



Kjell Ole Sperrevik
Austre Lurane 23
5200 Os

Referansenr.	Saksnr.	Saksh.	Dykkar ref.	Vedtaksdato
26/72083	26/4979	Monica Moberg - 56 57 50 00 post@bjornafjorden.kommune.no		09.07.2026

Vedtak - 3/274, Austre Lurane - Avslag på søknad om dispensasjon og arealoverføring fra 63/471

Tiltak: Arealoverføring fra 63/471
Byggestad: Gbnr: 63/471 Austre Lurane 23
Tiltakshavar: Kjell Ole Sperrevik
Ansvarleg sækjar:

Delegasjonssak nr.: 657/2026

Vedtak avslag på søknad om dispensasjon

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, blir det gitt avslag på søknad om dispensasjon frå føresegn § 3.3.2 (Park o_PA2) for arealoverføring av eit areal til bustadføre mål slik det går fram av søknad.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtak om avslag på søknad om arealoverføring

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d blir det gitt avslag på søknad om arealoverføring av eit areal frå formål park, o_PA2, til bustadføre mål frå gbnr. 63/441 til gbnr. 63/274 slik det går fram av søknad.

Grunngjevinga er at vilkåra for dispensasjon ikkje er vurdert oppfylt, og arealoverføringa er i strid med gjeldande plan.

1. Saksopplysningar

1.1. Tiltak

Søknaden gjeld arealoverføring av om lag 385 m² frå gbnr. 63/471 til gbnr. 63/274. Gbnr. 63/274 er på 1185 m² og er bygd med ein einebustad

Det blir elles vist til søknad motteke 18.05.2026, med tillegginfo motteke 27.05.2026, 30.5.2026 og 15.6.2026.

1.2 Planstatus

Omsøkt areal ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplan for Hauge er regulert til, Park, o_PA2. Denne planen er godkjent 5.5.2024.

Eigedomen, 63/274 ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplan for Haugsneset Lurane er regulert til, Bustad, B1. Denne planen er godkjent 17.4.1990

Motstrid plangrunnlag

Det er motstrid frå gjeldande reguleringsplan for Hauge der arealet er regulert til, Park o_PA2 og i KDPA der arealet er sett av til bustadføre mål.

Føresegner til KDPA § 1.2 viser til at planar vedtatt etter 01.01.2020 har forrang. Reguleringsplan for Hauge er vedtatt 5.5.2024 og er difor gjeldande plan for omsøkt tiltak

1.2.1. Plankrav

Eigedomane er alt regulert og ligg innafor kvar sin reguleringsplan. Det ligg ikkje føre nytt plankrav på omsøkt arealoverføring.

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 18.05.2026.

1.5. Vatn og avløp (VA)

Ikkje relevant.

1.6. Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Ingen endring

1.7. Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søker 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 arealoverføring og dispensasjon er sendt på uttale til Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren i Vestland. Det er ikkje mottatt uttale innan fastsett frist.

2. Dispensasjon

Omsøkt arealoverføring krev dispensasjon frå føremålet, park, o_PA2.

2.1. Grunngeving:

Søker har sendt inn følgjande søknad om dispensasjon:

- Grensejusteringa gjeld berre eigarskifte av eit mindre grøntareal og medfører verken nedbygging, terrenginngrep eller endring av arealføremålet. Området vil framleis framstå som grøntområde i tråd med intensjonen i reguleringsplanen og KDPA.
- Sameige Lyngheim ønskjer sjølv å overføre området til eigedom 63/274. Reguleringsstatusen vart i si tid endra av kommunen utan at dette skjedde etter ønske frå grunneigar.
- Tiltaket vil føre til betre skjøtsel av området gjennom rydding av kratt, fjerning av framande artar som rynkerose og landdøya, samt etablering av naturtilpassa vegetasjon med lokale artar. Dette vil styrkje naturmangfaldet og gi betre levevilkår for insekt og fugl enn dagens situasjon.
- Arealet vil bli vedlikehalde som ein integrert del av eigedomen, noko som gir ei estetisk oppgradering av området og sikrar langsiktig skjøtsel av vegetasjonen.



- Innlemming av arealet i eigedom 63/274 vil gi betre tryggleik ved at bratt og lite stelt terreng blir rydda og halde ved like. Dette reduserer risikoen for fall og gir ein tryggare overgang mot skråninga for bebuarar og besøkande.
- Tiltaket vil ikkje redusere allmenn tilgang til grøntområde. Det finst ikkje nokon etablert sti nedanfor 63/274 i dag, og eventuell tidlegare ferdsle har vore borte sidan området vart utbygd på 1950-talet.
- Den regulerte sti traseen framstår som lite gjennomførbar på grunn av topografien og fordi han i praksis endar i private hageareal. Stien har derfor ingen reell funksjon som offentleg gjennomgangsrute.
- Samla sett vil tiltaket ta vare på det grøne preg og føremålet for området, samstundes som det gir betre skjøtsel, styrkt naturmangfald og auka tryggleik og allmenne interesser blir ikkje vesentleg råka.
- Det er òg relevant å leggje vekt på likebehandling, då Bjørnafjorden kommune har gitt dispensasjon i ei tilsvarande sak (sak 25/142950, vedtak 04.06.2025, gnr. 63 bnr. 224).

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 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:

Omsyna bak føremålet park er at det kan etablerast parkar. Desse skal vere offentlege og tilgjengelege for rekreasjon, opphald og leik. Areal skal opparbeidast tilpassa parken sin funksjon. Forutan vanleg vedlikehald av skog og vegetasjon, leik og stiar, er tiltak som kan endre parkområda sin karakter ikkje tillate.

Spørsmålet er først om dispensasjon vil føre til vesentleg tilsidesetting av omsyna bak føresegn § 3.3.2 om areal regulert til parkføremål, formålsparagrafen eller nasjonale eller regionale interesser.

Det er søkt om dispensasjon for å arealoverføra om lag 385 m² frå regulert formål, Park, o_PA2, sett i reguleringsplan for Hauge til gbnr. 63/274, regulert til bustadføremål i reguleringsplan for Haugsneset Lurane.

Søklar viser til at området vil framleis bli eit grøntareal. Tiltaket vil føre til betre skjøtsel av området gjennom rydding av kratt, fjerning av framande artar som rynkeroser og landøyda, samt etablering av naturtilpassa vegetasjon med lokale artar. Dette vil styrkje naturmangfaldet. Dette aukar tryggleiken mellom bustadområda og det bratte stupet mot naboeigedom på Lyngheim. Reguleringsplanen viser ein planlagt sti gjennom området, men denne traseen er lite eigna. Det er bratt terreng i området og stien endar i dag midt inne i ein

privat hage. Å flytte stien til sørsida av eiegen vil og vere lite hensiktsmessig grunna det bratte terrenget i området.

Desse argumenta syner at arealoverføringa vil privatisera område regulert til parkføremål. Sjølv om det ikkje er etablert sti i området vil dette arealet fungere som ein buffer mellom bustadområdet på Austre Lurane og Lyngheim og det vil i framtida vere mogleg å sjå på ei løysing for etablering av sti mellom bustadområda. Eiegen til søkjar er på 1185 m² og har tilfredsstillande areal til hage og uteopphaldsareal slik den er i dag. Søkjar sine argument om rydding av kratt er av privat karakter og styrkar våre argument om at området regulert til park vert privatisert.

Etter administrasjonen si vurdering vil ein dispensasjon frå regulert formål klart tilsidesette viktige vurderingar for område regulert til grøn struktur. Formål, park skal sikre eksisterande parkanlegg, gangstiar, terrengformer, vegetasjon og buffer mellom bustadområda som er viktig for området sin karakter, og i høve til landskap og kulturmiljøet som området er ein del av. Reguleringsplanen for Hauge er nyleg vedtatt og vidarefører formålet frå tidlegare plan for området, Lyngheim, med å fortsett behalda området som friområde mellom bustadfelt i området. Området fram står ferdig utbygd og vert det gitt løyve til dispensasjon i denne saka vil det uthole ein nyleg vedtatt plan og skape presedens og forventningar for tilsvarande saker for andre i området.

På bakgrunn av momenta over vurderer vi at omsynet som ligg til grunn for regulert formål vert vesentleg sett til sides ved ein dispensasjon. Dispensasjon kan etter dette ikkje gjevast.

Det er då ikkje naudsynt for kommunen å ta stilling til om fordelane med dispensasjonen er klart større enn ulempene, då begge vilkåra i plan- og bygningsloven § 19-2 må være oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Subsidiært, føresett at første vilkår er oppfylt, er spørsmålet er om det er «klart» større fordelar enn ulemper med å gje dispensasjon.

Administrasjonen forstår at det kan vere ein privat fordel å utvida hagen og eit større privat område. Dei fleste argumenta som er vist til i saka vil vere ein fordel for den private eiegen og kan ikkje tilleggast avgjerande vekt. Eiegen har god storleik, og treng isolert sett såleis ikkje arealet. Når ein ser meir overordna på tiltaket, vil det vere klart i strid med nyleg vedteke reguleringsplan. Ein dispensasjon som omsøkt vil bidra til uthole planen, og den kan skape presedens for nærliggande eigedomar i same situasjon. Administrasjonen meiner at det er ein fordel at området er sett av til grøntområde, at natur og terreng skal ivaretakast, og at området skal vere offentleg tilgjengeleg. Arealføremålet vil bidra til at området forblir eit grøntområde.

Administrasjonen kan ikkje sjå at fordelane ved tiltaket er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2

3. Andre vurderingar

3.1. Presedens

Søkjar viser til at det er relevant å leggje vekt på likebehandling, då Bjørnafjorden kommune har gitt dispensasjon i ei tilsvarande sak på gnbr 63/224.

Administrasjonen har lagt vekt på at ein dispensasjon vil bero 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, nyttar 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 1 dispensasjon frå formål park, innafor planområdet sidan 2024. Denne saka vart avslått av administrasjonen, men godkjent av plan-, bygg og miljøutvalet.

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, park. Vi må derfor legge til grunn at omsyna bak parkføremålet sett i reguleringsplanen fortatt gjeld, og at området i utgangspunktet skal nyttast slik føresegnene legg opp til.

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.

3.3. 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.

Omsøkt arealoverføring er ikkje i samsvar med reguleringsplan for Hauge der arealet er regulert til, Park, o_PA2. Det er i saka gitt avslag på dispensasjon for desse tilhøva. Administrasjonen kan difor ikkje godkjenne søknad om arealoverføring slik den ligg føre.

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.

Med vennleg helsing

Andrea Heitman Olsen
Leder - Byggesak

Monica Moberg
Ingeniør - Byggesak

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:
Sameiet Lyngheim

Steinneset 40

5200

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