



B Telle Eigedom As
Tellnes Næringspark 1
5357 Fjell

Referansenr.	Saksnr.	Saksh.	Dykkar ref.	Vedtaksdato
26/71777	26/4644	Sofie Hellevang Saltskår - 56 57 50 00 post@bjornafjorden.kommune.no		07.07.2026

Rammeløyve - 20/50 og 20/51 - Skjelåsen - Nybygg tomannsbustad

Tiltak: oppføring av fire tomannsbustader
Byggjestad: Gbnr: 20/50
Tiltakshavar: B Telle Eigedom As
Tellnes Næringspark 1
5357 Fjell
Ansvarleg søkjar: B Telle Trearbeid As
Tellnes Næringspark 1
5357 Fjell

Delegasjonssak nr.: 650/2026

Vedtak

Bjørnafjorden kommune gir rammeløyve for oppføring av fire tomannsbustader 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. 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. Godkjent teknisk plan for veg, vatn og avløp.

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. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal vere oppfylt.
5. 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. 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 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 oppføring av fire tomannsbustader med bruksareal (BRA) per bustad opplyst til å vere 101,4m² og bygd areal (BYA) per bustad 64,2m². Utnyttingsgrad er opplyst til 28,27%.

Det blir elles vist til søknad motteke 06.05.2026.

1.2 Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Endring av detaljregulering - Skjelåsen, Drange, 20/34 m.fl er definert som bustad/frittliggjande småhus.

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 føre merknader frå nabo, eigar av gbnr. 20/42 og 20/55.

Merknaden frå 20/42 gjeld ønskje om at post- og bossoppstilling flyttast til nedsida av gjesteparkeringa.

Merknaden frå 20/55 gjeld ønskje at avsett plass til boss og post vert flytta ned til nedsida av gjesteparkeringa.

Søkar har kommentert merknaden:

«Vi har ingen motsegn mot plassering av post- og bossoppstilling her, men området er regulert til leikeplass. Vi meiner difor at bruken bør avklarast av velforeininga, då oppstilling av bosspann ikkje etter vår vurdering set føremålet til side...»

Komplett merknad og tilsvar ligg vedlagt.

1.3.1. Vurdering av nabomerknad

Naboane har merknad til plassering av post- og bossoppstilling, då dei meiner dette vil hindre deira tilkomst ved bosshenting.

Spørsmålet er om tiltaket førar med seg «betydeleg ulempe» for nabo.

Kommunen legg til grunn at plassering av post- og bossoppstilling er vurdert gjennom reguleringsplanen, og at det der er lagt opp til ei eigna løysing for området. Kommunen vurderer at løysinga ikkje fører til vesentleg redusert framkome, og at eventuell kortvarig stans ved tømning ikkje utgjer ei «betydeleg ulempe». Eventuell endring av plasseringa må skje gjennom plan.

Kommunen sin konklusjon er at tiltaket ikkje gir «betydeleg» ulempe for nabo. Merknaden blir derfor ikkje tatt til følgje.

1.4. Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 25.03.2026.

Tiltaket er plassert innanfor formålsgrænse og byggegrænse i plan.

Planeringshøgde er om lag kote 58,5.

Avstand til veg er 8 meter.

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 privat avløp. Uttale til sanitærtilkopling offentleg vass- og privat avløp er godkjend 26.06.2026.

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

1.6. Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Tilkomst til eigedomen går fram av situasjonsplanen.

Det er opplyst i søknaden at krav til parkeringsplassar og sykkelparkering er oppfylt. Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for to biler per bueining.

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.

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

Det er ikkje henta inn uttale frå anna mynde. Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring.

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 og 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

Renate Halstensen
Rådgjevar - byggesak

På vegne av
Andrea Heitman Olsen
Leder - Byggesak

Sofie Hellevang Saltskår
Rådgjevar - Byggesak

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Vedlegg:

20/50 og 20/51 - Skjelåsen - Søknad om nybygg tomannsbustad

Følgelbrev

Situasjonsplan

Illustrasjon type 3

Fasade type 3

Plan type 3

Snitt type 3

Profil A1-A1

Profil A2-A2

Profil B1-B1

Profil B2-B2

Gjennomføringsplan

Ansvarsrett PRO - B TELLE TREARBEID AS

Kopi til:

Arne Høistad Schei

Skjelåsen 14

5215

Lysekloster

Kåre Lutro

Skjelåsen 40

5215

Lysekloster





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