



Ove Kallekleiv
Banktjørnhaugen 51
5210 Os

Referansnr.	Saksnr.	Saksh.	Dykkar ref.	Brevdato
26/75701	26/7644	Geir Heldal 56 57 50 00 post@bjornafjorden.kommune.no		06.08.2026

Løyve til tiltak - 55/225 - Banktjørnhaugen 51 - Fasadeendring og bruksendring garasje

Tiltak: bruksendring tilleggsdel til hovuddel
Byggjestad: Gbnr: 55/225
Tiltakshavar: Ove Kallekleiv
Banktjørnhaugen 51
5210 Os

Ansvarleg søkjar:

Delegasjonssak nr.: 700/2026

Bjørnafjorden kommune gir løyve til bruksendring tilleggsdel til hovuddel, garasje til tv stue, bodar og et lite bad/wc på følgende vilkår:

1. Tiltaket vert godkjent i samsvar med teikningar mottatt 04.08.26.

Før det blir gitt ferdigattest / mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgende ligge føre:

1. Ferdigmelding VA arbeider skal liggja føre

Vedtaket er gjort med heimel i pbl. § 20-4, jf. 20-1.

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.

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 bruksendring tilleggsdel til hovuddel garasje til tv stue, bodar og et lite bad/wc med bruksareal (BRA) opplyst til å vere 30m² og bygd areal (BYA) 34m². Utnyttingsgrad blir uendra.

Det blir elles vist til søknad motteke 04.08.2026.

1.2 Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Gudridhaugen/Banktjørnhaugen/Flåten senter, planid: 19880600 er definert som bustad.

Tiltaket er vurdert å vere i samsvar med plan og krev ikkje dispensasjon.

1.3. Nabovarsel

Det er bedt om unntak frå nabovarsel med grunngjevinga at endring er gjort innvendig i eksisterande bygg og fjerning av garasjeport og flytting av inngangsdør er mot hovudveg og ikkje mot naboar.

Kommunen ser seg einig i vurderinga, og finn at tiltaket kan bli unnateke nabovarsling, jf. pbl. § 21-3 (2).

1.4. Vatn og avløp (VA)

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

Eigedomen skal knytast til offentleg vass- og kloakkanlegg.

Førehandsuttale frå VA avdelinga er gitt 19.08.25 arkivsak 25/21711.

1.5. Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Ingen endring.



1.6. 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.

1.7. Uttale frå anna mynde

Det er ikkje henta inn uttale frå anna mynde.

2. Andre vurderingar

2.1. Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne 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.

2.3. 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 sektormyndene. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

3. Andre opplysningar

3.1. 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.

3.2. Mynde

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

3.3. 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 klagt på i vedtaket, og kva endringar du ønsker. Du må grunngi klagen.

Før det kan reist 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

Geir Heldal
Ingeniør - Byggesak

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Vedlegg:

55/225 - Banktjørnhaugen 51 - Søknad om fasadeendring og bruksendring garasje
Fasade



Vedlegg:
Plan