



BJØRNAFJORDEN KOMMUNE
Postboks 24
5649 EIKELANDSOSEN

Kontakt saksbehandlar

Iselin Adriana Stabel, 51568701

Klageavgjerd i byggesak - gnr. 17 bnr. 77, Drangsvegen 61, Bjørnafjorden kommune - Tiltakshaver: Drange Kran Og Transport AS

Nabo har klaga på kommunen sitt vedtak om å tillate riving av skolebygg, oppføre rubbhall, og å gjere terrengendringar. Statsforvaltaren gjer om kommunen sitt vedtak til å bli midlertidig for alle tiltak utanom riving av eksisterande bygg.

Vi viser til at Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet si oversending av 09.03.2026, kor Statsforvaltaren i Rogaland blei oppnemnd som settestatsforvaltar. Vi fekk saksdokumenta frå Statsforvalteren i Vestland same dag.

Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå omsynssone, byggegrense mot veg og avstand til nabogrense til å rive eksisterande bygg, stenge eksisterande avkøyrsel, terrengendringar, ny påkøyrsel til fylkesveg, og å til å føre opp ein flyttbar rubbhall på ca. 20x12 meter i areal, og 6,9 meter i høgde. Me legg til grunn at kommunen har tolka det slik at søknaden også gjeld dispensasjon frå arealføremål, og støtter oss til denne vurderinga.



Bilde av eigedomen tatt august 2023, lasta ned frå Google Street View 29.05.2023.



Det er kome inn nabomerknad mot søknaden.

Statsforvaltaren i Vestland har i brev av 19.12.2024 rådd ifrå at dispensasjon blir gitt. Etter klage og omgjerung av vedtaket har dei i ny uttale datert 24.08.2025 ikkje rådd frå at dispensasjon blir gitt. Vestland Fylkeskommune har i brev av 18.12.2024 skrive at dei meiner saka bør avklarast i plan.

Bjørnafjorden kommune fatta 07.09.2025 følgande vedtak administrativt:

«Vedtak om dispensasjon

Bjørnafjorden kommune gir dispensasjon frå LNF-føremål for riving av bygg, utfylling av terren, oppføring av rubbhall og bruk av eigedom til oppbevaring og parkering av køyretøy med tilhøyrande materiell slik det går fram av søknaden.

Dispensasjonen er gitt på følgjande vilkår:

- 1. Løyve til endra eller utvida avkøyrslø til fylkesveg 5158 må vere godkjent før oppføring av rubbhall, og før eigedomen blir tatt i bruk av verksemda.*
- 2. Det må ligge føre dispensasjon frå byggegrense mot fylkesveg 5158 før oppføring av rubbhall.*
- 3. Det må ligge føre dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg før oppføring av rubbhall.*
- 4. Interessentar som har pengehefte i eigedomen må vere varsla før riving av eksisterande bygg.*
- 5. Tilkøyring av massar for planering av eigedomen er tillate i tidsrommet mellom 08:30 og 19:30, med ein pause mellom 14:00 og 16:00.*
- 6. Planeringsarbeidet inne på tomte er tillate i tidsrommet 07:00 til 21:00.*
- 7. Det må etablerast jordvoll eller anna støyskjerming mot bustadane i vest/nordvest i samsvar med støyvurderinga som er gjort i «tilsvar til Bjørnafjorden kommune og Statsforvalters klage» datert 08.07.2025.*

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga. Vedtaket er gjort med heimel i pbl. § 19-2.

Vedtak om riving

Bjørnafjorden kommune gir løyve i eitt trinn for riving av eksisterande bygg på følgjande vilkår:

- 1. Det må bli gjennomført kulturminnedokumentasjon av bygget, i form av bilde. Innvendige bilde og bilde av konstruksjonen kan også bli tatt under riving. Det blir bedt om følgjande bilde:*
 - 1.1. Oversiktsfoto av heile området for å vise samanhengen huset står i.*
 - 1.2. Bilde frå alle sider av bygget, samt innvendig om det er forsvarleg mtp. bygget sin tilstand.*
 - 1.3. Detaljar kring konstruksjonen.*

Dokumentasjonen må føreligge seinast ved søknad om ferdigattest for riving.

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

- 1. Sluttrapport for avfall*



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.»

Vedtaket blei klaga på av Harris Advokatfirma på vegne av Rolf Barmen, nabo på gnr. 17 bnr. 3, i brev datert 07.10.2025, som skulle supplere første klage i brev datert 17.02.2025. Etter første klage frå Harris Advokatfirma og Statsforvaltaren i Vestland, oppheva kommunen sitt fyrste vedtak av 27.01.2025 i møte 29.04.2025 og trefte eit nytt vedtak som nå er klaga på. Klagaren peiker mellom anna på at:

- Næringsverksemd med tungtransport bør etablerast etter ein overordna plan, og i alle høve ikkje ved smale trafikkfarlege skulevegar.
- Klagar gjer gjeldande at terrengendringane som allereie er utført er søknadspliktige på grunn av både høgde og areal, klagar krev at det ulovlege blir følgt opp.
- Dei held vidare fram at det er mogleg å utnytte arealet i saka i tråd med LNF-føremålet i framtida sjølve om tomte er gruslagt i dag, og at kommuneplanens arealdel seier korleis kommunen ønsker å bruke arealet i framtida.
- Dei held fram at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet ikkje er oppfylt fordi Drangsvegen ikkje er egna for tungtransport, og at det ikkje er ein fordel at ein lite egna lokasjon blir bytta ut med ein annan lite egna lokasjon til tross for at køyrelengda på vegen blir redusert. Dei synar særleg til at vegen er merka farleg skuleveg, og held fram at det er ein vesentleg ulempe ved dispensasjonen at skulevegen blir enda farlegare då det vil føre til meir tungtransport på vegen. Dei held fram at barn og unges interesser og trafikktryggleik er tungtvegande omsyn etter plan- og bygningslova. Dei legg ved bilete over som illustrasjon.
- Dei held også fram at vilkåra for å gje dispensasjon frå omsynssonen ikkje er oppfylt fordi næringsverksemd tilgrensande vestsida av eksisterande veg kan komplisera framtidig planlegging slik omsynssona skal hindre at skjer. Vidare synar dei til at tiltaka er i omsynssone for ras og skredfare på austsida. Dei held fram at dispensasjon frå dei to omsynssonene sett til side mekanismar som skal sikre ei heilskapleg plan og vurdering for området bruk. Dispensasjon til næring no vil også hindre at klagar kan utvikle sin eigedom til bustadutvikling.
- Klagar held vidare fram at dispensasjonen til næringsføremål vil legge føringar for arealutnyttinga på andre eigedomar, mellom anna klagar sin, og at dette må telle som ein ulempe som gjere at kommunen ikkje kan gje dispensasjon frå byggegrense mot nabo. Vidare held dei fram at utfyllinga som allereie er gjort ulovleg må takast med i denne vurderinga.



Bjørnafjorden kommune behandla klagen politisk 03.12.2025 og opprettheldt kommunen sitt tidlegare vedtak.



Utsett iverksetting

Klagar har i e-post av 10.09.2025 og 14.03.2025 bede om at vedtaket blir gitt utsett iverksetting. Bjørnafjord kommune behandla spørsmålet 10.04.2025 og kom til at det var grunnlag for å gi vedtak av 27.01.2025 om terrengendring utsett iverksetting til klagesaka var endeleg avgjort.¹ Dei har ikkje behandla spørsmålet for det nye vedtaket. Statsforvaltaren beklagar at vi ikkje har vore merksame på førespurnaden før saka blei tatt opp til realitetsbehandling. Då saka blir endeleg behandla med vårt vedtak, går vi ikkje inn i ei fullstendig vurdering av spørsmålet. Vi vil likevel gjere merksam på at vi ikkje kan sjå at iverksetting av tiltaket vil ha slike konsekvensar regelen i fvl. § 42 hovudsakeleg er meint å famna om. Kommunen ga ferdigattest for riving av skulebygg i vedtak av 19.03.2026.²

Statsforvaltaren viser elles til saka sine dokument.

Statsforvaltaren si vurdering

Statsforvaltaren legg til grunn at klagaren har klagerett og at klagen er sendt innanfor klagefristen, jf. forvaltingslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9.

Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøve alle sider av saka og ta omsyn til nye høve, jf. fvl. § 34 andre ledd. Klageinstansen kan sjølv treffe nytt vedtak i saka eller oppheve det og sende saka tilbake til kommunen for heilt eller delvis ny behandling. Vi vil understreke at vurderinga av vilkåra for å gi dispensasjon er eit rettsbruksskjønn som kan bli prøvt fullt ut av Statsforvaltaren.

Søknadsplikt og planstatus

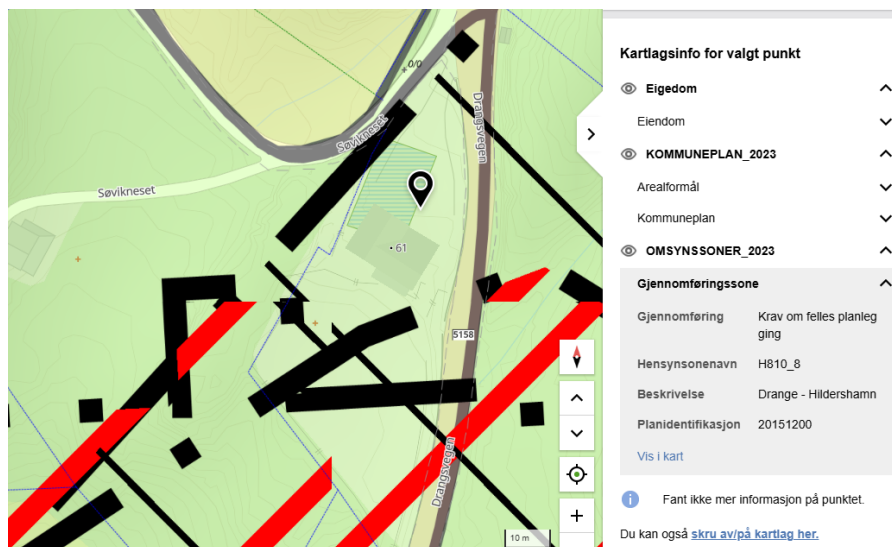
Riving, vesentleg terrengendring, og oppføring av ein rubbhall krev løyve av kommunen etter pbl. § 20-2 jf. 20-1 bokstav a, e og k. Kommunen skal gi løyve dersom tiltaket ikkje er i strid med plan- og bygningslovgivinga, jf. pbl. § 21-4 første ledd, og skal behandle søknad om rammeløyve når søker ønsker det, jf. pbl. § 21-4 tredje ledd.

Eigedomen er i gjeldande kommuneplan, vedteke med siste revisjon 25.04.2023, regulert til LNF - område, dvs. landbruks- natur- og friluftsområde - noverande. Han ligg i omsynssone H810_8 med krav om felles planlegging. Delar av eigedomen ligg i faresone ras- og skredfare. Kommunen skriv i vedtak av 07.09.2025 at eigedomen også ligg i omsynssone H410_1, men vi kan ikkje sjå at dette går fram av kommunekart.com eller det originale plankartet.

Eigedomen er ikkje regulert ved reguleringsplan.

¹ Lenke til vedtaket henta frå e-innsyn: https://bjornafjorden.kommune.no/api/presentation/v2/nye-innsyn/filer/v-516cfddf_1505_4aa6_a17e_6ec6b929bcbc-2397886_1_A!d-2021449858!p2ruaK?pid=1

² https://bjornafjorden.kommune.no/api/presentation/v2/nye-innsyn/filer/v-516cfddf_1505_4aa6_a17e_6ec6b929bcbc-2638551_1_A!d-2021556861!dMjzoa?pid=1



*Utklipp frå kommunekart.com
av eiendomen som søknaden
gjeld til høgre, lasta ned
28.05.2026 klokken 10:23.
Klagers eiendom ligg med
huset til venstre i bildet.*

Naudsynte dispensasjonar

Det følger av kommuneplanen punkt 2.1 at tiltaka ikkje kan gjennomførast utan at området inngår i ein reguleringsplan. (Merk at kommunen ikkje har heimel til å krevje ein *kommunedelplan*, sjå pbl. § 11-8 a.) Tiltaka strir dermed med gjeldene plankrav og krev dispensasjon frå kommuneplanen punkt 2.1. Tiltaka krev også dispensasjon frå LNF-føremål og for avstand til nabogrense, sjå pbl. § 29-2 andre ledd. Etter pbl. § 19-1 kan dispensasjon bli gitt etter grunngjeve søknad.

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Søknaden må bli vurdert opp mot dei offentlege omsyna som skal bli varetatt gjennom plan- og bygningslova og den aktuelle planen, og spesielt omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Dispensasjon kan ikkje bli gitt dersom omsyna bak føresegna det blir dispensert frå, omsyna i lova si føremålsføresegn eller nasjonale og regionale interesser, blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Plan- og bygningslova føreset at rommet til å gi dispensasjon frå arealplanar er snevert. Departementet uttala i tilknytning til «kan»-skjønnet i pbl. § 19-2 fyrste ledd følgande i førearbeida, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenserer fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.»

Statsforvaltaren legg til grunn at departementet si uttale ovanfor inneberer at det generelt skal bli vist atterhald med å dispensere frå arealplanar, òg når dei rettslege vilkåra i pbl. § 19-2 er til stades, jf. Sivilombodet si uttale i SOM-2019-589. Sjølv om det siterte direkte gjeld kommunen sitt frie



skjønner, gir det uttrykk for eit generelt standpunkt som tilseier at terskelen for at vilkåra i andre ledd skal vere innfridd, òg må vere høg.

Vurdering av vilkåra for dispensasjon frå plankravet

Vesentlegvilkåret

Det første spørsmålet Statsforvalteren vil ta stilling til, er om omsyna bak plankravet blir vesentleg sett til side om det blir gitt dispensasjon til riving, terrengendring og oppføring av rubbhall.

Sivilombodet har i SOM-2019-4292 skrive følgande om vurderinga av om omsyna bak eit plankrav blir vesentleg sett til side:¹

«Ved vurderingen av om hensynene bak et plankrav vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon er det naturlig å ta utgangspunkt i hva en reguleringsplan for området vil kunne avklare. Det må deretter sees hen til om disse forholdene allerede er avklart på annen måte, f.eks. gjennom kommuneplanbestemmelser, etablert infrastruktur, eller at området har en etablert bebyggelsesstruktur. Dersom viktige forhold ikke er avklart, tiltakets virkning for omgivelsene er av en viss grad og størrelse, eller tiltaket er særlig omstridt, vil det være vanskelig å konkludere med at hensynene bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon, jf. § 19-2 andre ledd første punktum.»

Ombodet har med dette gitt uttrykk for at bygningsmynde må vurdere i kva grad forholda som vil kunne bli avklart i ein reguleringsplan, alt er løyst. Er viktige forhold ikkje avklart, eller om tiltaket vil ha verknadar av slikt omfang at det tilseier reguleringsplan, vil omsyna bak plankravet som den klare hovudregel bli vesentleg sett til side.

Både Vestland Fylkeskommune og Statsforvaltaren i Vestland har i sine uttalar til tiltaka skrive at det bør føreligge ein plan for området før ein gir løyve som er søkt om. Statsforvaltaren i Vestland påpekte følgande i uttale datert 19.12.2024:

«Etablering av næringsverksemd må primært byggjast ut i samsvar med plan, anten overordna eller gjennom ei reguleringsplan. Det er viktig at ikkje kommuneplanen gjennom dispensasjonar vert svekka som grunnlag for ei planstyrt utvikling av kommunen. Kommunen har nokså nyleg (2023) gjennom overordna plan teke stilling til korleis areala i området skal nyttast.»

Vestland Fylkeskommune skreiv i uttale datert 18.12.2024:

«Haldningsklassen legg også føringar for at direkte avkøyrslar frå fylkesvegen skal vera avgrensa og at plasseringa må vurderast med tanke på framtidig samfunnsutvikling. Omsøkt flytting vil hå medføre tre tette avkøyrslar. Vi tilrår dermed å vurdere ein reguleringsplan som utbetrar heile den eksisterande kryss-situasjonen mellom kommunal-, privat- og fylkesveg med tilhøyrande busstopp (vref. FV5158 S2D1 m3605). For å avgrense talet på avkøyrslar langs fylkesveg ber vi og om at det blir gjort ei vurdering på om tilkomst til eigdommen kan sikrast via kommunal veg 1204 Søvikneset.

Foreløpig ser vi verken at rubbhallen eller omsøkt rivings- og planeringsarbeid vil komme i konflikt med våre interesser. Vi er også positive til opprydding i eksisterande kryss-situasjon og meiner at saken bør avklarast i reguleringsplan for å markere bruksendringa og ivareta infrastrukturen.»



Sentralt i saken er det faktum at dispensasjonen legger til rette for tungtrafikk på en veg som ikkje er egna for dette. I kommunens klagebehandling av 03.12.2025 skriv de: *«Byggesak har vist til at dei er samde med klager i at vegen er dårleg, smal og ikkje eigna for tung trafikk.»*

Samstundes er tiltaka rett ved den sentrale fylkesvegen Dragnsvegen, og ein dispensasjon legg til rette for ein bruk som gjeld infrastruktur og bebyggingsstruktur som kommuneplanen legg opp til at må avklarast nærmare. Vidare har Fylkeskommunen uttalt at tiltaka legg opp til ei avkøyrsløse til fylkesvegen som ikkje er bra, og som kan bli løyst annleis ved ein reguleringsplan.

Statsforvaltaren konkluderer med at tiltaka til en viss grad sett til side omsynet bak plankravet. Vi kan derimot ikkje slå fast at tilsidesetjinga er vesentleg ut frå kva kommunen skriv om bakgrunnen for plankravet, meir om dette under.

Fordel- ulempevurderinga

Vi går direkte vidare til spørsmålet om fordelane ved tiltaka er større enn ulempene.

Kommunen skriv at tiltaka er små og avgrensa, på ei tomt som allereie har byggverk, og at kravet om framtidig planlegging er satt for å sikre at det ikkje kjem større utbyggingstiltak som hindrar ein eventuell framtidig ringveg mellom Drange og Hildershamn. Vidare skriv dei at tiltaka ikkje vil hindre dette føremålet. Fråvær av ulemper er ikkje tilstrekkeleg for å gje dispensasjon. Det må også vere klare fordeler ved tiltaket.

Det er hovudsakleg fordelar som har samanheng med dei omsyn som plan- og bygningslovgivinga skal ivareta, som det kan bli lagt vekt på. Relevante fordelar etter lova skal i hovudsak bli avgrensa til generelle areal- og ressursdisponeringsomsyn, jf. Ot. prp. 169 L (2020-2021).

Kommunen legg til grunn at det er ein fordel med tiltaka at ein vil få ein betre trafikksituasjon på vegen, fordi tiltakshavar per i dag må køyre lenger med tungtrafikk på den smale vegen, enn kva som er tilfellet viss det ikkje blir gitt dispensasjon. Vidare har kommunen lagt vekt på at dei ved dispensasjonen tek vare på ein etablert næringsaktør i kommunen.

Ot. Prp. Nr. 32 (2007-2008) side 242 slår fast at personlege omsyn ved nokre tilfelle kan gis vekt i vurderinga, men at dei normalt ikkje vil ha avgjerande vekt. Det å ta vare på ein privat næringsaktør er eit personleg omsyn som legg til rette for forskjellsbehandling av søkarar, og er klart ikkje eit relevant moment i vurderinga.

Når det gjeld trafikksituasjonen er det slik at Drange Kran og Transport AS per i dag held til i Drangsvegen 345, og kommunen skriv at parkering av tungtransport i Drangevegen 61 vil gje 2,6 kilometer mindre med transport av gods- og byggevarer, utstyr og konteinrar på denne vegen.

Denne fordelan forutset at transporten skal inn mot sentrum, og ikkje andre vegen. Kommunen flytter også transporten frå eit LNF-område til eit anna LNF-område, og gjer at meir av område som nyleg er sett av til LNF blir brukt til næring, utan at dette er behandla i plan. Ved å gje løyve til dispensasjon legg kommunen til rette for forsett bruk i strid med arealføremål, og til fortsett fare for det dei har kategorisert som ein særleg farleg skoleveg.

Samstundes som dispensasjonen gjer at den farlege trafikksituasjonen blir over kortare distanse, vil den også legge til rette for den trafikkfarlege situasjonen, i staden for å gje tiltakshavar ein grunn til å vurdere å flytte heile drifta til ein lokasjon som er i tråd med kommunens arealføremål og planar.



Det er då ikkje klart at det er ein fordel i et areal- og ressursdisponeringsomsyn at strekninga med tungtransport blir kortare.

Det er tvert i mot ein ulempe ved tiltaka at dei legg til rette for bruk av to eigedomar i strid med arealføremål i planen.

Spørsmålet reiser seg om ulempene kan avhjelpast ved at dispensasjonen til terrengendring, ny avkøyrsløse til fylkesveg og rubbhall blir gjort midlertidig etter pbl. § 19-3. Ein midlertidig dispensasjon gjer at søkar for eige rekning må fjerne eller endre det utførte og gjenopprette den tidlegare tilstanden når løyve går ut.

Som søkar skriv i søknad av 24.09.2024 er rubbhallen flyttbar, og ikkje eit fast bygg. Ein midlertidig dispensasjon gjer at nabo kan søke om å regulere si tomt til bustad slik han skriv. Tiltakshavar kan søke om å regulere sine eigedomar til næring, og/eller sjå etter andre stader å flytte næringa til. Midlertidigheita vil gje kommunen moglegheita til å krevje ei områderegulering eller sjølve gje ein kommunedelplan som ikkje er bunden av dei tiltaka som her er søkt om.

Ved å gje midlertidig dispensasjon kan ein korte ned køyring av tungtrafikk på vegen og samstundes respektere plan- og bygningslovens hovudregel om å gjere slik endringar av arealbruk ved plan og ikkje dispensasjon.

Vi ser det som fornuftig at dispensasjonen blir gjeve for eit midlertidig tidsrom på fem år.

Så lenge dispensasjonen er midlertidig har vi ikkje vesentlege merknadar til kommunen sin vurdering av dei andre dispensasjonar, og opprettheldt kommunens vurdering gjort i vedtak av 07.09.2025.

Eventuelle ulovlege tiltak som peika på av klagar har kommunen plikt til å følge opp etter plan- og bygningslova kapittel 32. Tiltakshavar har i så fall rett på førehandsvarsel før kommunen gir pålegg eller vedtar tvangsmulkt, jf. pbl. § 32-2.

Kostnader for å endre vedtaket

Vi gjer dykk merksame på at det etter fvl. § 36 kan vere høve til å få dekkja vesentlege og naudsynte kostnader viss vedtaket blir endra. Eit krav om å få dekkja sakskostnader må som hovudregel bli sendt innan tre veker etter at vedtaket er motteke.

Vedtak:

Statsforvaltaren gjer om kommunen sitt vedtak av 07.09.2025 til å bli midlertidig for alle tiltak utanom riving av eksisterande bygg, med heimel i pbl. § 19-3. Det blir gjeve fem års midlertidig dispensasjon frå arealføremål, avstand til nabogrense, og plankrav frå og med dette vedtakets dato.

Statsforvaltaren stadfestar kommunen sitt vedtak av 07.05.2025 for gnr. 17 bnr. 77 i Bjørnafjorden kommune med denne endringa.

Klagen blir delvis tatt til følge.

Vedtaket kan ikkje bli klaga på til overordna forvaltingsorgan, jf. fvl. § 28.



Med helsing

Odd-Arild Holen (e.f.)
juridisk seniorrådgiver

Iselin Adriana Stabel
rådgiver/jurist

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

STATSFORVALTAREN I VESTLAND
DRANGE BRUK AS
DRANGE KRAN OG TRANSPORT AS
HARRIS ADVOKATFIRMA AS

Njøsavegen 2
Drangsvegen 345
Drangsvegen 345
Postboks 4115 Sandviken

6863	LEIKANGER
5215	LYSEKLOSTER
5215	LYSEKLOSTER
5835	BERGEN