



NORDMARKA OS AS  
Aurdalslia 85  
5253 SANDSLI

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Tonje Engström, 5557 2152

## Bjørnafjorden kommune gnr. 8 bnr. 11. Stallen. Tomannsbustad

Viser til oversendelse av klagesak fra Bjørnafjorden kommune, mottatt hos Statsforvalteren 29.04.2026.

### Vedtak

**Statsforvalteren i Vestland stadfester Bjørnafjorden kommune sitt vedtak 23.01.2026 om avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av tomannsbolig på gbnr. 8/11, sak 25/25016.**

### Sakens bakgrunn

Bjørnafjorden kommune avsto søknad om oppføring av tomannsbolig i vedtak 23.01.2026. Søknaden ble innsendt av ansvarlig søker Nordmarka Os AS. Tiltakshaver i saken er Moderne Eiendommer AS. Tiltaket var avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanen Jessadalen-Stallen § 2, etasjetall, § 4, mønehøyde og § 6 takutforming. Kommunen begrunnet avslaget med at omsøkte dispensasjoner ikke oppfylte kravene i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Dere har påklaget avslaget i brev 08.02.2026. I korte trekk gjør dere gjeldende at avslaget bryter med likebehandlingsprinsippet. Dere viser at på gbnr. 8/15 er det gitt tillatelse til bygging i to etasjer med gesimshøyde som overskrider kravet i § 2. Dere anfører at kommunen standpunkt om at det ikke er gjort unntak fra bestemmelsen derfor er feil, og godkjenningen for gbnr. 8/15 skaper presedens.

Videre anfører dere at omsøkte pulttak bør godkjennes da § 6 åpner for andre takformer, og dere påpeker at dette gir en lavere totalhøyde. I tillegg gjør dere gjeldende at bestemmelsen i § 6 oppstiller en unntaksbestemmelse underlagt forvaltningsskjønn. Derfor foreligger det, slik dere ser det, feil i rettsanvendelsen når kommunen har vurdert dispensasjon etter pbl. § 19-2 heller enn å bruke unntaksregelen i § 6. Dere har videre trukket frem at det er en klar fordel at bygget oppføres med pulttak da dette gir en lavere totalhøyde enn alternativet som reguleringsplanen angir.

Kommunen ved plan-, bygg- og miljøutvalet behandlet klagen i møte 22.04.2026. Klagen ble ikke tatt til følge.



Saken ble deretter sendt Statsforvalteren i Vestland for klagebehandling.

### **Regelverk**

Forvaltningsloven gjelder for Statsforvalterens behandling av klagesaken, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9 første avsnitt. Statsforvalteren er delegert myndighet til å avgjøre klagesaker etter pbl. § 1-9 femte avsnitt og FOR-2026-06-01-976.

Statsforvalteren skal som klageinstans se til at kommunen under behandling av saken har fulgt de lovene, forskriftene og saksbehandlingsreglene som gjelder på området. Under klagebehandlingen kan vi prøve alle sider av saken, herunder ta hensyn til eventuelle nye omstendigheter, jf. fvl. § 34. Som klageinstans har vi kompetanse til å treffe nytt vedtak i saken, stadfeste kommunens vedtak eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen for helt eller delvis ny behandling, jf. fvl. § 34. Ved vurdering av det frie skjønnet, skal Statsforvalteren legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret.

### *Dispensasjonskravene*

Tiltak i strid med plan eller bestemmelser i plan- og bygningsloven, kan bare tillates dersom det blir gitt dispensasjon fra bestemmelsen tiltaket strider mot, jf. plan- og bygningsloven kapittel 19.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen dispensere fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Kommunen kan ikke dispensere dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å dispensere være klart større enn ulempene.

Vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er rettslige vurderingstema, ikke et kommunalt skjønn. Det er derfor ikke anledning til å legge nevneverdig vekt på hensynet til det lokale selvstyret.

Etter forarbeidene, Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 242, skal dispensasjon fra planbestemmelser ikke være kurant da planene er vedtatt etter bred demokratisk prosess og i kommunens høyeste organ, kommunestyret.

### *Plansituasjon*

Eiendommen er regulert i reguleringsplan for Jessadalen-Stallen vedtatt 18.09.1986. Arealet er avsatt til boligformål.<sup>1</sup>

### **Statsforvalterens vurdering**

#### *Innledende avklaringer*

Kommunen har avslått søknad om oppføring av tomannsbolig begrunnet med at vilkårene for å dispensere ikke er oppfylt.

Dere har gjort gjelde gjeldende at det foreligger praksis for å tillate at bygg oppført med gesimshøyde over 4,5 meter og dere har i den forbindelse vist til gbnr. 8/15.

Av saksdokumentene går det frem at boligen på gbnr. 8/15 opprinnelig ble oppført i 1840. Søknaden og byggingen i 2017, som dere viser til, gjelder altså ikke nyetablering av bolig, men påbygg på eksisterende bygg. Det er videre opplyst at gesimshøyden ikke ble oppgitt i søknaden. Kommunen

---

<sup>1</sup> PlanID 19830200



har påpekt at dette var uheldig, og har understreket at påbygget i alle tilfeller ikke kan tas til inntekt for en etablert praktisering av reguleringsplanen.

Vi slutter oss til kommunens syn. Eventuell feil begått i og med at gesimshøyde ikke var oppgitt kan i alle tilfeller ikke binde kommunen til en bestemt tolkning av reguleringsbestemmelsene. En enkeltstående sakdanner heller ikke grunnlag for en etablert praksis. Da det ikke ble søkt om og gitt dispensasjon i nevnte sak, har kommunen ikke tatt feil utgangspunkt ved å legge til grunn at det ikke er dispensert fra reguleringsplanen for bygging i nærområdet. Vi kan derfor ikke se at den konkrete saken legger føringer for kommunens tolkning og bruk av § 2 eller reguleringsplanen for øvrig.

Når det gjelder anførselen om brudd på prinsippet om likebehandling, oppfatter vi dette som en anførsel om ulovlig forskjellsbehandling. En forutsetning for at det skal være tale om forskjellsbehandling, er at det er tale om saker som er faktisk og rettslig like. Da påbygg er et annet tiltak enn etablering at nybygg, er saken ikke faktisk like og det foreligger derfor ikke usaklig forskjellsbehandling for omsøkte sak.

#### *Dispensasjon fra antall etasjer og maksimal tillatt gesimshøyde*

Tomannsboligen er søkt oppført i to etasjer med pulttak hvor gesimshøyden er 7,0 meter.

Reguleringsplanen § 2 angir:

*«I område regulert til bustadføremål kan oppførast bustadhus i 1 etasje.*

*Bygningsrådet kan tillata bygg oppført i inntil 2 etasjar dersom gesimshøgda ikkje overstig 4.5 meter»*

Slik bygget er omsøkt strider det både med begrensningen til etasjeantall og med maksimal tillatt gesimshøyde.

Kommunen har funnet at vilkårene for å dispensere fra begrensningen i etasjeantall og angitte høydekrav til gesimsen på 4,5 meter ikke er oppfylt.

I det følgende vurderer vi om kravet i pbl. § 19-2 andre avsnitt til at fordelene med å dispensere fra etasjetall og høydekrav er klart større enn ulempene.

Dere gjør gjeldende at det er grunnlag for å dispensere fra kravet til gesimshøyde da omsøkte bygg får 1,5 meter lavere mønehøyde enn det planen tillater, som er 8,5 meter. Dere understreker at byggets totalhøyde blir atskillig lavere enn det reguleringsplanen angir.

Slik reguleringsplanen er utformet regulerer den både takform, gesimshøyde og mønehøyde. At bygget får en lavere totalhøyde enn det § 4 åpner for vil i seg selv ikke uten videre være utslagsgivende i dispensasjonsvurderingen. Videre knytter maksimalhøyden på 8,5 meter seg til bygg som oppføres i to etasjer, slik at planen ikke oppstiller noen rett til å få bygge med mønehøyde på 8,5 meter.

Omsøkte bygg strider altså både mot angivelsene om at bygg skal ha én etasje og maksimal gesimshøyde etter § 2. Reguleringen skal sikre enhetlig utbygging og sikre gode lysforhold. Slik bygget er omsøkt går det på bekostning av disse forholdene. Dette særlig da bygningene i nærområdet i all hovedsak kun er oppført med én full etasje.



Utover dette peker vi på at planen legger opp til boliger med saltak eller valmet tak, jf. § 6, og omsøkte tiltak fraviker bestemmelsene også på dette punktet. Som en følge vil bygget samlet sett ha en annen utforming enn det som er intensjonen med planen. Synspunktet om at bygget svekker en helhetlig utbygging av området forsterkes dermed.

I likhet med kommunen viser vi til at når det bygges med to etasjer får bygget en mer dominerende fremtoning med økt gesimshøyde. Dette går også på bekostning av hensynet til luft mellom bebyggelsen.

Vi deler ikke deres syn at det er en fordel å oppføre bygget som omsøkt med pulttak hvor mønehøyden blir 1,5 meter lavere enn tillatt mønehøyde. I tillegg til forholdene beskrevet over, trekker vi frem at bygg med pulttak ikke har en tilsvarende avdempet avslutning og fremtoning som saltak/valmet tak. Da nærområdet er utbygget med saltak og valmet tak, blir omsøkte bygg et fremmedelement som strider mot reguleringsplanen § 6, hvilket svekker argumentet ytterligere.

Vi har derfor kommet til at fordelene ved å gi dispensasjon fra etasjetall og angitt gesimshøyde ikke er klart større enn ulempene.

Begge vilkårene i pbl. § 19-2 må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Det er derfor ikke nødvendig for oss å ta stilling til om hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis.

Vilkårene for å dispensere er ikke oppfylt, og tiltaket må avslås, jf. pbl. § 19-2 andre avsnitt.

### **Oppsummering**

Klagen har etter dette ikke ført frem.

Statsforvalteren i Vestland stadfester Bjørnafjorden kommune sitt vedtak 23.01.2026 om avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av tomannsbolig på gbnr. 8/11.

Vedtaket vårt på side én er endelig og kan ikke påklages videre, jf. fvl. § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Karen Elin Bakke  
seniorrådgiver

Tonje Engström  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Bjørnafjorden kommune  
MODERNE EIENDOM AS

Postboks 24  
Jordmorsvingen 4

5649  
5200

EIKELANDSOSEN  
OS

