



Ørjan Hellesnes Bjørge
Kuvågvegen 53b
5209 Os

Referansenr.	Saksnr.	Saksh.	Dykkar ref.	Vedtaksdato
26/72539	26/2581	Sofie Hellevang Saltskår - 56 57 50 00 post@bjornafjorden.kommune.no		03.08.2026

Vedtak om dispensasjon og løyve i eitt trinn - 51/553 - Kuvågvegen - Nybygg einebustad med hybel og garasje

Tiltak: nybygg einebustad med hybel og garasje
Byggjestad: Gbnr: 51/553
Tiltakshavar: Ørjan Hellesnes Bjørge
Kuvågvegen 53b
5209 Os
Ansvarleg søkjar: Drange Bruk As
5215 Lysekloster

Delegasjonssak nr.: 660/2026

Vedtak

Bjørnafjorden kommune gir dispensasjon frå reguleringsføresegnene § 1.11 og § 1.12 i reguleringsplan for Brendahaugane, Bjørkhovda på Moberg, for oppføring av einebustad i to etasjar med hybel og integrert garasje, slik det går fram av søknaden.

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

Bjørnafjorden kommune gir løyve i eitt-trinn for nybygg einebustad med hybel og garasje på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 12.03.2026, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaksklasse blir godkjend slik det er søkt om.

Vedtaket er gjort med heimel i pbl. § 20-1, jf. § 20-3.

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.

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 nybygg einebustad med hybel og garasje med bruksareal (BRA) opplyst til å vere 233m² og bygd areal (BYA) 187,1m². Utnyttingsgrad er opplyst til 33%.

Det blir elles vist til søknad motteke 11.03.2026.

1.2 Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for BJØRKHOVDA, BRENDHAUGANE 20020500 er definert som bustad.

1.3. Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg føre merknader frå nabo, eigar av gbnr. 51/431, og frå eigar av gbnr. 51/536 seksjon 3.

Merknaden gjeld i hovudsak terrengtilhøva langs eigedomsgrensa mot gbnr. 51/431 og spørsmål om fare for utgliding av massar og behov for sikring av terreng etter planlagt senking av terrenget. Det er også kome merknad frå eigar av gbnr. 51/536 seksjon 3 om at vedlegg til nabovarselet ikkje var tilgjengelege.



Søkar har kommentert merknaden: Søkar opplyser at terrengforskjellen mellom eigedomane er vurdert, og at det skal etablerast sikring langs eigedomsgrensa i form av såkalla Sognemur/fangverk for å hindre at lausmassar fell ut mot naboeigedom. Søkar meiner det ikkje ligg føre rasfare, men at sikringstiltaket vert etablert for å hindre utfall av lausmassar. Når det gjeld merknaden frå eigar av gbnr. 51/536 seksjon 3, opplyser søkar at manglande vedlegg vart ettersendt per e-post same dag.

Komplett merknad og tilsvar ligg vedlagt.

1.3.1. Vurdering av nabomerknad

Kommunen legg til grunn at spørsmålet om tryggleik og sikring av terreng vert ivareteke gjennom prosjektering og utføring av tiltaket i samsvar med gjeldande krav i plan- og bygningslova. Det er opplyst at det skal etablerast sikring langs eigedomsgrensa for å hindre at lausmassar fell ut mot naboeigedom. Eventuelle støttemurar, sikringstiltak og terrenginngrep må utførast på ein måte som tilfredsstiller krav til stabilitet og tryggleik.

Når det gjeld merknaden om at vedlegg til nabovarselet ikkje kunne opnast, finn kommunen at dette er avklart ved at dokumenta vart ettersende til nabo. Merknaden gjeld dermed ikkje sjølve utforminga eller plasseringa av tiltaket.

Kommunen finn at merknad om terreng er tatt til følgje gjennom sognemur, og at manglande vedlegg er løyst før innsending av søknad.

1.4. Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 17.02.2026.

Avstand til veg er 17,9 meter.

Det er søkt om

1. Topp golv plan 1. etg på kote + 70
2. Planeringshøgde på kote + 69,8
3. Maksimal byggehøgde er oppgitt til kote + 77,1 / gesimshøgde er oppgitt til kote + 76,1 / mønehøgde er oppgitt til kote + 77,1.

Tiltaket er plassert for nære nabogrensa.

1. Det ligg føre samtykke frå eigar av gbnr. 51/431, 51/55, 51/425, 51/554 og 51/31, datert 02.04.2017, 06.03.2025, 24.02.2026, 09.03.2026.

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)

Eigedommen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Eigedommen skal knytast til offentleg vass- og kloakkanlegg.

Tilknytingsløyve til offentleg vass- og kloakkanlegg (sanitærtilkopling/rørleggarmelding) er godkjend i administrativt vedtak sak 26/3437 datert 13.07.2026, jf arkivsak 26/3437.



1.6. Tilkomst, avkøyrslø og parkering

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

Avkøyrslø til offentleg veg følger av godkjent reguleringsplan.

Det er opplyst i søknaden at krav til parkeringsplassar og sykkelparkering er oppfylt. Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for biler.

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. 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 ikkje henta inn uttale frå anna mynde. Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring.

2. Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsføresegnene § 1.11 og § 1.12 i reguleringsplan for Brendahaugane, Bjørkhovda på Moberg, for oppføring av einebustad i to etasjar med hybel og integrert garasje.

2.1. Grunngeving:

Tiltakshavar søker om dispensasjon fordi bustaden er prosjektert med to fullverdige etasjar, medan reguleringsplanen opnar for einebustad i 1 etasje med underetasje og loft. Det er vist til at løysinga gir betre utnytting av tomta, god terrengtilpassing og ei funksjonell bustadløysing med integrert garasje og hybel. Tiltakshavar meiner vidare at bygget er tilpassa eksisterande busetnad og ikkje vil medføre vesentlege ulemper for naboane.

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 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:



Dispensasjonen gjeld reguleringsføresegnene § 1.11 og § 1.12.

Etter § 1.11 kan einebustader førast opp i 1 etasje med underetasje og loft. Etter § 1.12 kan eiga bustadeining (hageleilegheit) godkjennast i underetasje. Det vert søkt om å oppføre einebustad i to fullverdige etasjar med hybel i 1. etasje. Omsynet bak føresegnene er mellom anna å sikre ei terrengtilpassa utbygging og eit heilskapleg bustadmiljø i området.

Spørsmålet er først om dispensasjon vil føre til vesentleg tilsidesetting av omsyna bak reguleringsføresegnene for Brendahaugane, Bjørkhovda på Moberg, formålsparagrafen eller nasjonale eller regionale interesser.

Kommunen legg vekt på at tiltaket ligg i eit etablert bustadområde, at bygningen held seg innanfor regulert maksimal byggehøgde, og at bustaden er tilpassa tomte og omgjevnadene. Det finst også anna bebyggelse i området med fleire etasjar, kor det er gitt dispensasjon for oppføringa. Kommunen kan ikkje sjå at omsynet til terrengtilpassing eller heilskapleg utforming av området blir vesentleg tilsidesett. Tiltaket kjem heller ikkje i konflikt med nasjonale eller regionale interesser.

Det er heller ikkje merknadar frå nabo som gjeld omsyna dispensasjon skal vareta. Dette talar for at omsyna ikkje blir «vesentleg» sett til side.

Vurderinga er at dispensasjon ikkje vesentleg tilsidesett omsyna bak reguleringsføresegnene for Brendahaugane, Bjørkhovda på Moberg, 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 dispensasjonen gjer det mogleg å utnytte tomte på ein føremålstenleg måte og å oppføre ein bustad som er tilpassa terrenget. Løysinga med to fullverdige etasjar og integrert garasje gir ei samla og funksjonell utforming av eigedommen. Tiltaket held seg innanfor regulert maksimal byggehøgde, og kommunen kan ikkje sjå at det medfører vesentlege negative konsekvensar for naboar når det gjeld utsyn, lysforhold eller bruk av eigedomane rundt. Det er vidare lagt vekt på at det finst tilsvarande bebyggelse i området, slik at tiltaket ikkje framstår som framand i omgjevnadene.

Ulempene er at tiltaket avvik frå reguleringsplanen sine føresetnader for utforming av einebustader. Planen legg opp til einebustader i 1 etasje med underetasje og loft, og opnar berre for eiga bustadeining i underetasjen. Den omsøkte løysinga med to fullverdige etasjar og hybel i 1. etasje er dermed i strid med reguleringsføresegnene. Dispensasjonen inneber derfor eit avvik frå dei rammene som er fastsette gjennom reguleringsplanen, og kan isolert sett svekkje planen si styring av utbyggingsmønsteret i området.

Kommunen vurderer likevel at avviket er avgrensa. Bygningen held seg innanfor regulert maksimal byggehøgde, omsyna bak føresegnene blir i hovudsak ivaretekne, og tiltaket får ikkje vesentlege negative verknader for naboar eller omgjevnadene. 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»-skjønnet 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. Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

3.3. 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. 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:

51/553 - Søknad om dispensasjon

51/553 - Kuvågvegen - Søknad om nybygg einebustad med hybel og garasje

Situasjonsplan



Vedlegg:

Fasade, plan og snitt

Teikning Forstøtningsmur

51/553 - Spørsmål om sikring

51/553 - Tilsvar til nabomerknader

Merknad frå 51/536, Tobias Simon Schack Kristensen

Erklæring om byggeavstand frå 51/431

Erklæring om byggeavstand frå 51/431

Erklæring om byggeavstand frå 51/55

Erklæring om byggeavstand frå 51/425

Erklæring om byggeavstand frå 51/554

Erklæring om byggeavstand frå 51/31

Utrekning BRA

Gjennomføringsplan

Ansvarsrett PRO - DAKARK AS

Ansvarsrett UTF - DRANGE BRUK AS

Ansvarsrett UTF - NORØR AS

Ansvarsrett PRO - DRANGE BRUK AS

Ansvarsrett PRO UTF - TØSDAL MASKINSTASJON AS

Kopi til:

Tobias Simon Schack Kristensen

Kuvåvegen 51a

5209

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