

Tinde Hytter AS
Lomovegen 21
2640 VINSTRA

Dykkar referanse:

Vår referanse:
26/1711, 26/18116

Arkivkode:
L42 319/40

Dato:
13.08.2026

Gbnr. 319/40 - Lyngstadvegen 42 - Nytt bygg - Fritidsbolig - Vedtak

Behandling:

Delegert sak nummer: 140/26	Dato: 13.08.2026
-----------------------------	------------------

Tiltak: Fritidsbustad
Byggestad: Gbnr. 319/40
Areal: BRA: 63 m² BYA: 75 m² %-BYA: 8,1
Tiltakshavar: Solbjørg Karin Farstad
Ansvarleg søkar: Tinde Hytter AS
Søknad komplett:

Delegert vedtak:

Vi godkjenner søknad om dispensasjon frå LNF-formålet i kommuneplanen for Haram og frå byggjeforbodet i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. plan- og bygningslova § 1-8 og søknad i eitt steg om oppføring fritidsbustad på gnr. 319 bnr. 40. Tiltaket er godkjent med høgdeplassering ferdig golv på kote 9,0 m, og avstandar til nabogrenser og andre bygg som vist på situasjonsplanen.

Vi vil minne om meldeplikta dersom det gjennom tiltaket vert gjort funn som kan vere automatisk freda kulturminne. Dette kan vere steinsettingar, kolkonsentrasjonar eller gjenstandsfunn. Dersom det vert gjort funn som kan vere eit automatisk freda kulturminne, skal ein stopper arbeidet med det same og ta kontakt med sakshandsamar i kulturavdelinga ved Møre og Romsdal fylkeskommune.

Saksopplysningar

Vi viser til søknad Ett-trinn¹² mottatt hos oss 24.06.2026. Søknaden var komplett 11.08.2026.

For området gjeld følgande:

1. Arealdelen av kommuneplan for Haram med føresegner gjeldande frå 18.06.2020.

Eigedomen er i plan lagt ut til LNF-formål.

Det ligg føre stadfesting på at tiltakshavar kan knyte seg til privat slamavskiljaranlegg for Rønstad hyttefelt. Teknisk etat har vidare godkjent søknad om utslepp av sanitært avløpsvatn frå den omsøkte eigedomen.

Tiltaket er nabovarsla. Vi har ikkje mottatt merknadar.

Vurderingar

Saka gjeld:

Vi viser til søknad Ett-trinn12 mottatt hos oss 24.06.2026 . Søknaden var komplett 11.08.2026.

Du har søkt om oppføring av fritidsbustad på gnr. 319 bnr. 40 i eitt trinn. Totalt %-BYA er 8,1, inkludert 1 parkeringsplass på terreng.

Areal

	BYA (bebygd areal)	BRA (bruksareal)		
Ny:	75 m ²	U.etg: m ²	1.etg: 63 m ²	2.etg: m ²

Planmessige forhold og dispensasjonar:

De har søkt om dispensasjon frå LNF-formålet i kommuneplanen for Haram og frå byggjeforbodet i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. plan- og bygningslova § 1-8. Søknaden er grunngjeven med at *det aktuelle arealet ligger som en naturlig fortetting i et allerede eksisterende hyttefelt. Tiltaket vil derfor ikke etablere en ny inngrepssone i strandsonen, men viderefører området eksisterende struktur. Tiltaket vil bli utført med stor respekt for naturverdier og landskapets visuelle karakter. Det vil ikke hindre eller vanskeliggjøre allmennhetens tilgang til strandsonen, og eksisterende turstier i nærområdet forblir uberørte. Arealet er ikke egnet til dyrket mark, beite eller annen form for rasjonell landbruksdrift. Området ligger inneklemt mot et eksisterende hyttefelt. Bruksendringen vil derfor ikke bryte med det dominerende bruksmønsteret i umiddelbar nærhet. Tiltaket berører ikke registrerte biologiske mangfoldverdier, sårbare naturtyper eller kjente kulturminner. Siden arealet er uegnet til landbruk og ligger i randsonen til et hyttefelt, utfordres ikke hensynet til jordvern eller landbruksnæringen. Tiltaket fører ikke til privatisering av utilgjengelige områder. Strandsonevernet ivaretas gjennom skånsom tilpasning av terrenget og bevaring av allmenne ferdselsårer.*

Vi kan berre gi dispensasjon om dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå, eller lova si føremålsføresegn, ikkje blir vesentleg satt til side. I tillegg må det vere «klart større fordelar enn ulemper» etter ei samla vurdering, jf., plan- og bygningslova § 19 – 2 andre avsnitt. Det må som utgangspunkt dreie seg om fordelar som er forankra i areal- og ressursdisponeringsomsyn.

Dispensasjon frå LNF-formål i kommuneplanen

Omsynet bak LNF-formålet er å sikre areal for landbruk, natur- og friluftsinnteresser, samt å hindre uønskt nedbygging og ei bit-for-bit-utbygging som kan redusere verdiane knytt til desse omsyna.

Den omsøkte fritidsbustaden er planlagt på eit areal som ligg inneklemt mellom eksisterande fritidsbustader og framstår som ei naturleg fortetting av eit etablert hytteområde. Tiltaket inneber ikkje etablering av eit nytt hyttefelt eller ei utviding av bebyggelsen inn i eit større samanhengande LNF-område. Etter kommunen sin vurdering har arealet avgrensa verdi for landbruksdrift, og tiltaket kjem ikkje i konflikt med dyrka eller dyrkbar jord eller andre viktige landbruksinteresser. Det ligg heller ikkje føre opplysningar om at tiltaket vil medføre vesentlege negative konsekvensar for natur- eller friluftsiinteresser.

Kommunen vurderer derfor at omsyna bak LNF-formålet ikkje vert vesentleg sette til side ved å gi dispensasjon.

Ved vurderinga av fordelar og ulemper legg kommunen vekt på at tiltaket utnyttar eit areal som naturleg høyrer til eit eksisterande hytteområde, utan å medføre ei vesentleg utviding av bebyggelsen eller endre området sin karakter. Tiltaket representerer ei føreseieleg og avgrensa fortetting, og inngrepa i terrenget vert avgrensa. Ulempene er i hovudsak knytte til at tiltaket inneber ei bygging i strid med kommuneplanen sitt arealformål, noko som kan svekkje planen som styringsverktøy dersom tilsvarande dispensasjonar vert gitt utan ei konkret vurdering. I denne saka meiner kommunen likevel at desse ulempene er avgrensa fordi arealet ligg som ei naturleg utfylling innanfor eit allereie utbygd hytteområde.

Etter ei samla vurdering finn kommunen at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Dispensasjon frå byggjeforbodet i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. plan- og bygningslova § 1-8
Føremålet med byggjeforbodet i 100-metersbeltet langs sjøen er å ta vare på natur- og kulturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser, samt å avgrense privatisering og sikre allmenn tilgang til strandsona.

Den omsøkte fritidsbustaden ligg innanfor eit område som allereie er prega av eksisterande fritidsbebyggelse. Tiltaket vil ikkje etablere ei ny inngrepssone i strandsona, men inngår som ei fortetting innanfor eit etablert hytteområde. Kommunen legg til grunn at tiltaket ikkje kjem i konflikt med registrerte naturverdiar eller kulturminne, og det er ikkje dokumentert at tiltaket vil hindre eller vesentleg redusere allmenta si ferdsel eller tilgang til strandsona. Eksisterande ferdselsårer vert oppretthaldne, og tiltaket er tilpassa terrenget og landskapet.

På denne bakgrunnen vurderer kommunen at omsyna bak byggjeforbodet i plan- og bygningslova § 1-8 ikkje vert vesentleg sette til side.

Når det gjeld interesseavveginga etter plan- og bygningslova § 19-2, legg kommunen vekt på at tiltaket inneber ei avgrensa fortetting innanfor eit område som allereie har karakter av fritidsbusetnad. Tiltaket vil ikkje føre til vesentleg ytterlegare privatisering av strandsona eller redusere allmenn bruk av området. Samstundes vil fritidsbustaden bli tilpassa eksisterande bebyggelse og landskapet rundt. Ulempene er først og fremst knytte til at bygging innanfor 100-metersbeltet generelt skal vurderast restriktivt, og at dispensasjon kan bidra til å svekkje det generelle vernet av strandsona. I denne konkrete saka meiner kommunen likevel at desse

ulempene er avgrensa fordi området allereie er utbygd, og tiltaket ikkje medfører nye vesentlege inngrep eller negative konsekvensar for dei omsyna byggjeforbodet skal ivareta.

Etter ei samla vurdering finn kommunen at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilkår for dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2 er dermed oppfylte.

Naturmangfaldlova

Tiltaket er vurdert i samsvar med prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8–12, som omfattar krav til kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, økosystemtilnærming og samla belastning. Det er gjennomført kontroll i Artsdatabanken og Naturbase hos Miljødirektoratet. På bakgrunn av tilgjengeleg kunnskap og registreringar i aktuelle databasar vert det vurdert at tiltaket ikkje vil medføre vesentlege eller negative konsekvensar for naturmangfaldet eller det berørte området.

Samfunnstryggleik

I samsvar med plan- og bygningslova § 28-1 første ledd skal byggverk og arealbruk plasserast slik at det ikkje oppstår fare for liv, helse, miljø eller materielle verdiar som følgje av natur- eller miljøforhold. Byggjeløyve kan ikkje givast før det ligg føre tilstrekkeleg dokumentasjon som viser at området har tilfredsstillande tryggleik mot fare eller vesentleg ulempe, eller at slik tryggleik kan oppnåast gjennom eigna sikringstiltak.

Krava til tryggleik og sikring etter plan- og bygningslova § 28-1 er vurderte. Vi viser i samband med dette til NVE kartbasert rettleier som viser at eigedommen ligg utanfor område med fare for marin leire og kvikkleire.

Visuelle kvalitetar

I samsvar med plan- og bygningslova § 29-2 skal tiltak prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i høve til funksjon, plassering og omgjevnadene rundt. Ved vurderinga skal det leggjast vekt på mellom anna bygget sin form, volum, materialbruk, plassering og tilpassing til landskap og eksisterande busetnad.

Den omsøkte fritidsbustaden er plassert i tilknytning til eit eksisterande hytteområde, og tiltaket vil inngå som ei fortetting i eit område som allereie er påverka av fritidsbebyggelse. Bygget si plassering, storleik og utforming er vurdert å vere tilpassa terrenget og dei eksisterande bygningane i området. Tiltaket vil ikkje framstå som eit vesentleg nytt eller dominerande element i landskapet, men vil inngå som ein del av den eksisterande strukturen.

Det er lagt vekt på at bygget sin utforming, volum og materialbruk er tilpassa dei naturgjevne omgjevnadene og karakteren i området. Terrengtilpassinga skal bidra til å redusere visuelle verknader og unngå unødvendige terrenginngrep. Etter kommunen si vurdering vil tiltaket ikkje føre til vesentleg negativ påverknad på landskapsbiletet eller dei visuelle kvalitetane i området.

På denne bakgrunnen konkluderer kommunen med at tiltaket har gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til funksjon, plassering og samanheng med bygde og naturgjevne omgjevnader, jf. plan- og bygningslova § 29-2.

Byggehøgder og plassering, inkludert høgdeplassering:

Bygget er godkjent med møne- og gesimshøgd på 4,1 og 2,68 m over gjennomsnittleg planert terreng rundt bygget. Høgdeplassering skal vere kote 9,0 på overkant ferdig golv i underetasje. Avstand til nabogrenser og andre bygg på eigedomen som vist på situasjonsplan.

Tiltaket sin plassering og høgde skal påvisast av føretak med nødvendig godkjenning.

Tekniske anlegg:

Når byggjeløyve er gjeve, skal det sendast inn eiga søknad om godkjenning av innvendige VA-arbeid til Teknisk eining.

Parkering:

I kommuneplanen for Haram er det fastsett krav om 1 p-plass per fritidsbustadeining. Administrasjonen vurderer at tiltaket tilfredsstiller desse krava i samsvar med planen.

Ansvar og uavhengig kontroll:

Vi har lagt til grunn at funksjonar og ansvarsområde i tiltaket er dekkja med nødvendige ansvarsrettar.

Utføring

Tiltaket skal utførast i samsvar med plan- og bygningslova og tilhøyrande forskrifter, inkludert byggteknisk forskrift (TEK17).

Konklusjon

Søknaden godkjennast som omsøkt.

Andre opplysningar:

Du har rett til å klage på vedtaket, sjå vedlegg for meir informasjon om klagerett i byggesaker. Aktuelle partar blir underretta om vedtaket.

Gebyr blir fakturert i samsvar med satsar fastsett i bystyret, og blir sendt til deg seinare.

Dette løyvet skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen. Om byggearbeidet ikkje er satt i gang innan tre år, eller om arbeidet vert innstilt i meir enn to år, må du søke på nytt, jf. plan- og bygningslova § 21-9.

Du kan ikkje bruke tiltaket før midlertidig bruksløyve eller ferdigattest er gitt. Ved slik søknad må du hugse å leggje ved opplysningar om kvar tiltaket er plassert, slik det er utført. Opplysningane vert sende til e-postadressa på heimesida til Haram kommune.

Vi gjer merksam på at tiltaket blir registrert i Statens kartverk (Matrikkelen). Kommunale vass- og avløpsavgifter kan bli rekna ut frå areal som er ført der. **Eventuell installasjon av eldstad skal meldast til kommunen ved bruk av digitalt skjema «Melding om installering eller endring av eldstad». Skjemaet er tilgjengeleg på heimesida til Haram kommune under *Bygg og bu – Brann, feiing og eigenberedskap – Feiing, eldstad og tilsyn med fyringsanlegg*.**

Gjeldande lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsføresegner skal følgast, med mindre du har fått uttrykkeleg dispensasjon.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til «Arkivsaksnummer 26/1711» og gbnr. 319/40.

Ved å gå inn på «Innsyn» på heimesida til Haram kommune kan du søkje på arkivsaksnummer eller gnr./bnr. og finne dokumenta i saka.

Send dokumentasjon via eDialog

Bruk gjerne eDialog viss de skal sende oss dokumentasjon eller svare på dette brevet. Oppgi referansenummer 26/1711. Les meir om eDialog på: <https://haram.kommune.no/edialog>

Med helsing
Bent Leite
tenesteleiar

Chuyun Hu
ingeniør
Plan

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:

Solbjørg Karin Farstad Lyngstadvegen 42 6292 Kjerstad

Vedlegg:

2_TEGN_TegningNyFasade_Fasade Farstad
3_TEGN_TegningNyttSnitt_snitt Farstad
4_TEGN_TegningNyPlan_Plan Farstad
5_KART_Utomhusplan_Terreng lengdesnitt Farstad
6_KART_Utomhusplan_Terrengsnitt Farstad
7_KART_Situasjonsplan_Sit.plan Farstad
21_Gjennomføringsplan_Gjennomføringsplan

Orientering om klagerett i byggesaker - Haram kommune - Plan

		Lovheimel:
Kven har rett til å klage?	Den som er part i saka, eller som har rettsleg klageinteresse, kan klage på vedtak i byggesak.	Forvaltningslova (Fvl.) § 28
Kva kan du klage på?	Enkeltvedtak, dvs. vedtak som er bestemmande for rettar eller plikter til ein eller fleire bestemde personar. Du har ikkje rett til å klage på forhold som er avgjort i bindande reguleringsplan eller dispensasjon, etter at fristen for å klage på dei vedtaka er gått ut.	Fvl. § 28, jf. § 2.
Klagefrist	Klaga må vere postlagt innan tre (3) veker etter at du fekk melding om vedtaket. Det vil si at du må sende klaga innan tre veker frå den dagen melding om vedtaket vart lagt i di postkasse, postboks eller blei levert på anna måte. Om du ikkje har fått melding, er klagefristen tre veker frå du fekk eller burde skaffa deg kjennskap til vedtaket. Sjølv om klaga blir sendt for seint kan kommunen behandle klaga dersom a) du ikkje kan lastast for at fristen ikkje blei haldt eller for å ha drygd med å klage etterpå, eller b) det er «særlege grunner» til at det er rimeleg at klaga blir prøvd.	Fvl. §§ 29 og 30 Fvl. § 31
Kva må du ta med i klaga?	Klagen må: - vere signert - angi kva vedtak det klagast på - angi kva endringar ein ønsker - eventuelt gi opplysingar om oppfylling av klagefrist (om det er tvil om klaga er sendt til rett tid). I tillegg bør klagen vere grunngitt, og gi eventuelle andre opplysingar som kan ha betydning for kommunen si vurdering. Om det er feil eller manglar ved klaga, få du ei kort frist for å rette eller utfylle klaga.	Fvl. § 32
Kven kan du klage til?	Klaga skal sendast til: Haram kommune Plan I PELT (Plan Eigedom Landbruk Teknisk) Postboks 33 6282 Brattvåg	Fvl. § 28

	Eller du kan bruke eDialog eller e-postadressa til kommunen.	
Vidare saksgang:	Klaga blir først vurdert av den instansen som har gjort vedtaket. Om tenestekområdet ikkje finn grunn til å endre sitt vedtak blir saka behandla i Planutvalet (PU). Om PU held fast ved det opphavlege vedtaket, vil saka blir sendt til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal for endeleg avgjerd.	Fvl. § 33
Når blir klaga behandla?	Innan åtte – 8 – veker	SAK § 7 – 1, jf. § 7 – 2 fjerde avsnitt.
Kva skjer med byggearbeidet i mellomtida?	Sjølv om det er klaga over vedtaket, kan ein gjennomføre vedtaket straks det er gjort. Det betyr at byggearbeidet kan starte, så snart det er gitt igangsettingstillatelse. Kommunen kan bestemme at arbeidet ikkje kan starte opp før klaga er avgjort, om kommunen finn grunn til det.	Fvl. § 42
Rett til innsyn og rettleiing	Part i saka har rett til rettleiing. Partane har normalt også rett til å gjere seg kjent med dokumenta i saka. Du finn dei fleste sakene og dokumenta på heimesida til kommunen ved å velje «Innsyn». Om dokumenta ikkje er tilgjengelege der, kan du vende deg til kommunen med spørsmål om innsyn via e-postadressa på heimesida til Haram kommune.	Fvl. § 11 og § 18.
Rett til å krevje grunngjeving:	Om vedtaket ikkje er grunngjeve, har du som er part i saka rett til å få særskilt grunngjeving for vedtaket. Klagefristen blir utsett til etter at du har fått grunngjevinga.	Fvl. § 24 og § 25
Kostnader ved å klage	Du kan søke om å få dekt utgifter til nødvendig advokathjelp. Her gjeld visse grenser for inntekt og formue. For meir informasjon om dette ta kontakt med Statsforvaltaren i Møre og Romsdal eller advokat. Om du får medhald i klaga kan du i nokre tilfelle krevje dekning for vesentlege kostnader som har vore nødvendig for å endre vedtaket til din fordel.	Fvl. § 36