



Stavanger kommune
Postboks 8001
4068 Stavanger

Kontakt saksbehandler

Knut Ragnar Slettebø, 51568951
knut.slettebo@statsforvalteren.no

Klageavgjørelse i byggesak – gnr. 16 bnr. 211, Boganeset, Stavanger kommune – tiltakshaver: Booksauna AS

Tiltakshaver har klaget på kommunens avslag på søknad om midlertidig plassering av badstue. Statsforvalteren opprettholder avslaget, slik at klagen ikke blir tatt til følge.

Statsforvalteren mottok saksdokumentene fra kommunen 17.12.2024.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om tillatelse til midlertidig plassering av badstue. Badstuen er plassert på en selvdreven mobil flåte, som er forbundet med land via en fem meter lang landgang, se figur 1. Formålet med badstuen er drive med utleie for kortere tidsrom.

Det har kommet en nabomerknad til søknaden. Merknaden er kommentert av tiltakshaver.

Stavanger kommune ved avdeling *Park og natur* har kommet med en uttalelse til saken 21.08.2024. De fraråder at det blir gitt tillatelse til etablering av badstue med omsøkt plassering.



Figur 1 Situasjonskart

Stavanger kommune fattet 26.09.2024 følgende vedtak:

«Søknaden er avslått. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 30-5.

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.



Følgende tiltak er omsøkt:

- Midlertidig badstue»

Tiltakshaver Booksauna AS klaget på avslaget i e-post av 17.10.2024. Klager anfører i det vesentlige at det allerede er privatiserende tiltak i området. Badstuen det er søkt om, vil ikke fortrenge allmennhetens ferdsel eller påvirke fuglelivet negativt. Det pekes i denne sammenheng også på at badstuen vil være tilgjengelig for alle gjennom tiltakshavers bookingløsning. Tiltaket vil etter klagers syn ha positive ringvirkninger for helse og næringsliv.

Stavanger kommune behandlet klagen 29.11.2024 og opprettholdt kommunens tidligere vedtak.

Statsforvalteren har mottatt supplerende informasjon fra klager i e-post av 04.12.2024. Vi viser ellers til sakens dokumenter.

Statsforvalterens vurdering

Statsforvalteren legger til grunn at klager har klagerett og at klagefristen er overholdt, se forvaltningsloven (fvl.) kapittel VI og plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9.

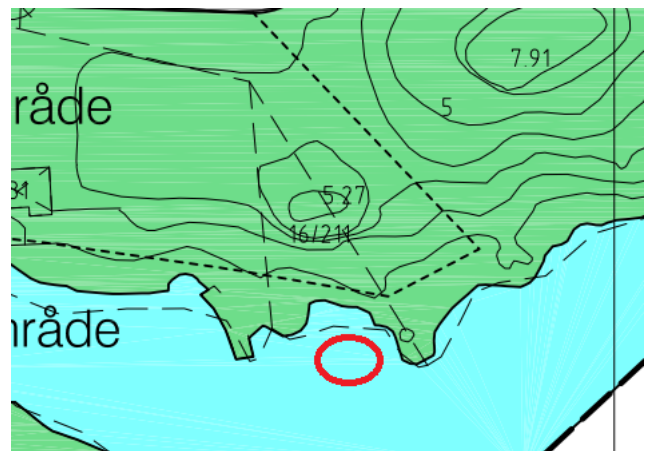
Ved behandling av klagen kan klageinstansen prøve alle sider av saken og ta hensyn til nye omstendigheter, se fvl. § 34 andre avsnitt. Vi kan opprettholde kommunens vedtak, treffe nytt vedtak i saken eller oppheve vedtaket, se fvl. § 34 fjerde avsnitt.

Tiltaket krever tillatelse

Plassering av badstue slik omsøkt krever tillatelse av kommunen etter pbl. § 20-2 første avsnitt, se § 20-1 første avsnitt bokstav j. Kommunen skal gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen, se pbl. § 21-4 første avsnitt.

Plangrunnlaget som gjelder for området

Tiltaksområdet er i plan 1948 Reguleringsplan for ytre del av Boganeset, vedtatt 24.11.2003, regulert til *Friområde* på land og *Badeområde* i sjø.



Figur 2 Plankart, omtrentlig plassering av tiltak markert med rød ring

Forholdet til reguleringsplan

For bygninger som skal plasseres for en kortere periode enn to år, vil ikke reguleringsplaner ha bindende virkning, med mindre planen uttrykkelig forbyr tiltaket, se tolkningsuttalelse inntatt i Planjuss nr. 1/2012 side 29-30.¹ Reguleringsplanen inneholder ikke noe uttrykkelig forbud mot utlegging av badstuer, og omsøkt tiltak krever derfor ikke dispensasjon fra planen.

Plan- og bygningsloven § 30-5 – Ulempevilkåret

Hovedbestemmelsen som regulerer oppføring av bygninger som skal plasseres for en kortere periode enn to år, er pbl. § 30-5. Det fremgår av bestemmelsens første setning at midlertidige

¹ <https://www.regjeringen.no/contentassets/807636c47fd549e5bb3bf0f5e48c2819/t-1511.pdf>



bygninger som omsøkt badstue ikke må plasseres slik at de «hindrer allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller på annen måte fører til vesentlig ulempe for omgivelsene».

Hvorvidt et tiltak fører til vesentlig ulempe for omgivelsene, må avgjøres på bakgrunn av en bred helhetsvurdering hvor «all tilgjengelig informasjon om stedet tas i betraktning», se Rt. 2008 s. 1180 avsnitt 31. I rundskriv H-09/05 punkt 3.2 er det vist til at relevante momenter i vurderingen blant annet vil være om tiltaket blokkerer ferdsel og beslaglegger arealer som skal være åpne for alle, som for eksempel badeplasser eller andre friområder. Er området regulert, vil det videre være grunn til å trekke inn hensynene som ligger bak arealformål, hensynssoner og bestemmelser i vurderingen, se Planjuss nr. 1/2012 side 29-30.

Saken her gjelder tiltak i et område som er regulert til *Friområde* på land og *Badeområde* i sjø. Dette er arealformål som er ment for avgrensede arealer som skal tilrettelegges for allmennhetens uhindrede rekreasjon og opphold, se Miljøverndepartementets veileder T-1381 side 39. For å legge til rette for rekreasjon og opphold er det på plankartet tegnet inn en turvei som går rett nord for tiltaksområdet, se figur 2. Det fremgår videre av reguleringsplanen § 1 at formålet med planen er å «sikre friområde til bruk i tilknytning til uorganiserte fritidsaktiviteter». Reguleringsplanen legger altså opp til bruk av planområdet til friluftslivsaktivitet for allmennheten, primært i form av turgåing og bading.

Områdets verdi som friluftsområde ble i 2018 kartlagt som en del av friluftslivkartleggingen til Rogaland fylkeskommune. Tiltaksområdet inngår her i *Boganeset friareal*.² Av områdebeskrivelsen fremgår det at det i det kartlagte området er «gruset sti, større trær og skjærgård», og at «[o]mrådet er en del av et større turstinnettverk». *Boganeset friareal* er i kartleggingen gitt områdeverdi *Svært viktig friluftslivsområde*. Dette tilsier at området har stor verdi for friluftsliv, og at hensynene som ligger bak reguleringen til *Fri-* og *Badeområde*, gjør seg gjeldende med styrke. At området har en klar verdi for allmennhetens rekreasjon og opphold, synes heller ikke bestridt av tiltakshaver. I skriv vedlagt e-post av 04.12.2024 skriver nemlig tiltakshaver blant annet at området «opplever allerede betydelige og kontinuerlige menneskelige aktiviteter, inkludert båtfart, fritidsfiske, bading, SUP (stående padling), og annen vannsport».

Når det gjelder hvordan omsøkt plassering av badstuen vil påvirke friluftslivet, er vår vurdering at tiltaket vil ha en betydelig privatiserende virkning som er egnet til å fortrenge allmennhetens bruk av området til rekreasjon og opphold. Vi viser i denne sammenheng til at tiltaket vil legge fysisk beslag på en ikke uvesentlig del av området regulert til badeplass. Ut over det areal badstuen opptar, vil videre tiltaket kunne gjøre at sonen rundt selve badstuen oppleves som tilrettelagt for brukerne av tiltaket. Dette vil igjen kunne gjøre at allmennheten vegrer seg mer fra å ferdes i området, slik at tiltaket også har en ikke ubetydelig psykisk barrierevirkning.

Samlet sett vurderer Statsforvalteren slik at det er knyttet klare friluftslivsverdier til området, og at omsøkt badstue vil utgjøre en betydelig fysisk og psykisk barriere for ferdsel. Vår konklusjon er dermed at tiltaket vil være til «vesentlig ulempe for omgivelsene», se pbl. § 30-5.

Siden ulempevilkåret i pbl. § 30-5 ikke er oppfylt, var det riktig av kommunen å avslå søknaden.

Statsforvalteren har ikke vesentlige merknader til hvordan kommunen har forstått og anvendt loven og opprettholder kommunens avslag. De hensyn kommunen har vektlagt i sin vurdering, fremstår som saklige og rimelige.

² <https://faktaark.naturbase.no/?id=FK00024968>



Vedtak:

Statsforvalteren stadfester kommunens vedtak av 26.09.2024.

Klagen tas ikke til følge.

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

Svein Undheim (e.f.)
juridisk seniorrådgiver

Knut Ragnar Slettebø
juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

BOOKSAUNA AS

Tore Christiansen

Nina Helen Christiansen

Jernalderveien 51B

Boganeset 38

Boganeset 38

4041

4020

4020

HAFRSFJORD

Stavanger

Stavanger