



Byggadministrasjon Harald Bjørndal As
Postboks 103
5649 Eikelandsosen

Referansenr.	Saksnr.	Saksh.	Dykkar ref.	Vedtaksdato
26/75447	26/980	Jannicke Smith - 56 57 50 00 post@bjornafjorden.kommune.no		04.08.2026

Endringsløyve - 44/29, Halhjemsvegen 250 - Riving og oppføring av ny fritidsbustad

ENDRING AV LØYVE etter § 20-3 i plan- og bygningslova

Løyvet det blir søkt om avvik eller endring frå	
Delegasjonssak nr: 376/2026	Dato: 30.04.2026

Tiltak:
Byggestad: Gbnr: 44/29
Tiltakshavar:
Ansvarleg søkar:

Delegasjonssaksnr. Utval
690/2026 - Delegert sak Plan- og bygningsutvalet

Vedtak

Bjørnafjorden kommune gir løyve til endra planeringshøgde på følgande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 08.01.26 med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 29-4, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) § 6-3.
2. Tiltaksklasse blir godkjend slik det er søkt om.
3. Vilkåra i vedtak datert 30.04.26 gjeld som før.
4. Snitteikning godkjent i vedtak den 30.04.26 går ut, og blir erstatta med teikninga godkjent her.

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

Generelle vilkår:

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at rammeløyvet er gitt, eller blir innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Dersom du ønsker å endre tiltaket i høve til rammeløyvet, må du søke særskilt om dette.

Kopi av dette vedtaket, og andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Saksopplysningar og vurdering

Saka gjeld søknad om endra planeringshøgde, godkjent i vedtak datert 30.04.26.

Det er søkt om endring av løyvet. Endringa gjeld planeringshøgde. Den planeringshøgda som synar i snitteikning/terrengprofil motteke 13.02.26, er feil. Fritidsbustaden er planert på om lag kote +7 moh og ikkje kote +6 moh. Det blir difor søkt om endring av planeringshøgda.

Vi viser elles til søknad mottatt 10.07.26.

Nabovarsel

Det er bedt om fritak frå krav om nabovarsel, jf. pbl. § 21-3 (2). Det er vist til at endringa ikkje vil påverke eigendomane omkring, men terrengtilpassinga vil derimot bli betre.

Kommunen legg søkar si utgreiing til grunn og vurderer at varsling kan unnlatast.

Plassering

Høgdeplassering av tiltaket er vist på ny teikning motteke 10.07.26. Plasseringa av tiltaket skal elles vere den same.

Det er søkt om

1. Planeringshøgde på kote +7 moh.
2. Gesimshøgde på kote +10,13 moh.
3. Maksimal byggehøgde er oppgitt til 5,33 m på kote +12,33 moh.

Tiltaket blir godkjent plassert slik det går fram av vedlagte situasjonskart og teikningar.

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 temakoder i samsvar med gjeldande SOSI-produktspesifikasjon.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og til bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

1. Ingen endring frå tidlegare vedtak.
2. Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklassar til grunn for godkjenning.

Mellombels bruksløyve / ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Mynde

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

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 reisas søksmål om vedtaket er gyldig, eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Informasjon om tilsyn

Byggesak prioriterer tilsyn med følgjande område 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.

Med vennleg helsing

Andrea Heitman Olsen
Leder - Byggesak

Jannicke Smith
Rådgjevar - Byggesak

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Vedlegg:

Teikningar nye koter, snitt

44/29 - Søknad om endring av gitt løyve

Kopi til:

Arild Halhjem	Kjeldevegen 2	5208	Os
Elin Hansen	Halhjemsvegen 248	5208	OS
Geir Idar Hansen	Halhjemsvegen 248	5208	Os
Gerd Elin Halhjem	Marivegen 41	5208	Os



Kopi til:			
Karen Drange	Halhjemsvegen 252	5208	Os
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