



Byggmester Svein Ole Gjuvsland
Sundøyhagen 86
5216 Lepsøy

Referansenr.	Saksnr.	Saksh.	Dykkar ref.	Vedtaksdato
26/76277	26/6978	Arild Knutsen - 56 57 50 00 post@bjornafjorden.kommune.no		10.08.2026

Vedtak om dispensasjon og løyve i eitt trinn - 29/246, Røtingavegen 455 - Oppføring av hagestove

Tiltak:
Byggjestad: Gbnr: 29/246
Tiltakshavar:
Ansvarleg søkjar:

Delegasjonssak nr.: 709/2026

Vedtak

Dispensasjon

Bjørnafjorden kommune gir dispensasjon frå tiltaksforbodet langs sjøen etter pbl. § 1-8 for oppføring av hagestove slik det går fram av søknaden.

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

Løyve til tiltak

Bjørnafjorden kommune gir løyve i eitt-trinn for oppføring av hagestove på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 06.07.2026, 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, 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 ei hagestove til ein einebustad på gbnr. 29/246, Røtingavegen 455. Bygd areal (BYA) for tiltaket er opplyst å vere på 21 m², og eksisterande bygning er på 258 m². Det blir elles vist til søknad mottatt 06.07.2026.

1.2 Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som bustad. Ettersom tiltaket tar plass innanfor hundremetersbeltet til sjøen, og det ikkje er sett byggegrense i overordna plan, er det behov for dispensasjon frå tiltaksforbodet langs sjøen etter pbl. § 1-8.

1.2.1. Unntak frå plankrav

I KDPA Bjørnafjorden vest pkt. 2.3 Unntak frå plankrav i Punkt 2.2 (§ 11-10 nr. 1) er det heimel for å gje unntak frå det generelle plankravet. Dette gjelder mindre utbyggingstiltak i utbygde område, som ikkje forringer visuelle kvalitetar i omgjevnadene, og der det ikkje er krav om felles planlegging.

Administrasjonen finn at omsøkte tiltak kan bli unntatt frå plankrav. Det er lagt vekt på at tiltaket er svært lite.

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 29.04.2026.



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)

Ikkje relevant / ingen endring.

1.6. Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Ikkje relevant / ingen endring

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. Tiltaket tar plass innanfor eit aktsomheitsområde for kvikkleire, men ansvarleg søkjar har sendt inn fotodokumentasjon som syner fast fjell på tomta. 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

Søknad om dispensasjon er sendt på uttale til Vestland fylkeskommune og til Statsforvaltaren i Vestland. Det er ikkje kome inn uttale.

2. Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå tiltaksforbudet langs sjøen etter pbl. § 1-8.

2.1. Grunngeving:

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngeving:

«Hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet blir ikke vesentlig tilsidesatt

Tiltaket er lite (21 m²) og plasseres i et allerede privatisert og opparbeidet hageareal, ikke i urørt strandsone.

Det er ingen reduksjon i allmennhetens ferdsel, da tiltaket ligger på privat tomt uten ferdselslinjer eller stier.

Hagestuen vil ikke påvirke utsikt, landskapskarakterer eller naturmangfold i området i nevneverdig grad.

Tiltaket medfører ikke økt privatisering av strandsonen, da området allerede er del av boligens hage.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Tiltaket gir en funksjonell og klimavennlig bruk av eksisterende hageareal, uten å beslaglegge nye arealer.



Tiltaket bidrar til bedre bokvalitet for tiltakshaver uten negative konsekvenser for naboer eller allmennheten.

Det er ingen ulemper av miljømessig, landskapsmessig eller samfunnsmessig karakter som overstiger fordelene.

BYA-kravet for eiendommen overholdes fullt ut.»

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:

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre allmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Spørsmålet er først om dispensasjon vil føre til vesentleg tilsidesetting av omsyna bak strandsonevernet etter pbl. § 1-8, formålsparagrafen eller nasjonale eller regionale interesser.

I søknaden viser søkjar til at tiltaket er avgrensa til ei hagestove på 21 m² som skal plasserast i eit allereie opparbeidd og privatisert hageareal, og ikkje i eit urørt område av strandsona. Søkjar peikar vidare på at tiltaket ikkje vil redusere allmenta si ferdsle, då området ligg på privat eigedom utan etablerte ferdselsårer eller stiar. Det blir òg vist til at hagestova ikkje vil påverke utsiktstilhøve, landskapskarakter eller naturmangfald i nemneverdig grad, og at tiltaket ikkje vil føre til ytterlegare privatisering av strandsona ettersom arealet allereie inngår som ein del av ein eksisterande hage.

Kommuneadministrasjonen legg etter ei samla vurdering til grunn at omsyna bak byggeforbodet i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. plan- og bygningslova § 1-8, ikkje blir vesentleg tilsidesette dersom tiltaket vert godkjent. Administrasjonen har særleg lagt vekt på at hagestova blir plassert i eit etablert bustad- og hageområde som allereie står fram som privatisert, og at tiltaket difor ikkje medfører ei reell utviding av den private bruken av strandsona. Vidare vurderer vi det slik at tiltaket vil ikkje avgrense allmenta sine interesser knytt til ferdsle eller opphald langs sjøen. Vi kan heller ikkje sjå at tiltaket vil medføre vesentlege negative verknader for landskap, naturmangfald eller andre allmenne interesser som byggeforbodet skal vareta.



Vurderinga er at dispensasjon ikkje vesentleg tilsidesett omsyna bak strandsonevernet, formålsparagrafen eller nasjonale eller regionale interesser.

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

I søknaden viser søkjar til at tiltaket vil bidra til betre bukvalitet for tiltakshavar utan å medføre negative konsekvensar for naboar eller allmenta.

Kommuneadministrasjonen vurderer at fordelane ved å dispensere frå tiltaksforbodet i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. plan- og bygningslova § 1-8, er klart større enn ulempene. Det er i vurderinga lagt vesentleg vekt på at hagestova vil gje eige eige eige auka funksjonalitet og ein betra brukskvalitet for bustaden, ved å tilby eit skjerna og fleksibelt opphaldsareal. Tiltaket vil såleis ha ein konkret og positiv nytteverdi for tiltakshavar. Samtidig kan administrasjonen i liten grad sjå at tiltaket vil medføre ulemper av betydning. Hagestova er planlagt i tilknytning til eksisterande bustad- og hageareal, og tiltaket vil som nemnt over ikkje påverke allmenne interesser knytte til ferdsel, friluftsliv eller opplevinga av strandsona. Det er heller ikkje registrert forhold som tilseier at tiltaket vil ha negative verknader for naboar eller andre private interesser.

Etter ei samla vurdering meiner kommuneadministrasjonen at nytten av tiltaket for tiltakshavar er tydeleg og konkret, medan dei negative konsekvensane står fram som svært avgrensa eller fråverande. Fordelane ved å gi dispensasjon vert på denne bakgrunnen vurderte å vere klart større enn ulempene, slik plan- og bygningslova § 19-2 krev.

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 sektormynd. 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

Arild Knutsen
Rådgjevar - Byggesak

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Vedlegg:

Re: Saks nummer 26/6968

Foto dokumentasjon Røtingavegen 455

29/246 - Søknad om dispensasjon

29/246, Røtingavegen 455 - Søknad om oppføring av hagestove

Situasjonsplan

Fasade, plan og snitt

Gjennomføringsplan

Kopi til:

Statsforvaltaren i Vestland	Njøsavegen 2	6863	Leikanger
-----------------------------	--------------	------	-----------

Vestland Fylkeskommune	Askedalen 2	6863	Leikanger
------------------------	-------------	------	-----------



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