



EIERSAMEIET BJØRKHEIM PARK
Bjørkheim 29B
5652 ÅRLAND

Saksbehandler, innvalgstelefon
Marte Ruvang Karlsen, 5557 2116

Samnanger kommune. Klage på områderegulering for Bjørkheim handels- og serviceområde, planid. 4643_124201001-1.

Vi viser til Samnanger kommunes oversendelse av klagesak på ovennevnte reguleringsplan, mottatt her den 28.05.2026.

Vedtak

Statsforvalteren i Vestland stadfester Samnanger kommunestyre sitt vedtak av 05.03.2026, sak 6/2026 om godkjenning av områderegulering for Bjørkheim handels- og serviceområde, plan-id 4623_124201001-1.

Sakens bakgrunn

Samnanger kommunestyret vedtok den 05.03.2026 å godkjenne områdeplan for Bjørkheim Handels- og serviceområde.

Planen er fremmet av Norconsult AS på vegne av Samnanger kommune. Formålet med planen er å legge til rette for en helhetlig og bærekraftig utvikling av Bjørkheim som et attraktivt tettsted og kommunesenter i Samnanger. Det fremgår av planbeskrivelsen at planen skal styrke bolig-, nærings-, og sentrumsfunksjoner, sikre gode møteplasser og offentlige uterom, samt fremme universell utforming, folkehelse og miljøvennlige transportløsninger.

Vedtaket er påklaget av eiersameiet Bjørkheim Park v/Jostein Johnsen ved brev av 26.03.2026 og 31.03.2026. Det er i hovedsak anført at reguleringsplanen gir for store fordeler til utbygger og enkelte grunneiere, mens naboers interesser ikke blir ivaretatt på en tilfredsstillende måte. Det blir vist til reduksjon av kvaliteten på badeplassen, trafikkproblemer, og for tett og høy utbygging. Det er også stilt spørsmål ved habiliteten til kommunens saksbehandlere.

Vedtaket er også påklaget av Morten Vatne Hagen og Hege Mari Røen i sameiet på gnr. 18 bnr. 45, representert av Hoffmann Thinn Advokatfirma AS jf. brev av 31.03.2026. Klagen gjelder i hovedsak regulering av eiendommen fra LNF-formål til offentlig park, herunder reguleringsbestemmelse om offentlig eierskap.



Klagene ble behandlet av administrasjonen i Samnanger kommune den 28.05.2026. Klagene ble ikke tatt til følge. Saken ble etter dette sendt over til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Klagesakene er oversendt i to separate forsendelser til oss, men vil bli behandlet samlet.

Om sakens bakgrunn ellers viser vi til saksdokumentene som vi forutsetter at partene er kjent med. Statsforvalteren finner saken tilstrekkelig opplyst til å kunne fatte vedtak jf. forvaltningsloven (fvl.) § 33 siste ledd.

Regelverk

Etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-12 jf. § 1-9 kan kommunestyret sitt endelige vedtak i reguleringssaker klages inn for departementet. Departementets myndighet som klageinstans er delegert til statsforvalteren jf. FOR-2026-06-01-976.

Forvaltningsloven gjelder for Statsforvalterens saksbehandling jf. pbl. § 1-9 første ledd. Statsforvalteren har kompetanse til å prøve alle sider av saken, herunder ta hensyn til nye omstendigheter jf. fvl. § 34 andre ledd. Som klageinstans kan Statsforvalteren enten stadfeste, omgjøre, eller oppheve kommunen sitt vedtak jf. fvl. § 34 fjerde ledd. Det følger av fvl. § 34 andre ledd at Statsforvalteren som klageinstans likevel må legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøving av forvaltningens frie skjønn.

Forvaltningsloven (fvl.) § 6 angir habilitetskrav for den som legger til rette grunnlaget for, eller avgjør en forvaltningssak. Reglene i forvaltningsloven om inhabilitet gjelder for kommunesektoren, med enkelte særregler i kommuneloven. Kommuneloven (kml.) § 11-10 har regler for inhabilitet for folkevalgte, mens koml. § 13-3 har regler om inhabilitet for ansatte.

Statsforvalterens vurdering

Det foreligger ikke innsigelse mot reguleringsplanen fra aktuelle statlige eller regionale fagorgan. Vilklårene for at kommunen kan egengodkjenne planen er dermed oppfylt jf. pbl. 12-12 jf. § 12-13 og § 5-4.

Habilitet

Det er stilt spørsmål ved habiliteten til ansatte i Samnanger kommune. I klagen er det nevnt flere navn, men foruten ordfører er det ikke oppgitt hva slags stilling de har i kommunen. Vi legger til grunn at personene som er nevnt er medlemmer av kommunestyret.

Det at man eier eiendom, eller er i slekt med noen som eier eiendom, i planområdet, er ikke i seg selv tilstrekkelig til å bli inhabil. Det må vurderes konkret om det foreligger en særinteresse i saken, for eksempel at reguleringsplanen gir eiendommen en særlig fordel eller ulempe jf. fvl. § 6 andre ledd.

Samnanger kommune har opplyst at habilitet er vurdert av kommunestyret i tråd med forvaltningsloven, og at eventuelle inhabile representanter ikke har deltatt i behandlingen. Statsforvalteren ser av saksprotokollen at Odd Arne Haga (FRP) ble vurdert som inhabil av kommunestyret fordi han er en av investorene i boligprosjektet på Klubben på Bjørkheim. Han deltok derfor ikke i behandlingen av saken, og Dag Nydal gikk inn som varamedlem.

Statsforvalteren legger etter dette til grunn at det ikke foreligger inhabilitet i gjeldende sak.



Arealformål og reguleringsbestemmelser

Det er anført at tidligere arealformål for gnr. 18 bnr. 45 var LNF og at regulering til offentlig park, kombinert med offentlig eierskap er svært inngripende da den innebærer en vesentlig begrensning i eiendommens fremtidige utnyttelse og rådighet. Klagerne mener at avgjørelsen ikke er godt nok vurdert eller begrunnet, herunder at det mangler vurdering av om formålet kunne vært oppnådd uten krav om offentlig eierskap. Klagerne mener at reguleringen utgjør et uforholdsmessig inngrep i eiendomsretten.

Planarbeidet skal i samsvar med pbl. § 1-1 fremme lovens målsetning om bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Det er kommunestyret som er ansvarlig for planarbeidet i kommunen og som skal ta stilling til om et område skal reguleres og til hvilket formål. Dette er et spørsmål som er underlagt kommunens frie skjønn.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner vil det ofte være motstridende hensyn som gjør seg gjeldende. Spørsmålet blir da om de vurderingene som ligger til grunn for valget av reguleringsformål og utforming av reguleringsbestemmelser har vært tilstrekkelig grundige og bygger på lovlige reguleringsmessige hensyn. Statsforvalteren skal ved behandlingen av klagesaken også vurdere om det er gjort saksbehandlingsfeil i reguleringsprosessen. Statsforvalterens viktigste oppgave som klageinstans er å kontrollere at de hensynene som er vektlagt i kommunens vurderinger, og som ligger til grunn for resultatet, er saklige.

Det fremgår av saksdokumentene at gnr. 18 bnr. 45 allerede siden 2013 har vært regulert til park/friområde. Den nye planen utgjør bare en videreføring av tidligere fastsatt arealbruk. Dette var også tilfelle da dagens eiere kjøpte eiendommen.

Kommunen har gjort rede for sitt valg og vist til at eiendommen inngår i et sammenhengende strand- og friluftsområde. Reguleringen er basert på en samlet vurdering av arealbruk og allmenne interesser. Kommunen viser til at formålet med reguleringen er å sikre allmenn tilgang til strandsonen, og legge til rette for sammenhengende tur- og friluftsområde. Kommunen har vurdert om eksisterende bebyggelse kunne videreføres innenfor planområdet, men kommet til at det vil kunne reduserer muligheten for å oppnå sammenhengende og åpen bruk av området. Kommunens vurdering er at regulering kombinert med offentlig eierskap gir større trygghet for varig tilgang og helhetlig forvaltning, enn løsninger basert på privatrettslige avtaler. Detter opplyst at kommunen har forsøkt å oppnå en minnelig løsning i form av kjøp av eiendommen.

Statsforvalteren har forståelse for at krav om offentlig eierskap er inngripende. Vi er likevel av den oppfatning at kommunens avgjørelse er tilstrekkelig vurdert og begrunnet i saklige arealmessige hensyn. Vi understreker at vi på nåværende tidspunkt kun tar stilling til selve reguleringen, og ikke hvorvidt vilkårene for eventuell ekspropriasjon er oppfylt.

Naboulempen

Sameiet Bjørkheim v/Jostein Johnsen har stilt spørsmål ved å ha bebyggelse nært badeplassen, samt lydnivå på veien til klubben. Det er også stilt spørsmål om plasseringen av toalett og lovligheten av denne. Det er vist til at det ikke er merket hvor toalettet skal plasseres, men at det i stedet er tegnet inn en uforståelig snuhammer. Klagerne viser for øvrig til at flytting av en garasje medfører uoversiktlig utkjøring fra deres egne garasjer dersom veien mot klubben ikke flyttes lengre mot vest. Det protesteres også på planlagt 10 meter høyt hus tett på deres eiendom, og blokker på nordsiden



av klubben som kan bli opptil 18 meter høye. Klagerne mener også at det er planlagt for få parkeringsplasser, og stiller spørsmål om det er lovlig å tidfeste når det er lov å parkere. Kommunen har vist til at reguleringsplanen i stor grad er en videreføring av tidligere plan.

Kommunen har vurdert klagers anførsler. Når det gjelder veiløsning er det vist til at trafikk må ansees som en påregnelig konsekvens i et regulert område, og at trafikksikkerheten vil bli nærmere vurdert i byggesaken, herunder avbøtende tiltak som krav til sikt eller fastdempere. Når det gjelder snuhammeren er det vist til at denne er nødvendig for renovasjon, drift og utrykningskjøretøy. Sikt fra boliger til badeplass er vurdert, men ikke tillagt avgjørende vekt, da det har vært avgjørende å sikre arealet som offentlig areal og badeplass. Når det gjelder toalett viser kommunen til at dette er en del av samlet plan for offentlig bruk, og at påstander om eiendomsforhold er privatrettslig. Kommunen har for øvrig vist til at byggehøyder og utnyttingsgrad i stor grad er videreført fra gjeldende plan, og innenfor kommunens planfaglige skjønn. Antall parkeringsplasser er basert på normer og sambruk.

Statsforvalteren er av den oppfatning at kommunen har foretatt en konkret og grundig vurdering av de naboulempene som er anført. Klageanførslene gjelder i all hovedsak uenighet i det planfaglige skjønnet.

Oppsummering

I vår gjennomgang av sakens dokumenter har Statsforvalteren funnet at kommunens avveining av de motstridende interessene i saken er utført tilstrekkelig grundig og i tråd med forvaltningslovens og plan- og bygningslovens bestemmelser. Vi finner ikke grunn til å gå imot kommunestyrets planfaglige skjønn i denne saken. Behandlingen av reguleringsplanen er i samsvar med plan- og bygningslovens og forvaltningslovens bestemmelser.

Statsforvalteren har lagt stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved vår klagebehandling jf. fvl. § 34 andre ledd.

Klagene er ikke tatt til følge. Kommunens vedtak er stadfestet.

Statsforvalterens vedtak er endelig og kan ikke påklages jf. fvl. § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Karen Elin Bakke
seniorrådgiver

Marte Ruvang Karlsen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

SAMNANGER KOMMUNE
Hege Mari Røen
Morten Vatne Hagen

Tyssevegen 217
Åstveitveien 37
Åstveitveien 37

5650
5106
5106

TYSSE
Øvre Ervik
ØVRE ERVIK



Mottakerliste:

EIERSAMEIET BJØRKHEIM PARK

HOFFMANN THINN ADVOKATFIRMA AS

Bjørkheim 29B

Olav Kyrres gate 8

5652

ÅRLAND

5014

BERGEN