



Karmøy kommune  
Postboks 167  
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Knut Ragnar Slettebø, 51568951  
[knut.slettebo@statsforvalteren.no](mailto:knut.slettebo@statsforvalteren.no)

## Klageavgjørelse i byggesak – gnr. 57 bnr. 133, Torget 5, Karmøy kommune – tiltakshaver: Karmøy kommune

**Nabo har påklaget kommunens vedtak om tillatelse og dispensasjon til fornying av torget i Skudeneshavn. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.**

Vi viser til kommunens oversendelse av saksdokumentene av 09.02.2023.

### Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om rammetillatelse og dispensasjon fra byggegrense mot sjø og arealformål i sjø til fornying av torget i Skudeneshavn. Det er søkt om tillatelse til å gjennomføre følgende tiltak:

- Etablering av ny kaifront med nedtrapping til sjø
- Utskifting av overflate inkludert øvre lag av masse
- Etablering og tilpasning av overvannshåndtering
- Etablering av arealer til lek og rekreasjon



Figur 1 Vedlagt landskapsplan, nr. L 10 00 02, rev. F04



Det har kommet inn seks nabomerknader mot søknaden. Nabomerknadene omhandler blant annet trafikk-/parkeringsforhold og hvordan tiltaket vil påvirke eksisterende næringsvirksomhet i området.

Det foreligger uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland, Fiskarlaget Vest og Fiskeridirektoratet angående dispensasjonssøknaden. Uttalelsene inneholder en del innspill til byggesaksprosessen, men ingen fraråder dispensasjon.

Karmøy kommune fattet 07.09.2022 følgende vedtak administrativt:

**«Vedtak**

*Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Dispensasjon fra kommunedelplanens byggegrense mot sjø samt formål i sjø er gitt med hjemmel i pbl. §19-2.*

*Følgende tiltak er godkjent:*

*Ny kaifront med nedtrapping til sjø*

*Utskifting av overflate inkl øvre lag av masse inkludert ny overvannshåndtering. (Eksisterende overflate består av belegningsstein av betong og asfalterte arealer.)*

*Etablering av arealer til lek og rekreasjon; lekeskulptur, sittebenker, beplantning mm iht landskapsplanen*

*Mindre endring plassering «taxihytte»*

*Det foreligger dispensasjon fra Fredningen Skudeneshavn fra Fylkeskommunen i Rogaland. (Vedlagt)*

*[...]*

**Vilkår**

*Tiltaket kan ikke settes i gang før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.*

*Igangsettingstillatelse kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt-igangsettingstillatelse kan deles opp slik at arbeid på land kan starte før arbeid i sjø jf vilkår 1-2:*

*-Det må foreligge tillatelse fra Karmsund Havnevesen*

*-Det må foreligge tillatelse etter forurensningsloven for arbeider i sjø -Alle tilkoblinger til kommunalt anlegg må ha rørleggermelding.*

*Før det gis ferdiggattest skal nytt areal i sjø være innmålt.»*

Vedtaket ble påklaget av advokat Lise Østensjø Waage på vegne av Simon Lie Eiendom AS, **gnr. 57 bnr. 131 og 266**, i brev datert 29.09.2022. Klager anfører i det vesentlige at tiltaket ikke er i samsvar med arealformålet, da det reelt sett er tale om etablering av friområde og ikke veg. Tiltaket krever derfor dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen. For øvrig anføres det at tiltaket i alle tilfeller har slike virkninger at det utløser plankravet i plan- og bygningsloven § 12-1, jf. § 12-4.

Klager peker videre på manglende avklaring av privatrettslige forhold, da særlig knyttet til eiendomsgrenser og adkomst-/parkeringsrettigheter. Klager anfører at disse forholdene burde vært nærmere drøftet, og at flere andre forhold, herunder konsekvenser for trafikken og utvidelsen i sjø, også burde vært underlagt en nærmere vurdering. Klager hevder ellers at kommunen har foretatt en for snever vurdering av dispensasjonsvilkårene.

Klager ber om at vedtaket blir gitt utsatt iverksettelse til klagesaken er avgjort.



Karmøy kommune ved *Hovedutvalg teknisk og miljø* behandlet klagen politisk 17.01.2023 og opprettholdt kommunens tidligere vedtak. Kommunen vedtok samtidig å gi vedtaket utsatt iverksettelse i medhold av forvaltningsloven § 42.

Statsforvalteren viser for øvrig til sakens dokumenter.

### **Statsforvalterens vurdering**

Statsforvalteren legger til grunn at klagerne har klagerett og at klagefristen er overholdt, jf. forvaltningsloven (fvl.) kapittel VI og plan- og bygningsloven (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.

#### Søknadsplikt og planstatus

Fornyelsen av torget det er søkt om, krever tillatelse av kommunen etter pbl. § 20-2, jf. § 20-1. 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 ligger innenfor reguleringsplan for Skudeneshavn, revidert 04.09.2001, og er der regulert til *trafikkområde* med underformål *torg*. Eiendommen er i gjeldende kommunedelplan for Skudeneshavn, vedtatt 13.05.2019, vist med arealformålet *Veg på land*, og arealformålet *Ferdse* i sjø, samt hensynssone *H570 Bevaring kulturmiljø* og *H730 Båndlegging etter lov om kulturminner*.

I kommunedelplanen § 1-4 er det listet opp hvilke reguleringsplaner som gjelder foran denne planen. Selve reguleringsplanen for Skudeneshavn er ikke nevnt her, og kommunedelplanen vil derfor gjelde foran reguleringsplanen ved motstrid, jf. kommunedelplanen § 1-8, jf. pbl. § 1-5 andre ledd.

#### Privatrettslige forhold

Klager har anført at privatrettslige forhold, herunder uklare eiendomsgrenser og eksisterende adkomst- og parkeringsrettigheter, er til hinder for gjennomføring av tiltaket.

Kommunen har i vedtaket av 07.09.2022 ikke funnet grunnlag for å avvise klagen på grunn av privatrettslige forhold i medhold av pbl. § 21-6 første ledd. Standpunktet er opprettholdt i forbindelse med forberedende klagebehandling 17.01.2023.

Det fremgår av pbl. § 21-6 andre ledd at «*[f]forvaltningsloven kapittel VI om klage og omgjøring gjelder ikke for bygningsmyndighetenes avgjørelser om ikke å ta stilling til privatrettslige forhold*». Kommunens avgjørelse om ikke å avvise søknaden på grunn av anførselene om privatrettslige forhold, kan altså ikke overprøves av Statsforvalteren som klageinstans, jf. Prop. 64 L (2020-2021) side 57.

Statsforvalteren finner på denne bakgrunn ikke grunnlag for å foreta en realitetsvurdering av de anførselene som gjelder privatrettslige forhold. Vi vil samtidig presisere at plan- og bygningslovens regler ikke griper direkte inn i underliggende privatrettslige forhold, og at en tillatelse etter denne loven derfor ikke avgjør slike forhold, jf. Prop. 64 L (2020-2021) side 56. Tiltakshaver bærer selv ansvaret og risikoen for at tiltaket er avklart privatrettslig før eventuelt arbeid påbegynnes.



### Sakens opplysning

Klager har videre anført at saken ikke er tilstrekkelig opplyst, jf. fvl. § 17, og at det derfor foreligger en saksbehandlingsfeil som kan ha virket inn på vedtakets innhold, jf. fvl. § 41. Av forhold klager hevder skulle vært bedre utredet, er hvor omfattende utbyggingen i sjø vil være, konsekvenser for parkering og adkomst, samt konsekvenser for øvrig trafikk. Det vises videre til at kommunen har foretatt en for snever vurdering av fordel-/ulempevilkåret.

Det følger av fvl. § 17 første ledd første punktum at «[f]orvaltningsorganet skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes». Det er lagt til grunn i praksis at bestemmelsen ikke oppstiller et absolutt krav til saksutredningen, men at kravet til utredninger må avpasses ut fra faktorer som forholdene og hvor inngripende vedtaket er, jf. Rt. 2011 s. 111 avsnitt 52.

Denne saken gjelder søknad om rammetillatelse og dispensasjon. Kravet til dispensasjon gjelder for etableringen av ny kaifront med nedtrapping mot sjø. For øvrig er tiltaket, som vi vil komme tilbake til, i samsvar med kommunedelplanen. For tiltak som ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen, har som nevnt tiltakshaver rettskrav på tillatelse, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

I lys av utgangspunktet om at tiltakshaver har rettskrav på tillatelse til tiltak som er i samsvar med arealplan, finner Statsforvalteren det klart at kommunen har overholdt sin plikt til å sørge for at saken er så godt opplyst som mulig, jf. fvl. § 17 første ledd første punktum. Vi peker særlig på at konsekvenser for parkering og adkomst, samt øvrig trafikk, følger av at området blir opparbeidet som torg i tråd med planen. Vi kan derfor ikke se at kommunen hadde noen oppfordring til å undersøke disse forholdene mer inngående enn hva som er gjort i byggesaken.

For øvrig fremgår omfanget av utvidelsen av kaiområdet klart av sakens dokumenter, herunder vedlagt landskapsplan der eksisterende kaifront er vist som en blå stiplet linje. Denne landskapsplanen er også gjengitt i kommunens vedtak. Statsforvalteren finner det klart at det forhold at størrelsen på arealet som utvides ikke er eksplisitt angitt i vedtaket, ikke kan innebære at saken er utilstrekkelig opplyst. Dette gjelder særlig når tiltakets omfang ellers fremgår klart av både saksdokumentene og kommunens vedtak.

### Dispensasjonsvurdering

Innenfor 100-metersbeltet langs sjøen gjelder det i utgangspunktet et alminnelig byggeforbud, jf. pbl. § 1-8 andre ledd. Er det fastsatt en klar og entydig byggegrense mot sjø i plan,<sup>1</sup> vil denne byggegrensen imidlertid gå foran det alminnelige byggeforbudet, jf. pbl. § 1-8 tredje ledd.

I denne saken er det fastsatt en klar og entydig byggegrense mot sjø i plankartet til kommunedelplanen, jf. kommunedelplanen § 6-1 første ledd, og kommunedelplanens byggegrense gjelder derfor foran det alminnelige byggeforbudet i pbl. § 1-8 andre ledd, jf. § 1-8 tredje ledd.

Etableringen av ny kaifront med nedtrapping til sjø som det er søkt om innebærer at det blir foretatt en utvidelse av kaiområdet i strid med kommunedelplanens byggegrense mot sjø. Tiltaket krever derfor dispensasjon fra denne byggegrensen.

Når det gjelder spørsmålet om tiltaket krever dispensasjon fra arealformålet i sjø, følger det av Miljøverndepartementets uttalelse inntatt i Planjuss nr. 1/2012 side 36 at tiltak som «*har tilknytning*

---

<sup>1</sup> <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/-1-8---sporsmal-om-byggegrense-i-strandsonen---plan-og-bygningsloven--1-8-tredje-ledd/id2646495/>





*og er forankret i land», vil følge arealformålet for landarealene. Synspunktet bygger på en antagelse om at «et annet formål for sjøarealene vanligvis ikke vil være til hinder for å gjennomføre planen for landarealene».*

I denne saken består tiltaket i sjøen av etablering av en ny kaifront, med nedtrapping til sjø, som vil innebære en utvidelse av torget. Slik Statsforvalteren vurderer det, er dermed tiltaket i samsvar med arealformålet på land, og det krever dermed ikke dispensasjon fra arealformålet *Ferdse* i sjø.

Klager har ellers anført at fornyingen av torget det er søkt om, krever dispensasjon fra plankrav i både kommunedelplanen og plan- og bygningsloven. Statsforvalteren vil først ta stilling til om tiltaket krever dispensasjon fra plankrav i kommunedelplanen.

Det fremgår av kommunedelplanen § 8-1 tredje ledd at «[a]lle tiltak som krever endring av arealformålet, må fremmes i form av en reguleringsendring». Er fornyingen av torget ikke i samsvar med arealformålet i kommunedelplanen, vil dermed tiltaket kreve dispensasjon.

Området saken gjelder er i kommunedelplanen vist med arealformålet *veg*, som er et underformål av hovedformålet *samferdsel og teknisk infrastruktur*. Hvilke tiltak som er i samsvar med underformålet *veg*, er nærmere omtalt i Kommunal- og distriktsdepartementets veileder til kommuneplanens arealdel side 86:<sup>2</sup>

*«Formålet veg omfatter alle elementer i trafikksystemet, herunder overordnet nett for kjøreveger, gang-/turveger, sykkelveger og kollektivtransport, fortau, torg, plasser og gatetun med videre.»*

Saken her gjelder opparbeiding av torg. Dette er lagt til grunn av kommunen i vedtaket av 07.09.2022, der overskriften er «*Fornyelse av Torget*». Søknaden om rammetillatelse trekker for øvrig i samme retning. Vi viser særlig til at tiltaket i søknaden er omtalt som «*fornyelse av torget*», og at formålet med fornyelsen ifølge søknaden har vært å «*forsterke de kvalitetene torget allerede har i dag*». At ansvarlig søker har brukt begrepet «*friareal*», kan i lys av det ovennevnte ikke tolkes slik at man her har tatt sikte på noe annet enn opparbeidelse av torg.

Statsforvalteren legger altså til grunn at opparbeiding av torg er i samsvar med arealformålet *veg*, og at denne saken nettopp gjelder opparbeiding/fornyelse av torg. Tiltaket krever dermed ikke endring av arealformålet, og plankravet i kommunedelplanen § 8-1 tredje ledd utløses derfor ikke.

For øvrig viser vi til kommunens merknader i forbindelse med forberedende klagebehandling angående kommunedelplanens bestemmelser om plankrav. Vi slutter oss i det vesentlige til disse merknadene.

Statsforvalteren vil etter dette ta stilling til om tiltaket krever dispensasjon fra plankravet i pbl. § 12-1 tredje ledd.

Etter pbl. § 12-1 tredje ledd kreves det reguleringsplan for gjennomføring av «*større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn*». Ut fra bestemmelsens ordlyd kan både tiltakets størrelse i seg selv, og virkningene tiltaket har på omgivelsene, utløse krav om reguleringsplan. Ordlyden tilsier samtidig at terskelen for at plankravet skal utløses, vil være forholdsvis høy.

---

<sup>2</sup> <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/kommuneplanens-arealdel/id2904677/>



Plankravet i pbl. § 12-1 tredje ledd er en videreføring av den tidligere bestemmelsen i plan- og bygningsloven av 1985 § 23 nr. 1 første ledd, og forarbeidsuttalelser tilknyttet den eldre bestemmelsen vil derfor kunne ha betydning for tolkningen av plankravet i pbl. § 12-1 tredje ledd. I Ot.prp. nr. 51 (1987-1988) side 53-54 er det uttalt følgende om definisjonen av «*større bygge- og anleggsarbeider*»:

*«Hovedkriteriet for reguleringsplikten må være om tiltaket i seg selv eller de konsekvenser det kan gi, vil fremkalle vesentlige endringer i det bestående miljø, eller utløse behov for andre tiltak m.v. som samlet kan gi større virkninger. Dette kriteriet må kombineres med hensynet til å gi offentligheten adgang til å gjøre sine synspunkter gjeldende før endelig beslutning om tiltakets gjennomføring treffes.*

*Visse tiltak vil alene i kraft av størrelsen utløse reguleringsplanplikt. I andre tilfelle kan tiltak som ikke i seg selv er så store, men som plasseres i «sårbare» områder utløse reguleringsplanplikt. Slike «sårbare» områder vil f.eks. være områder med særlig verdifullt kultur- eller naturlandskap, områder som er preget av bevaringsverdig bebyggelse eller som på annen måte har særlig vernekarakter.*

*Det bør også utarbeides reguleringsplan dersom tiltaket vil medføre konflikt i forhold til eksisterende virksomhet i et område. Eksempel på et slikt tiltak kan være trafikkskapende næringsvirksomhet i et etablert boligområde. Hensynet til medvirkning i planlegging tilsier at slike tiltak ikke godkjennes før de inngår i reguleringsplan.»*

Kjernen i det siterte er, slik Statsforvalteren vurderer det, om tiltakene det er søkt om, direkte eller indirekte, vil medføre vesentlige endringer i det bestående miljø. At et tiltak har slike konsekvenser, kan være en følge av både tiltaket i seg selv og karakteristikken til det bestående miljøet. Medfører tiltaket aktivitet som er i klar konflikt med eksisterende virksomhet – som trafikkskapende næringsvirksomhet i et boligområde – vil det tale for at plankravet i pbl. § 12-1 tredje ledd blir utløst.

Saken her gjelder fornying av torg. Tiltaket vil innebære en viss endring av området, både i form av opparbeiding av en ny, utvidet kaifront, og i form av en endret bruk av torget. Fornyingen av torget legger til rette for fotgjengere, og vil dermed kunne føre til endret trafikkmonster i området. Samtidig skal altså hovedtrekkene i arealbruken videreføres. Saken gjelder ikke en omlegging til et annet formål. Vi har derfor kommet til at saken ikke gjelder et «*større bygge- og anleggstiltak*», og at tiltaket heller ikke kan få «*vesentlige virkninger for miljø og samfunn*», jf. pbl. § 12-1 tredje ledd.

Statsforvalteren finner på denne bakgrunn at tiltaket ikke krever dispensasjon fra plankravet i pbl. § 12-1 tredje ledd.

Som det følger av det ovennevnte, har Statsforvalteren kommet til at omsøkt fornyelse av torget krever dispensasjon fra kommunedelplanens byggegrense mot sjø, men at tiltaket for øvrig er i samsvar med kommunedelplanen. Etter pbl. § 19-1 kan dispensasjon bli gitt etter grunnlagt søknad.

#### Vilkårene for dispensasjon

Vilkårene for å kunne gi dispensasjon fremgår av pbl. § 19-2. Søknaden må vurderes opp mot 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 byggeforbudet i strandsonen, har departementet uttalt følgende i forarbeidene til pbl. § 19-2, Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 243:

*«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress.»*

Lovgiver har med dette gitt uttrykk for en svært snever adgang til å gi dispensasjon til deling og utbygging i strandsonen. Hensikten er å unngå en uheldig utvikling, hvor strandsonen bygges ned bit for bit og bygge- og deleforbudet gradvis blir uthulet. Istedenfor skal utbygging skje gjennom planprosesser. Slike prosesser sikrer bred medvirkning og demokratisk forankrede beslutninger, hvor blant annet sektormyndighetene har mulighet til å fremsette innsigelse, jf. SOM-2019-4028.<sup>3</sup>

I de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen er Karmøy kommune plassert i sone to.<sup>4</sup> Dispensasjoner skal her særlig unngås i sentrale områder der presset på arealene er stort, jf. retningslinjene pkt. 9.1. Statsforvalteren vil presisere at det følger av planretningslinjene punkt 6 at avklaring av arealbruk i strandsonen skal skje gjennom planlegging, og ikke gjennom enkeltvise dispensasjoner.

#### Vurdering av dispensasjonsvilkårene

Statsforvalteren vil først vurdere om hensynene bak kommunedelplanens byggegrense mot sjø blir vesentlig tilsidesatt av etableringen av ny kaifront som det er søkt om.

Formålet med byggeforbudet i strandsonene er å sikre allmennheten adgang til strandsonen, samt å ivareta andre allmenne interesser, slik som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap, jf. pbl. § 1-8 første ledd.

Byggegrensen i gjeldende kommunedelplan er for dette området satt ved bryggekannten. Planens byggegrense åpner altså for bygging her helt ut til sjøkanten. Det er nærmere redegjort for begrunnelsen for denne byggegrensen i planbeskrivelsen. For delstrekning 9, som denne saken gjelder, er det uttalt følgende på side 39 i planbeskrivelsen:

*«Byggegrense i etablert bebyggelse. Byggegrense er vist i bebyggelsens fasader mot sjø og foranliggende kaier og brygger kan ikke bebygges. Målsetningen er å videreføre dagens situasjon.»*

Uttalelsen gjelder generelt for det som i planbeskrivelsen er omtalt som delstrekning 9, og den er slik ikke rettet spesifikt mot området saken gjelder, der byggegrensen mot sjø er satt ved sjøkanten. Kjernen i det siterte synes å være at byggegrensen i området skal sikre at det ikke åpnes for at privatiserende bebyggelse – som kan være til skade for de allmenne strandsoneverdiene i området – blir trukket nærmere sjø enn eksisterende bebyggelse.

En slik tolkning understøttes av omtalen av spørsmålet om tilgang til strandsonen i Skudeneshavn på side 30-31 i planbeskrivelsen. Her er det lagt til grunn at strandlinjen i sentrum i dag er «en

<sup>3</sup> <https://www.sivilombudet.no/uttalelser/dispensasjoner-i-strandsonen-mandal-lindenes-kommune/>

<sup>4</sup> <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/statlige-planretningslinjer-for-differensiert-forvaltning-av-strandsonen-langs-sjoen/id2850282/>



*fellesressurs som i økende grad knyttes til rekreasjonsbruk», og det er videre fremhevet at «[i] selve sentrum er torget det området med allmenn tilgang til sjøen». Å sikre at torget forblir et fellesgode der hensynet til allmennhetens tilgang til strandsonen er ivaretatt, må altså være det bærende hensynet bak kommunedelplanens byggegrense mot sjø i dette området.*

Slik Statsforvalteren vurderer det, vil etableringen av kaifronten det er søkt om, ikke ha en negativ innvirkning på hvor tilgjengelig strandsonen er for allmennheten sett fra land. Tiltaket vil om noe bidra til økt tilgjengelighet fra land, idet utvidelsen og fornyelsen av torget det er søkt om, vil styrke torgets funksjon som en møteplass for allmennheten. Når det gjelder tiltakets konsekvenser for ferdsel i sjøen, har kommunen i vedtaket lagt til grunn at disse konsekvensene er begrensede, idet tiltaket plasseres i et «hjørne» i havnebassenget som kun er tilgjengelig med småbåt. Statsforvalteren er det vesentlige enig i kommunens vurdering på dette punktet, og vi legger derfor til grunn at tiltaket heller ikke har særlig innvirkning på hvor tilgjengelig strandsonen er for allmennheten fra sjøen.

Statsforvalteren finner på denne bakgrunn at hensynene bak kommunedelplanens byggegrense mot sjø ikke blir vesentlig tilsidesatt av etableringen av ny kaifront som det er søkt om.

Statsforvalteren vil etter dette vurdere om hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt av etableringen av ny kaifront som det er søkt om.

Når det gjelder hvorvidt nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt, vurderer Statsforvalteren det slik at disse hensynene i dette området langt på vei speiler hensynene bak byggeforbudet i strandsonen, i tillegg til at hensynet til kulturvern også gjør seg gjeldende her. I lys av drøftelsen ovenfor, samt Rogaland fylkeskommunes vedtak om dispensasjon av 20.05.2022, finner vi det klart at nasjonale og regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt av omsøkt etablering av ny kaifront.

Når det gjelder hvorvidt lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, viser vi til at kommunedelplanen gir en avklaring av hovedtrekkene i arealbruken, og at utvidelsen i sjø ikke leder til en vesentlig endret arealbruk i området. Vi finner derfor at heller ikke hensynene i lovens formålsbestemmelse, herunder hensynet til å sikre at vedtak og planlegging ivaretar hensynet til åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning, blir vesentlig tilsidesatt av tiltaket.

Statsforvalteren har etter dette kommet til at vesentlighetsvilkåret er oppfylt. Spørsmålet blir da om fordelene ved å gi dispensasjon til etableringen av ny kaifront som det er søkt om, er klart større enn ulemperne etter en samlet vurdering.

Ordlyden i pbl. § 19-2 legger opp til at det i vurderingen av om fordel-/ulempevilkåret er oppfylt, må foretas en interesseavveining der fordeler og ulemper ved dispensasjonen veies opp mot hverandre. De fordelene som er relevante i vurderingen, må ha sammenheng med de hensyn plan- og bygningsloven er ment å ivareta. Dette innebærer at det først og fremst er areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante i interesseavveiningen, jf. SOM-2019-4028.

For at fordel-/ulempevilkåret skal være oppfylt, må fordelene være «klart større» enn ulemperne, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Det er dermed ikke tilstrekkelig for å innvilge dispensasjon at ulemperne ved dispensasjon er beskjedne. Vurderingen må vise at det foreligger relevante, klare og positive





fordeler som er klart større enn ulempene dispensasjonen fører til. De relevante fordelene må ha stor vekt for at vilkåret skal være oppfylt, jf. SOM-2015-3269.<sup>5</sup>

Som begrunnelse for at fordelene er klart større enn ulempene, har kommunen i vedtaket av 07.09.2022 vist til at oppgraderingen av torget i Skudeneshavn vil føre til etableringen av et oppholds- og møterom med høy kvalitet som vil heve hele Skudeneshavn til glede for både beboere og besøkende. Statsforvalteren er enig med kommunen i at oppgraderingen av torget, med den utvidelsen av kaifronten det er søkt om, vil være et klart gode for allmennheten.

Sivilombudet har i SOM-2016-3512, som gjaldt oppføring av idrettshall, lagt til grunn at det at et tiltak vil være et allment gode for innbyggerne i området, er en relevant fordel i dispensasjonsvurderingen som det etter omstendighetene kan være grunn til å legge stor vekt på.<sup>6</sup> Statsforvalteren ser det derfor slik at det er vist til klare, tungtveiende fordeler ved å gi dispensasjon til omsøkt tiltak.

Slik Statsforvalteren vurderer det, er videre ulempene ved å gi dispensasjon til etablering av ny kaifront beskjedne. Vi vil i denne sammenheng særlig peke på at tiltaket i liten grad vil ha en negativ innvirkning på allmennhetens ferdselsinteresser i strandsonen, og at tiltaket samlet sett bidrar til en bedre tilrettelegging av strandsonen for allmennheten.

Når det gjelder konsekvensene for eksisterende næringsvirksomhet og trafikkforhold som klager har vist til, er dette ulemper som følger av selve oppgraderingen av torget, og som ikke har noen direkte kobling til selve etableringen av ny kaifront – som er det tiltaket som krever dispensasjon. Ulempene klager viser til, er derfor ikke ulemper «ved å gi dispensasjon», jf. pbl. § 19-2 andre ledd, og Statsforvalteren ser det derfor slik at disse ulempene har begrenset vekt i fordel-/ulempevurderingen. Vi er på denne bakgrunn heller ikke enig med klager i at det er en saksbehandlingsfeil at disse ulempene ikke er nevnt i kommunens dispensasjonsvurdering.

Statsforvalteren finner på denne bakgrunn at fordelene ved å gi dispensasjon til etablering av ny kaifront som det er søkt om, er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vilkårene for å gi dispensasjon i pbl. § 19-2 andre ledd er med dette oppfylt. Kommunen «kan» da gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 første ledd. Statsforvalteren har ingen vesentlige innvendinger mot at det er gitt dispensasjon i denne saken, og vi stadfester derfor kommunens vedtak om dispensasjon.

Statsforvalteren har ikke vesentlige merknader til kommunens lovforståelse og skjønn og opprettholder kommunens vedtak.

**Vedtaket følger på neste side:**

---

<sup>5</sup> <https://www.sivilombudet.no/uttalelser/dispensasjon-fra-regler-om-gesimshoyde-og-utnyttelsesgrad-i-reguleringsplan/>

<sup>6</sup> <https://www.sivilombudet.no/uttalelser/sporsmal-tiltaket-lar-realiserer-dispensasjon/>



**Vedtak:**

**Statsforvalteren stadfester kommunens vedtak av 07.09.2022.**

**Klagen tas ikke til følge.**

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

Svein Undheim (e.f.)  
juridisk seniorrådgiver

Knut Ragnar Slettebø  
juridisk rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

ADVOKATFIRMAET EUROJURIS HAUGESUND AS  
NORCONSULT AS AVD HAUGESUND  
SIMON LIE EIENDOM AS

Postboks 548	5501	HAUGESUND
Postboks 458	5501	HAUGESUND
Postboks 145	4297	SKUDENESHAVN