



Inge Romøren
Hegglandsdalsvegen 342 A
5211 OS

Saksbehandler, innvalgstelefon
Sunniva Nybøe Førland, 5557 2138

Bjørnafjorden kommune gbnr. 73/97, Hegglandsdalsvegen 340B. Oppføring av levegg.

Vi viser til Bjørnafjorden kommunes oversendelse av klagesaken i brev datert 27.04.2026.

Vedtak

Statsforvalteren omgjør Bjørnafjorden kommunes vedtak datert 04.02.2026, ref. 26/2473, til et avslag.

Sakens bakgrunn

Den 03.10.2025 søkte den ansvarlige søkeren A. VOLD ARKITEKTUR AS om tillatelse i ett trinn for oppføring blant annet en 12 meter lang og to meter høy levegg på gbnr. 73/97. Det ble også søkt om dispensasjon fra den regulerte byggegrensen. Tiltakshaveren er Carl Cristoph Louis Søylen-Knutsen. Hensikten med tiltaket er skjerming.

Kommunen avslo søknaden 13.10.2025 fordi vilkårene for å få dispensasjon fra byggegrensen ikke var oppfylt.

Revidert søknad ble sendt 17.12.2025. I følgebrevet¹ kommer det frem at søknaden gjelder følgende:

- To levegger (høyde 1,8 meter og lengde ca. 4 meter på hver) i nabogrensen mot eiendommen 342 A.
- Stakitt-gjerder (høyde 1 meter) i nabogrensen mot begge naboeiendommene (340 A og 342 A).
- Beplantningsbed og støpt fundament i betong (høyde 0,2-0,6 meter).

Det er søkt om dispensasjon fra byggegrensebestemmelsene i reguleringsplan for etablering av leveggen i eiendomsgrensen.

¹ Datert 27.11.2025.



I vedtak datert 04.02.2026 ga kommunen dispensasjon fra byggegrensen mot naboeiendommen for oppføring av levegg slik det går frem av søknaden datert 17.12.2025. Det ble satt vilkår om bruk av vedlikeholdsfritt material og at arbeidet med oppsetting skal skje på egen eiendom. Kommunen ga samtidig tillatelse til de omsøkte tiltakene og godkjente søknaden om personlig ansvarsrett som selvbygger.

Du klager på vedtaket datert 04.02.2026. For det første anfører du at du skulle blitt nabovarslet om endringssøknaden av 17.12.2025. Du skriver videre at tiltakshaveren ikke får bruke ditt dreneringsrør, på din eiendom. Du er uenig i at tiltakene er vedlikeholdsfrie og mener at tiltakshaveren må flytte leveggene så langt inn på sin eiendom at han kan utføre vedlikeholdet på egen eiendom. Vi viser til hele klagen.²

Du har også sendt inn en suppleringsklage til klagen, hvor du viser til reguleringsbestemmelse 3.1.2. Du mener at godkjenningen av levegger på 1,8 meters høyde og med en samlet lengde på 8 meter er et stort avvik fra reguleringsplanen.³

Den ansvarlige søkeren har sendt inn en kommentar til klagen. Det blir blant annet anført at det ikke var nødvendig med nytt nabovarsel, siden tiltaket ikke er blitt utvidet. Vi viser til hele tilsvaret.⁴

Plan- bygg- og miljøutvalet vedtok 22.04.2026 å ikke ta klagen til følge. Saken ble deretter sendt hit for endelig behandling.

Du sendte e-post til oss 18.06.2026 og informerte om at det påbegynte byggearbeidet fraviker mye fra tegningene.

Videre sendte du et brev til oss 22.06.2026. Du skriver at det er støpt en murvegg som er nesten en halv meter høy i en legde på over 20 meter. Dette mener du at avviker fra søknadspapirene, der gjerdestolpene skulle stå på bakkenivå. Du har også sendt inn bilder som viser den støpte muren. Du skriver at det kan være veldig sterk vind i området, og en slik konstruksjon som nå er satt opp vil generere en sterk tunneleffekt, noe som kan føre til uønskede farlige situasjoner. Du gir uttrykk for at det kan oppstå vindstøy. Vi viser til hele e-posten.

Du sendte ny e-post 05.07.2026 hvor du hevder at deler av muren er plassert på din eiendom.

Regelverk

Statsforvalteren er delegert myndighet til å avgjøre klagesaker etter plan og bygningsloven, se pbl. § 1-9 femte avsnitt og FOR-2026-06-01-976.

Statsforvalteren kan *«prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter»*. Vi *«skal vurdere de synspunkter som klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av ham»*, jf. fvl. § 34 andre avsnitt.

Vi kan stadfeste kommunens vedtak, omgjøre vedtaket eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen for helt eller delvis ny behandling jf. fvl. § 34 fjerde avsnitt.

² Datert 06.02.2026.

³ Tilleggsklage datert 15.02.2026.

⁴ Datert 03.03.2026.



Dispensasjon

Vilkårene for dispensasjon står i pbl. § 19-2:

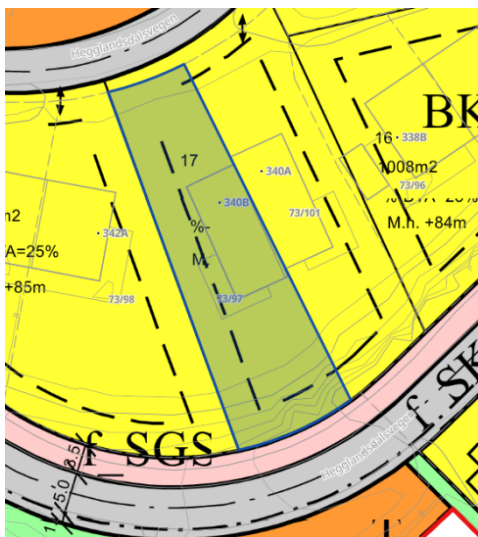
«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene».

De to vilkårene for dispensasjon er rettslige vurderingstema, ikke et kommunalt skjønn.⁵ Dersom vilkårene er oppfylt «kan» kommunen gi dispensasjon etter en konkret vurdering. Ingen har krav på dispensasjon.

Plansituasjon

I kommuneplanens arealdel (i kraft fra 11.05.2023) er eiendommen satt av til boligbebyggelse, og ligger under hensynssonen for ras- og skredfare (H310).

Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplanen Heggland 73/4 (ID: 20040100). Planen ble vedtatt i 2008, men har gjennomgått flere endringer, sist i 2024. Byggegrensen er fastsatt på plankartet jf. reguleringsbestemmelse 2.7.1, se stiptet linje på kartet under:

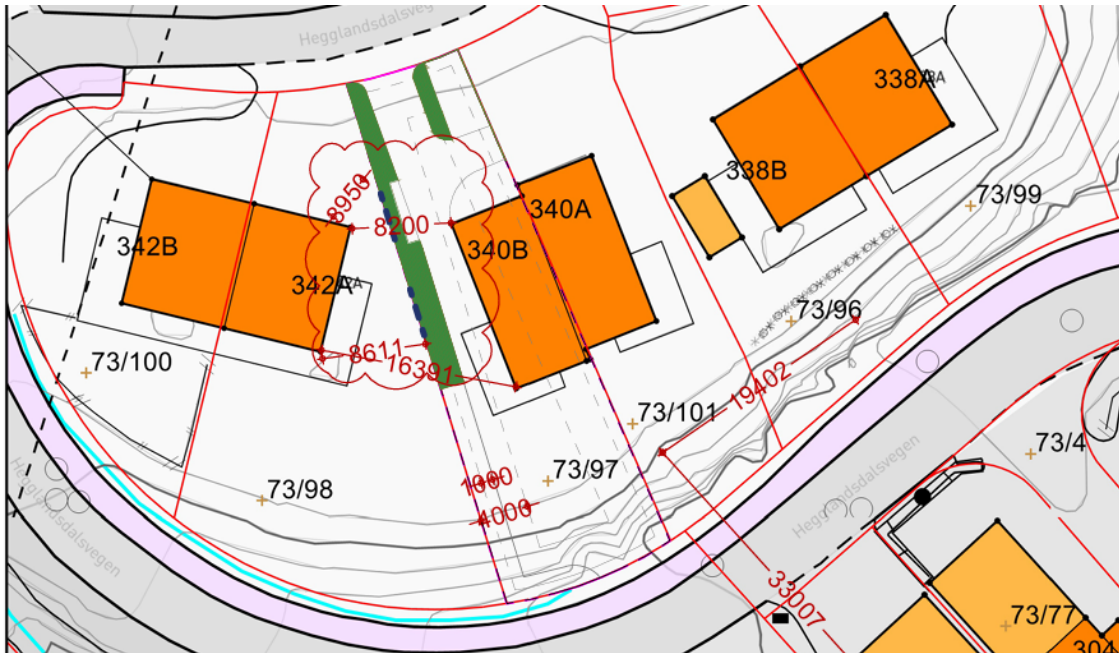


Statsforvalterens vurdering

Du mener at godkjenningen av levegger på 1,8 meters høyde og med en samlet lengde på 8 meter er et stort avvik fra reguleringsplanen.

Spørsmålet er om det kan gis dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense mot din eiendom gbnr. 73/98 for plassering av levegger i selve nabogrensen, jf. §§ 2.7.1, jf. 2.7.2. Situasjonsplanen under, datert 20.11.2025, viser plasseringen av de to leveggerne som svarte prikker i nabogrensen.

⁵ Ot. prp. nr. 32 (2007-2008), s. 242



Avstandskravene har som formål å ivareta brannvern hensyn, behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, og hensyn til terreng- og omgivelsestilpasning.

Reguleringsplanens byggegrense gjelder ikke for garasjer og uthus, jf. § 2.7.2. Det er vanskelig å se hvorfor en levegg må plasseres i tråd med reguleringsplankartets byggegrense, mens uthus og garasje skal behandles mindre strengt. Kommunen har pekt på at det kan være en glipp at unntaket i reguleringsplanen bare gjelder for garasje og uthus. Det fremstår som en sannsynlig forklaring.

Regelverket åpner for at en levegg med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 5,0 m kan plasseres inntil nabogrense, så lenge vilkårene i SAK 10 § 4-1 er oppfylt. Dette gjelder imidlertid ikke direkte i vår sak. Unntaket gjelder bare for oppføring av en levegg, og reguleringsplanens byggegrense har forrang. Etter en samlet vurdering er vi likevel kommet til at tiltaket ikke fører til en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak byggegrensen. Vi legger vekt på at de omsøkte leveggene ligger nær det som etter byggesaksforskriften kan oppføres uten søknad. Dette taler for at ulempene tiltaket medfører for lys, luft og brannvern hensyn er begrensede.

Bildet under viser plasseringen av eksisterende VA-ledninger tett på eiendomsgrensen. Når vi sammenholder situasjonskartet og VA-kartet, ser vi at begge leveggene er omsøkt plassert over VA-ledningene. Den sørlige av de to leveggene er omsøkt plassert over stikkledningene som betjener tiltakshavers eiendom, men også den andre delen av tomannsboligen (med adresse 340 A). Den nordlige av de to leveggene er plassert over VA-ledninger som betjener andre enheter i nabolaget.



Vi har vurdert om hensynet til VA-ledningene bør inngå i vurderingen av om hensynene bak byggegrensen blir vesentlig tilsidesatt. Vi trenger ikke å ta endelig stilling til dette. Hensynet til VA-ledningene er uten tvil et relevant arealhensyn som skal inngå i den samlede interesseavveiningen av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, og i denne saken blir dette avgjørende. Vi gjør rede for dette under. Vi går derfor videre til å vurdere det andre dispensasjonsvilkåret, om at fordelene må være klart større enn ulempene.

For å få dispensasjon er det ikke nok at tiltaket representerer et kompromiss mellom utbyggers interesser og naboens interesser. Slik balansering av motstridende hensyn skal kommunen gjøre i en reguleringsplanprosess. Byggegrensen er et resultat av denne avveiningen. Den løsningen som ble valgt da reguleringsplanen ble vedtatt skal gi forutsigbarhet. Unntak fra planen kan derfor bare gis unntaksvis, og der det søkes om en løsning som gir klart større fordeler enn ulemper.

Det er et grunnleggende formål med plan- og bygningsloven å legge til rette for en arealbruk til beste for den enkelte og samfunnet jf. pbl. § 1-1. En av bygningsmyndighetenes hovedoppgaver er derfor å legge til rette for fornuftig arealutnyttelse. Vann og avløp er grunnleggende behov for en bebygd eiendom. Tilfredsstillende vann og avløp er ikke bare en privat interesse, men også et offentlig anliggende.⁶ Hensynet til ledninger i grunnen er et av flere hensyn som kommunen skal vurdere ved tiltakets plassering etter [pbl. § 29-4](#).⁷

Kommunen har opplyst at det er avklart med VA-avdelingen at tiltaket ikke er i strid med gjeldende abonnementsvilkår. Vi legger til grunn at dette skyldes at saken ikke gjelder bygging over kommunale VA-ledninger, men private. På Bjørnafjorden kommunes nettsider fremgår det nemlig at det må søkes dispensasjon fra standard abonnementsvilkår for vann og avløp dersom det skal

⁶ [Plassering av bygg over vann- og avløpsledning – plbl. §§ 70 og 7 - Sivilombudet](#)

⁷ [§ 29-4 - Om ledninger \(private\) i grunnen, vilkårsfastsettelse og krav til dokumentasjon - regjeringen.no](#)



bygges nærmere enn fire meter fra en offentlig ledning.⁸ At kommunen har fastsatt slike regler for å beskytte ledninger den selv eier, understreker at hensynet til tilgang til og vedlikehold av VA-ledninger er et viktig hensyn ved plassering av tiltak.⁹ Det er også relevant å nevne at Direktoratet for byggkvalitet anbefaler at vann- og avløpsledninger ikke bygges over.¹⁰ På lik linje med det offentlige har private eiere av vann- og avløpsledninger et saklig behov for å ha god tilgjengelighet til sine ledninger. Det er en objektiv ulempe for arealbruken å godkjenne plassering av et tiltak som vanskeliggjør naboers tilgang til ledninger som har betydning for deres lovpålagte vann og avløp.

Søkeren opplyser at leveggens «*fundament er prosjektert som en selvbærende konstruksjon med ytre mål 50x100 cm armert betong, dvs at konstruksjonen kan undergraves uten at den kollapser...*».¹¹ Det vil si at det ikke vil bli et spørsmål om leveggen kollapser ved fremtidige arbeid på ledningene. Tilgang til VA-ledningene vil fortsatt være mulig, men konstruksjonen over vil begrense tilgjengeligheten og arbeidsrommet. Entreprenør/rørlegger som skal utføre arbeid på ledningene må tilpasse gravearbeidene sine ved å undergrave betongkonstruksjonen og utføre arbeidene sine under en konstruksjon. Framtidige arbeider blir mer krevende enn ved fri tilgang til ledningene.

Fordelene ved leveggen er at den gir skjerming. Det er mulig å oppnå skjerming også med en annen plassering av leveggene, slik at den ikke blir stående over VA-ledningene.

Når interessene skal veies mot hverandre, legger vi vekt på at leveggene gjør det vanskeligere å gjøre arbeid på VA-ledningene under. Fordelene som skjerming innebærer for tiltakshaveren, er ikke klart større enn ulempene de andre enhetene i nabolaget får ved at det plasseres levegger over felles va-ledninger.

Lovens vilkår om at fordelene må være klart større enn ulempene er ikke oppfylt. Det kan da ikke gis dispensasjon fra byggegrensen for den omsøkte plasseringen. Vi omgjør derfor til et avslag. Loven gir ikke rom for at kommunens lokale selvstyre kan vektlegges.

Siden vi omgjør til avslag, tar vi ikke stilling til de andre klagegrunnene dine.

Oppsummering

Klagen har ført frem. Vi omgjør Bjørnafjorden kommunes tillatelse datert 04.02.2026 til et avslag fordi vilkårene for å gi dispensasjon for oppføring av levegg i nabogrensen ikke er oppfylt.

Det er ikke klagerett på vårt vedtak, jf. fvl. § 28 tredje avsnitt.

Dersom du har hatt vesentlige kostnader ved å klage, kan du kreve dekning av dem, jf. fvl. § 36. Kostnader knyttet til eget arbeid blir normalt ikke dekket. Et eventuelt krav må sendes til Statsforvalteren innen tre uker.

Med hilsen

Marie Solvoll Lyby
fung. avdelingsdirektør

Ida Loftesnes Kvåle
seniorrådgiver

⁸ [Rettledning til profesjonelle VA-aktører - Bjørnafjorden kommune](#)

⁹ [Plassering av bygg over vann- og avløpsledning – plbl. §§ 70 og 7 - Sivilombudet](#)

¹⁰ [Spørsmål og svar om utvendige vann- og avløpsanlegg - Direktoratet for byggkvalitet](#)

¹¹ Brev datert 30.09.2025.



Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

Carl Christophe Louis Søilen-Knutsen

A. VOLD ARKITEKTUR AS

Postboks 24

Hegglandsdalsvegen 340 B

Brennbakkvegen 19A

5649

5211

2318

EIKELANDSOSEN

OS

HAMAR