



Saksframlegg

Arkivsak-dok. DELE-26/00009-9
Saksbehandler Magnus Heck Eide

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	21.04.2026

Gbr 172/200/0/0 - KNA-veien 286 - vedtaksbehandling - arealoverføring til 172/216, 262 og 330 - Anne Berthe Sønning

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl). § 19-2, dispensasjon fra pbl § 1-8 samt fra kommuneplanens arealformål fritidsbebyggelse for arealoverføring til gbr 172/216, 262 og 330. Det vises til søknad mottatt 05.01.2026.

Vedlegg

Uttalelse til søknad om dispensasjon for arealoverføring i strandsonen på gnr_bnr 172_200 - 17 2118701_1_1
Søknad fradeling - brev
Søknad
Dispensasjonssøknader
Kart

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak DELE- 26/00009. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Anne Berthe Sønning
Ansvarlig søker: Anne Berthe Sønning

Sammendrag

Anne Berthe Sønning og søsken søker om dispensasjon for arealoverføring fra gnr./bnr. 172/200 til gnr./bnr. 172/216, 172/262 og 172/330. Omsøkte arealer ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra bygge- og deleforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8. For den delen av arealet som ønskes overført til gnr./bnr. 172/262 (benyttes til helårsbolig) er tiltaket i tillegg i strid med kommuneplanens arealdel 2019–2031, hvor eiendommen er avsatt til fritidsbebyggelse.

Statsforvalteren i Agder har uttalt seg i saken og fraråder at det gis dispensasjon. Søknad er avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomføres.

Saken legges fram for politisk behandling.

Fakta

Kart over delingen:



Søknaden

Det er søkt om dispensasjon for arealoverføring fra gnr./bnr. 172/200 til gnr./bnr. 172/216, 172/262 og 172/330. Ifølge søknaden ønskes arealoverføringen gjennomført i forbindelse med et arveoppgjør mellom eiendommens eiere. Omsøkte arealoverføringer vil medføre økning i tomtestørrelse for de aktuelle eiendommene. Det er ikke oppgitt oppføring av ny bebyggelse i forbindelse med tiltaket.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommene er avsatt til fritidsbebyggelse gjennom kommuneplanens arealdel 2019–2031, vedtatt 27.10.2020. Området ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø, jf. plan- og bygningsloven § 1-8.

I tillegg er det igangsatt arbeid med detaljreguleringsplan for Rislevig Plan-ID 339. Statsforvalteren i Agder har fremmet innsigelse til planforslaget, og innsigelsen er per i dag ikke avklart.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket/dispensasjon

Søker opplyser at det søkes om arealoverføring fra gnr./bnr. 172/200 til gnr./bnr. 172/216, 172/262 og 172/330 for å oppnå en mer hensiktsmessig arealadministrasjon og tilpasning av eiendomsgrenser etter arveoppgjør. Arealene som ønskes overført ligger i tilknytning til mottakereiendommene og vil medføre økning i tomtestørrelse for disse.

Ifølge søknaden: **Omsøkte arealoverføringer**

- **Gnr./bnr. 172/216**
 - Dagens størrelse: **1170 m²**
 - Etter arealoverføring: **ca. 8900 m²**
 - Økning: **ca. 7730 m²**
- **Gnr./bnr. 172/262**
 - Dagens størrelse: **1357 m²**
 - Etter arealoverføring: **ca. 2955 m²**
 - Økning: **ca. 1598 m²**
- **Gnr./bnr. 172/330**
 - Dagens størrelse: **2428 m²**
 - Etter arealoverføring: **ca. 3426 m²**
 - Økning: **ca. 998 m²**
- **Gnr./bnr. 172/200 (avgivereiendom)**
 - Gjenværende areal etter overføring: **ca. 3180 m²**

Søker opplyser videre at arealene i praksis allerede har vært benyttet av de aktuelle eiendommene i flere år, blant annet til lagring av båt og utstyr, og at arealoverføringene derfor i hovedsak vil innebære en formalisering av eksisterende bruk. Det opplyses at tiltaket ikke vil medføre faktiske endringer i området eller nye inngrep. Søker vurderer at arealoverføringen ikke vil ha betydning for naboer eller allmennheten.

Det søkes om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 da eiendommene helt eller delvis ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Det søkes også om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for overføring av areal til gnr./bnr. 172/262.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger ikke merknader til søknaden

Uttalelser fra annen myndighet

Statsforvalter i Agder

Statsforvalteren i Agder har i uttalelsene datert 04.03.2026 vurdert søknaden om dispensasjon for arealoverføring innenfor 100-metersbeltet langs sjø.

Statsforvalteren viser til at strandsonen er av nasjonal interesse og at opprettelse eller endring av eiendom innenfor 100-metersbeltet kan bidra til økt privatisering og økt press på strandsonen.

Statsforvalteren viser også til at det pågår arbeid med detaljreguleringsplan for Rislevig, hvor det tidligere er fremmet innsigelse knyttet til hensyn til friluftsliv, landskap og allmennhetens interesser i strandsonen.

På bakgrunn av dette fraråder Statsforvalteren at det gis dispensasjon for omsøkt tiltak. Statsforvalteren opplyser videre at de vil vurdere å påklage vedtaket dersom kommunen likevel velger å gi dispensasjon.

Vurderinger

Tiltaket gjelder arealoverføring fra gnr./bnr. 172/200 til gnr./bnr. 172/216, 172/262 og 172/330. Eiendommene ligger helt eller delvis innenfor 100-metersbeltet langs sjø. Tiltaket er derfor i strid med plan- og bygningsloven § 1-8 og forutsetter dispensasjon. For den delen av arealet som ønskes overført til gnr./bnr. 172/262 er området i kommuneplanens arealdel 2019–2031 avsatt til fritidsbebyggelse. Eiendommen 172/262 opplyses imidlertid å benyttes som godkjent helårsbolig.

Det nevnes at det pågår også arbeid med detaljreguleringsplan for Rislevig. Men et faktum er at detaljregulering er trukket den 15.08. 2025. Statsforvalteren i Agder har frarådet at det gis dispensasjon og vist til nasjonale strandsonerinteresser samt pågående planarbeid i området. (Innsigelse til planforslaget knyttet til hensynet til friluftsliv, landskap og allmennhetens interesser i strandsonen.)

Dispensasjon

Pbl. § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av samme lov. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, og fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.

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. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. 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 kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette 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.

Hensynene:

- Pbl. § 1-8:
Hensynet bak byggeforbudet i 100- metersbeltet er å ivareta landskapet, minimere naturinngrep, beholde allmennhetens ferdselsmuligheter, minimere privatiseringen og nedbyggingen av strandsonen som ivaretar muligheten for fremtidige generasjoner å oppleve en naturlig og åpen strandsoner.
- Plankrav:
Hensynet bak plankravet er å tilrettelegge og avklare fremtidig bruk av arealer gjennom en rettslig, bindende plan gjennom en planprosess. Dette er for å sikre at private, regionale og statlige interesser skal få mulighet til å uttale seg i forbindelse med konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet – og i forhold til avklaringen av arealbruk, bygde og naturgitte omgivelser, infrastruktur inkludert parkering, støy, barn og unges interesser med mer.

Vurder fordeler/ulempes

Fordelene ved tiltaket er i hovedsak knyttet til private forhold, herunder arveoppgjør og tilpasning av eiendomsgrenser til eksisterende bruk.

Ulempene knytter seg til hensynet til nasjonale interesser i strandsonen, samt risiko for økt privatisering og presedens for tilsvarende tiltak i området. Det legges også vekt på at det pågår planarbeid i området.

Etter en samlet vurdering finner kommunen at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene.

Vurdering av uttalelser

Statsforvalteren i Agder har uttalt seg i saken og fraråder at det gis dispensasjon for tiltaket.

Statsforvalteren viser til hensynet til nasjonale strandsonerinteresser og til pågående planarbeid i området.

Kommunen legger vesentlig vekt på Statsforvalterens vurdering.

Alternativ løsning

Teknisk utvalg kan velge å gi dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 og kommuneplanens arealdel for omsøkt arealoverføring. Ved en slik vurdering må det legges til grunn at tiltaket ikke medfører ny bebyggelse og i hovedsak innebærer en tilpasning av eiendomsgrenser til

eksisterende bruk. Det kan også legges vekt på at arealoverføringen skjer i forbindelse med arveoppgjør.

Tekst som kan fremmes: Teknisk utvalg gir i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 og kommuneplanens arealdel 2019–2031 for arealoverføring fra gnr./bnr. 172/200 til gnr./bnr. 172/216, 172/262 og 172/330, slik det fremgår av søknad mottatt 06.01.2026.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt. Tiltaket er i strid med bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet langs sjø, og hensynene bak bestemmelsen vil etter kommunedirektørens vurdering bli vesentlig tilsidesatt. Det er også lagt vekt på at Statsforvalteren i Agder fraråder dispensasjon, samt at det pågår planarbeid i området. Fordelene ved tiltaket vurderes ikke å være klart større enn ulempene.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at søknaden om dispensasjon avslås.