



STAVANGER KOMMUNE  
Postboks 8001  
4068 STAVANGER

Kontakt saksbehandler

Iselin Adriana Stabel, 51568701  
[iselin.stabel@statsforvalteren.no](mailto:iselin.stabel@statsforvalteren.no)  
Erik Thomsen, 51568879

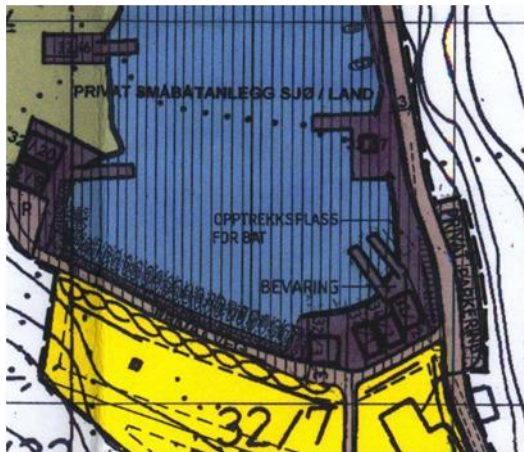
## Klageavgjørelse i byggesak - gnr. 132 bnr. 2, Sæbøvegen 1, Stavanger kommune - tiltakshaver: Magnar Sandanger

**Nabo og gjenboer har påklaget kommunens vedtak om tillatelse og dispensasjon til oppføring av flytebrygge. Statsforvalteren omgjør kommunens vedtak til avslag.**

Vi viser til kommunens oversendelse av 12.06.2023.

### Sakens bakgrunn

Saken gjelder klage på kommunens vedtak 16.3.2023 om dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan for oppføring av en flytebrygge. Flytebryggen og et utsnitt av gjeldende reguleringsplan er vist på figurene nedenfor.



Kommunen har tidligere avslått tiltakshavers søknad om flytebrygge, men etter at tiltakshaver hadde klaget på avslaget traff kommunen 13.3.2023 følgende vedtak:

*«Klagen tas til følge. Utvalg for by- og samfunnsplanlegging gir dispensasjon som omsøkt, jf. PBL 19-2.»*



*Omsøkt bryggeanlegg blir etablert innenfor et område som er regulert og tatt i bruk som småbåthavn. Den innerste delen av Sæbøvågen er nedbygget, og det er positivt å bygge ut i en allerede etablert småbåthavn. Omsøkt anlegg vil kunne utfordre gjeldene regulering og etablert bruk, samtidig kan en ikke se at utvidelsen medfører en vesentlig tilsidesettelse av regulert byggegrense.*

*Natur- og miljøkonsekvenser er mindre konfliktfylte ved slike fortettinger, og det er en fordel at en kan benytte seg av etablert infrastruktur. Nytt bryggeanlegg skal ikke hindre etablert bruk og tilkomst i Vågen. Denne delen av Sæbøvågen er nedbygget og privatisert, og strandsonehensyn gjør seg ikke gjeldene med tyngde. Ved å tillate omsøkt tiltak vil en få tilrettelegge for flere båtplasser på en skånsom måte, noe som ansees som positivt. Fordelen er derfor klart større enn ulempe.*

*De rettslige vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, og utvalget velger på dette grunnlaget å gi dispensasjon som omsøkt, jf. Vurderingen ovenfor.*

*Administrasjonen gis fullmakt til å utferdige byggetillatelse.»*

Eier av Gnr. 132 bnr. 7 og Gnr. 132 bnr. 27 har klaget på vedtak av 16.03.2023. Adius advokater ved Einar S. Ramsland har på vegne av gnr. 132 bnr. 7 påklaget dispensasjonsvedtaket og anfører i det vesentligste at vilkårene for å gi dispensasjon ikke er oppfylt ved at det er åpenbart at tiltaket vil endre småbåthavnen i vesentlig grad, og at det ikke er vist til andre fordeler enn økonomiske interesser hos tiltakshaver. Tiltaket vil også gå ut over bnr. 7 sine rettigheter til brygge og naust i nærheten av tiltaket. Gnr. 132 bnr. 27 stiller blant annet spørsmål ved hva som er poenget med en planprosess dersom muligheten for dispensasjon sitter så løst. Han viser til planprosessene som har vært for Sæbøvåg til nå som blant andre han, Sæbøvåg båtforening og tiltakshaver var en aktiv del av. I tidligere reguleringsprosess ble både flytebryggeforslag, og steinfylling der flytebryggen nå søkes oppført ved dispensasjon forkastet etter grundige vurderinger.

Statsforvalteren viser til sakens dokumenter.

### **Statsforvalterens vurdering**

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

Ved behandling av klagen 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 dispensasjon er rettsanvendelsesskjønn som kan prøves fullt ut av Statsforvalteren.

#### Planstatus og søknadsplikt

Oppføring av flytebrygge 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.

Området der tiltaket søkes plassert ligger innenfor reguleringsplan for Sæbøvågen, Fogn, vedtatt 24.06.2003, og er regulert til *spesialområde privat småbåtanlegg sjø* og *spesialområde privat småbåtanlegg land*, da tiltaket er forankret i både sjø og land, jf. figuren ovenfor



### Tiltaket krever dispensasjon

I denne planen har kommunen tegnet inn båter og det private småbåtanlegget i detalj. Området er utbygget i tråd med dette. Statsforvalteren finner i likhet med kommunen at inntegnet bebyggelse og brygger i denne sonen er å anse som en regulert byggegrense satt i plan som må gå foran det generelle byggeforbudet i pbl. § 1-8, jf. tredje ledd. Omsøkt tiltak ligger utenfor regulert byggegrense og tiltaket krever derfor dispensasjon fra reguleringsplanen, jf. pbl. § 12-14 tredje ledd

Dispensasjon krever grunnlagt søknad om dispensasjon, jf. pbl. § 19-1.

Tiltakshaver har blant annet grunnlagt søknaden med at området er avsatt til småbåtanlegg, og at det finnes mange andre områder i umiddelbar nærhet som er bedre egnet til å ivareta natur og landskap. Det anføres at tiltaket vil forsterke kulturmiljøet i området. Tiltakshaver anfører videre at bukten per i dag er fullt utbygget slik at det ikke er mulig for allmennheten å ta sjøkanten i bruk per i dag, uten tilgang til en kai eller brygge, og at flere vil få tilgang til sjøen ved flere båt plasser. Det anføres videre at det er en fordel at planområdet blir fullt utbygget med en fornuftig arealutnyttelse.

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 dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Når det gjelder dispensasjon fra arealplaner heter det følgende i Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 242:

*«[d]e ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.*

*Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.»*

Det ovennevnte er også understreket av Sivilombudet i SOM-2017-2921 der det heter:

*«Dersom reguleringsplanen ikke lenger gir uttrykk for hvordan kommunen ønsker å utnytte området, bør kommunen gjennomføre en planprosess. En planprosess vil i større grad enn enkelt dispensasjoner sikre at helhetlige hensyn ivaretas og at eiendommene ses i sammenheng. Kommunen kan bl.a. ta stilling til hvilke krav som skal stilles til de nye boligene og hvilken utnyttelsesgrad området skal ha. Samtidig vil en planprosess sikre medvirkning og demokratisk forankring. Planforslag legges ut til høring slik at bl.a. grunneiere, festere og naboer får anledning til å inngi merknader. De vedtas av kommunens øverste folkevalgte organ kommunestyret. Disse hensynene ivaretas ikke i samme utstrekning ved dispensasjoner. Det er derfor vanskelig å se at kommunens ønske om å utnytte området på en annen måte enn hva som følger av planen, er et tungtveiende hensyn i dispensasjonsvurderingen.*



Statsforvalteren legger til grunn at formålet bak reguleringsplanen herunder planens byggegrense er å sikre en planavklart utbygging av småbåthavnen i Sæbøvågen, i tillegg til å sikre tilfredsstillende ferdsels-, trafikk- og parkeringsforhold i og rundt småbåthavnen. Regulerte byggegrenser skal generelt også medvirke til å sikre en viss åpenhet i uterommet mellom ulike byggetiltak, og sikre nok uteoppholdsareal, tilpasning til terreng og eksisterende bebyggelse, verneinteresser med mer.

Omsøkt flytebrygge har mange båtplasser og en betydelig utstrekning slik at den berører store deler av den indre delen av Sæbøvågen. Utbygging av flytebryggen vil derfor innebære et vesentlig avvik fra den regulerte og planavklarte utbyggingen i sjøen i Sæbøvågen. Utbygging vil også kunne hindre fri ferdsel på sjøen i den indre delen av Sæbøvågen.

På denne bakgrunn er det Statsforvalterens vurdering at de ovennevnte hensynene bak reguleringsplanen og den regulerte byggegrensen vil bli vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon for oppføring av omsøkt flytebrygge. Det er på denne bakgrunn ikke nødvendig for Statsforvalteren å vurdere om fordelene ved å dispensere er klart større enn ulempene, jf. Statsforvalterens innledende merknader ovenfor om pbl. § 19-2 andre ledd.

Klagen blir etter dette tatt til følge.

Statsforvalteren gjør oppmerksom på at klager kan ha rett til dekning av sakskostnader, jf. fvl. § 36 fjerde ledd.

### **Vedtak:**

**Statsforvalteren omgjør kommunens vedtak av 16.03.2023 til et avslag.**

**Klagen tas til følge.**

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

Lone Merethe Solheim (e.f.)  
ass. statsforvalter

Monica Nessa  
avdelingsdirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

RYGER ADVOKATFIRMA AS AVD STAVANGER	Postboks 719 Sentrum	4003	STAVANGER
ADIIUS ADVOKATER ANS	Postboks 220 Sentrum	4001	STAVANGER
Pia Myrvold	Vestre Fognavegen 344	4164	FOGN
Magnar Sandanger	Sæbøvegen 1	4164	FOGN
Ottar Sandanger	Vestre Fognavegen 35 F	4164	FOGN