



Byggadministrasjon Harald Bjørndal As
Postboks 103
5649 Eikelandssosen

Referansenr.	Saksnr.	Saksh.	Dykkar ref.	Vedtaksdato
26/70939	26/2582	Jannicke Smith - 56 57 50 00 post@bjornafjorden.kommune.no		07.07.2026

Vedtak om dispensasjon og frådeling av eigedom - 44/5 - Ramsholmen 34 - Frådeling fritidsbustad

Tiltak:
Byggestad: Gbnr: 44/5
Tiltakshavar:
Ansvarleg søkjar:

Delegasjonssak nr.: 645/2026

Vedtak

Dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona

Bjørnafjorden kommune gjev dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona, jf. pbl. § 1-8, for frådeling av ein tomt til fritidsbustadføre mål frå gbnr. 44/5, slik det går fram av søknaden.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Dispensasjon frå arealbruksføre mål

Bjørnafjorden kommune gjev dispensasjon frå arealbruksføre målet LNF, for frådeling av ein tomt til fritidsbustadføre mål frå gbnr. 44/5, slik det går fram av søknaden.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Løyve til frådeling

Bjørnafjorden kommune gjev løyve til oppretting av ny grunneigedom frå gbnr. 44/5 i samsvar med søknad mottatt 11.03.26 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 06.07.26, jf. pbl. § 29-4.
2. Den nøyaktige storleiken på arealet blir fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1 bokstav m, § 20-2 og 20-4 bokstav d.

Bortfall av løyve

Løyvet fell bort dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedsregistrering jf. pbl. § 21-9.

1. Saksopplysningar



1.1. Tiltak

Søknaden gjeld frådelling av ein tomt til fritidsbustadføremaal frå gbnr. 44/5. Det blir elles vist til søknad motteke 11.03.26, samt supplerande informasjon.

1.2 Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-område.

Tiltaket krev dispensasjon frå arealbruksføremalet LNF og byggeforbodet i strandsona. Det gjeld ikkje plankrav for området, jf. kommunedelplanen føresegn 2.2.1.

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 06.07.26. Omsøkt tomt ligg i LNF-føremaal, og det er 4 meter frå eksisterande bygningar til nabogrense.

1.5. Vatn og avløp (VA)

Ikkje relevant / ingen endring. Eigedomen er ikkje knytt til vatn og avlaup. Bruken er basert på ein enkelt standard utan tekniske installasjonar. Det er ikkje tilknytingsplikt for vant og avlaup for fritidsbustad, jf. pbl. § 30-6.

1.6. Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Ikkje relevant / ingen endring. Eigedomen har eigen strandlinje og vil nytte tilkomst frå sjø. Det er ikkje knytt parkering til eigedomen.

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

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. Uttale frå anna mynde

Søknad om tiltak/dispensasjon er sendt på uttale til Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren i Vestland. Vi har ikkje motteke svar på høyringa.

1.9. Vedtak etter jordlova

Bjørnafjorden landbrukskontor har i vedtak datert 02.06.26, sak nr. 580/2026 fatta følgjande vedtak:

Vedtak

Bjørnafjorden kommune gir løyve etter jordlova § 12 til frådelling av om lag 1,2 dekar frå gbnr. 44/5 i Bjørnafjorden kommune, slik det går fram av søknaden og vedlagt kart.

Arealet omfattar eksisterande fritidsbustad med tilhøyrande tomt på Ramsholmen.

Frist for å rekvirere oppmålingsforretning er tre år frå vedtaksdato. Dersom oppmåling ikkje er rekvirert innan fristen, fell løyvet bort, jf. jordlova § 12.



2. Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealbruksføre målet LNF, og byggeforbodet i strandsona, jf. pbl. § 1-8.

2.1. Grunngeving:

Det er vist til følgjande grunngeving:

- «Omsynet bak LNF formålet blir ikkje vesentleg tilsidesette då det ikkje er nokon ny bebyggelse eller bruksendring av hytta. Det er heller ingen reduksjon av drivverdig areal eller endring i landskapsstruktur. Frådelinga vil ikkje ha nokon påverknad på aktiv landbruksdrift.»
- «Frådelinga er ei formalisering av eksisterande situasjon.»
- Ulempa ved tiltaket er ei viss fragmentering av LNF-areal.
- Det skjer ingen ny nedbygging eller bruksendring.
- Ingen reduksjon av drivverdig landbruksareal.
- Det er ein fordel at eigendomen får etablerte grensar.
- Ingen presedens for ny utbygging.
- Saka opnar ikkje for ny arealdisponering i LNF-område.

Sjå elles vedlagt søknad.

2.2. Regelverk:

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje 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 samheng 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

Byggeforbodet i strandsona

Omsyna bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre allmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Spørsmålet er om dispensasjon for frådeling av ein tomt til ein eksisterande fritidsbustad, vil føre til vesentleg tilsidesetting av omsyna bak byggeforbodet i strandsona, føremålsparagrafen eller nasjonale eller regionale interesser.

Generelt vi frådeling av ein tomt til fritidbustadføremål i strandsona, kunne vere privatiserande og til hinder for ferdsel og friluftinteresser.

Likevel vil frådeling i denne saka ikkje innebere nye byggetiltak, eller ytterlegere nedbygging i strandsona. Arealbruken av eigendomen, og graden av privatisering, vil vere den same som i dag.

Administrasjonen kan ikkje sjå at frådeling av omsøkt tomt vil sette omsyna bak byggeforbodet i strandsona vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2.

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

Ulempene ved å gje dispensasjon er at etablering av ein ny tomt kan forsterke privatiseringa av strandsona, og skape forventning om moglege framtidige tiltak. Oppdeling av areal langs strandsona kan føre til auka press på areala langs sjøen, og skape presedens for liknande frådelingssakar.

Fordelane er formalisering av eigedomstilhøva rundt ei lovleg etablert fritidsbustad. Tiltaket vil ikkje endre den faktiske arealbruken, og inneber i seg sjølve ikkje nye tiltak.

Samla sett meiner administrasjonen at fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

Då administrasjonen 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 ligg ikkje føre slike avgjerande grunnar, og administrasjonen nyttar difor «kan»-skjønnnet til å godkjenne dispensasjon.

Arealbruksføremålet LNF

Omsyna bak landbruk, natur og friluftsføremålet (LNF) er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ønskeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur, samt unngå konflikt om arealbruken ved motstridande interesser i same område.

Spørsmålet er først om dispensasjon for frådeling av ein tomt til ein eksisterande fritidsbustad, vil føre til vesentleg tilsidesetting av omsyna bak arealbruksføremålet LNF, føremålsparagrafen eller nasjonale eller regionale interesser.

I denne saka vil frådeling vere i strid med arealbruksføremålet. Likevel er bruken til fritidsbustad allereie etablert. Tiltaket vil innebere ein viss oppstykking av areal, noko som er uheldig. Tiltaket vil likevel ikkje gå utover landbruksinteresser, jf. jordlovsvedtaket i saka. Tiltaket i seg sjølv, vil heller ikkje påverke naturverdiar eller friluftsliv i nemneverdig grad.

Administrasjonen meiner at frådelinga ikkje vil sette omsyna bak arealbruksføremålet LNF, vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2.

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

Ulempene ved å gje dispensasjon til frådeling, er fragmentering av samanhengande LNF-areal og at oppdeling av kan skape forventning om moglege framtidige tiltak. Dispensasjon skape presedens for liknande frådelingssakar.

Fordelane er formalisering av eigedomstilhøva rundt ei lovleg etablert fritidsbustad. Tiltaket vil ikkje endre den faktiske arealbruken, og inneber i seg sjølve ikkje nye tiltak.

Samla sett meiner administrasjonen at fordelane ved å gje dispensasjon, er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.



Då administrasjonen har funnet at dei materielle vilkåra for å gje 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 ligg ikkje føre slike avgjerande grunnar, og administrasjonen nyttar difor «kan»-skjønnnet til å godkjenne dispensasjon.

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 sektormynde.

Det er registrert vestnorsk regnskog (boreonemoral regnskog) på Ramsholmen. Statsforvaltaren legg til grunn ei buffersone på 150 meter rundt regnskoglokalitetane. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med buffersonen.

Ramsholmen er registrert som eit viktig område for friluftsliv, og det er registrert ein rekke fugleartar. Kommunen vurderer likevel at tiltaket ikkje vil gje risiko for alvorleg eller irreversibel skade på naturmangfaldet.

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

3.2. Vurdering av pbl. § 26-1

Oppretting eller endring av grunneigedom er eit søknadspliktig tiltak etter pbl. § 20-2, jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav m. Det følger vidare av pbl. § 26-1 at oppretting/endring av eigedom ikkje må skje på ein slik måte at det oppstår forhold i strid med lova, forskrift, vedtekt eller plan, eller slik at det blir oppretta tomtar som ikkje er eigna til bygging på grunn av storleik, form eller plassering.

Vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, og oppretting av eigedom som omsøkt, er såleis ikkje i strid med lov, forskrift, vedtekt eller plan. Eigendomen er eigna som fritidsbustadeigedom med den storleik, form og plassering som er skildra.

4. Andre opplysningar

4.1. Mynde

Saka er behandla og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr. 4 og gjeldande delegeringsreglement.

4.2. 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 klagt 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.

4.3. Oppmåling

Saka blir oversendt til oppmålingsavdelinga i kommunen. Saksbehandlingsfrist er 16 veker, jf. matrikkelforskrifta § 18. Fristen blir forlenga med den tida som går med til tinglysing og



eventuell supplering av opplysingar frå rekvirenten. Kommunen og rekvirenten kan avtale lengre frist, men ikkje lengre enn 2 år, jf. matrikkellova § 35.

Med vennleg helsing

Andrea Heitman Olsen
Leder - Byggesak

Jannicke Smith
Rådgjevar - Byggesak

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Vedlegg:
Oppdatert situasjonskart

Kopi til:
Lars Kristian Lunde

Marivegen 30

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