



OMEGA 365 PROTEK AS  
Bernhard Nerland  
Norevegen 17  
5542 KARMSUND

| Referansenr. | Saksnr. | Saksh.                                                           | Dykkar ref. | Vedtaksdato |
|--------------|---------|------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| 26/42585     | 26/3024 | Renate Halstensen - 56 57 50 00<br>post@bjornafjorden.kommune.no |             | 15.06.2026  |

### **Rammeløyve - 17/416 - Edne - Nybygg 2 bustadblokker og 2 rekkehus**

Tiltak: nybygg 2 bustadblokker og 2 rekkehus  
Byggjestad: Gbnr: 17/416  
Tiltakshavar: Lysefjorden Holding As  
Edvard Griegs vei 3C  
5059 Bergen  
Ansvarleg søkjar: OMEGA 365 PROTEK AS  
Norevegen 17  
5542 KARMSUND

Delegasjonssak nr.: 401/2026

### **Vedtak**

#### **Bjørnafjorden kommune gir rammeløyve for nybygg 2 bustadblokker og 2 rekkehus på følgjande vilkår:**

1. Tiltaket skal plasserast som vist i vedlagte situasjonsplan datert 25.03.2026, jf pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Anlegg for veg, vatn og avløp skal etablerast i samsvar med godkjent teknisk plan, løyve datert 04.05.2026
3. Avkøyrsløp skal opparbeidast i samsvar med teknisk plan for området.
4. Tiltaksklasse blir godkjend slik det er søkt om.

#### **Før ein kan få igangsettingsløyve, må ein ha følgjande godkjenningar:**

1. Tilknytingsløyve til offentleg vass- og kloakkanlegg.  
Skjema «Sanitærtilkopling/førehandsuttale privat VA» må sendast inn og vera godkjent av VA-avdelinga. På dette stadiet er det krav om at detaljprosjekteringa av anlegget er sendt inn som vedlegg.
2. Plan for anleggsperioden som viser korleis mjuke trafikantar skal sikrast og støy handterast i anleggsperioden.
3. Fortau o\_FO5 og o\_FO7 må vere ferdig opparbeidd.

#### **Før ein kan få ferdigattest / mellombels bruksløyve for tiltaket skal ein ha følgjande dokumentasjon:**

1. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA-anlegg.
2. Ferdigattest / mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
3. Ferdigattest / mellombels bruksløyve for veg og avkøyrsløp.



4. Sluttrapport for avfall.
5. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal vere oppfylt. Her under mellom anna :
  1. Veg V1 og V2
  2. Fortau FO8 og FO9
  3. Felles parkeringsanlegg innafor BB/BK1
  4. VA-anlegg
  5. Felles uteopphaldsareal skal vere ferdigstilt og etablert med tilfredsstillande tilkomst/tilgjenge frå bustader, møblering og leikeutstyr, og renovasjon f\_RA skal vere opparbeidd og godkjent av BIR
6. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3. Ein gjer merksam på at godkjent tiltak er beskrive over. Andre tiltak som går fram av teikningar, men som ikkje er oppgjeve i søknaden, er ikkje del av dette løyvet.

#### **Generelle vilkår:**

Rammeløyve gir ikkje tilgang til å sette i gang arbeid på byggeplass. Dette skjer gjennom søknad om igangsettingsløyve med tilhøyrande dokumentasjon av ansvarlege føretak.

Løyvet er gyldig i 3 år frå vedtaksdato, slik at ein må søke igangsetting og fysisk igangsette tiltaket før denne fristen. Er ikkje tiltaket lovleg sett i gang, fell løyvet bort etter dette. 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 oppfyljing 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. Saksopplysninger

### 1.1. Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av nybygg 2 bustadblokker og 2 rekkehus to nye bustadblokker med totalt 48 bueiningar og to nye rekkehus med totalt 14 einingar. Samla bruksareal (BRA) er opplyst til å vere på til saman 9.719 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) 2.023 m<sup>2</sup>. Utnyttingsgrad er opplyst til 138,6 % BRA for BB og 93 % BRA for BK1.

Tiltaket består av følgjande:

- Rekkehus 1 med 6 bueiningar
- Rekkehus 2 med 8 bueiningar
- Blokk A med 13 bueiningar
- Blokk B med 35 bueiningar
- Felles garasje med 113 parkeringsplassar og 85 bodar
- Felles renovasjonsanlegg med 13 nedgravne containere
- Felles uteopphald- og leikeareal med møblering og leikeapparat
- Tilkomst- og gangveggar internt på tomte

Det blir elles vist til søknad motteke 08.04.2026, med reviderte teikningar motteke 15.05.2026.

### 1.2 Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Vetlerinden, planid: 20230600 er definert som bustad BB og BK1.

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

### 1.3. Nabovarsel

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

Reviderte teikningar med endra høgdeplassering er ikkje nabovarsla. Det er bedt om fritak frå nabovarsel med grunngjevinga at høgda ligg innafor regulert byggehøgde og endringa påverkar ikkje naboar eller kringliggjande eigedomar. Kommunen ser seg einig i vurderinga, og finn at tiltaket kan bli unnateke nabovarsling, jf. pbl. § 21-3 (2).

### 1.4. Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 25.03.2026.

Tiltaket er plassert innanfor formålsgrense og byggegrense i plan.

Det er søkt om:

#### Parkeringsgarasje:

1. Topp golv plan på kote + 56,00
2. Planeringshøgde på kote + 56,00

#### Blokk A:

1. Topp golv plan 1. etg på kote + 59,50
2. Planeringshøgde på kote + 59,50
3. Maksimal byggehøgde (trappehus/heis) er oppgitt til kote + 72,80



4. Gesimshøgd er oppgitt til kote + 71,50

Blokk B:

1. Topp golv plan 1. etg på kote + 59,50
2. Planeringshøgde på kote + 59,50
3. Maksimal byggehøgd (trappehus/heis) er oppgitt til kote + 72,80
4. Gesimshøgd er oppgitt til kote + 71,50

Rekkehus 1:

1. Topp golv plan 1. etg på kote + 59,50
2. Planeringshøgde på kote + 59,50
3. Gesimshøgd er oppgitt til kote + 64,54 / 65,40
4. Mønehøgd er oppgitt til kote + 67,64 / 67,88

Rekkehus 2:

1. Topp golv plan 1. etg på kote + 59,50
2. Planeringshøgde på kote + 59,50
3. Gesimshøgd er oppgitt til kote + 65,06
4. Mønehøgd er oppgitt til kote + 67,72

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)

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

Eigedomen skal knytast til offentleg vass- og kloakkanlegg.

Løyve til etablering av VA-leidningar fram til eigedomsgrensa (teknisk plan) er godkjend i administrativt vedtak 390/2026, datert 04.05.2026, jf. arkivsak 26/3513.

Førehandsuttale før rammesøknad for tilknytning til offentleg vass- og kloakkanlegg (sanitærtilkopling/røyrleggarmelding) er godkjend i administrative vedtak datert 12.06.2026, jf. arkivsak 26/4629.

Det må føreligge godkjenning av detaljprosjektering frå VA-avdelinga før løyve til igangsetting kan bli gitt.

### 1.6. Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via godkjent avkøyrslø i samsvar med pbl. § 27-4.

Avkøyrslø til offentleg veg følger av godkjent reguleringsplan og godkjent teknisk plan for området.

Tilkomst til eigedomen går fram av situasjonsplanen.

Det er opplyst i søknaden at krav til parkeringsplassar og sykkelparkering er oppfylt.

### 1.7. Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve



Ansvarleg søkjar har opplyst at tiltaket skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak.

Tiltaket blir plassert i eit område med fare for flaum og kvikkleireskred. I ROS-analyse for detaljplanen har ein utgreidd fare for kvikkleire i samsvar med NVE-rettleiar 1/2019 og konkludert med at det basert på lokal topografi og terreng ikkje er fare for områdeskred, og at det difor ikkje er naudsynt med vidare utgreiingar etter rettleiaren sitt steg 2.

Fare for flaum er og vurdert i ROS-analyse og VA-rammeplan og det er konkludert med at bekkane i området ikkje utgjer ein fare for dei planlagde tiltaka. Det er teke omsyn til flaum og overvatn i VA-rammeplan og teknisk plan for området og myrområda som ligg lågare enn utbyggingsområdet vil fungere som primærresipient for overvatn. Med fordøying og kontrollerte utsleppspunkt vert det rekna at myrområda har tilstrekkeleg magasineringskapasitet.

Kommunen legg desse vurderingane til grunn for vedtaket.

### **1.8. Avfallsplan**

Tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

Sluttrapport for avfall skal sendast inn saman med søknad om ferdigattest. Det må leggst ved kvitteringar for levert avfall til sluttrapporten.

### **1.9. 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.

### **1.10. 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.

### **2.2. Tiltaksklasse**

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

### **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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå sektormyndene. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Kunnskapsgrunnlaget er funnet å vere tilstrekkeleg, jf. § 8.

## **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 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

Renate Halstensen  
Rådgjevar - Byggesak

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*

Vedlegg:

Situasjonsplan

Plan Underetasje - Oversikt

Plan 1. etasje - Oversikt

Plan 2. etasje - Oversikt

Plan 3. etasje - Oversikt

Plan 4. etasje - Oversikt

Plan 1. etasje - Blokk A og rekkehus 1

Plan 2. etasje - Blokk A og rekkehus 1

Plan 3. etasje - Blokk A og rekkehus 1

Plan 4. etasje - Blokk A og rekkehus 1

Plan 1. etasje - Blokk B

Plan 2. etasje - Blokk B

Plan 3. etasje - Blokk B

Plan 4. etasje - Blokk B

Plan 1. etasje - Rekkehus 2

Plan 2. etasje - Rekkehus 2

Oversiktsteikning VA

A30-01 Snitt A og B

A30-02 Snitt C og D

A40-01 Fasader Blokk A

A40-02 Fasader Blokk B

A40-03 Fasader Rekkehus 1



Vedlegg:  
A40-04 Fasader Rekkehus 2

Kopi til:  
Lysefjorden Holding As                      Edvard Griegs vei 3C                      5059      Bergen





|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                                         |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Sendar (stemplet til forvaltningsorganet)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | <b>Melding om rett til å klage over<br/>forvaltningsvedtak</b><br>(Forvaltningslova § 27 tredje leddet) |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | Dato                                                                                                    |  |
| ③ Mottakar (namn og adresse)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | ④ Klageinstans                                                                                          |  |
| <p><b>Denne meldinga gjev viktige opplysningar dersom De vil klage på eit vedtak De er gjort kjend med.</b></p> <p><b>Klagerett</b> De har rett til å klage på vedtaket.</p> <p><b>Kven kan De klage til?</b> 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.</p> <p><b>Klagefrist</b> 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.</p> <p><b>Rett til å krevje grunngeving</b> 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.</p> <p><b>Innhaldet i klaga</b> De må presisere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– kva for eit vedtak De klagar på</li> <li>– årsaka til at De klagar</li> <li>– den eller dei endringar De ønskjer</li> <li>– eventuelt andre opplysningar som kan ha noko å seie for vurderinga av klaga</li> </ul> <p>Klaga må underskrivast.</p> <p><b>Utsetjing av gjennomføringa av vedtaket</b> 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.</p> <p><b>Rett til å sjå saksdokumenta og til å krevje rettleiing</b> 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.</p> <p><b>Kostnadene med klagesaka</b> 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.</p> <p><b>Klage til Sivilombodsmannen</b> 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.</p> |  |                                                                                                         |  |
| Særlege opplysningar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                                                                                         |  |

0073 N (Godkj. 05-95) Elektronisk utgåve