



Stavanger
kommune

Consult1 As
Att.Sissel Trones
Svanholmen 7
4313 SANDNES

Dato 29.04.2026
Saksnr. 2026/17374
Deres ref.
Side 1

Rammetillatelse - Ingen adresse finnes - 126/8 - Endring av anlegg, Nytt anlegg - nytt anlegg/konstruksjon, Riving av anlegg

Tiltakshaver: STAVANGER KOMMUNE BYMILJØ OG UTBYGGING
Ansvarlig søker: Consult1 As
Søknad mottatt: 18.03.2026

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-4, jmfør § 20-3.

Følgende tiltak er godkjent:

- Rive flerbrukskai
- Etablere ny flerbrukskai inkl. peling.

Kommunen gir dispensasjon fra arealformål og pbl § 1-8, jf. pbl § 19-2.

Forutsetninger for rammetillatelsen er at disse punktene blir oppfylt

1. Plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter må følges.
2. Arbeidet kan ikke starte før dere har søkt om – og vi har gitt – igangsettingstillatelse.
3. Anleggsfasen skal gjennomføres på en måte som begrenser avrenning og forurensning til sjø.

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres Gate 23

Telefon: +47 51 50 70 90
postmottak@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226

4. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.
5. Ved behov for å endre plassering eller høyde skal dere kontakte kommunen før byggearbeidene starter. Seksjon byggesak kan justere plassering og høyde inntil +/- 0,5 meter - forutsatt at ny plassering/høyde ikke strider med bestemmelser i lov, forskrift eller plan. Dette er en mulighet, og ikke en rettighet – og er hjemlet i SAK10 § 6-3 bokstav b.

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

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål Sentrumsformål i kommuneplanens arealdel 2023-2040, vedtatt 19.06.2023.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan 081_2010 Judaberg III, vedtatt .22.06.2010.

Uttalelser fra andre myndigheter

Saken er sendt på høring til Statsforvalteren i Rogaland, Rogaland fylkeskommune, Kystverket, Stavanger Havn

Vi har ikke mottatt uttale fra Kystverket. Stavanger Havn har i skriv datert 06.02.2026 konkludert med at tiltaket ikke krever tillatelse etter havne- og farvannsloven.

Rogaland fylkeskommunen har ingen merknader.

Statsforvalteren legger vekt på at dette er et rent erstatningstiltak uten utvidelse i sjø eller endret bruk, og at området forutsettes å være fortsatt offentlig tilgjengelig.

Statsforvalteren ber kommunen vurdere og sikre at anleggsfasen gjennomføres på en måte som begrenser avrenning og forurensning til sjø.

Statsforvalteren har i sak 2025/18205 den 05.02.2026 gitt tillatelse etter forurensningsloven.

Arealplaner

Søkers begrunnelse for dispensasjon arealformål

Tiltaket innebærer ingen utvidelse av areal eller endret bruk, men er en nødvendig oppgradering grunnet dårlig teknisk tilstand på eksisterende kai. Hensynene bak reguleringsformålet “torg” – offentlig tilgjengelighet og bruk av området – blir ikke vesentlig tilsidesatt. Kaien har ligget der over lang tid og vil fortsatt være tilgjengelig for allmenn bruk. Tiltaket medfører ingen privatisering eller reduksjon av tilgjengelighet. Fordelene ved tiltaket, herunder økt sikkerhet, forbedret teknisk standard og fortsatt tilrettelegging for maritim aktivitet og beredskap, vurderes som klart større enn ulempene. Vilåårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 anses dermed oppfylt.

Plan- og bygningslov med forskrifter

Søkers begrunnelse for dispensasjon fra pbl § 1-8

Tiltaket gjelder riving av eksisterende kai og etablering av ny kai med tilnærmet samme plassering, utstrekning og funksjon. Eksisterende kai er ute av drift på grunn av dårlig teknisk tilstand, og tiltaket er nødvendig for å sikre trygg og funksjonell bruk. Tiltaket innebærer ingen vesentlig endring i arealbruk eller utvidelse av kaiområdet. Det søkes dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8, da området ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø. Tiltaket skjer innenfor et allerede utbygd område og berører ikke urørt natur eller friluftsliv. Allmennhetens tilgjengelighet opprettholdes, og tiltaket medfører ingen privatisering. Fordelene ved tiltaket vurderes som klart større enn ulempene. Nabovarsel er tidligere gjennomført, og det anses ikke nødvendig med nytt nabovarsel. Vilåårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 anses oppfylt, og dispensasjon anbefales innvilget.

Begrunnelse for vedtaket

Saken gjelder rive eksisterende Judaberg kai og etablere en ny flerbrukskai med tilsvarende størrelse og utforming som dagens kai (ca. 650 m²). Eksisterende kai har så store skader at den ikke kan brukes og må erstattes. Tiltaket innebærer ingen endring i funksjon, og området skal fortsatt være tilgjengelig for allmennheten.

Det søkes om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan Judaberg III, Finnøy, hvor området er avsatt til “torg”, og pbl § 1-8.

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

Plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd lyder:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Bestemmelsen stiller to vilkår. Begge vilkår må være oppfylt for at en dispensasjon kan gis.

Ved vurderingen av hvorvidt det foreligger en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen, må man ta utgangspunkt i hensynene bak bestemmelsen det skal dispenseres fra.

Det neste vilkåret er at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Ved denne vurderingen er det i hovedsak de samfunnsmessige hensyn (allmenne interesser) av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som skal tillegges vekt. Personlige fordeler kan kun unntaksvis tillegges vekt.

Dispensasjon arealformål

Reguleringsformålet «torg» skal ivareta allmennhetens interesser ved å legge til rette for opphold, møteplasser og et aktivt byliv. Formålet skal bidra til gode byrom og bærekraftig stedsutvikling, og gi rom for fleksibel, offentlig bruk. Samtidig skal formålet sikre at privat og ekskluderende bruk begrenses, slik at torget forblir tilgjengelig for allmennheten.

Vurdering av hvorvidt hensynene blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon:

Tiltaket innebærer ingen utvidelse av areal, ingen endring i bruk og ingen nye fysiske barrierer for allmenn ferdsel eller opphold. Kaien har ligget på stedet over lang tid og brukes i dag både funksjonelt og som oppholdsareal. Ny kai vil erstatte eksisterende kai innenfor samme fotavtrykk.

Kommunen legger vekt på at ny konstruksjon vil forbedre sikkerheten, sikre fortsatt

funksjon og bruk av området, og legge bedre til rette for allmenn ferdsel og maritim aktivitet.

Allmenn tilgjengelighet opprettholdes, og tiltaket vurderes ikke å være i strid med hensynet bak reguleringsformålet. Dispensasjon vil derfor ikke innebære en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen

Vurdering om fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene:

Eksisterende kai er i dag stengt og ute av bruk på grunn av dårlig teknisk stand. Ny kai vil oppfylle moderne krav til sikkerhet, funksjonalitet og universell utforming, og gis en dimensjonerende levetid på minimum 100 år. Kaien dimensjoneres for fartøy inntil 70 meter samt for kjøretøy og driftslaster, noe som styrker lokal næringsvirksomhet, beredskap og samfunnsnytte.

Tiltaket medfører ikke økt arealbruk, privatisering eller vesentlige visuelle eller miljømessige konsekvenser sammenlignet med eksisterende situasjon. Eventuelle ulemper knyttet til anleggsperioden vurderes som midlertidige og normale for denne typen tiltak.

Fordelene vurderes samlet sett å være klart større enn ulempene.

Dispensasjon pbl § 1-8

Når det gjelder byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen skal det tas særlig hensyn til naturmiljø, kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Dette innebærer å ivareta landskapet, minimere naturlige inngrep, beholde allmennhetens ferdselsmuligheter, ivareta muligheten for fremtidige generasjoner å oppleve en naturlig og åpen strandsoner, minimere privatiseringen og nedbyggingen av strandsonen og ivareta visuelle/landskapsmessige kvaliteter.

Vurdering av hvorvidt hensynene blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon:

Tiltaket gjelder riving og gjenoppføring av kai innenfor eksisterende fotavtrykk. Det skjer ingen utvidelse i sjø, ingen endring i bruk og ingen økt grad av privatisering. Kaien har ligget på stedet over lang tid og er et etablert element i kystlandskapet på Judaberg.

Allmenn tilgjengelighet opprettholdes, og tiltaket medfører ikke redusert ferdsel, friluftsbuk eller landskapskvaliteter sammenlignet med dagens situasjon. Kommunen vurderer derfor at hensynene bak pbl. § 1-8 ikke blir vesentlig tilsidesatt

Vurdering om fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene:

Fordelene ved tiltaket består i økt sikkerhet, sikring av eksisterende infrastruktur, videreføring av et viktig offentlig tilgjengelig anlegg og forbedrede rammer for maritim aktivitet og beredskap. Tiltaket bidrar til en mer robust og fremtidsrettet løsning uten nye inngrep i strandsonen. Ulempene vurderes som små og i hovedsak knyttet til midlertidig anleggsvirksomhet.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Kan-vurdering

De rettslige vilkårene for dispensasjon er oppfylt jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Kommunen kan etter dette velge om de ønsker å gi den omsøkte dispensasjonen eller ikke, jf. pbl. § 19-2 første ledd.

Kommunen legger vekt på:

- at tiltaket gjelder erstatning av eksisterende kai som er i så dårlig teknisk stand at den er stengt og ikke kan benyttes,
- at ny kai etableres innenfor samme areal og fotavtrykk som dagens kai, uten utvidelse i sjø eller på land,
- at bruk og funksjon videreføres, og at området fortsatt skal være åpent og tilgjengelig for allmennheten,
- at tiltaket bidrar til økt sikkerhet, bedre universell bruk og økt robusthet for maritim aktivitet, beredskap og næringsliv,

- at dispensasjonen ikke innebærer noen privatisering, eksklusjon eller andre uheldige konsekvenser for offentlighetens bruk av området.

Konklusjon

Vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt og kommunen har vurdert at den omsøkte dispensasjon kan gis, jf. pbl. § 19-2. Tiltaket innvilges som omsøkt.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger.

Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Informasjon

Til digitale søkere:

For å sikre at korrespondanse mellom oss og deres søknadsportal blir riktig ber vi dere å sjekke at følgende saksnummer er registrert for denne byggesak: 2026/17374

[Bruk seriøse håndverkere](#)

<https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/skal-du-bygge/bruk-seriose-handverkere/>

Gebyr

Tiltakshaver vil bli fakturert:

Gebyrbeskrivelse	Sats	Antall	Beløp	Merknad
Andre søknadspliktige tiltak (som søkes om) med ansvar, per tiltak, jf. pbl. § 20-3	10800,00	2	21600,00	Rive kai, ny kai
Dispensasjon, pbl. § 19-2	8500,00	2	17000,00	Arealformål, pbl § 1-8
Reduksjon: Digital søknad	-1500,00	1	-1500,00	

Ekstern høring av dispensasjon	2800,00	1	2800,00	
--------------------------------	---------	---	---------	--

Gebyret er fakturert iht. [gebyrforskriften](#), og kan ikke påklages.

Med hilsen

Børge Kallestén
seksjonssjef

Janneth Iren Ur
rådgiver
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Ekstern kopi

STAVANGER KOMMUNE BYMILJØ OG UTBYGGING

STATSFORVALTAREN I ROGALAND

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	<p>Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger.</p> <p>Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.</p>
Klagefrist	Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggjerservice (innbyggjerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	<p>Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8</p> <p>Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42</p>