



Sandnes kommune
Postboks 583
4305 Sandnes

Kontakt saksbehandler
Randi Lind, 51568907
Christina Tangen Bendikssen, 51568898

Klageavgjørelse i byggesak - gnr. 111 bnr. 992, Strandgata 137, Sandnes kommune - tiltakshaver: Lars Berland

En nabo har påklaget kommunens vedtak om midlertidig dispensasjon til etablering av kaikant, terrengheving, helikopterlandingsplass og bruksendring fra lager til hanger. Statsforvalteren omgjør deler av kommunens vedtak til avslag.

Vi viser til kommunens oversendelse av 24.01.2023.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om midlertidig dispensasjon fra arealformål, regulert byggegrense mot sjø, krav om bebyggelsesplan og bestemmelsesområde til etablering av kaikant, terrengheving, helikopterlandingsplass og bruksendring fra lager til hangar.

Det har kommet inn en nabomerknad mot søknaden.

Kystverket har i brev av 04.07.2022 frarådd at dispensasjon blir gitt.

Statsforvalteren i Rogaland har i brev av 08.08.2022 frarådd at dispensasjon blir gitt.

Rogaland fylkeskommune har i brev av 15.08.2022 frarådd at dispensasjon blir gitt.

Sandnes kommune fattet 28.09.2022 følgende vedtak politisk:

«**Vedtak**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det midlertidig dispensasjon fra byggegrense mot sjø for etablering av kaikant og terrengheving innenfor området regulert til industri, kontor og forretning. Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- *Dispensasjonen er gyldig i 10 år fra vedtaksdato.*
- *Det må sendes inn egen søknad for selve tiltaket.*

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det midlertidig dispensasjon for etablering av helikopterlandingsplass og bruksendring av lagerhall til helikoptergarasje (hangar).



Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- *Dispensasjonen er gyldig i 10 år fra vedtaksdato.*
- *Det tillates 12 flybevegelser per uke.»*

Vedtaket ble påklaget av nabo Ståle Mæland (gnr. 111 bnr. 556) i brev datert 11.10.2022. Klager anfører i det vesentlige at tillatelse av helikopterflyvning medfører en økning i opplevd støy på deres boligeiendom. Det stilles spørsmål med hvordan vilkår om maks tillatte flybevegelser skal kontrolleres. Videre vises det til at en dispensasjon på 10 år er lenge for naboer. Klager viser til sist til at det er kort avstand til flyplass tilrettelagt for aktiviteten.

Sandnes behandlet klagen politisk 11.01.2023 og opprettholdt kommunens tidligere vedtak.

Tiltakshaver har sendt inn merknader direkte til Statsforvalteren 24.02.2023. Statsforvalteren har ikke vurdert at det er behov for å oversende merknadene til kommunen eller klager for kommentarer.

Statsforvalteren viser ellers til sakens dokumenter.

Statsforvalterens vurdering

Statsforvalteren legger til grunn at klagefristen er overholdt, jf. forvaltningslovens (fvl.) kap. VI og plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9. Statsforvalteren vurderer videre at Mæland blir berørt av helikopterlandingsplassen på en slik måte at han har rettslig klageinteresse jf. fvl. § 28 første ledd.

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

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Norestraen, planID 93109, i kraft 27.08.1996, og er regulert til industri/forretning/kontor på land og friområde i sjø i vann.

Eiendommen er omfattet av detaljreguleringsplan for Bussveien fv. 44 Kvadrat-Ruten planID 2016102, vedtatt 14.03.2022. Eiendommen er omfattet av bestemmelsesområde for midlertidig bygg- og anleggsområde.

Eiendommen er i gjeldende kommuneplan for Sandnes kommune 2019-2035, vedtatt 11.03.2019, vist med «Kombinert bebyggelse og anleggsformål» og «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone». Kaiområdet ligger innenfor støysone H220, sikringssone H190_1, hensynssone bevaring kulturmiljø H570 og faresone flom H320.

Nødvendige dispensasjoner

Arealformål

Det følger av plan 93109 § 3.1 at:

«I områdene skal det oppføres bygninger for lettere industri, service eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg og lager»

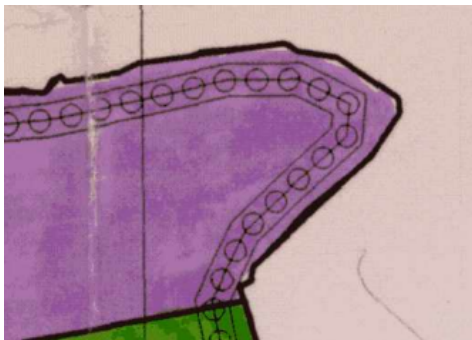


Ansvarlig søker har anført at helikopterlandingsplassen er en intern parkeringsplass, som er en funksjon som inngår i arealformålet.

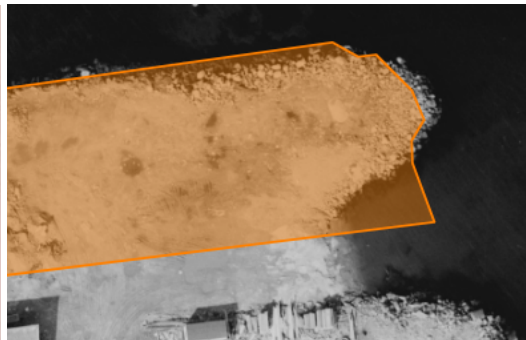
Både landingsplass for helikopter og hangar er underformål for lufthavn jf. Kommunal- og distriktsdepartementets reguleringsplanveileder punkt 4.2.3.¹ Dette er igjen et underformål under samferdselsanlegg, jf. pbl. § 12-5 andre ledd nr. 2. Statsforvalteren slutter seg til kommunens vurdering av at landingsplass til helikopter og endret bruk av lagerbygg til hangar er i strid med arealformålet.

Anlegg av helikopterlandingsplass og bruksendring av lagerbygg krever dispensasjon fra arealformålet i plan 93109.

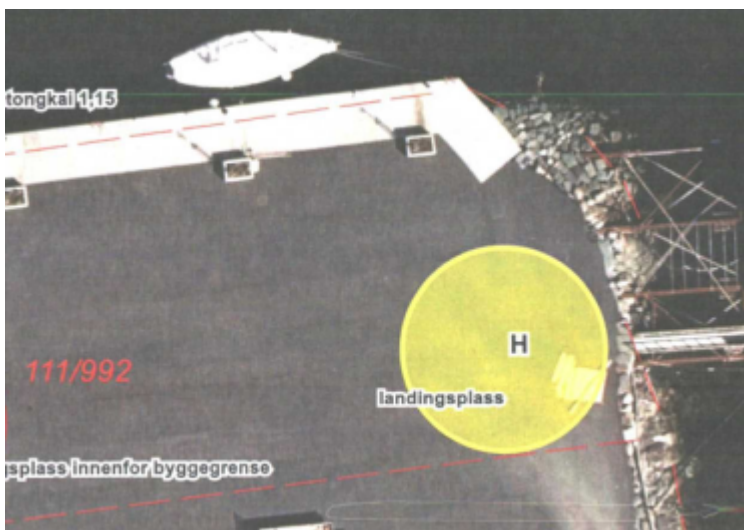
I reguleringsplan 93109 fremgår det at deler av omsøkt helikopterlandingsplass ligger på del av eiendommen som er regulert til friområde i sjø:



Utklipp fra reguleringsplankart



Utklipp fra Norge i bilder 1990



Utklipp fra revidert situasjonsplan

Fyllingene, som er utført mellom 1975 og 1993, ble i brev av 19.08.2020 vurdert av kommunen å være lovlig.

¹https://www.regjeringen.no/contentassets/2804283df64641cea321fdcdcac779f4/reguleringsplan_2022.pdf



Det tidligere sjøområdet er ikke regulert til et arealformål på vertikalnivå på land. Heller ikke i kommuneplanen er området satt av til annet enn arealformål i sjø. Den del av eiendommen som er utfylt er følgelig å regne som nytt landareal, som er uregulert på vertikalnivå på land. Tiltaket krever ikke dispensasjon fra arealformålet i sjø på det utfylte området.

At det utfylte området er uregulert kan utløse et plankrav, enten med hjemmel i kommuneplanens plankrav eller plan- og bygningsloven § 12-1. I lys av at Statsforvalteren finner at det ikke er hjemmel for dispensasjon, jf. nedenfor, og det dermed uansett ikke kan gis tillatelse til tiltaket, går vi ikke lenger inn i en vurdering av om det utfylte området utløser et plankrav.

Krav om bebyggelsesplan

Det følger av plan 93109 § 2.1.1 første punktum at:

«Ved oppføring av nybygg, større tilbygg eller bruksendring kreves framlagt bebyggelsesplan.»

Krav om bebyggelsesplan i eldre planer innebærer i dag at det må utarbeides detaljreguleringsplan.²

Ansvarlig søker anfører at kravet til detaljreguleringsplan er oppfylt fordi det foreligger en reguleringsplan – plan 93109. Statsforvalteren kan ikke se at et krav om detaljregulering ved bruksendring i planområdet, kan anses oppfylt av reguleringsplanen som stiller kravet.

Bruksendring av lagerhallen innebærer krav om detaljreguleringsplan.

Byggegrense mot sjø

Plan- og bygningsloven § 1-8 andre ledd oppstiller byggeforbud langs 100-metersbeltet mot sjø, med mindre annen byggegrense er fastsatt i reguleringsplan, jf. § 1-8 tredje ledd. Det fremgår av plankartet til 93109 at det er fastsatt byggegrense mot sjø. Statsforvalteren har sammenholdt de omsøkte tiltakene med regulert byggegrense i plan og finner i likhet med kommunen at etablering av kaikant, terrengheving og helikopterlandingsplass krever dispensasjon fra regulert byggegrense.

Bestemmelsesområde

I plan 2016102 er eiendommen satt av til midlertidig bygg- og anleggsområde (#21).

Det følger av planbestemmelse punkt 5.4:

«Områdene kan benyttes til anleggsvei og midlertidig trafikkareal for kjørende, gående og syklende i anleggsperioden, mellomlagring av masser, materialer, maskiner, utstyr og lignende.»

Samtlige omsøkte tiltak er i utgangspunktet i strid med bestemmelsesområde for midlertidig bygg- og anleggsområde i plan 2016102.

Begrunnelse for dispensasjon

Etter pbl. § 19-1 kan dispensasjon gis etter grunngitt søknad.

Helikopterlandingsplassen benyttes i tiltakshavers næringsvirksomhet, hvorav virksomhetens kontorer ligger 5 minutters kjøring fra eiendommen. Tiltakshaver viser til at man ved å bruke omsøkt eiendom ikke fortrenger andre næringsarealer. Det vises videre til at omsøkte tiltak ligger på en

² <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/sporsmal-om-krav-om-bebyggelsesplan/id2483903/>



næringstomt hvor man ikke trenger å fly over bebyggelse, men hvor landingstraseen går over sjø. Bruken av helikopter gir tiltakshavers selskap markedsmessige fordeler, noe tiltakshaver mener legger til rette for ønsket industriutvikling i området. Tiltakshaver anfører at etablering av landingsplass for helikopter ikke medfører ulemper utover det som er påregnelig i et industriområde, og at støyrapportene dokumenterer at støyulempen for naboer og gjenboere blir svært begrenset.

Til dispensasjon fra bestemmelsesområdet, viser tiltakshaver til at det avsatte område fremstår som en sikkerhet for senere valgfrihet heller enn uttrykk for et faktisk og konkret behov. Det er kun 4,8% av det regulerte bygge- og anleggsområdet omsøkte tiltak omhandler. I alle tilfeller mener tiltakshaver at dispensasjon kan fastsettes inntil fylkeskommunen tiltrer arealet ihht. plan 2016102.

Tiltakshaver viser til at terrengheving og etablering av kaikant var nødvendig vedlikehold, da springflo tidligere har medført at hele eiendommen har stått under vann. Tiltakshaver anfører at strandsonen ikke blir berørt på annen måte enn at det blir trygt å bevege seg på eiendommen. Fordelene ved å gi dispensasjon fra regulert byggegrense er at selskapet får benytte industriområdet på den måten som er mest hensiktsmessig for dem.

Vedrørende bruk av lagerbygget som hangar, viser tiltakshaver til at det kun dreier seg om å benytte ca. 16 m² av et lagerbygg på ca. 165 m² til å oppbevare et helikopter. Det innebærer ingen endring av bygningsmassen, infrastruktur, tilkomst eller bruksmønster. Tiltakshaver anfører dermed at tiltaket ikke får konsekvenser for området som krever detaljregulering.

Dispensasjonsvilkårene

Vilkårene for å kunne gi midlertidig dispensasjon er de samme som for varig dispensasjon og 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. Adgangen til å gi midlertidig dispensasjon, «tidsbestemt eller for ubestemt tid», går frem av pbl. § 19-3.

Plan- og bygningsloven forutsetter en snever adgang til å gi dispensasjon fra arealplaner, jf. departementets uttalelse i tilknytning til «kan»-skjønnet i pbl. § 19-2 første ledd i forarbeidene, Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De 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 kommunepanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.»



Statsforvalteren legger til grunn at departementets uttaler ovenfor innebærer at det generelt skal vises tilbakeholdenhet med å dispensere fra arealplaner, også når de rettslige vilkårene i pbl. § 19-2 er til stede, jf. Sivilombudets uttalelse i SOM-2019-589.³ Selv om det siterte direkte gjelder kommunens frie skjønn, gir det uttrykk for et generelt standpunkt som tilsier at terskelen for at vilkårene i andre ledd skal være innfridd, også må være høy.

Terrengheving og etablering av kaikant

Terrengheving og etablering av kaikant er tiltak som krever dispensasjon fra byggegrense mot sjø og bestemmelsesområde for midlertidig bygg- og anlegg.

Byggegrense mot sjø

Statsforvalteren vil først vurdere om hensynene bak reguleringsplanens byggegrense mot sjø, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt ved terrengheving og etablering av kaikant som det er søkt om.

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

Det følger av reguleringsplan 93109 § 1 at ett av formålene med reguleringsplanen er å gjøre strandsonen offentlig tilgjengelig.

Byggegrense mot sjø ble regulert et lite stykke inn på eiendommene. Dette tilsier at kommunen har ønsket å beholde noe landareal langs sjøen ubebygget, trolig for å sikre allmenhetens adgang til strandsonen.

Verken terrenghevingen eller etablering av kaikanten gjør etter Statsforvalterens mening strandsonen mindre tilgjengelig. Kommunedirektøren skrev i saksfremlegget til behandling av dispensasjonssøknadene at tiltakene på kaien er i tråd med planens intensjon. Statsforvalteren slutter seg til kommunens vurdering.

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

Tiltakshaver har opplyst at terrenghevingen på ca. 35-40 cm er utført for å hindre at området blir oversvømt av springflo. Etablering av ny kaikant ble utført da opprinnelig trebrygge på nordsiden var saneringsmoden og steinfyllingen i bakkant av bryggen var, ved nordavind, utsatt for en omfattende erosjon fra sjøen.

Statsforvalteren anser det å være fordeler av areal- og ressursdisponeringsmessig art at kaiområdet ble oppgradert for å redusere flomfare og at kaikanten ble oppgradert til en standard med lengre levetid.

Slik Statsforvalteren vurderer det, er videre ulempene ved å gi dispensasjon beskjedne. Vi vil i denne sammenheng særlig peke på at tiltaket i liten grad vil ha en negativ innvirkning på allmenhetens

³ <https://www.sivilombudet.no/uttalelser/dispensasjon-fra-eldre-reguleringsplaner/>



ferdselsinteresser i strandsonen, og at tiltaket samlet sett bidrar til en bedre tilrettelegging av strandsonen for allmennheten.

Kommunen har valgt å vedta en midlertidig dispensasjon, for en periode på 10 år. Statsforvalteren ser ingen klar begrunnelse for å velge en midlertidig dispensasjon for de aktuelle tiltakene, men finner at dette ligger innenfor kommunens frie skjønn.

Statsforvalteren kommer på denne bakgrunn frem til at fordelene ved å gi dispensasjon til terrengheving og 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.

Som redegjort for ovenfor vurderer Statsforvalteren at samtlige tiltak det er søkt om krever dispensasjon fra bestemmelsesområdet for midlertidig bygg- og anleggsområde. Statsforvalteren kan ikke se at Sandnes kommune som førsteinstans har vurdert om vilkårene for dispensasjon fra bestemmelsesområdet for terrengheving og etablering av kaikant er oppfylt. Statsforvalteren har ikke adgang til å behandle spørsmålet som førsteinstans, og avgrenser derfor mot å vurdere dispensasjon fra bestemmelsesområdet for disse tiltakene. Kommunen må i det videre vurdere dette spørsmålet før det kan gis byggetillatelse til tiltaket.

Helikopterlandingsplass

Arealformål

Det første spørsmålet er om hensynene bak arealformålet industri/forretning/kontor, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale og regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt ved en midlertidig dispensasjon til bruk av som helikopterlandingsplass.

I saksfremlegget til utvalgets behandling av dispensasjonssøknadene skrev kommunedirektøren:

«Hovedhensynet med å planfeste arealformål er forutsigbarhet for hvilke type virksomhet som etableres innenfor planområdet og den påvirkning, og eventuelt de ulemper, dette kan bety for omgivelsene, blant annet med tanke på trafikk, parkering, støy mv. Området er avsatt til kombinert næringsformål, hvor hensikten er å sikre konsentrasjon av virksomhet som krever tilgang til sjø. Denne virksomheten er avgrenset mot boligområdene som ligger rundt.»

Statsforvalteren slutter seg til kommunens redegjørelse for hensynene bak arealformålet.

Det følger av retningslinjene for «rett virksomhet på rett sted» i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke vedtatt 20.10.2020 punkt 5.3.5 at:

«Det skal vises tilbakeholdenhet med omdisponering sjønære næringsareal til annet formål. Ved forslag om omdisponering skal planmyndighetene utrede alternativ tilgang til sjønært areal.»

Statsforvalteren vurderer at de siterte regionale interessene er til dels sammenfallende med hensynene bak arealformålet.



Klager viser til at området har høy støybelastning, og gjør gjeldende at en bør være ekstra restriktive med å tillate flere støyende aktiviteter. Det følger av rapport innhentet av tiltakshaver at tiltaket ikke vil føre til overskridelser av grenseverdier for støy. Bruk av eiendommen som helikopterlandingsplass medfører likevel en endring i og økning av støy, sammenlignet med bruk i tråd med arealformålet. Hvorvidt en slik økning av støy i området er tilrådelig eller om det foreligger alternative plasseringer lar seg bedre utrede i en planprosess, som legger til rette for offentlighet, samråd og medvirkning. Det vises herunder til at støyen vil ha virkninger for flere enn de som regnes som naboer og gjenboere til eiendommen, herunder klager.

Omsøkte tiltak innebærer videre en bruk som ikke har noen naturlig tilknytning til eller behov for plassering ved sjøen. Tiltaket tilsidesetter følgelig hensynene bak arealformålet.

I fylkeskommunens fraråding i høringsuttalelse av 15.08.2022 ble det vist til at:

«Sjønære næringsarealer er en begrenset ressurs, og det er uheldig dersom disse omdisponeres til en bruk som ikke utnyttes av virksomhet som må ha en slik lokalisering. Nærheten til bussvei tilsier også at det må sikres god arealutnyttelse i dette området, i den grad det kan gjennomføres i tråd med øvrige mål for utviklingen av området. Etablering av et formål som ikke har noen naturlig tilknytning til sjøen, og med lav utnyttelse vurderes å være i strid med de overordnede føringer som ligger for byutvikling på Nord-Jæren generelt, og i området langs høyverdig kollektivakse spesielt.»

Statsforvalteren finner grunn til å legge vekt på de faglige myndighetenes uttalelser knyttet til tiltaket, særlig hva angår hensiktsmessigheten av etablering av næringsvirksomhet som ikke er avhengig av tilgang til sjø i den begrensede ressursen som sjønære næringsarealer utgjør. Bruk av eiendommen til helikopterlandingsplass tilsidesetter regionale interesser.

Tiltakshaver har vist til at helikopteret kun opptar 2,4 m² av eiendommen. Dette utgjør en lav arealutnyttelse i et næringsområde med god kollektivdekning, og er som påpekt av fylkeskommunen heller ikke i tråd med føringene i regionalplanen.

Hovedregelen er at endring av arealformål skal skje ved endring av plan, og ikke gjennom enkeltvis dispensasjoner. En planprosess legger til rette for en bredere utredning av områdets belastning i en større sammenheng, herunder samlet støybelastning. Det omsøkte tiltaket innebærer ikke nødvendigvis en fysisk endring av eiendommen. Likevel vil den endrede bruken ha en virkning på omgivelsene og interesser på regionalt nivå, som utløser et behov for at hensynene bak arealformålet blir ivaretatt på en bedre måte enn dispensasjonsprosessen legger opp til.

Tiltakshaver har anført at dispensasjonenes midlertidighet er en av de viktigste faktiske forholdene. At bruken gjøres midlertidig, endrer ikke den virkning tiltaket kan ha for omgivelsene i den tidsperioden bruken tillates. Statsforvalteren vurderer at bruk av eiendommen som helikopterlandingsplass også for en midlertidig periode fordrer en utredning hvor offentligheten blir involvert i større grad. I foreliggende sak kan imidlertid ikke Statsforvalteren se at dispensasjonens midlertidighet får nevneverdig betydning for vurderingen av vesentlighetsvilkåret.

Samlet sett finner Statsforvalteren at bruk av eiendommen i strid med arealformålet medfører at både hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.



Begge vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne bli innvilget. Det er derfor heller ikke nødvendig å ta stilling til om fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Vi ønsker likevel å knytte noen bemerkninger til dette.

Det er først og fremst fordeler som har sammenheng med de hensyn som plan- og bygningslovgivningen skal ivareta, som kan vektlegges. Relevante fordeler etter loven skal i hovedsak begrenses til generelle areal- og ressursdisponeringshensyn, jf. lovforarbeidene, Prop. 169 L (2020-2021).

Tiltakshavers subjektive ønsker og behov er sjelden relevant. Bakgrunnen er at eierforhold vil være skiftende over tid, mens plan- og bygningsmyndighetene skal styre arealbruken i kommunen i et langsiktig perspektiv. Dersom tiltaket avhjelper en mangel eller dekker et behov ved eiendommen, kan dette være en relevant fordel. Et eksempel kan være dispensasjon fra byggeforbudet for å legge vann- og kloakkledning.

Tiltakshaver har vist til fordeler for egen virksomhet, som konkurransedyktighet og avstand til kontorer. Statsforvalteren kan ikke se at det foreligger nevneverdige objektive og arealmessige fordeler ved å gi dispensasjon til helikopterlandingsplassen slik plansituasjonen er nå.

Tiltakshaver har gitt uttrykk for at regulering av området er kostbart og tidkrevende. Sivilombudet har i sak 2018/4760⁴ uttalt:

«At partene påføres lavere kostnader ved å benytte unntaksregelen om dispensasjonssøknad i stedet for å følge hovedregelen om en planprosess ved endring i arealutnyttelsen, synes å være en økonomisk fordel knyttet til selve saksbehandlingen. Det er vanskelig å se at plan- og bygningsloven med tilliggende forskrifter og arealplaner er satt til å ivareta et slikt økonomisk hensyn. Kostnadsargumentet er følgelig i liten grad knyttet til ressurs- eller arealdisponeringshensyn. Ombudsmannen mener derfor at det ikke er en relevant fordel at en dispensasjonssøknad vil påføre partene lavere kostnader i saksbehandlingen enn en planprosess.»

Statsforvalteren har funnet at vilkårene for å gi midlertidig dispensasjon fra arealformålet til bruk av eiendommen som helikopterlandingsplass ikke er oppfylt. Vi går derfor ikke inn i vurdering av hvorvidt vilkårene for dispensasjon fra byggegrense mot sjø og bestemmelsesområdet i plan 2016102 er oppfylt.

Da omsøkte dispensasjoner om bruk av lagerhall til hangar forutsetter landing av helikopter på eiendommen, jf. dispensasjonssøknad av 08.02.2022 s. 15, går vi ikke inn i dispensasjonsvurderingen for bruk av bygningen.

Statsforvalteren har funnet at kommunen ikke hadde hjemmel til å gi midlertidig dispensasjon. Kommunens vedtak blir dermed delvis omgjort til avslag.

Bruk av eiendommen som helikopterlandingsplass 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.

⁴ <https://www.sivilombudet.no/uttalelser/dispensasjon-for-oppforing-av-hytte-fordel-ulempevurderingen/>



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.

Vedtak:

Statsforvalteren stadfester kommunens midlertidige dispensasjon av 28.09.2022 for etablering av kaikant og terrengheving.

Statsforvalteren gjør for øvrig om kommunens vedtak av 28.09.2022 til avslag. Det blir ikke gitt midlertidige dispensasjoner til bruksendring av lagerhall og bruk av gnr. 111 bnr. 992 i Sandnes kommune til helikopterlandingsplass.

Klagen tas delvis til følge.

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

Bent Høie
statsforvalter

Monica Nessa
avdelingsdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg

Kopi til:

STRANDGATEN 137 AS
Ståle Mæland
Lars Berland

Årsvollveien 61
Nordre Markvei 20
Strandgata 139B, Strandgata
139

4312 SANDNES
4307 SANDNES
4307 SANDNES

RYGER ADVOKATFIRMA AS AVD
STAVANGER

Postboks 719 Sentrum

4003 STAVANGER