



Coplan As
Karl Petter Aass
Skjellvikaveien 12C
3237 SANDEFJORD

Referansenr.	Saksnr.	Saksh.	Dykkar ref.	Vedtaksdato
25/144332	23/6665	Ann Helen Bjelle - 56 57 50 00 post@bjornafjorden.kommune.no		18.06.2025

Godkjent løyve-8/622, Moldmyro - Nybygg to einebustader

Tiltak: Nybygg to einebustader
Byggjestad: Gbnr: 8/622 Moldmyro
Tiltakshavar: Byfortetting As
Nøstegaten 56
5011 BERGEN
Ansvarleg søker: Coplan As
Skjellvikaveien 12C
3237 SANDEFJORD

Delegasjonssak nr.: 570/2025

Vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 blir det gitt løyve i eitt trinn for to einebustader på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 03.10.2024, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal knytast til offentleg vatn og avløp. Uttale VA offentleg vass- og kloakkanlegg er gitt i sak i vedtak datert 12.06.2025, sak 25/1515.
3. Avkøyrsløp til privat veg blir godkjend slik det går fram av situasjonsplanen datert 30.08.2024.
4. Tiltaksklasse blir godkjend slik det er søkt om.

Før det blir gitt ferdigattest / mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Godkjend ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA-anlegg
2. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal vere oppfylt.
3. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Generelle vilkår:

Løyvet er gyldig i 3 år frå vedtaksdato. Etter denne tida fell løyvet bort. 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.

Saksopplysningar

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av to einebustader med samla bruksareal (BRA) opplyst til å vere 214 m² og bygd areal (BYA) 189m². Utnyttingsgrad er opplyst til 24,5%. Reguleringsplan er frå år 1990 og dermed vert ikkje parkering medrekna i utnyttingsgrad.

Det blir elles vist til søknad motteken 03.10.2024.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Eikhaugen er definert som bustad.

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

Uttale frå anna mynde

Det er ikkje henta inn uttale frå anna mynde.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg føre merknader frå to naboar. Merknaden gjeld tilkomst og høgde på bustader og VA.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 30.08.2024.

Hus 1 er på to etasjar. Kotehøgde på underetasje er +57,16 og +60,2 på 1 etg.
Hus 2 har ein etasje og kotehøgda er her +60.

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 datert 12.06.2025, jf. arkivsak 25/1515.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Avkøyrsløp til offentleg veg følger av godkjent reguleringsplan.

Tilkomst til eigedomen går fram av situasjonsplanen. Det ligg føre privat avtale om vegrett.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.



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 særskilde undersøkingar eller tiltak.

Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

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.

VURDERING

Nabomerknadene som er mottatt i saken, vedrørende åtkomst, parkering, byggehøgde og teknisk infrastruktur, er vurdert nøye.

Ansvarleg søkjar har dokumentert at tiltaket følgjer reguleringsplanens føresegn, og at naudsynte rettigheter til veg, vatn og kloakk ligg føre. Sjølv om nabomerknader påpeker praktiske utfordringar knytt til parkering og tilkomst for Moldmyro 9, er det lagt til grunn at tiltakshavar har lovlege rettigheter til bruk av veg og manøvreringsareal. Omsyn til estetikk, som endring av golvhøgde og plassering er vurdert i lys av reguleringsplanens rammer og er ivare tatt.

I reguleringsføresegnene for Eikhaugen § 1.13 står det:

«Ved fortetting skal det leggjast vekt på tilpassing til eksisterande miljø. Tap av utsikt for eksisterande bygningar skal gjerast så små som praktisk råd.»

Byggesaksavdelinga tolkar i denne paragrafen som mellom anna auka innsyn.

Reguleringsplanen stillar i dette tilfellet krav til tiltakshavar i høve å minimera utsiktstapet og auka innsyn for naboar. Det går fram av reguleringsplanføresegn § 1.13 at det ved fortetting skal «Tap av utsikt for eksisterande bygningar gjerast så små som praktisk råd.»

Spørsmålet blir etter pbl. § 29-4 samanheldt med føresegn § 1.13 om innsynet som følgje av omsøkte tiltak er kvalifisert og om det er uforholdsmessig. Omsøkt tiltak ligg innafør ein godkjent reguleringsplan og tomta er i denne avsett til bustadføremål. Eit visst auka innsyn som følgje av fortetting/utvikling av eksisterande eigedomar kan på generelt grunnlag seiast å vera pårekneleg. Sett opp mot bustadene si tradisjonelle plassering og utforming, at tomta ligg innafør regulert område og at eigedomen er i samsvar med reguleringsplanen for Eikhaugen når det gjeld avstand til nabogrense, høgder og utnyttingsgrad, finn byggesak at det auka innsynet tilbygget vil medføre ikkje kan reknast som kvalifisert i plan- og bygningsloven si forstand, eller uforholdsmessig i reguleringsplanen si forstand.

Nabomerknad blir ikkje teke til følgje.

Plassering

Tiltaket blir godkjent plassert slik det går fram av vedlagte situasjonskart og teikningar.

Hus 1 er på to etasjer. Kotehøyde på undereetg er +57,16 og +60,2 på 1 etg.

Hus 2 har en etasje og kotehøyden er her +60.

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 temakoder i samsvar med gjeldande SOSI-produktspesifikasjon.



Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og til bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklassar til grunn for godkjenning.

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 overordna mynde. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

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.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er mottatt. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det blir klagt på i vedtaket, og kva endringar ein ønsker. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage på dette vedtaket. 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.

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.



Med vennleg helsing

Andrea Heitman Olsen
Fagleiar

Ann Helen Bjelle
Konsulent

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Vedlegg:
8/622, Supplering av søknad
Melding om endring av tiltakshavar
Fullmakt - endring Moldmyro
Situasjonsplan, 30.08.2024
Forslagsteikningar - HUS 1 (14.06.2024)
Salgsteikningar - HUS 1 (16.06.2024)
Forslagsteikningar - HUS 2 (30.08.2024)
Salgsteikningar - HUS 2 (30.08.2024)
Terrengprofiler

Kopi til:			
Byfortetting As	Nøstegaten 56	5011	BERGEN
Harry Folgerø	Hamnevegen 72	5200	Os
Rolf Marcus Mattsson	Moldmyro 9	5212	Søfteland



Sender (stemplett 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 grunngjeving Dersom De meiner at vi ikkje har grunngjeve vedtaket, kan De krevje ei slik grunngjeving før fristen går ut. Ny klagefrist blir då rekna frå den dagen De får grunngjevinga. 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. Utsettjing 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