



STAVANGER KOMMUNE  
Postboks 8001  
4068 STAVANGER

Kontakt saksbehandler  
Ida Helle, 51568861  
Odd-Arild Holen, 51568714

## Klageavgjørelse i byggesak - gnr. 59 bnr. 1728, Stavanger kommune - tiltakshaver: NMS Eiendommer AS

**Naboer har påklaget kommunens vedtak om dispensasjoner og tillatelse til oppføring av påbygg på VID Campus. Statsforvalteren omgjør de deler av kommunens vedtak som gjelder oppføring av tredje etasje til avslag.**

Vi viser til kommunens oversendelse av 16.01.2023.

Vi beklager den lange saksbehandlingstiden.

### Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om oppføring av tredje etasje på Misjonsmarka 12. Statsforvalteren har tidligere behandlet flere søknader og dispensasjonssøknader om oppføring av nybygg på Misjonsmarka 12.<sup>1</sup> I behandlingen av saken legger vi til grunn at partene er kjent med sakens historikk.

Det er kommet inn flere nabomerknader mot søknaden.

Stavanger kommune (heretter kommunen) ved Utvalg for by- og samfunnsutvikling fattet 10.11.2022 følgende vedtak politisk:

*«Følgende tiltak er godkjent:*

- Påbygg 3.etg. og halvtak i 1.etg.

*Det gis midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan 893 §§ 1.2 (utnyttelsesgrad), § 3.1 (etasjeantall og plassering), 3.2 (takform), regulerte byggegrenser og pbl. § 29-4, jf. pbl. § 19-2 og 19-3.*

*Den midlertidige dispensasjonen er gyldig i ett år.»*

---

<sup>1</sup> [Les om tidligere vedtak i saken.](#)



Det har kommet inn følgende klager på kommunens vedtak:

1. Klage fra Nina Gulbrandsen og Rune Bø, gnr. 59 bnr. 738, i brev datert 30.11.2022.
2. Klage fra Astrid Nerheim og Per Mæle, gnr. 59 bnr. 987, i brev datert 05.12.2022.

1. Gulbrandsen og Bø anfører at de midlertidige dispensasjonene er omsøkt for at det allerede oppførte påbygget kan brukes under alle pågående saker, og gjennom den nye planprosessen. Klagerne trekker fram at godkjenningen kun skal gjelde for et år og at plan 2821 vil bli prioritert og hastet gjennom uten konsekvensanalyser. Klagerne viser til at dette igjen vil medføre en prosess uten innflytelse. Det er i klagen vist til at det er feil å bruke dispensasjonsrett til fordel for VID Campus for å bygge i høyden, når mesteparten (over 2/3 deler) av etasjen er kontorer for tiltakshaver NMS. Klagerne reagerer også på at Stavanger kommune har trukket sitt vedtak om pålegg om opphør av bruk av tredje etasjen og påfølgende dagbøter etter avslaget av Statsforvalteren. Videre anføres det at kommunen igjen i denne saken driver saksbehandling på NMS sine premisser og ikke som myndighetsforvalter.

Klagerne peker på at det i saken er tale om omfattende dispensasjoner. Når det gjelder tiltakets plassering trekkes det frem at nybygget er trukket så langt nord og øst som mulig sett hen til byggegrenser. Det er ifølge klagerne 24 meter i avstand fra nye Campus til det gamle murhuset i sør (nr. 9), og henholdsvis 12 meter til nærmeste bygg og åtte meter til nabogrensen i nord. I den forbindelse vises det til at tiltakshaver har vektlagt en luftig åpen løsning mellom tiltakshavers bebyggelse på egen tomt, fremfor å ivareta naboenes interesser. Det gjøres gjeldende at plasseringen har mye å si for sol, luft og utsyn for naboer i nord.

Det anføres at overskridelsen av tillatt u-grad på 0,666 er altfor høy. Klagerne trekker videre frem at bebyggelsen skulle vært tilpasset det omkringliggende området, både på høyde og volum. Det vises i den forbindelse til at VID grenser til trehusbebyggelsen. Videre pekes det på at bygget er på tre etasjer, men at det i realiteten tilsvarer fire etasjer, sett hen til at høyden på skolebygget er 14,3 meter. Det gjøres gjeldende at det ikke er sikret tilstrekkelig lys, luft og utsyn på nordsiden, som skal være det sentrale formålet bak bestemmelsen vedrørende høyde på bygget. Videre er det anført at det nye bygget gir skygge til de nærmeste bolighusene i nord hele vinterhalvåret, på dagtid ved vårjevndøgn, samt på kvelden ved sommersolverv.

Klagerne stiller spørsmål ved hvordan de midlertidige dispensasjonene kan begrunnes når det ikke er mulig å påvirke eller flytte bygget som allerede står der i en planprosess.

Når det gjelder takform trekkes det av klagerne frem at det utgjør en stor forskjell, både for dominans og solforhold når bygget er bygget med flatt tak med samme kotehøyde i forhold til et saltak i henhold til reguleringsplanen.

Videre er det i klagen pekt på at tiltaket medfører at eiendommens verditakst nedjusteres. Det anføres at klagerne må kompenseres for dette. Klagerne søker også om å få dekket kostnader ved klagesaken etter fvl. § 36.



2. Nerheim og Mæle anfører at når kommunen nå innvilger tidsbestemte dispensasjoner, er dette for å hastebehandle en ny reguleringsplan på deler av området, i stedet for å behandle reguleringsplanen for hele området. Klagerne antar at kommunen gjennom kommunaldirektør har gitt så klare signaler om at man ville få sette opp det omsøkte bygget, at kommunen føler seg forpliktet til å innvilge disse dispensasjonene. Det anføres at kommunen har gått bort fra sin rolle som forvalter og nå fremstår som saksbehandler for byggherre. Klagerne trekker frem at Statsforvalteren også har påpekt at det å gjennomføre en reguleringsplan, etter at bygget er reist, gir utilbørlige føringer for den nye planen. Videre er det i klagen anført at dette dessverre har vist seg å være riktig, noe som fremgår av Stavanger Aftenblads artikkel av 10. november 22, hvor Frode Myrhol, leder for Utvalg for by- og samfunnsutvikling uttaler at reguleringsplanen uansett vil bli vedtatt. Klagerne trekker i den forbindelse frem at dette er uttalt før Myrhol og UBS har fått tilgang til berørte parter innvendinger og påpekninger til reguleringsplanen. I den forbindelse stiller klagerne spørsmål ved hvor den demokratiske prosessen har blitt av, og hvor naboer og andre berørte parter skal bli hørt. Klagerne ber om at deres tidligere innvendinger og påpekninger i saken også følger denne klagen.

Stavanger kommune ved Byggesak- og byantikvar behandlet klagen administrativt 16.01.2023, og opprettholdt kommunens tidligere vedtak.

Statsforvalteren viser for øvrig til sakens dokumenter.

## **Statsforvalterens vurdering**

Statsforvalteren legger til grunn at klagerne har klagerett og at klagefristen er overholdt, jf. forvaltningslovens (fvl.) kap. VI og plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9.

Ved behandling av klagene kan klageinstansen prøve alle sider av saken og ta hensyn til nye omstendigheter, jf. fvl. § 34 andre ledd. Klageinstansen kan selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen for helt eller delvis ny behandling. Vi vil understreke at vurderingen av vilkårene for å gi midlertidig dispensasjon er rettsanvendelsesskjønn som kan prøves fullt ut av Statsforvalteren.

### Avgrensning

Klagene gjelder i hovedsak tillatelse til oppføring av tredje etasje. Statsforvalteren finner det hensiktsmessig å avgrense vår behandling av saken til dette spørsmålet, jf. fvl. § 34 andre ledd. Dette innebærer at vi ikke vil foreta en nærmere drøftelse av om det er grunnlag for å gi tillatelse og dispensasjoner til oppføring av halvtak i første etasje.

### Planstatus og søknadsplikt

Oppføring av tredje etasje på VID Campus krever tillatelse av kommunen etter pbl. §§ 20-2 jf. 20-1 bokstav a. Kommunen skal gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen, jf. pbl. § 21-4 første ledd, og skal behandle søknad om rammetillatelse når søker ønsker det, jf. pbl. § 21-4 tredje ledd.

Eiendommen er avsatt til tjenesteyting i kommuneplan for Stavanger 2019-2034, vedtatt 09.12.2019. Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan Misjonshøgskolen, Misjonsvn. 34, vedtatt 10.12.1980,



og er regulert til bolig og allmenntillegte formål. Statsforvalteren er kjent med at det utarbeides reguleringsplan for Misjonsmarka høyskoleområde - Eiganes og Våland kommunedel.

### Saksbehandling

Ettersom kommunen tidligere har behandlet flere søknader og dispensasjonssøknader om oppføring av nybygg på VID Campus kan det stilles spørsmål ved om kommunen kunne behandle denne saken. Det er i denne saken tale om fem midlertidige dispensasjoner for oppføring av et påbygg. Dette skiller seg fra tidligere saker hvor det har vært søkt om oppføring av et bygg på tre etasjer i sin helhet og to etasjer. Ettersom det i saken er tale om et annet tiltak finner Statsforvalteren at kommunen kunne ta saken til behandling.

### Nødvendige dispensasjoner og dispensasjonsvilkårene

Vi har lagt til grunn at tiltaket krever fem dispensasjoner.

Reguleringsbestemmelsene i § 1 og § 3 lyder:

#### «§ 1

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
2. Utnyttelsesgraden samlet for hele planområdet skal ikke overstige  $U=0,4$ . (...)

#### § 3

Skole/adm. delen.

1. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer og skal plasseres som vist på illustrasjonsplanen.
2. Taket på bygningene utformes som skråtak, dog tillates mindre flate partier innenfor bygningskroppen»

Utnyttelsesgraden samlet for hele planområdet skal ikke overstige  $U=0,4$  jf. reguleringsbestemmelsene i § 1 (2). Det er uomtvistet at omsøkt tiltak overskrider samlet tillatt utnyttelsesgrad. Det er nødvendig med dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene i § 1 (2).

Oppføring av en tredje etasje krever dispensasjon fra kravet om at bebyggelse kan oppføres i inntil to etasjer jf. reguleringsbestemmelsene i § 3 (1).

Statsforvalteren har undersøkt plankartet sammenholdt med omsøkt tiltak, og finner i likhet med kommunen at omsøkt tiltak bryter med regulerte omriss av bebyggelse i illustrasjonsplanen jf. reguleringsbestemmelsene i § 3 (1).

Omsøkt tiltak har flatt tak og det er dermed nødvendig med dispensasjon fra kravet til skråtak jf. reguleringsbestemmelsene i § 3 (2).

Det følger av pbl. § 29-4 første ledd tredje setning:

«Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.»

Gesimshøyden på bygningen med det omsøkte tilbygget er 14,3 meter, og er derfor i strid med pbl. § 29-4 hvor maksimal gesimshøyde er satt til 8 meter. Det er derfor nødvendig med dispensasjon fra denne bestemmelsen.



Vilkårene for å kunne gi dispensasjon fremgår av pbl. § 19-2. Søknaden må vurderes i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven og den aktuelle planen, og spesielt hensynet til en forsvarlig og fornuftig areal- og ressursdisponering. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi midlertidig dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Adgangen til å gi midlertidig dispensasjon, «*tidsbestemt eller for ubestemt tid*», går frem av pbl. § 19-3.

#### Vurdering av midlertidig dispensasjon fra regulert etasjeantall og maksimal høyde i pbl. § 29-4

Hovedhensynene bak pbl. § 29-4 første ledd, tredje setning, er å se til at vurderingen av særlig høye bygninger skal gjøres gjennom plan og ikke i den enkelte byggesak. Etter pbl. § 29-4 og rundskriv H8/15 skal det foretas en samlet vurdering hvor særlig hensynet til brannsikkerhet, lys og luft mellom bygninger, uteoppholdsareal, utsikt, nabohensyn, samt tilpasning til terreng og eksisterende bebyggelse. Dette er også hensyn som langt på vei samsvarer med hensynene bak regulert etasjeantall.

Vi understreker at søknader skal behandles som om tiltaket ikke er gjennomført. Statsforvalteren kan derfor ikke vektlegge at byggearbeidet er igangsatt/ferdigstilt hverken i positiv eller negativ retning.

Kommunen har i saken godkjent oppføring av en tredje etasje på Misjonsmarka 12. Tiltaket skal ligge om lag 12 meter sør fra nærmeste eksisterende boligbebyggelse. Bygget, med omsøkt tiltak, vil få en gesimshøyde på 14,3 meter.

Statsforvalteren ønsker å vise til vurderingene som ble gjort i vår forrige behandling av saken, sak 2021/6027, datert 07.07.2022, hvor følgende gikk frem:

*«Kommunen viser til at det innenfor planområdet er flere bygg som har avvikende høyder i henhold til plan- og bygningslovens generelle regler. Videre viser kommunen til at bygget har en delvis inntrukket tredje etasje som får bygget til å fremstå mindre dominerende. Omsøkt tiltak bryter vesentlig med regulert høyde og etasjeantall. Det er på det rene at en oppføring av tre etasjer vil gi bygget et mer dominerende preg, sammenlignet med en oppføring i tråd med plan- og bygningsloven og gjeldende reguleringsplan. I alle tilfeller vil dispensasjonene medføre at området vil fremstå betydelig mer nedbygget, og mindre åpent enn hva planen forutsetter. En tillatelse til tiltaket vil her medføre tap av lys og utsyn for omkringliggende boliger, og særlig for gnr. 59 bnr. 738 og gnr. 59 bnr. 990, som er nærmeste boligbebyggelse nord for tiltaket. Videre vil en dispensasjon også kunne svekke planen som informasjons- og styringsdokument.*

*Det foreligger vesentlige avvik fra den planmessige og rettslige situasjonen hva gjelder høyde. En dispensasjon fra etasjeantall og høyde sett i sammenheng med omsøkt dispensasjon fra grad av utnytting vil legge opp til et klart høyere volum enn hva reguleringsplanen legger opp til. Hver for seg og i sum vil disse dispensasjonene forsterke graden av tilsidesettelse av hensynene bak regulert etasjeantall og høyde.*

*I tillegg bemerkes det at det følger av Ot.prp.nr.32 (2007–2008) s. 242 at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.*



*Kommunen trekker i saksframlegget av 02.12.2021 frem at det for det tilfellet at en midlertidig dispensasjon innvilges, vil dette kun være en midlertidig tillatelse i påvente av en planavklaring. Videre trekkes det frem at en slik midlertidig dispensasjon ikke vil undergrave planprosessen tilsvarende som en varig dispensasjon. Statsforvalteren viser her til Gyldendal Rettsdata<sup>2</sup> note 579 til pbl. § 19-3:*

*"Midlertidige dispensasjoner kan også gis i påvente av ny plan. Slike dispensasjoner må imidlertid brukes med forsiktighet. Dersom den aktuelle reguleringsplanen ikke lenger gir uttrykk for ønsket arealbruk, må kommunen endre planen og ikke basere seg på dispensasjoner."*

(...)

*Det er i saken tale om omfattende bruk av dispensasjoner. Som nevnt på foregående sider er det igangsatt en planprosess for området. Som flere av klagerne har vært inne på, vil en omfattende bruk av dispensasjoner kunne legge sterke føringer for utfallet av en planprosess. Statsforvalteren ønsker i den forbindelse å vise til vurderingene som ble gjort i vår forrige behandling av saken, sak 2021/6027, hvor vi blant annet viser til at det er tungtveiende argumenter som taler for gjennomføring av en planprosess:*

*«Som forarbeidene fremhever, vil en utstrakt dispensasjonspraksis kunne undergrave kommunens styring med arealpolitikken. Dette kan svekke forutberegneligheten da styringen går over til å skje i den enkelte byggesak. Tiltaket vil avvike på flere punkter fra hva planen legger opp til. Tiltaket er omfattende og ønskes oppført sentralt i Stavanger. Videre vil tiltaket ha stor betydning for omgivelsene og har skapt betydelig konflikt i området. Kommunene bør være tilbakeholdne med dispensasjoner for større utbyggingstiltak. Hensynet til en helhetlig vurdering av planområdet tilsier at det skulle vært utarbeidet ny plan.»*

*Vi ønsker i tillegg å vise til SOM-2015-1365 som vil kunne tale for at det bør gjennomføres en planprosess.»*

De midlertidige dispensasjonene er gyldig i ett år. Jo lengre tid en dispensasjon blir gitt for, jo mer vil den kunne påvirke hensynene bak lov- og reguleringsbestemmelser. Selv om dispensasjonene er begrenset til ett år så er det på det rene at naboeiendommene, særlig de som ligger i første rekke mot tiltaket, vil kunne oppleve en følelse av «innebyggethet» som følge av oppføringen av en tredje etasje. Tiltakets beliggenhet, utforming og høyde vil medfører store endringer knyttet til utsikts- og innsynsforhold for disse eiendommene. I tilfeller som dette, hvor området endrer karakter, vil naboers mulighet for medvirkning være særlig betydningsfullt.

Etter det ovennevnte er Statsforvalteren kommet til en midlertidig dispensasjon i ett år vesentlig setter til side hensynet bak regulert etasjeantall og maksimal høyde i pbl. § 29-4. Dermed er vi kommet til at det ikke er adgang etter pbl. § 19-2 annet ledd til å gi dispensasjon. Da vilkårene er kumulative går vi ikke nærmere inn i en vurdering av om fordelene er klart større enn ulempene jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Vilkårene for dispensasjon fra regulert etasjeantall og maksimal høyde jf. pbl. 19-2 jf. pbl. §§ 12-4 annet ledd og 29-4 første ledd er ikke oppfylt. Vi går ikke nærmere inn i en vurdering av de øvrige dispensasjonene som aktualiseres i saken. Statsforvalteren omgjør kommunens vedtak til avslag.



Vi gjør oppmerksom på at det etter fvl. § 36 kan være adgang til å få dekket vesentlige og nødvendige kostnader dersom vedtaket blir endret. Et krav om å få dekket sakskostnader må som hovedregel settes frem innen tre uker etter at vedtaket er mottatt.

Tiltaket er med dette endelig avslått av forvaltningen. Kommunen har plikt til å følge opp det eksisterende tiltaket etter plan- og bygningsloven kapittel 32, så langt det måtte være grunnlag for det. Partene har i så fall rett på forhåndsvarsel før kommunen gir pålegg eller vedtar tvangsmulkt, jf. pbl. § 32-2.

**Vedtaket:**

**Statsforvalteren omgjør de deler av vedtaket av 10.11.2022, som gjelder midlertidige dispensasjoner på ett år for oppføring av tredje etasje på gnr. 59 bnr. 1728 i Stavanger kommune til avslag. De deler av kommunens vedtak som gjelder oppføring av halvtak i første etasje stadfestes.**

**Klagene tas til følge.**

**Vedtaket kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.**

Monica Nessa (e.f.)  
avdelingsdirektør

Odd-Arild Holen  
juridisk seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

SPINN ARKITEKTER AS	Rådhusgata 4	0151	OSLO
Astrid Nerheim	Gramstadveien 6	4024	STAVANGER
Rune Bø	Karmøyveien 23	4024	STAVANGER
Per Bernhard Mæle	Gramstadveien 6	4024	Stavanger
NMS EIENDOMMER AS	Postboks 226 Sentrum	4001	STAVANGER
Nina Eilen Gulbrandsen	Karmøyveien 23	4024	STAVANGER