



Fjøssystemer As
Losnabakkan 50
2634 Fåvang

Referansenr.	Saksnr.	Saksh.	Dykkar ref.	Brevdato
26/75641	25/19971	Geir Heldal 56 57 50 00 post@bjornafjorden.kommune.no		05.08.2026

Endringssøknad og dispensasjon - 112/26 - Viersvågen - Oppføring av flistørke

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

Løyvet det blir søkt om avvik eller endring frå	
Vedtaksnr :	Dato: 10.06.2025

Tiltak: Nybygg flistørker, endring av løyve, dispensasjon
Byggestad: Gbnr: 112/26
Tiltakshavar: Helland Hogst As
Eikelandsheiane 64
5640 Eikelandssosen
Ansvarleg søkar: Fjøssystemer As
Losnabakkan 50
2634 Fåvang

Delegasjonssaksnr. Utval
696/2026 - Delegert sak Plan- og bygningsutvalet

Vedtak

Dispensasjon:

Bjørnafjorden kommune gir dispensasjon frå punkt 3.2.1 i gjeldande reguleringsplan for byggehøg, slik som det går fram av søknaden.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2.

Endringsløyve:

Bjørnafjorden kommune gir løyve til endra mønehøg på følgande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 05.06.26 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 10.06.25 gjeld som før.
4. Situasjonsplan/fasadeteikningar godkjent i vedtak den 10.06.25 går ut, og blir erstatta med teikningar godkjende 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 nybygg flistørker godkjent i vedtak datert 10.06.2025

Du har søkt om endring av løyve. Endringa gjeld heving av mønehøgde med 1,074 meter i samsvar med fasadeteikningar mottatt 08.06.2026

Vi viser elles til søknad mottatt 08.06.2026

Nabovarsel

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

Dispensasjon:

Tiltaket krev dispensasjon frå punkt 3.2.1 i gjeldande reguleringsplan i «Samnøy- endring av områdeplan for Samnøy industriområde» for byggehøgde.

Det søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

«Det søkes med dette om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse punkt 3.2.1

– Utnytting og byggehøyder, hvor maksimal byggehøyde for området BKB1 Industri/lager er fastsatt til 12 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Omsøkt tiltak medfører et avvik fra regulert byggehøyde på 1,074 meter. Avviket vurderes som begrenset og nødvendig for å sikre en hensiktsmessig, funksjonell og framtidsrettet utforming av bygget.

Tiltaket er lokalisert i et nytt og ubebygget industriområde, hvor dette vil være den første etableringen. Dispensasjonen vil derfor ikke medføre ulemper knyttet til eksisterende bebyggelsesstruktur, naboforhold, siktlinjer eller etablert landskapsprofil. Området er regulert til industri/lagerformål, og planens intensjon er å legge til rette for større næringsbygg og tilhørende virksomhet.

Den omsøkte byggehøyden er nødvendig for å oppnå en optimal og funksjonell løsning for byggets bruk og drift. Det vurderes at høydeavviket ikke vil endre områdets karakter eller formål, men bidra til en bedre tilpasning av tiltaket til virksomhetens behov.

Etter en samlet vurdering anses hensynene bak reguleringsbestemmelsen ikke å bli vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningssloven § 19-2.

På denne bakgrunn søkes det om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse punkt 3.2.1,



slik at omsøkt byggehøyde kan godkjennes.»

Uttale frå anna mynde:

Dispensasjonen har vore sendt på uttale til Statsforvaltaren i Vestland og Planavdelinga i Bjørnafjorden kommune.

Det er ikkje motteke uttale frå Statsforvaltaren i Vestland

I uttale frå Planavdelinga datert 02.07.26 skriv dei:

«Planavdelinga har ikkje vesentlege motsigelser til å gi dispensasjon. Bygg er tenkt oppført i ett område som har noverande og framtidig industri, ser ikkje at tiltaket vil gi negativ virkning på vidare utvikling av industriområdet.»

VURDERING

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 føreseigna det blir dispensert frå 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 leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan sette vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må ligge innafør 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.

Spørsmålet er først om dispensasjon vil «vesentleg tilsidesette» omsyna bak regulert byggehøgda.

Føreseigna om maksimal byggehøgda skal mellom anna sikre ei heilskapleg utvikling av planområdet og at bygningar får ei forsvarleg tilpassing til omgjevnadene. Høgdeavgrensinga skal også bidra til føreseielege rammer for utbygging og hindre at bygningar vert meir dominerande enn det reguleringsplanen legg opp til.

Det omsøkte tiltaket ligg innanfor eit nytt og ubebygd næringsområde regulert til industri- og lagerføremål. Tiltaket vil vere den første etableringa innanfor området. Det ligg ikkje føre eksisterande nabobebyggelse som vert påverka av det omsøkte høgdeavviket. Aukni i byggehøgda vil ikkje medføre vesentlege verknader knytt til utsyn, skuggekast, lysforhold eller andre nabointeresser.

Avviket er avgrensa til 1,074 meter og utgjør ein relativt liten auke samanlikna med den regulerte byggehøgda. Bygget vil framleis framstå som eit naturleg industribygg innanfor eit område som er regulert for denne typen verksemd. Kommunen vurderer på denne bakgrunnen at omsyna bak reguleringsføreseigna ikkje vert vesentleg tilsidesette ved å gje dispensasjon.

Spørsmålet er så om det er «klart» større fordelar enn ulemper med å gi dispensasjon.

Det vert lagt vekt på at den omsøkte byggehøgda er nødvendig for å oppnå ei funksjonell og framtidsretta utforming av bygget. Dispensasjonen vil leggje til rette for ei meir tenleg løysing for den planlagde verksemda og gje større fleksibilitet i den daglege drifta.

Å leggje til rette for næringsverksemd i tråd med planens hovudformål er også vurdert å vere ein fordel.

Ein dispensasjon inneber eit avvik frå dei rammene som er fastsette gjennom reguleringsplanen. Generelt kan dispensasjonar svekkje planen som styringsverktøy dersom slike avvik vert gjevne utan tilstrekkeleg grunngjeving.

Det omsøkte tiltaket vil også få ei noko større byggehøgde enn det planen opphavleg opnar for. Dette kan isolert sett reknast som ei ulempe.

Kommunen vurderer likevel at desse ulempene er små i den konkrete saka. Området er ubebygd, avviket er avgrensa, og tiltaket påverkar ikkje kjende private eller offentlege interesser i nemneverdig grad.

Kommunen vurderer at fordelane ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Tiltaket vil gje eit meir funksjonelt og føremålstenleg bygg samstundes som omsynet til omgjevnadene og reguleringsplanen sitt føremål vert ivareteke.

Vilkåra for dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2 er dermed oppfylte.

«Kan»-vurdering:

Når vilkåra for dispensasjon er oppfylt, «kan» kommunen gi dispensasjon. Administrasjonen viser her til praksis i Bjørnafjorden kommune, kor dispensasjon blir godkjent når det ikkje er grunnar for å seie nei.

Byggesaksavdelinga kan ikkje sjå at det føreligg gode grunnar for å avslå dispensasjon når dei rettslege vilkåra er oppfylt, og nyttar «kan»-skjønnet til å godkjenne dispensasjonar som omsøkt.

Plassering

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

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 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.

Informasjon om tilsyn

Byggesak prioriterer tilsyn med følgende område i 2020, jf. tilsynsstrategien 2020:

1. Produktdokumentasjon, at krav til produktdokumentasjon av byggevarer er oppfylt i tiltaket, jf. SAK10 § 5-5.
2. Krav til kvalifikasjonar, at krav til kvalifikasjonar er oppfylt i tiltaket, jf. SAK10 § 11-3.

Dersom saka di blir valt ut som tilsynssak, sender tilsynsavdelinga deg eit skriv med nærare informasjon.

I tillegg prioriterer Bjørnafjorden kommune **stadleg tilsyn og/eller dokumenttilsyn ved søknad om ferdigattest og mellombels bruksløyve**, særleg ved nybygg bustad og større næringsbygg. Tilsynsavdelinga kontaktar deg for å avtale tilsyn.

Når du søker om ferdigattest, må du 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

Geir Heldal
Ingeniør - Byggesak

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon
Situasjonsplan
Fasade
Gjennomføringsplan

Kopi til:

Helland Hogst As

Eikelandsheiane 64

5640

Eikelandssosen