026).
- Andre høyringsinstansar har ikkje hatt merknader eller varsla motsegn til desse forholda.
- Dispensasjonen er mellombels, og skal gjelde fram til reguleringsendringa er vedteken.

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:

Mellombels dispensasjon for utforming av veganlegg (o SKV 6 og o SKV 7 med tilhøyrande areal til gang/sykkelveg/anna veggrunn) internt i planområdets nordlege del:

Det er søkt om mellombels dispensasjon for utforming av veganlegg internt i planområdet. I planområdets nordlege del er det regulert offentlig hovudveg inn i planområdet (o_SKV6) med tilhøyrande fortau på ei side og separert gang/sykkelveg på andre sida. Langs o_SKV 7 er det på deler av strekket regulert kombinert gang/sykkelveg på ei side av vegen, mens deler av vegen har gang/sykkelveg på begge sider.

Det søkjast no om dispensasjon for å endre planlagde tilkomstveg. Langs o_SKV6 er fortau teke vekk og det planleggjast for kombinert gang/sykkelveg på ei side av vegen. Det same gjeld for o_SKV7. I staden for samanhengande vegsystem er det no og planlagt at o_SKV avsluttast med snuhammar i GP1. Regulert tilkomstveg til o_BOP er erstatta med pil på plankart.

Bakgrunnen for å endre veganlegget er endringar i planlagt utbygging. Dagens regulerte separerte sykkelveg med fortau er i ny plan endra til kombinert gang- og sykkelveg som følgje av redusert utbyggingsomfang. I planprosessen har ein vurdert dette som ei akseptabel løysing, men planendringa er ikkje endeleg vedteken. Etter byggesak si vurdering er ny løysing tilstrekkeleg utgreia til at det kan gis dispensasjon. Vi kan ikkje sjå at omsynet til planen vert vesentleg sett til side om ein gjer mellombels dispensasjon fram til ny plan er vedteken.

Vi finn og at fordelane med å dispensere er vesentleg større enn ulempene. Det kan vere ei ulempe å dispensere frå ein plan som er i endringsprosess, men vi legg her vekt på at tilhøva det dispenserast i stor grad er ferdig utgreia i planprosessen. Det er difor svært sannsynleg at tiltaka det vert dispenserast for er i samsvar med det som vert godkjent i ny plan. Då veganlegget må vere på plass før nye bygg kan takast i bruk, og planen truleg ikkje vert endeleg godkjent til første bygg står ferdig, er det store fordeler å gje ein mellombels dispensasjon. Dersom planendringa ikkje skulle bli godkjent, må veganlegget endast tilbake til opprinneleg regulert løysing når dispensasjonen fell bort. Det er difor ikkje store ulemper med å dispensere.

Mellombels dispensasjon frå rekkefølgjekravet i pkt 7.4.1 og 7.6.2 for tiltak innafor byggeområde KBA 1-7, KBA10, BN1 og BN2:

Det er søkt om mellombels dispensasjon frå rekkefølgjekrav i plan knytt til tidspunkt for etablering av rundkøyring. I planen er det krav om at infrastruktur skal vere etablert eller sikra gjennomført med inngått utbyggingsavtale før det vert gjeve igangsetjingsløyve på tomtane (føresegna pkt 7.1.4). Før kommunen kan gje bruksløyve til tiltak innafor planområdet skal infrastruktur fram til tiltaket vere ferdig etablert (føresegna pkt 7.6.2).

Kommunen har i tidlegare vedtak gjeve mellombels dispensasjon frå rekkefølgjekravet i 7.4.1, mellom anna til planering og klargjering av tomtar og til igangsetjing av bygg på to eigedomar. I saker med oppføring av bygg er det stilt vilkår om at infrastruktur skal vere



ferdig etablert før kommunen gjer mellombels bruksløyve. Dette kravet følgjer og av føreseigna pkt 7.6.2.

Tilkomst til byggeområda i Lyseparken nord er regulert med ny rundkøyring frå FV 5156. Rundkøyringa skal, i tillegg til Lyseparken nord, gje tilkomst til regulerte områder sør for vegen når desse vert klar for utbygging. Behovet for etablering av rundkøyring har vore tema i planendringa som er under behandling i kommunen. Det er i samband med plansaka kome fram at rundkøyringa ikkje kan erstattast med T-kryss, men må etablerast med tilhøyrande infrastruktur. I samband med planendringa har Vestland Fylkeskommune akseptert at etablering av rundkøyring kan utsetjast til 3 år etter første bruksløyve. Dei skriv og i sitt fråsegn at eksisterande avkøyrslø frå fylkesvegen til Lyseparken nord kan nyttast til tiltak innafor planområdet fram til rundkøyringa er ferdig etablert.

Utbygginga av Lyseparken nord er allereie i gang, mellom anna er det gjeve løyve til to næringsbygg innafor området som er under oppføring. Kommunen har og motteke søknad om planering og tilrettelegging av fleire byggeområder i den nordlege delen. I påvente av endeleg vedtak i plansaka er det søkt om mellombels dispensasjon frå deler av rekkefølgjekravet. Dette for å sikre samanhengande framdrift i utbygginga og for å hindre unødig stopp i dei pågåande byggeprosjekta.

Byggesak kan ikkje sjå at ein mellombels dispensasjon frå rekkefølgjekrav knytt til tidspunkt for etablering av rundkøyring vesentleg tilsidesett omsynet bak rekkefølgjekravet, formålsparagrafen eller nasjonale eller regionale interesser. I rekkefølgjekravet er det ikkje eit absolutt krav til at infrastruktur må vere etablert før utbygging, det er og opna for at ein kan inngå utbyggingsavtale for gjennomføring. Vi forstår difor rekkefølgjekravet først om fremst som ein tryggleik for etablering og gjennomføring av offentleg infrastruktur i samsvar med reguleringsplanen. Då gjennomføring er sikra gjennom avtale med kommunalt utbyggingsselskap (BUS) og lovleg tilkomst er sikra med mellombels bruk av eksisterande avkøyrslø kan vi ikkje sjå at omsyna som ligg bak opparbeidingsplikta knytt til igangsetjing av tiltak innafor byggeområda vert vesentleg tilsidesett med ein dispensasjon.

Når det gjeld utsetjing av opparbeidingsplikten fram til 3 år etter første bruksløyve legg vi i vurderinga vesentleg vekt på at Vestland Fylkeskommune i si uttale til planendringa aksepterer at etablering av rundkøyring kan utsetjast til 3 år etter første bruksløyve. Vi legg då til grunn at kommunen og fylkeskommunen i samband med planarbeidet har vurdert trafikksituasjonen i denne perioden som akseptabel. Vi legg og til grunn at etablering av rundkøyring er sikra gjennom avtaler med BUS og vilkår i bruksløyve til bygg innafor området.

Spørsmålet vidare er om det er «klart» større fordelar enn ulemper med å gje dispensasjon. Vi ser store fordeler med å dispensere mellombels for ein løysing som i tillegg vert sikra gjennom endring av plan. Planendringa har av ulike årsaker tatt lengre tid enn planlagt og vil ikkje bli vedteken før første bygget vert klar for innflytting. Det er og planlagt igangsetting av fleire byggeprosjekt i området, både oppføring av bygg og planering av tomter. Det er store fordeler med ein slik samanhengande utbygging av planområdet. Det er difor store fordeler med å dispensere, både i høve til samfunnsøkonomi og framdrift for utbygger og byggherrar.

Vi kan ikkje sjå at dispensasjonen fører til vesentlege ulemper. Det kan vere ein ulempe at offentleg infrastruktur ikkje er ferdig etablert i samsvar med regulert løysing før planområdet vert teke i bruk, men i dette tilfellet ligg planområdet nærme fylkesvegen og har tilgang til fylkesveg via etablert avkøyrslø. Etablering og ferdigstilling av infrastruktur er sikra



gjennom avtale med kommunalt utbyggingsselskap og tidsfrist knytt til mellombels bruksløyve. Utbygger og byggherre ber sjølv risikoen for at dette er på plass til frist for etablering går ut.

«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, med dei vilkåra som går fram av vedtaksteksten.

3. Andre vurderingar

3.1. 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 sektormynd. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

I planområdet er det krav om at rikmyrsområdet som habitat for mellom anna Gulflekktorvibelle vert ivareteke. Det er difor krav om program for overvaking av naturmiljøet i rikmyrkomplekset. Det er og krav om at utslepp til våtmarksområdet eller vassdrag vert utgreia før rammeløyve, og at naudsynte tiltak er gjennomført før igangsetjing.

Då denne søknaden berre gjeld dispensasjon, vil utgreiingskravet til utslepp vere sikra gjennom den påfølgjande byggesaka. Vi kan ikkje sjå at dispensasjonen får betydning for utgreiingskrava som ligg til eit evt påfølgjande rammeløyve.

Kunnskapsgrunnlaget er funnet å vere tilstrekkeleg, jf. § 8.

4. Andre opplysningar

4.1. Vidare handsaming av søknaden

Kommunen har og motteke søknad om løyve til tiltak etter pbl. kap. 20. Denne vil bli handsama når dispensasjonssaka er endeleg avgjort, iht. avtale med tiltakshavar.

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

Renate Halstensen
Rådgjevar - Byggesak

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Vedlegg:

18/45, Nordre Lyseparken - Endra utforming av vegareal, ny rundkjøring - Søknad om dispensasjon

Kopi til:

Statens vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	Lillehammer
Statsforvaltaren i Vestland	Njøsavegen 2	6863	Leikanger
Vestland Fylkeskommune	Askedalen 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