



VINDAFJORD KOMMUNE  
Rådhusplassen 1  
5580 ØLEN

Kontakt saksbehandlar

Odd-Arild Holen, 51568714

[Odd-arild.holen@statsforvalteren.no](mailto:Odd-arild.holen@statsforvalteren.no)

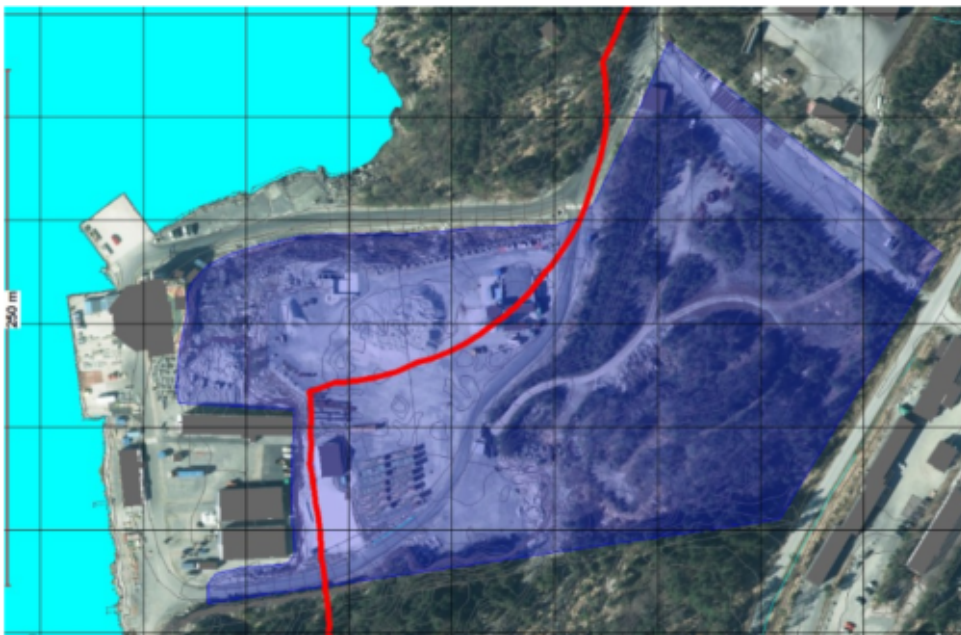
## Klageavgjerd i byggesak - gnr. 332, bnr. 38, 61 og 74, Dommersnes industriområde, Vindafjord kommune - tiltakshavar: Dommersnes AS

**Naboar har klaga på kommunen sitt vedtak om løyve og dispensasjon til planering. Statsforvaltaren stadfestar kommunen sitt vedtak.**

Vi viser til kommunen si oversending av 22.04.2024.

### Bakgrunn for saka

Saka gjeld søknad om løyve til å planera eit areal på om lag 54 dekar på Dommersnes industriområde og om endring av eksisterande interne vegar og kommunale vass- og avløpsleidningar. Det meste av området ligg utanfor 100-meter-sonen langs sjø, og området som er innanfor strandsona er allereie opparbeida til industri frå før. Om lag 13 dekar ligg innanfor 100-meter-sonen.



Farga areal: areal som det er søkt om å planera.  
Raud strek: grense for 100-metersbeltet.



Det er varsla oppstart av reguleringsarbeid i eit større område. Området som er søkt planert, er vist på førre side, og inngår som eit mindre område innanfor det større planområdet som er under arbeid.

Det har kome inn 16 nabomerknadar mot søknaden. Ansvarleg søkar, Helgesen Tekniske Bygg AS, har kommentert merknadane.

Statsforvaltaren og fylkeskommunen har rådd ifrå at dispensasjon blir gitt.

Vindafjord kommune fatta 15.11.2023 følgande vedtak administrativt:

*«Søknaden er godkjent. Vedtaket er fatta med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 21-4.*

*Dispensasjon frå byggje- og deleforbodet i 100-metersbeltet (pbl. § 1-8) er gitt med heimel i pbl. § 19-2.*

*Følgjande tiltak er godkjent:*

- *Planering av eit areal på om lag 54 daa på Dommersnes industriområde.*

*Vilkår*

- *Det skal liggja føre godkjent teknisk plan for endra internveggar, VA-leidningar og anna infrastruktur før arbeid med tiltaket kan starta opp.»*

Vedtaket blei klaga på av Statsforvaltaren i brev datert 28.11.2023. Vedtaket blei òg klaga på av Bevar Ålfjorden Perle i brev datert 30.11.2023, og med støtteskriv frå Advokatfirmaet Responsa AS v/advokat Sturla Vik-Vestly i brev datert 12.01.2024. Vidare er vedtaket klaga på av Jorunn Elise Omdal Kvamme i brev av 30.11.2023 og Tor Johan Stuve i e-post av 30.11.2024.

Harris Advokatfirma AS v/advokat Marianna Aadland Sandvik har i brev datert 07.02.2024 gitt tilsvar til støtteskrivet frå advokat Vik-Vestly. Ansvarleg søkar har kommentert klagene i brev datert 04.03.2024.

Det blei heldt eit dialogmøte mellom Statsforvaltaren og Vindafjord kommune, og Statsforvaltaren sendte 18.01.2024 brev til kommunen med følgande innhald:

*«Me viser til dialogmøte 12.01.2024 mellom Statsforvaltaren i Rogaland og Vindafjord kommune angående vår klage på dispensasjonsvedtak på Dommersnes.*

*Det vert løfta fram i møtet om ein mogleg løysning i saka ville vera å stille vilkår som ivaretek marine verdiar, kombinert med ein konsekvensutredning for tiltaket i forhold til avrenning til sjø. Vår vurdering er at dersom naudsynte avbøtande tiltak fremma av fagkyndige på område vert satt som vilkår i eit løyve, vil tiltaket kunne utførast med minimal risiko.*

*Me vil likevel understreke at det er uheldig å setja i gang arbeid på eit område som vil bli inkludert i en reguleringsplan det er varsla oppstart på. Me rår kommunen å venta til reguleringsplanen er vedtatt med å gi løyve til utbygging av tomten.»*

Vindafjord kommune behandla klagen frå Statsforvalteren administrativt 15.03.2024 og tok klagen til følge med å vedta følgande vilkår til løyve:



- «Det skal liggja føre godkjent teknisk plan for endra internveggar, VA-leidningar og anna infrastruktur før arbeid med tiltaket kan starta opp.
- Terreng og skjeringar mot nord, sør og aust skal bevarast. Dette for å skapa ein barriere, som sikrar at potensiell avrenning blir leia mot vest, då dei mest sårbare naturverdiane ligg mot nord.
- Det skal opprettast mellombelse vollar i anleggsperioden for å skjerma utsette område mot m.a. støv.
- Det skal nyttast støvavsug og/eller påsprøyting av vatn for å binda støv og redusera ukontrollert støvspreiing mot nord.
- Anleggsarbeidet skal ikkje utførast i gyteperioden for torsk (1. februar – 1. mai).
- Det skal utførast overvaking av tiltaket, for å avdekka uønskt spreiiing av partiklar eller avfall til sjø.
  - Det skal utførast regelmessig visuell overvaking av heile kystlinja langs heile tiltaksområdet. Dette skal dokumenterast med bilete og dato. Visuell overvaking skal utførast gjennom heile anleggsperioden.
  - Det skal utførast kontinuerlege online-målingar av turbiditet i dei mest sårbare områda gjennom heile anleggsperioden. Turbiditetsmålingane skal sjekkast opp mot referanseverdi, anten frå måling før tiltaket startar (tek ikkje høgde for sesongvariasjonar) eller referansepunkt lenger bortafor anleggsområdet.
- Om overvaking av tiltaket viser at avbøtande tiltak ikkje er tilstrekkelege, skal ytterlegere tiltak iverksetjast etter behov:
  - Siltgardin i sjø, som beskyttar viktige naturtypar i nord.
  - Tersklar og fangdammar på land, som filtrer vatnet og leier det bort frå sårbare naturverdiar i nord.»

Kommunen skreiv avslutningsvis at:

**«Dei andre klagane og klagepunkta blir ikkje vurderte i denne omgang, men vil bli behandla etter at klagefristen på det endra vedtaket er ute. Kommunen legg til grunn at desse bli oppretthaldne, med mindre dei blir trekte eller endra som følgje av det endra vedtaket.»**

I tillegg til dei som hadde klaga frå før, blei vedtaket òg klaga på av May Britt Vikingstad i brev datert 09.04.2024. Det blei òg sendt nye klager frå dei som frå før hadde klaga (med unntak av Statsforvaltaren som ikkje har klaga på det nye vedtaket). Klagarane meiner i hovudsak at det ikkje kan bli gitt løyve før den nye reguleringsplanen har blitt vedtatt. Det blir peika på at eksisterande reguleringsplan frå 1980 er gammal og ikkje tar vare på dei omsyna som plan- og bygningslova bygger på. Bevar Ålfjorden Perle ber om uavhengig behandling av klagen av settestatsforvaltar.

Utval for drift, utvikling og kultur i Vindafjord kommune behandla klagen 15.04.2024 og heldt fast på kommunen sitt tidlegare vedtak.

Statsforvaltaren viser elles til saka sine dokument.

### **Statsforvaltaren si vurdering**

Statsforvaltaren legg til grunn at nokre av klagarane har klagerett og at klagene er sendt innanfor klagefristen, jf. forvaltingslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9.

I Brønnøysundregistrene går følgande fram om Bevar Ålfjorden Perle:

*«Foreningen skal jobbe for å bevare den vakre og idylliske bygda Vikebygd gjennom å forhindre utbyggingen, fase 1-3 av Dommersnes Industri og havnområde, ledet av Westcon og Vindafjord kommune gjennom sitt felleseide selskap Dommersnes AS, Windafjord Port.»*



Sidan organisasjonen er oppretta med dette konkrete målet, meiner Statsforvaltaren at det er tvilsamt at organisasjonen har klagerett i saka. Hans Petter Graver skriv i Alminnelig forvaltningsrett, 5. utgåve frå 2019 s.493 følgande om organisasjonar sin klageåtgang:

*«Organisasjonen må ha en viss fast struktur. Døgnflue-aktige organisasjoner og organisasjoner som er etablert med det formål å bekjempe et vedtak eller fremme en klage (såkalte ad hoc-organisasjoner) har ikke klagerett.»*

Vi finn ikkje grunn til å gå vidare inn på dette fordi klagen overlappar med andre klager, der det ligg føre klagerett.

Ved behandling av klagene kan klageinstansen prøve alle sider av saka og ta omsyn til nye høve, jf. fvl. § 34 andre ledd. Klageinstansen kan sjølv treffe nytt vedtak i saka eller oppheve det og sende saka tilbake til kommunen for heilt eller delvis ny behandling. Vi vil understreke at vurderinga av vilkåra for å gi dispensasjon er eit rettsbruksskjønn som kan bli prøvt fullt ut av Statsforvaltaren.

#### Habilitet

Sidan det er bedt om uavhengig behandling, vil Statsforvaltaren i Rogaland vurdere sin habilitet. Vi har tidlegare vore involvert i saka som sektormynde for mellom anna forureining og for natur- og strandsoneforvaltning. Vår fagavdeling har ikkje klaga på kommunen sitt nye vedtak og er ikkje involvert i saka lenger. Statsforvaltaren har nå saka til behandling i ei anna rolle, som klagesak.

Vi er ikkje ugilde etter fvl. § 6 første ledd, og spørsmålet er om vi er ugilde etter andre ledd som lyd:

*«Likeså er han ugild når andre særegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet; blant annet skal legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for ham selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til. Det skal også legges vekt på om ugildhetsinnsigelse er reist av en part.»*

Saksbehandlarane i avdelinga som nå har saka til behandling har ikkje vore involvert i saka før. Utfallet av saka inneber ingen fordel, tap eller ulempe for oss, eller for nokon vi har nær tilknytning til.

Ser ein habilitetsvurderinga opp mot god forvaltningsskikk er det vårt syn at vår fagavdeling utøvde heilt ordinær forvaltningsmynde og at det ikkje elles var nokon særeigne forhold som etter vår vurdering svekker tilliten til oss som embete. Vi er følgeleg klart habile til å behandle saka. Vi vil understreke at vi ikkje har vore i tvil om dette spørsmålet. Vidare viser vi til at vi ikkje har opptredd eller formulert oss på ein slik måte at organet har gått utover vanleg forvaltningspraksis. Det har heller ikkje vore noko motsetningsforhold mellom Statsforvaltaren og klagarane sine meiningar i klagane. Statsforvaltaren har i likskap med klagarane vore interessert i å ta omsyn til naturverdiane i området, og fagavdelinga har råda kommunen til å gjere ferdig planarbeidet før det blir sett i gang utbygging. Vi kan ut frå dette heller ikkje sjå at det vil vere i strid med god forvaltningsskikk å ta saka til klagebehandling.

For kva gjeld kommunen sin habilitet, så er det heilt normalt at kommunen har fleire ulike rollar. Det er i tråd med langvarig praksis at kommunen ikkje er ugild til å behandle saker som byggemynde, der kommunen òg er tiltakshavar eller eigar. Statsforvaltaren kan heller ikkje sjå at det er i strid med god forvaltningsskikk at kommunen både er deleigar og byggemynde, då det er ulike saksbehandlarar og avdelingar av kommunen i dei ulike rollane.

#### Søknadsplikt og planstatus



Planering og omlegging av vegar og VA krev løyve av kommunen etter pbl. § 20-2 jf. 20-1. Kommunen skal gi løyve dersom tiltaket ikkje er i strid med plan- og bygningslovgivinga, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Eigedomen ligg innanfor reguleringsplan for Industriområde på Dommersnes, vedtatt 30.10.1980, og er regulert til industri (i4). I gjeldande kommuneplan er eigedomen vist som næringsvirksomhet - noverande og visar omsynssone H910, at reguleringsplanen skal gjelde uendra.

Klagarane har i hovudsak peika på at reguleringsplanen er gammal og at tiltaket utløyser plankrav. Vi vil difor gjere ei vurdering av gyldigheita av gjeldande plan og om planen er fullstendig. Innleiingsvis vil vi peike på at kommunen har brukt omsynssone H910 da kommuneplanens arealdel (KPA) blei vedtatt i 20.06.2017. Etter lova (pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav f) kan ikkje denne omsynssona bli brukt utan at kommunen samtidig «vurdere om reguleringsplanene er i samsvar med nasjonale og regionale interesser». Kommunen har dermed seinast i 2017 vurdert at gjeldande plan frå 1980 fortsett er brukande. Vidare vil vi vise til Sivilombodet si sak 2019/1839 datert 12.06.2020<sup>1</sup>. Ombodet uttaler mellom anna at:

*«Utgangspunktet er at enhver grunneier fritt kan utnytte sin eiendom innenfor de materielle grensene som er nedfelt i lov eller i bestemmelser gitt i medhold av lov. Dette er et utslag av eierrådigheten og legalitetsprinsippet. Offentlige inngrep i eierrådigheten kan bare gjøres i form av bestemmelser i eller i medhold av lov.»*

*Plan- og bygningsloven § 21-4 første ledd første setning lyder:*

*«Når søknaden er fullstendig, skal kommunen snarest mulig og senest innen den frist som framgår av § 21-7, gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.»*

*Bygningsmyndighetene plikter med andre ord å innvilge en søknad om tillatelse til tiltak, dersom tiltaket ikke strider mot de materielle bestemmelsene. Bestemmelsen gir uttrykk for den såkalte byggeretten, også omtalt som legalitetsprinsippet i byggesaksbehandlingen; søker har rett på å få bygge dersom tiltaket holder seg innenfor lov, forskrift og gjeldende planer for området.»*

I oppsummeringa frå ombodet står dette:

*«Ombudsmannen er kommet til at det ikke var hjemmel for å avslå søknaden. I kommuneplanen og kommunedelplanen er det gitt et plankrav, og det aktuelle tiltaket omfattes av dette plankravet. Selv om det har gode grunner for seg å oppstille et minstekrav om at planer som skal gi grunnlag for bygging, må inneholde en bestemmelse om grad av utnytting, mener ombudsmannen at den rettskildemessige forankringen av dette standpunktet er for svakt. Slik ombudsmannen ser det, er det tilstrekkelig for ikke å kunne se bort fra den foreliggende planen, at planen setter rammer for bruken av arealet. Den aktuelle bebyggelsesplanen inneholder noen bestemmelser om byggevolumet, og – sammenholdt med lovens og forskriftens begrensninger – mener ombudsmannen at dette er tilstrekkelig for at bebyggelsesplanen, til tross for manglende angivelse av grad av utnytting, skal anses som en plan i plan- og bygningslovens forstand. Plankravet er følgelig oppfylt.»*

Statsforvaltaren finn at eksisterande reguleringsplan frå 1980 gir rammer for bruk av areal som er tilstrekkeleg til at reguleringsplanen er gyldig og fullstendig. Vi viser til at reguleringsplanen har vist

<sup>1</sup> <https://www.sivilombudet.no/uttalelser/bebyggelsesplan-uten-grad-av-utnytting/>



område som industri og har føresegner om maksimal etasjetal og høgde. Planen har òg føresegn som gjeld planering, som er nettopp det denne saka i hovudsak gjeld. Sidan eigedomen allereie er omfatta av ein gyldig plan, er føresegn om plankrav etter Statsforvaltaren si meining oppfullt og ikkje til hinder for gjennomføring av tiltak.

Statsforvaltaren er likevel einig med klagarane om at det er behov for ny reguleringsplan viss området skal vidareutviklast, og at kommunen har plikt til å utarbeide dette etter pbl. § 12-1 andre ledd. Dette er ei plikt som kommunen følger opp, ettersom ny reguleringsplan er under arbeid. Tiltaket det er søkt om er i tråd med gjeldande reguleringsplan, og for å eventuelt stoppe dette fram til ny reguleringsplan blir vedtatt ville kommunen måtte sette midlertidig bygge- og deleforbod, jf. pbl. § 13-1. Dette har dei ikkje gjort.

#### Tiltaket krev dispensasjon

Innanfor 100-metersbeltet langs sjøen gjeld det i utgangspunktet eit ålment byggeforbod, jf. pbl. § 1-8 andre ledd. Reguleringsplanen manglar byggegrense mot sjø, og det er difor behov for dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona, jf. pbl. § 1-8, for den delen av tiltaket som nærare enn 100 m frå sjø. Etter pbl. § 19-1 kan dispensasjon bli gitt etter grunngitt søknad.

#### Vilkåra for dispensasjon

Vilkåra for å kunne gi dispensasjon går fram av pbl. § 19-2. Søknaden må bli vurdert opp mot dei offentlege omsyna som skal bli varetatt gjennom plan- og bygningslova og den aktuelle planen, og spesielt omsynet til ei forsvarleg og fornuftig areal- og ressursdisponering. Dispensasjon kan ikkje bli gitt dersom omsyna bak føresegna det blir dispensert frå, omsyna i lova si føremålsføresegn eller nasjonale og regionale interesser, blir vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

I dei statlege planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsona er Vindafjord kommune plassert i sone tre, område med mindre press på areala. Det kan her berre bli gitt løyve til bygging ut frå ei konkret vurdering av dei lokale tilhøva. Det skal i vurderinga bli tatt omsyn til kor sterkt utbyggingspresset er på staden, jf. planretningslinjene punkt 10.1. Statsforvaltaren vil presisere at det går fram av planretningslinjene punkt 6 at avklaring av arealbruk i strandsona skal skje gjennom planlegging, og ikkje gjennom enkeltvise dispensasjonar.

#### Vurdering av dispensasjon frå pbl. § 1-8

Føremålet med byggeforbodet i strandsona er å sikre ålmenta åtkomst til strandsona, samt å ivareta andre ålmenne interesser, slik som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap, jf. pbl. § 1-8 første ledd.

Den delen av området som er innanfor 100-meter-sona har lenge vore i bruk som industriområde, og Statsforvaltaren kan dermed ikkje sjå at tiltaket vil føre til meir privatisering eller at det vil vere negativt for landskapet. Det går fram i bilete på side 1 korleis området er opparbeida. Norconsult har kartlagt det marine naturmiljøet og Vindafjord kommune har stilt vilkår om ei rekke avbøtande tiltak som skal ivareta naturmiljøet ved planering. Statsforvalteren har etter dette kome til at ein dispensasjon ikkje vil vesentleg sette til side omsyn bak pbl. § 1-8 andre ledd, jf. òg vår fagavdeling si vurdering av dette i brev datert 18.01.2024.

Sidan det er stilt vilkår som tar omsyn til naturverdiane, og området allereie er privatisert og tatt i bruk til industri, kan vi ikkje sjå at det er særlege ulemper med å gi dispensasjon frå pbl. § 1-8 andre ledd. Kommunen har i sitt vedtak av 15.11.2023 peika på desse fordelane:



*«Gjennomføring av tiltaket vil bli eit vesentleg bidrag til verdiskaping og næringsliv, både lokalt og regionalt. Planering av arealet vil leggja til rette for vidare utvikling av eksisterande industriområde og føra til betre utnytting av industriområdet på Dommersnes. Området si plassering og nærleik til sjø gjer det ideelt for verksemdar tilknytt marin og offshore næring, inkl. prosjekt knytt til havvind.»*

Statsforvaltaren har ikkje merknadar til dette, og har kome til at fordelane med å legge til rette for sjønær næring er klart større enn ulempene med tiltaket.

Vilkåra for å gi dispensasjon frå pbl. § 1-8 andre ledd er etter dette oppfylt. For kva gjeld kommunen sitt «kan»-skjønning jf. pbl. § 19-2 første ledd, så vil vi peike på at kommunen kunne brukt dette skjønnet til å avslå tiltaket fram til det pågåande reguleringsarbeidet er ferdig. Vi viser likevel atterhald med å overprøve kommunen sitt frie forvaltningsskjønning, og viser her til fvl. § 34 kor det står at vi «skal legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønning». Tilrettelegging for næring er eit relevant omsyn etter plan- og bygningsloven, og vi finn at det er i tråd med kommunen sin rett til sjølvstyre å innvilge dispensasjon i denne saka.

Statsforvaltaren har etter dette ikkje vesentlege merknadar til korleis kommunen har forstått og brukt lova. Vi stadfestar kommunen sitt vedtak.

Statsforvaltaren vil avslutningsvis peike på at søker 28.03.2023 skrev at tiltaket "medfører rivning av eksisterende bygg". Vi kan ikkje sjå at dette har blitt vurdert eller omtalt i kommunens vedtak. Statsforvaltaren presiserer at vi i vårt vedtak ikkje har tatt stilling til spørsmålet om riving, og at kommunen må vurdere om det må fattast eit eiga vedtak om dette, jf. pbl. § 20-2, jf. § 20-1 bokstav e.

### **Vedtak:**

**Statsforvaltaren stadfestar kommunen sitt vedtak av 15.03.2024.**

**Klagene blir ikkje tatt til følge.**

Vedtaket kan ikkje bli klaga på til overordna forvaltingsorgan, jf. fvl. § 28.

Monica Nessa (e.f.)  
avdelingsdirektør

Christina Tangen Bendikssen  
fagleder/juridisk seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

HELGESEN TEKNISKE BYGG AS	Reigstadvegen 1	5281	VALESTRANDSFOSSEN
DOMMERSNES AS	c/o Westcon Yards Jektevikvegen 45	5582	ØLENSVÅG
BEVAR ÅLFJORDENS PERLE	c/o Edvin Aarak Vikevegen 1193	5568	VIKEBYGD



ADVOKATFIRMAET RESPONSA AS	Sæ 136	5417	STORD
HARRIS ADVOKATFIRMA AS	Postboks 4115 Sandviken	5835	BERGEN
Tor Johan Stuve	Håkon Den Godes Gate 3	5523	Haugesund
Jorunn Elise Omdal Kvamme	Portabakken 14	5541	Kolnes
May Britt Vikingstad	Vikingstadvegen 50	4260	Torvastad