

RANAHYTTA AS
Postboks 608
8607 MO I RANA

Dykkar referanse:

Vår referanse:
26/1950, 26/19016

Arkivkode:
L42 303/247

Dato:
17.08.2026

Gbnr. 303/247 - Fjørtoft - Fritidsbolig - Vedtak

Behandling:

Delegert sak nummer: 147/26	Dato: 17.08.2026
-----------------------------	------------------

Tiltak: Fritidsbustad
Byggestad: Gbnr. 303/247
Areal: BRA: 56,5 m² BYA: 64,1 m² %-BYA: 5,8
Tiltakshavar: Lars Geir Dommersnes
Ansvarleg søkar: RANAHYTTA AS
Søknad komplett: 13.08.2026

Delegert vedtak:

Vi godkjenner søknad i eitt steg om oppføring av fritidsbustad på gnr. 303 bnr. 247. Tiltaket er godkjent med høgdeplassing ferdig golv på kote 8,1, og avstandar til nabogrenser og andre bygg som vist på situasjonsplanen.

Saksopplysningar

Vi viser til søknad Ett-trinn mottatt hos oss 06.08.2026 . Søknaden var komplett 13.08.2026.

For området gjeld følgande:

1. Detaljregulering for fritidsbustader på gnr 3 bnr 4 og 38 med føresegner, gjeldande frå 07.02.2013.
2. Arealdelen av kommuneplan for Haram med føresegner gjeldande frå 18.06.2020.

Eigedomen er i plan lagt ut til fritidsbebyggelse.

Eigedomen er knytt til privat veg og privat vass- og avløpsleidning. Teknisk eining har gjeve utsleppsløyve til tiltaket.

Tiltaket er nabovarsla. Vi har ikkje mottatt merknadar.

Vurderingar

Saka gjeld:

Vi viser til søknad Ett-trinn mottatt hos oss 06.08.2026 . Søknaden var komplett 13.08.2026.

Du har søkt om oppføring av fritidsbustad på gnr. 303 bnr. 247 i eitt trinn. Totalt %-BYA er 5,8, inkludert 1 parkeringsplass på terreng.

Areal

	BYA (bebygd areal)	BRA (bruksareal)		
Ny:	64,1 m ²	U.etg: m ²	1.etg: 56,5 m ²	2.etg: m ²

Planmessige forhold og dispensasjonar:

Eigedomen ligg innanfor fritidsbebyggelsesområdet i detaljregulering for fritidsbustader på gnr. 3, bnr. 4 og 38. Det omsøkte tiltaket gjeld oppføring av fritidsbustad innanfor eit område som er regulert til fritidsbebyggelse.

Administrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket er i samsvar med gjeldande reguleringsplan, og at tiltaket dermed ikkje utløyser krav om dispensasjon.

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

Etter 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. Før det kan givast byggjeløyve, må det liggje føre tilstrekkeleg dokumentasjon for at området har tilfredsstillande tryggleik mot slik fare, eller at tryggleiken kan oppnåast gjennom eigna sikringstiltak.

Det omsøkte tiltaket ligg innanfor eit område som i gjeldande plan er omfatta av omsyn til ras- og skredfare. I samband med reguleringsplanen for Kjærstad blei det lagt til grunn ei geologisk vurdering av grunnforholda på Nordøyane. Vurderinga er utarbeidd av Oddvar Longva, senior geolog emeritus ved Norges geologiske undersøking (NGU), og blei stadfesta av Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE) i samband med planprosessen.

Av vurderinga går det fram at det ikkje er påvist marin leire på Nordøyane, og at dei geologiske og sedimentasjonsmessige forholda ikkje har lagt til rette for danning av leiravsetningar eller kvikkleire. Geotekniske undersøkingar som er gjennomførte i området, skal heller ikkje ha påvist sensitiv leire. På dette grunnlaget er det vurdert at kvikkleire ikkje utgjer ein reell fare på Nordøyane.

Administrasjonen legg den geologiske vurderinga til grunn ved vurderinga av tiltaket. Sjølv om eigedomen ligg innanfor eit område som er kartlagt med ras- og skredfare, meiner administrasjonen at den tilgjengelege dokumentasjonen gir tilstrekkeleg grunnlag for å konkludere med at tiltaket har tilfredsstillande tryggleik mot fare knytt til kvikkleire. Krava etter plan- og bygningslova § 28-1 blir etter dette vurderte som ivaretekne.

Det blir på denne bakgrunnen ikkje stilt krav om ytterlegare geoteknisk dokumentasjon knytt til kvikkleire for det omsøkte tiltaket.

Visuelle kvalitetar

I samsvar med plan- og bygningslova § 29-2 skal tiltak prosjekterast og utførast slik at dei, etter kommunen sitt skjønn, har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølve og i høve til funksjon, plassering og samanheng med dei bygde og naturgjevne omgjevnadene. Utforming, volum, materialbruk og estetiske kvalitetar skal bidra til ei heilskapleg og god tilpassing til omgjevnadene.

Tiltaket har ei enkel og moderat utforming, med eit relativt lite volum og eit uttrykk som er tilpassa bruken som fritidsbustad. Bygget er vurdert å ha ei form, plassering og utforming som i tilstrekkeleg grad er tilpassa dei bygde og naturgjevne omgjevnadene.

På denne bakgrunnen vurderer kommunen at tiltaket oppfyller krava til gode visuelle kvalitetar etter plan- og bygningslova § 29-2.

Byggehøgder og plassering, inkludert høgdeplassering:

Bygget er godkjent med møne- og gesimshøgd på 5,06 og 2,84 m over gjennomsnittleg planert terreng rundt bygget. Høgdeplassering skal vere kote 8,1 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 detaljregulering for fritidsbustader på gnr 3 bnr 4 og 38 er det fastsett krav om 1 p-plass per bustadeining. Administrasjonen vurderer at tiltaket tilfredsstiller desse krava i samsvar med planen.

Utføring

Tiltaket skal utførast i samsvar med plan- og bygningslova og tilhøyrande forskrifter, inkludert byggtknisk 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 26/1950» og gbnr. 303/247.

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 26/1950. 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:

Lars Geir Dommersnes

Oterleivegen 174

6294

Fjørtoft

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 bestemmende for rettar eller plikter til ein eller fleire bestemte 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 betyding 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