



Coplan As
C/O Chris Cabral Raveien 152D
3242 Sandefjord

Referansenr.	Saksnr.	Saksh.	Dykkar ref.	Brevdato
26/56571	26/4347	Geir Heldal 56 57 50 00 post@bjornafjorden.kommune.no		18.06.2026

Rammeløyve - 44/722 - Bjørnavegen 70C - Nybygg tremannsbustad

Tiltak: tremannsbustad
Byggjestad: Gbnr: 44/722
Tiltakshavar: Bjørnafjorden Boligutvikling As
Postboks 1126
9261 Tromsø
Ansvarleg søkjar: Coplan As
C/O Chris Cabral Raveien 152D
3242 Sandefjord

Delegasjonssak nr.: 544/2026

Vedtak

Bjørnafjorden kommune gir rammeløyve for tremannsbustad og bodbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i vedlagte situasjonsplan datert 18.05.26 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 03.05.2016
3. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Avkøyrsløp til privat veg blir godkjend slik det går fram av situasjonsplanen mottatt 18.05.26.
4. Godkjent tilkomst til gnr. 44, bnr. 721 skal oppretthaldast under gjennomføringa av tiltaket og etter at tiltaket er ferdigstilt.
5. Eventuelle endringar av eksisterande tilkomstveg skal ikkje redusere framkome, trafikktryggleik eller bruksmoglegheit for naboeigedomar som har rett til bruk av vegen
6. Tilkomstvegen skal til ei kvar tid oppfylle krav i plan- og bygningslova § 27-4 og relevante krav i byggt teknisk forskrift (TEK17), herunder krav til framkome for naudetatar og renovasjon der dette er aktuelt
7. Kommunen vil krevje dokumentasjon på at tilkomsten til naboeigedom er oppretthalden i samsvar med dette vilkåret før det vert gitt mellombels bruksløyve/ferdigattest
8. 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.

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 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 tremannsbustad med samla bruksareal (BRA) opplyst til å vere 409m² og bygd areal (BYA) 224m². Bodbygget har bruksareal (BRA) opplyst til å vere 15m² og bygd areal (BYA) 18,3m². Utnyttingsgrad er opplyst til 37,73%.



Det blir elles vist til søknad motteke 27.04.2026, med tilleggsinfo motteke 13.05.26, 18.05.26, 02.06.26 og 11.06.26.

1.2 Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Stordalen, Del av 44/1 og 44/5 er definert som bustad. Der ligg og føre forenkla endring av detaljregulering for Stordalen, Halhjem, godkjent 28.08.23. Tiltaket er vurdert å vere i samsvar med plan og krev ikkje dispensasjon.

Omsøkte tremannsbustad er plassert utanfor byggegrense. I reguleringsføresegnene for Stordalen står det i § 1.03:

«Byggegrenser er vist på plankartet. Der byggegrenser ikkje går fram av plankartet ligg dei i formålsgrensa.

Tiltak etter pbl. § 29-4 tredje ledd kan likevel plasserast nærare nabogrensa. Unntaket gjeld ikkje grense mot veg.»

I pbl. § 29-4 tredje ledd står det:

«Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

- a. når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller*
- b. ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak»*

Det ligg i søknaden fråsegn frå eigar av gnr. 44, bnr. 5 om plassering 1 meter frå grense.

Utifrå dette finn byggesaksavdelinga at tiltaket er i samsvar med plan og krev ikkje dispensasjon.

1.3. Nabovarsel

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

Eigar av gnr. 44, bnr. 721, Sigrid Charlotte Joys-Christensen og Henrik Eriksen Blomberg har kome med fleire merknader til søknaden.

Merknad frå eigar av gnr. 44, bnr. 721, Sigrid Charlotte Joys-Christensen og Henrik Eriksen Blomberg er sett fram utifrå følgjande moment (samandrag):

Merknaden peikar på fleire forhold som etter vår vurdering ikkje er tilstrekkeleg dokumenterte eller avklarte i søknadsgrunnlaget.

Det blir vist til at den omsøkte bebygginga er flytta lenger fram i terrenget samanlikna med tidlegare løysingar som utbyggjar har presentert. Dette kan få negative konsekvensar for utsikt, innsyn og den visuelle påverknaden på naboeigedomen. Det blir derfor bedt om at bebygginga vert flytta tilbake i terrenget i tråd med tidlegare skisser.

Vidare blir det reist innvendingar mot den planlagde parkeringsløysinga, som er plassert tett på eksisterande innkøyring til carport. Dette blir vurdert å kunne skape konflikhtar ved inn- og utkøyring og medføre utfordringar knytte til trafikktryggleik. Det blir òg peikt på at eksisterande innkøyring ikkje er vist i innsendt materiale.

Merknaden framhevar at terrengforholda mellom eigedomane har endra seg som følgje av etablering av støttemur. Tidlegare føresetnader om skrånande terreng er derfor ikkje lenger gjeldande og må leggjast til grunn ved vurderinga av tiltaket.

Det blir vidare peikt på at det manglar nødvendige snitt-teikningar, kotehøgder og anna dokumentasjon som viser forholdet mellom den planlagde bebygginga og naboeigedomen. Utan slik dokumentasjon er det ikkje mogleg å vurdere konsekvensane for lysforhold, utsikt, høgde og volum.

Endringa frå to einebustader til ei tremannsbustad inneber ei høgare utnytting av eigedomen. Det er etter merknaden ikkje gjort greie for korleis dette vil påverke trafikk, støy og bruken av nærliggande areal.

Det blir òg vist til manglande visualiseringar som syner korleis tiltaket vil framstå i samanheng med eksisterande bustader i området.

Vidare blir det peikt på at naboane over tid har etterspurt dokumentasjon og avklaringar frå tiltakshavar utan å få tilfredsstillande svar. Dette gjeld særleg opplysningar om høgder, terrengtilpassing, avkøyrsløse og parkering. Det blir også vist til tidlegare skriftlege lovnader frå utbyggjar om utforming av vegtilkomst, carport og terrengtilpassing, som ikkje er omtala i søknadsmaterialet.

I tilleggsmerknaden blir det understreka at den dokumentasjonen som tiltakshavar ønskjer å ettersende som vilkår etter rammeløyve, har vore etterspurd av naboane gjennom fleire månader utan å bli lagt fram. Det blir derfor bedt om at kommunen krev nødvendig dokumentasjon innsend før vedtak vert fatta, slik at både kommunen og berørte naboar kan gjere ei reell vurdering av tiltaket og konsekvensane det kan få.

Komplett merknad og tilsvar ligg vedlagt.

1.3.1. Vurdering av nabomerknad

Iht. plan- og bygningslova § 29-4 skal byggverket sin plassering, irekna høgdeplassering, bli godkjent av kommunen. Dersom eit tiltak overhelt lova sine krav til høgde og avstand, gjev ikkje paragrafen heimel til å avslå tiltaket, men den gjev heimel til å krevje ei anna plassering. I rundskriv H-8/15 (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 26.06.2015) § 3.2.3 er pbl. § 29-4 føresett praktisert slik at tiltakshavar sine ønske blir godkjend dersom det ikkje er avgjerande grunnar som talar mot. Det er berre der det objektivt sett kan bli konstatert betydeleg ulempe for nabo, at «kan»-skjønnnet kan bli nytta til å krevje annan plassering. I praksis skal det mykje til for at naboar i tettbygd strøk blir høyrd med protest over tap av utsikt eller reduserte solforhold, då dette er rekna som påreknaleg i eit bustadfelt, og særleg i forbindelse med kommunal fortettingspolitikk.

Ansvarleg søker, Coplan AS, har 13.05.26 sendt nye teikningar der høgde i høve bygg på gnr. 44, bnr. 721 kjem fram.

Omsøkte tremannsbustad har ein topp gesimshøgde på kote +62,93 medan bygg på gnr. 44, bnr. 721 har ein topp gesims på kote + 65,41.

Reguleringsplanen for Stordalen, Halhjem opnar for ein maks mønehøgde på kote +67,0.



Eigarar av gnr. 44, bnr. 721, Sigrid Charlotte Joys-Christensen og Henrik Eriksen Blomberg har ikkje merknad til dei oppdaterte teikningane i merknad datert 15.05.26.

Byggesaksavdelinga finn at merknad frå eigar av gnr. 44, bnr. 721, Sigrid Charlotte Joys-Christensen og Henrik Eriksen Blomberg som gjeld utsikt, innsyn og den visuelle påverknaden er stetta.

Ansvarleg søker, Coplan AS, har 18.05.26 sendt nytt situasjonskart der parkeringsplassar er trekt vekk frå gnr. 44, bnr. 721.

Eigarar av gnr. 44, bnr. 721, Sigrid Charlotte Joys-Christensen og Henrik Eriksen Blomberg har ikkje merknad til ny plassering av parkeringsplassar i innsendt merknad datert 27.05.26.

Byggesaksavdelinga finn at merknad frå eigar av gnr. 44, bnr. 721, Sigrid Charlotte Joys-Christensen og Henrik Eriksen Blomberg som gjeld plassering av parkeringsplassar er stetta.

Eigarar av gnr. 44, bnr. 721, Sigrid Charlotte Joys-Christensen og Henrik Eriksen Blomberg har og merknader til avkjørsel til gnr. 44, bnr. 722 i høve deira avkjørsel til gnr. 44, bnr. 721.

Byggesaksavdelinga har sett følgjande vilkår for godkjenning av rammeløyve for avkjørsel til gnr 44, bnr. 721:

Godkjent tilkomst til gnr. 44, bnr. 721 skal oppretthaldast under gjennomføringa av tiltaket og etter at tiltaket er ferdigstilt.

Eventuelle endringar av eksisterande tilkomstveg skal ikkje redusere framkome, trafikktryggleik eller bruksmoglegheit for naboeigedomar som har rett til bruk av vegen

Tilkomstvegen skal til ei kvar tid oppfylle krav i plan- og bygningslova § 27-4 og relevante krav i byggteknisk forskrift (TEK17), herunder krav til framkome for naudetatar og renovasjon der dette er aktuelt

Kommunen vil krevje dokumentasjon på at tilkomsten til naboeigedom er oppretthalden i samsvar med dette vilkåret før det vert gitt mellombels bruksløyve/ ferdigattest

Etter byggesaksavdelinga sitt syn vil desse vilkåra føra til at tilkomst til gnr. 44, bnr. 721 vert ivareteke.

Merknad frå eigarar av gnr. 44, bnr. 721, Sigrid Charlotte Joys-Christensen og Henrik Eriksen Blomberg er såleis ikkje teke til følge på dette punktet.

1.4. Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan mottatt 18.05.26.

Det er søkt om

1. Maksimal gesimshøgde er oppgitt til kote + 62,93.

Tiltaket er plassert for nære nabogrensa.

Det ligg føre samtykke frå eigar av gnr. 44, bnr. 5, datert 11.03.26.



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 351/2016 datert 03.05.2016, jf. arkivsak 15/529

Førehandsuttale VA er gitt i uttale datert 18.06.26 jf arkivsak 23/1509.

1.6. Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Avkøyrsløp til offentleg veg følger av godkjent reguleringsplan.

1.7. Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Påvist naturfare

Det er i samband med søknad om løyve til tiltak, nybygg to einebustader på tomte utarbeida ein geologisk rapport av Geolog AS datert 02.09.23.

Kommunen legg denne rapporten til grunn for vedtaket.

1.8. Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK § 9-6. Det er krav til skildring av miljøsanering for tiltaket etter TEK § 9-7.

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.

3. Andre vurderingar

3.1. 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.

3.2. Privatrettslege tilhøve

Nødvendige privatrettslege forhold synast sikra gjennom den dokumentasjon som ligg i saka.

3.3. Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.



3.4. 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 sektormynde. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

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

Geir Heldal
Ingeniør - Byggesak

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Vedlegg:

Situasjonsplan - 18.05.2026

Fasade, plan og snitt, 13.05.2026

44/722 - Tilleggsmerknad til nabovarsel frå Henrik Eriksen Blomberg og Sigrid Charlotte Joys-Christensen

44/722 - Bjørnavegen 70C - Søknad om nybygg tremannsbustad

Merknad frå 44/721, Henrik Eriksen Blomberg

Erklæring om byggeavstand frå 44/5

Gjennomføringsplan

Kopi til:

Bjørnafjorden Boligutvikling	Postboks 1126	9261	Tromsø
As			
Henrik Eriksen Blomberg	Bjørnavegen 70b	5208	Os



Kopi til:

Sigrid Charlotte Joys-
Christensen

Bjørnavegen 70b

5208

Os