



Hanna Søviknes Waage
Ulvenvegen 53 A
5210 Os

Saksbehandler, innvalgstelefon
Stine Ross Idsø, 5764 3148

Bjørnafjorden kommune gnr. 56 bnr. 40, Ulvenvegen. Fem tomannsbustader - felt B6.

Vi viser til oversending av klagesak frå Bjørnafjorden kommune den 28.04.2026, og klager datert 31.01.2026 og 04.02.2026.

Vedtak

Statsforvalteren tek ikkje klagene til følge, og vi stadfester Bjørnafjorden kommune sine vedtak, rammeløyve datert 13.01.2026, delegasjonssaknr. 1188/2025 og igangsetjingsløyve datert 16.01.2026, delegasjonssaknr. 54/2026

Bakgrunn for saka

Acon AS søkte den 15.09.2025 på vegne av tiltakshavar SR Rehab AS om rammeløyve til oppføring av fem vertikaldelte tomannsbustadar i to etasjar med tilhøyrande carport, bodar og altanar på eigedom med gbnr. 56/40. Det blei samstundes søkt om dispensasjon frå maksimal tillate utnyttingsgrad jf. reguleringsplanføresegn § 2.1.

Bjørnafjorden kommune innvilga rammeløyve og dispensasjon frå reguleringsplanføresegn § 2.1 i vedtak datert 13.01.2026, delegasjonssaknr. 1188/2025.

Acon AS søkte deretter 15.01.2026 om igangsetjingsløyve for delar av tiltaket, her grunnarbeid og masseutskifting for oppføring av dei fem tomannsbustadane.

Bjørnafjorden kommune innvilga igangsetjingsløyve for delar av tiltaket i vedtak datert 16.01.2026, delegasjonssaknr. 54/2026.

De har som heimelshavarar av naboeigedom med gbnr. 56/34 klaga på rammeløyvet i brev datert 31.01.2026. Vidare har de klaga på igangsetjingsløyvet i brev datert 04.02.2026.

I klagen på rammeløyvet gjer de i hovudsak gjeldande at tiltaket fører til betydeleg og unødvendig innsyn frå terrassar og opphaldsrom i 2. etasje på ein av tiltaksbustadane mot dykkar bustad, noko som i vesentleg grad svekkjer personvern og bukvalitet, og går utover det som er pårekeleg i eit



bustadområde. Kommunen har lagt for snevre vurderingar til grunn, basert på hovudsakleg avstand og høgde, utan å analysere faktiske siktlinjer, topografi og rombruk, og saka er etter dykkar syn utilstrekkeleg opplyst i strid med forvaltningslova § 17. Tiltakshavar har ikkje reelt svart på nabomerknader om innsyn, og har dessutan lagt fram misvisande og delvis feil faktagrunnlag om mellom anna orientering, terreng og skjerming. Vidare bryt tiltaket etter dykkar vurdering med krav til visuelle og funksjonelle kvalitetar i plan- og bygningslova § 29-2, samt med etablert byggjestruktur i området, og gir dårlegare sol-, lys- og brukskvalitet både for naboar og nye bustader. Det finst enkle alternative løysingar som kunne redusert ulempene utan tilsvarande negative konsekvensar. I tillegg peikar de på forhold utanfor sjølve plasseringa, som pågåande arbeid i strid med stansvedtak og misvisande marknadsføring.

I klagen på igangsetjingsløyvet gjer de i hovudsak gjeldande at igangsetjingsløyvet er gitt for tidleg, før klagefristen på hovudvedtaket var ute, og før saka var rettskraftig avklart, noko som etter dykkar vurdering svekkjer klageretten og bryt med forsvarleg saksbehandling. Løyvet byggjer på eit mangelfullt og delvis feilaktig faktagrunnlag, der innsyn, personvern og bumiljø ikkje er tilstrekkeleg utgreidd, jf. forvaltningslova § 17. Kommunen har heller ikkje gjort ei reell vurdering av nabo- og interessekonfliktar før oppstart. Vidare peikar de på at det allereie har vore ulovleg oppstart av arbeid, og at kommunen samstundes har gitt stansvedtak og igangsetjingsløyve, noko som står fram som inkonsistent og svekkjer tilliten til prosessen. Tidleg igangsetting inneber risiko for irreversible terrenginngrep, låser situasjonen og aukar konfliktnivået, særleg sidan både hovudvedtaket og igangsetjingsløyvet er klaga på. På denne bakgrunnen krev de at igangsetjingsløyvet blir oppheva eller sett i ro, og at klaga får oppsettande verknad til saka er endeleg avgjort.

Bjørnafjorden kommune gjorde 11.02.2026 avgjerd om å ikkje gje vedtaket oppsetjande verknad.

Ovannemnde klager blei handsama av Bjørnafjorden kommune v/Plan-, bygg- og miljøutvalet i møte 22.04.2026, saksnr. 43/2026. Klagene blei ikkje tekne til følgje.

Saka er oversendt til Statsforvaltaren for endeleg avgjerd.

Regelverk

Statsforvaltaren er delegert styresmakt til å avgjere klager som gjeld enkeltvedtak etter plan- og bygningslova, sjå plan- og bygningslova § 1-9 femte ledd og FOR-2026-06-01-976.

Statsforvaltaren kan prøve alle sider ved vedtaket, også dei skjønsmessige vurderingane som kommunen har gjort, jf. forvaltningslova § 34. Ved prøving av det kommunale skjønnnet skal Statsforvaltaren leggje stor vekt på omsynet til det lokale sjølvstyret.

Kommunen skal gje løyve til tiltak som ikkje er i strid med føresegner gjevne i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. plan- og bygningslova § 21-4 første ledd. Tiltak i strid med plan eller føresegner i plan- og bygningslova, kan berre godkjennast dersom det samstundes vert dispensert frå føresegna tiltaket strid mot, jf. plan- og bygningslova kapittel 19.

Etter pbl. § 29-4 skal kommunen godkjenne bygget si plassering, herunder høgdeplassering, og byggverkets høgde.

Etter pbl. 29-2 skal eitkvart tiltak prosjekterast og utførast slik at det «*etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.*»



Planstatus

Eigedommen er regulert til bustadbygging både i reguleringsplanen og kommuneplanen.¹

I kommuneplanen er også eigedommen omfatta av omsynssone H310, *Ras- og skredfare*

Statsforvaltaren si vurdering

Saka gjeld klage på både rammeløyvet og igangsetjingsløyvet.

I klagen på igangsetjingsløyvet er klagegrunnane i hovudsak samanfallande med anførslane retta mot rammeløyvet. Vidare er det også reagert på at det er gjeve igangsetjingsløyve før klagefristen på hovudvedtaket var ute, og før saka var rettskraftig avklart.

Klageanførslane som er relevante for rammeløyvet blir handsama nedanfor. Når det gjeld innvendinga om at igangsetjingsløyvet er gitt før klagefristen på rammeløyvet var ute, og før vedtaket var rettskraftig, legg Statsforvaltaren til grunn at plan- og bygningslova ikkje er til hinder for slik framgangsmåte. Eit rammeløyve kan danne grunnlag for igangsetjingsløyve sjølv om det ikkje er rettskraftig, så lenge det ikkje er gitt utsett iverksetjing etter forvaltningslova § 42. Det er ikkje gitt slik utsetjing i saka. Tiltakshavar ber uansett risikoen ved å starte opp arbeid før vedtaket er endeleg avklart.

Når det gjeld anførselen om ulovleg oppstart og at kommunen både har fatta stansvedtak og seinare gitt igangsetjingsløyve, legg klageinstansen til grunn at dette knyter seg til kommunen si tilsyns- og ulovlegheitsoppfølging. Forholdet har ikkje betydning for om vilkåra for å gi igangsetjingsløyve er oppfylte. Vi kan heller ikkje sjå at forholdet i klagen som gjeld misvisande marknadsføring får betydning for byggesakshandsaming etter plan- og bygningslova.

Vi kan med dette ikkje sjå at klagen mot igangsetjingsløyvet kan føre fram, og vi går etter dette over til å vurdere anførslane som er retta mot rammeløyvet

Plan- og bygningslova er ein såkalla «ja-lov». Det vil sei at hovudregelen ved handsaming av byggesaker er at kommunen skal gje løyve til tiltak som ikkje er i strid med føresegner som er gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.

I dette tilfellet er tiltaket i strid med maks utnyttingsgrad i reguleringsplanen. Kommunen har gjeve dispensasjon frå føresegna. Vi oppfattar at det ikkje er klaga på dette forholdet, men at det er gjort gjeldande at tiltaket er i strid med materielle føresegner i pbl. kap 20, nærare bestemt pbl. §§ 29-4 og 29-2. Det er også gjort gjeldande at det er gjort sakshandsamingsfeil ved brot på utgreiingsplikta etter fvl. § 17.

Byggverket si plassering jf. pbl. § 29-4.

Etter pbl. § 29-4 skal kommunen gjere ei vurdering av tiltaket si høgde og plassering.

Utgangspunktet for vurderinga er at høgda og plasseringa det er søkt om skal akseptast dersom tiltaket er i samsvar med gjeldande plan og dei rammene som følgjer av pbl. § 29-4. Dette gjeld likevel berre så langt det ikkje ligg føre kvalifiserte ulemper for naboar eller omgjevnader.

¹ PlanID. 20050900, Nymark, del av 54/20,66 mfl. I kraft frå 23.03.2010. (Mindre endring av planen vedteken 03.09.2024.)

PlanID. 20151200, Kommuneplanens arealdel Bjørnafjorden vest. I kraft frå 11.05.2023



Dersom det ligg føre kvalifiserte ulempe har kommunen heimel til å avslå løysinga det er søkt om når det gjeld høgde og/eller plassering, og i staden fastsetje ei alternativ løysing.

Dette går fram av Kommunal- og moderniseringsdepartementet sitt rundskriv H-8/15, der det på side 7 er uttala:

«Dersom et tiltak overholder de krav til høyde og avstand som følger av plan- og bygningsloven § 29-4, og for øvrig er i tråd med plan, så gir ikke denne bestemmelsen hjemmel til å avslå en søknad i sin helhet. Den gir derimot hjemmel til å avslå foreslått plassering og høyde, og til å kreve en annen plassering eller høyde.»

Vidare går det fram av rundskrivet punkt 3.2.2 at føresegna skal praktiserast slik at tiltakshavar sitt ønskje blir lagt til grunn, med mindre avgjerande grunnar talar imot. Med dette siktast det særleg til tilfelle der tiltaket medfører betydeleg ulempe for naboeigedomar eller omkringliggjande miljø.

Det er berre der det objektivt sett kan konstaterast slike betydelege ulemper at kommunen kan fråvike utgangspunktet og utøve skjøn etter føresegna. Rundskrivet presiserer òg at terskelen er relativt høg, særleg i tettbygde område, der visse ulemper knytt til til dømes innsyn, utsikt og solforhold må reknast som pårekelege.

I saka er det lagt til grunn at tiltaket si høgde og plassering er i samsvar med gjeldande plan. Spørsmålet er då om tiltaket medfører innsynsulemper av ein slik karakter at dei kan reknast som betydelege.

I nabomerknadene og klagen er det gjort gjeldande at tiltaket medfører betydeleg ulempe i form av innsyn. Det er også gjort gjeldande at forholdet er for dårleg utgreia av kommunen og at det såleis føreligg eit brot på fvl. § 17.

Kommunen har i rammeløyvet vurdert forholdet etter pbl. § 29-4 og lagt til grunn at tiltaket vil medføre ei viss ulempe i form av innsyn for naboane. Kommunen har likevel konkludert med at ulempa ikkje kan reknast som «betydeleg». Det er i denne samanhengen vist til at det skal ein del til før ei innsynsulempe kan karakteriserast som betydeleg. Kommunen har under vurderinga også vist til at «det er om lag 26,7 meter mellom bygningane og tiltakshavar sitt hus har topp mønehøgde på kote + 73,69 og det nye bygget har topp byggehøgde på + 68,56».

Vurderinga er oppretthalde av kommunen i klagebehandlinga. Kommunen har også tilbakevist brot på utreiingsplikta. Det blir vist til at det låg føre nabomerknad, svar frå tiltakshavar, dialog mellom tiltakshavar og kommunen, og vurderingar av avstand, høgder, plassering og planlagt bruk av terrassane.

Statsforvaltaren er samd med kommunen i at saka var tilstrekkeleg opplyst om innsynsforholdet til at kommunen kunne gjere vedtak i saka. Vi kan ikkje sjå at det føreligg eit brot på utgreiingsplikta etter fvl. § 17 som kan ha hatt betyding for vedtaket jf. fvl. § 41.

Etter vårt syn er kommunen si grunngjeving av innsynsulempa i rammeløyvet likevel noko knapp. Vurderinga gir i avgrensa grad uttrykk for kva konkrete forhold ved tiltaket som er lagt til grunn, og kvifor ulempa ikkje er vurdert som «betydeleg».

Dette inneber etter klageinstansen sitt syn at grunngjevingsplikta etter fvl. § 25 ikkje er fullt ut oppfylt. Vi kan likevel ikkje sjå at det er grunn til rekne med at den mangelfulle vurderinga til



kommunen kan ha virka inn på resultatet. Dette ettersom vi i likskap med kommunen er kome til at innsynsulempa ikkje er «betydeleg» etter pbl. § 29-4 jf. rundskriv H-8/15. Vi vil i det følgande grunngje dette.

Vurderinga av om ei ulempe er betydeleg i pbl. § 29-4 sin forstand er objektiv og knyt seg til korleis tiltaket etter ei alminneleg vurdering verkar inn på naboeigedomen. I denne fasen av vurderinga er det ikkje avgjerande om ulempa kunne vore avbøtt gjennom alternative løysingar, då dette høyrer til den etterfølgjande skjønnsutøvinga dersom terskelen for «betydelig ulempe» er nådd.

Statsforvaltaren legg til grunn at tiltaket i ein viss grad legg til rette for innsyn mot dykkar eigedom. Bygningen er orientert i retning av dykkar bustad og tilhøyrande uteopphaldsareal, og ligg noko høgare i terrenget. Dette kan forsterke innsynsverknaden. Det er vidare lagt opp til relativt store vindaugsflater i fasaden vendt mot dykkar eigedom, samt terrasse i andre etasje på denne sida. Desse forholda inneber at det finst reelle moglegheiter for innsyn, og at siktlinja i stor grad er open og lite skjerma.

Samstundes må innsynsulempa vurderast i lys av avstanden og den faktiske graden av nærleik mellom eigedomane. Avstanden mellom bustadene er om lag 26,7 meter, noko som må reknast som ein relativt stor avstand i eit bustadområde. Sjølv om det ligg føre moglegheiter for innsyn, vil denne avstanden redusere både intensiteten og nærleiken i innsynet. Eigedomane ligg ikkje direkte vendt mot kvarandre, men har ei noko skrå innbyrdes orientering. Dette medverkar til at innsynet står fram som mindre direkte enn det ville gjort ved ei rett framvend plassering.

Vi legg også vekt på at eigedomane ligg i eit område avsett til bustadføre mål, der både reguleringsplanen og kommuneplanen opnar for bustadbygging. Ein viss grad av gjensidig innsyn må difor reknast som pårekneleg. Det kan ikkje leggast til grunn eit krav om full skjerming mot innsyn i eit slikt område.

Etter ei samla vurdering finn Statsforvaltaren at innsynsulempa, sjølv om ho er reell, ikkje overstig det som må reknast som pårekneleg i eit bustadområde av denne typen. Ulempa når dermed ikkje opp til terskelen for å bli karakterisert som «betydeleg» etter pbl. § 29-4. Kommunen kan etter dette ikkje krevje ei anna plassering av tiltaket etter pbl. § 29-4, då inngangsvilkåret om «betydelig ulempe» ikkje er oppfylt.

Visuelle kvalitetar, pbl. § 29-4

De har i klagen gjort gjeldande at tiltaket ikkje oppfyller krava til visuelle kvalitetar.

De gjer gjeldande at tiltaket står fram som dominerande og bryt med eksisterande struktur og orientering i bustadfeltet. Det er også peika på at det valde plasseringa og orienteringa gir dårlegare sol- og lysforhold for dei nye bustadene, enn det reguleringsplanen legg opp til, og at dette reduserer bruks- og bukvaliteten. De meiner også at løysinga gir dårlegare funksjonelle kvalitetar, mellom anna ved redusert oversikt over eigne uteareal og felles leikeplass. I tillegg er det vist til at tiltaket medfører innsyn mot dykkar eigedom.

Plan- og bygningslova § 29-2 gjev kommunen høve til å avslå ein byggesøknad dersom tiltaket ikkje oppfyller krava til visuelle kvalitetar. Vurderinga er underlagt kommunen sitt frie skjønn. Det er kommunen som er best eigna til å gjer den skjønsmessige vurderinga basert på lokal byggeskikk og lokalpolitisk styring av dei visuelle kvalitetane og utviklinga i kommunen.²

² Sjø Ot.prp.nr. 45 (2007-2008) pkt. 19.5.1.



I klagevurderinga har kommunen peika på at vurderinga etter pbl. § 29-2 ikkje kjem samla fram under eitt punkt i vedtaket, men under fleire ulike vurderingstema i saka. Blant anna i samband med dispensasjonsvurderinga, tilpassing til terreng, plassering, høgde på tiltak og nabomerknaden.

Ved gjennomgang av rammeløyvet ser Statsforvaltaren at kommunen har teke stilling til tiltaket sine visuelle kvalitetar slik det er skildra i klagevurderinga. Under dispensasjonsvurderinga har kommunen lagt vekt på at tiltaket gir ei funksjonell planløyving, ei tydeleg organisering av parkering og bodar, samt at det opprettheld gode uteareal og visuelle kvalitetar. I vurderinga av nabomerknaden er det også gjort konkrete vurderingar av plassering, høgde, avstand og innsyn. Samla viser desse vurderingane at kommunen har teke stilling til sentrale estetiske og funksjonelle forhold ved tiltaket jf. pbl. § 29-2.

Etter Statsforvaltaren sitt syn ville det vore hensiktsmessig av kommunen å gjere ei konkret og samla vurdering av tiltaket sine visuelle kvalitetar, under eit eige og utfyllande grunngjeve punkt i vedtaket. Vi oppfattar likevel etter ovannemnde at kommunen si vurdering av tiltaket sine visuelle kvalitetar er sakleg grunngjeve der det både er sett til tiltaket si planløyving og organisering, plasseringa på tomta, utforming og høgde, samt forholdet til naboeigedomar og omgjevnader.

Statsforvaltaren kan ikkje sjå at dei forholda som er gjort gjeldande i klagen tilseier at kommunen si vurdering ikkje kan stå seg. Vurderinga etter pbl. § 29-2 gjeld som ordlyden viser til visuelle kvalitetar i høve bygningen i seg sjølve og omgjevnadene. Når det gjeld innsynsulempa og sol- og lysforhold er desse forholda etter vår vurdering ikkje direkte relevante for vurderingstemaet etter pbl. § 29-2. Vi kan heller ikkje sjå at tiltaket står fram som dominerande eller i strid med dei omkringliggende omgjevnadene slik det er gjort gjeldande i klagen. Kommunen har i klageomgangen haldt fast ved si vurdering av at tiltaket oppfyller krava til visuelle kvalitetar. Ved prøving av kommunens sitt skjønn skal Statsforvaltaren legge stor vekt på det kommunale sjølvstyret jf. fvl. § 34. Vi finn med dette ikkje grunn til å setje til side kommunen si vurdering.

Oppsummering

Klagene har ikkje ført fram.

Statsforvaltaren stadfester Bjørnafjorden kommune sine vedtak, her rammeløyve datert 13.01.2026, delegasjonssaknr. 1188/2025 og igangsetjingsløyve datert 16.01.2026, delegasjonssaknr. 54/2026

Vedtaket er endeleg og kan ikkje klagast på, jf. forvaltningslova § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Marte Ruvang Karlsen
seniorrådgjevar

Stine Ross Idsø
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

SR REHAB AS	Strandgaten 9	5013	BERGEN
ACON AS	Strandgaten 9	5013	BERGEN
Bjørnafjorden kommune	Postboks 24	5649	EIKELANDSOSEN

Mottakerliste:

Hanna Søviknes Waage	Ulvenvegen 53 A	5210	Os
Alexander Kristian Dymbe	Ulvenvegen 53 A	5210	Os