



Julie Breistein Bygnes
Brothaugen 11
5209 Os

Saksbehandler, innvalgstelefon
Ida Loftesnes Kvåle, 5764 3155

Bjørnafjorden, gbnr. 51/212, Brothaugen 9. Naboklage på tillatelse til utviding av parkeringsplass.

Vi viser til oversending av klagesak fra Bjørnafjorden kommune 29.04.2026, jf. fullstendig oversending datert 30.04.2026 og klage fra dere datert 09.02.2026.

Vedtak

Statsforvalteren stadfester Bjørnafjorden kommunes vedtak datert 06.02.2026, sak 25/23122, 114/2026, der det er gitt dispensasjon fra byggegrense mot kommunal vei og tillatelse til rehabilitering av parkeringsplass på eiendommen gbnr. 51/212.

Sakens bakgrunn

Det er 06.02.2026, sak 25/23122, 114/2026, gitt dispensasjon fra byggegrense mot kommunal vei og tillatelse til rehabilitering av parkeringsplass på eiendommen gbnr. 51/212.¹ Tiltaket har en høyde fra 0-1 meter og biloppstillingsplassen ligger på ca. 30 meters høyde.

Høyden skal ikke endres. Det er planlagt å sette opp sikringsgjerde på biloppstillingsplassen, der høyden på muren overstiger 0,5 meter. Det skal tas hensyn til at nabo på eiendommen gbnr. 51/191 har en tilkomst til sin eiendom på tre meter.

Tiltakshaver er Arvid Soltvedt og ansvarlig søker er Odd Tøsdal AS.² Det er 16.02.2026, sak 26/14471, besluttet å ikke gi vedtaket utsatt iverksetting, jf. forvaltningsloven § 42.

Dispensasjonen er gitt på vilkår om at: *1. Vilkår sett i løyve frå samferdselseininga datert 13.1.2026 skal fylgjast. 2. Gbnr. 51/191 sin gangrett på 3 meter skal haldast ved lag.* Tillatelsen i ett trinn er gitt på vilkår om at: *1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 27.01.2026, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3. 2. Det skal monterast sikringsgjerde i tråd med TEK17, §8-3, punkt 3, bokstav b. 3. Tiltaksklasse blir godkjend slik det er søkt om.*

¹ Se søknad datert 19.10.2026, mottatt 20.10.2025, med tilleggsinformasjon datert 30.12.2025, 26.01.2026 og 30.01.2026. Situasjonsskart er datert 26.01.2026.

² Det er også vist til at tiltakshaver er Bjørnafjorden Hage & Anlegg AS.



Vedtaket er påklaget av dere som er naboer til tiltakseiendommen, gbnr. 51/191, Brothaugen 11, i klage datert 09.02.2026.³ I klagen er det anført at rehabiliteringen (utviding) av parkeringsplassen krenker deres tinglyste rett til tilkomst over gbnr. 51/212 på tre meter, at rehabiliteringen av parkeringsplassen medfører vesentlige ulemper for deres eiendom og at det er saksbehandlingsfeil i kommunens behandling av saken. Det er også anført usaklig forskjellsbehandling, fordi dere ikke fikk behandlet en tilsvarende søknad. Dere ber om at vedtaket bli gjort om.

Tiltakshaver Arvid Soltvedt har, via ansvarlig søker v/Øyvind Tøsdal, kommentert klagen 02.03.2026. Det går frem at de ikke kan se at retten til eller den faktiske tilkomsten til Brothaugen 11 blir påvirket av vedtaket/parkeringsplassen eller at det medfører vesentlige endringer eller ulemper. Videre er det vist til at saken var tilstrekkelig opplyst og at det ikke foreligger mangler.

Plan-, bygg- og miljøutvalget har behandlet klagen i møte 22.04.2026, sak 39/2026.⁴ Klagen er ikke tatt til følge og saken er sendt til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Regelverk

Statsforvalteren er delegert myndighet til å avgjøre klager som gjelder enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven, se plan- og bygningsloven § 1-9 og FOR-2026-06-01-976. Statsforvalteren kan prøve alle sider ved vedtaket, også de skjønnsmessige vurderingene som kommunen har gjort, jf. forvaltningsloven § 34. Ved prøving av det kommunale skjønn skal Statsforvalteren legge stor vekt på hensynet til det lokale selvstyret.

Det er en byggegrense mot kommunal vei på 12,5 meter. Biloppstillingsplassen ligger 2,7 meter fra midt i veien og tiltaket utløser krav om dispensasjon fra byggegrensen. 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, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å dispensere være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Vilårene 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.

Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Etter forvaltningspraksis skal begrunnelsen for å dispensere være spesiell og gjelde særlig for tiltaket, og kommunen skal ikke dispensere ut fra mer generelle vurderinger.

Planstatus

Eiendommen er omfattet av gjeldende reguleringsplan⁵ og er regulert til bolig. Reguleringsplanen har ikke regulert byggegrense mot kommunal vei og det er derfor veilovens bestemmelser som gjelder, jf. veiloven §§ 29 og 30. Det er veilovens byggegrense på tidspunktet planen ble vedtatt som

³ Det er også sendt inn nabomerknader datert 15.10.2025, 11.01.2026 og 02.02.2026. Ansvarlig søker har kommentert merknadene.

⁴ Kommunedirektøren sin innstilling datert 26.03.2026 ble enstemmig vedtatt.

⁵ Reguleringsplan for Brothaugen, revidert bustadplan, planid. 4624_19680201. I kraft frå 09.06.1975.
<https://arealplaner.no/bjornafjorden4624/arealplaner/134>



Etter det vi forstår er det søkt om en planeringshøyde på kote + 30 meter. Avstanden til naboeiendommen gbnr. 51/191 (klager) er ca. 4 meter. Avstanden til midten av veien er 2,7 meter og plasseringen av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 26.01.2026, og går frem av illustrasjonene vist ovenfor. Eksisterende avkjørsel vil ikke bli endret.

Bjørnafjorden kommunes enhet for samferdsel har uttalt seg til søknaden, og skriver i uttale datert 13.01.2026 at det kan gis tillatelse til rehabilitering av biloppstillingsplass i tråd med søknaden. Det er lagt inn vilkår, mellom annet om at dersom «byggverket må rivast som følge av eventuell utviding av den kommunale vegen, må dette arbeidet i si heilheit kostast av heimelshavar.» Videre at dette vilkåret må tinglyses som et hefte på eiendommen. Dette er etter det vi kan se, gjort av tiltakshaver.

Det er gitt dispensasjon fra byggegrensen mot kommunal vei, med hjemmel i plan- og bygningsloven, jf. veiloven § 29, jf. § 30. Vi viser til Bjørnafjorden kommunes begrunnelse for dispensasjonen:

«Omsyna bak byggegrense til kommunal veg er å ivareta trafikktryggleik, drift og vedlikehald av vegen, arealbehov ved framtidig utbetring av vegen og miljøet for eigedomen langs vegen. Spørsmålet er først om dispensasjon vil føre til vesentleg tilsidesetting av omsyna bak byggegrensa, formålsparagrafen eller nasjonale eller regionale interesser. På eigedomen er det allereie etablert ein biloppstillingsplass og det er søkt om ein avstand til vegmidte på 2,7 meter frå kommunal veg. Eksisterande avkjørsel vil ikkje bli endra. Ansvarleg sækjar har opplyst at biloppstillingsplassen skal rehabiliterast og høgda blir slik den er på noverande biloppstillingsplass. Det vil og bli montert sikringsgjerde i tråd med TEK17, § 8-3, punkt 3, bokstav b. Vi kan ikkje sjå at sikt eller utsyn frå eigedomane i nærleiken vil bli påverka av tiltaket og vår vurdering er at dispensasjon ikkje vesentleg tilsidesett omsyna bak byggegrensa, formålsparagrafen eller nasjonale eller regionale interesser.

Spørsmålet er om det er «klart» større fordelar enn ulemper med å gje dispensasjon. Etablert biloppstillingsplass er bygd opp av stabla stein og parkeringsdekke er slitt og ujamt ifølge foto i saka. Sækjar ynskjer å få retta dette opp mot kommunal veg og slik administrasjonen ser det er fordelane ved dispensasjon til rehabilitering av biloppstillingsplassen her, klart større en ulempe. Biloppstillingsplassen vil berre bli rehabilitert og høgda blir slik den er på noverande biloppstillingsplass, dette er ikkje til vesentleg ulempe for nabo og vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrensa mot veg er såleis til stades.

Då ein har funnet at dei materielle vilkåra for dispensasjon er oppfylt, «kan» det bli gitt dispensasjon. Det blir vist til praksis i Bjørnafjorden kommune, kor det blir sagt ja til dispensasjon dersom det ikkje er avgjerande grunnar som talar for å seie nei. Det føreligg ikkje slike avgjerande grunnar, og ein nyttar derfor «kan»-skjønnet til å godkjenne dispensasjon, med dei vilkåra som går fram av vedtaksteksten.»

Statsforvalteren er enig i denne vurderingen, og har kommet til samme konklusjon. Vi er enig i at begge de rettslige vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt. Vi legger avgjørende vekt på at biloppstillingsplassen eksisterer i dag og det er snakk om å rehabilitere denne og montere sikringsgjerde. Vi kan ikke se at dette medfører endringer eller ulemper som gjør at vilkårene for å gi dispensasjon ikke er oppfylt. Vi har heller ikke merknader til at kommunen har valgt å gi dispensasjon i denne saken.

Slik vi forstår deres klage, mener dere at tiltakshaver allerede har tatt seg til rette og etablert faste installasjoner i strid med deres bruksrett. Rehabiliteringen av biloppstillingsplassen som det er søkt om nå, vil ytterligere forringe deres retter.

Vi viser til at igangsetting av tiltaket gjøres på tiltakshavers eget ansvar, og denne tillatelsen rokker ikke ved etablerte og privatrettslige avtaler. Vi kan ikke se at denne dispensasjonen og søknaden hindrer deres rettighet til tilkomst (3 meter) over tiltakseiendommen gbnr. 51/212. Vi viser til illustrasjonene ovenfor. Vi kan heller ikke se at denne retten allerede er krenket eller hindret. Vi viser uansett til at det er stilt vilkår til dispensasjonen om innmåling av tiltaket før ferdigattest gis, noe som vil være med på kvalitetssikre at deres bruksrett ikke blir hindret av tiltaket.



Det er anført usaklig forskjellsbehandling. Vi viser til at dette forutsetter at sakene som blir sammenlignet er faktisk og rettslig like. Vi viser til kommunens vurdering i klagebehandlingen, og er enig i denne vurderingen. Det er vanskelig å se for seg at saken⁸ dere mener blir forskjellsbehandlet, kan føre frem så lenge den saken dere viser til gjelder en søknad på annen manns grunn. Sakene er ikke faktisk eller rettslig like. Denne anførselen kan derfor ikke føre frem.

Vi viser til at dersom tiltakshaver har inngitt feil opplysninger eller bygger i strid med gitt tillatelse, kan bygningsmyndighetene føre tilsyn og følge opp ulovligheter i ettertid. Vi kan ikke se at saken, slik den er opplyst for oss, ikke er tilstrekkelig opplyst etter forvaltningsloven § 17.

Vi kan heller ikke se at anførselene om vesentlige naboulempen kan føre frem. At tiltakshaver rehabiliterer en eksisterende biloppstillingsplass, på egen eiendom og fire meter fra naboeiendommen, er innenfor tiltakshavers eiendomsrett. Videre viser vi til at det må kunne forventes noen naboulempen, og i alle tilfeller at nabo utfører tiltak på egen eiendom, i tettbygde strøk. Terskelen for at naboulempene skal være så vesentlige at et tiltak må avslås er høy og ikke tilfelle i denne saken.

Oppsummering

Vi har vurdert sakens faktiske og rettslige sider. Vi har kommet til at vilkårene for å gi dispensasjon fra byggegrense mot kommunal vei er oppfylt, og at tiltaket ellers er i tråd med gjeldende regelverk og plan.

Klagen kan ikke tas til følge. Vi stadfester Bjørnafjorden kommunes vedtak datert 06.02.2026, sak 25/23122, 114/2026, der det er gitt dispensasjon fra byggegrense mot kommunal vei og tillatelse til rehabilitering av parkeringsplass på eiendommen gbnr. 51/212.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Karen Elin Bakke
seniorrådgiver

Ida Loftesnes Kvåle
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Bjørnafjorden kommune
ODD TØSDAL AS
Arvid Soltvedt

Postboks 24
Postboks 211
Brothaugen 9

5649
5202
5209

EIKELANDSOSEN
OS
Os

Mottakerliste:

Julie Breistein Bygnes
Christian Bygnes

Brothaugen 11
Brothaugen 11

5209
5209

Os
Os

⁸ Kommunens ref. sak 20/13524, som gjaldt avkjøring til kommunal vei. Saken ble avsluttet uten vedtak i brev datert 04.08.2020, grunnlagt med at det er privatrettslig uenighet om eiendomsretten. Avkjøring fra Brothaugen 11 er avhengig av å kjøre over Brothaugen 9.