



---

## Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-26/00227-4  
Saksbehandler Konrad Pannier

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	30.06.2026

### 14/84/0/0 Naxbie 8, vedtaksbehandling - oppføring av bolig - Magnus Kristiansen

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg gir i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 og plankrav i Byplanen for riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av enebolig på gnr./bnr. 14/84 og 15/7, Naxbie 8.

Det vises til søknad mottatt 02.03.2026 og øvrig dokumentasjon i saken.

#### Vedlegg

BYGG-26\_00227-1 Vedlegg C3 - Nabo merknader 315793\_1\_1  
BYGG-26\_00227-1 Vedlegg E1-E5 - Tegninger 315795\_1\_1  
BYGG-26\_00227-1 Vedlegg D1 - Situasjonsplan 315794\_1\_1  
BYGG-26\_00227-1 Vedlegg B1 - Dispensasjonssøknad og redegjørelse 315790\_1\_1  
15\_7\_0\_0\_14\_84\_0\_0\_\_Korrespo\_ID\_20656057  
14\_84\_0\_0\_\_Korrespo\_ID\_20668859  
14\_84\_0\_0\_\_Korrespo\_ID\_20665349  
14\_84\_0\_0\_\_Korrespo\_ID\_20663536  
14\_84\_0\_0\_\_Korrespo\_ID\_20662044

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak BYGG-26/00227, 2023/6293 og 2021/4750, Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

**Tiltakshaver:** Magnus Kristiansen

**Ansvarlig søker:** -

## **Sammendrag**

Tiltakshaver søker om dispensasjon for riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny enebolig på gnr./bnr. 14/84 og 15/7, Naxbie 8.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 og plankrav i Byplanen for å kunne gjennomføres.

Saken legges fram for politisk behandling.

## **Fakta**

### Historikk

Eiendommen har vært gjenstand for omfattende tidligere saksbehandling.

I 2022 ble det søkt om rammetillatelse for riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av enebolig med leilighet. Bygningsmyndigheten avsto søknaden ved vedtak av 09.02.2023.

Vedtaket ble påklaget. Saken ble deretter behandlet politisk i Teknisk utvalg som innvilget dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 og plankrav i Byplanen.

Det foreligger også tidligere uttalelse fra Statsforvalteren i Agder (ref. 2023/5740), hvor dispensasjon ble frarådet.

### Søknaden

Det søkes nå om riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av enebolig på gnr./bnr. 14/84 og 15/7.

Foreliggende søknad er en endring av tidligere godkjent tiltak.

Omsøkt bolig har et samlet BRA på ca. 225 m<sup>2</sup> og en BYA på 175 m<sup>2</sup>.

Tiltaket er betydelig redusert sammenlignet med tidligere behandlet prosjekt som omfattet en enebolig med leilighet på ca. 676 m<sup>2</sup> BRA og 419 m<sup>2</sup> BYA.

### Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til boligformål og LNF-formål gjennom kommunedelplan for sentrum (Byplanen) P-159, vedtatt 27.10.2008

Den delen av eiendommene som berøres av tiltaket, ligger i sin helhet innenfor område avsatt til boligformål.

Eiendommene ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8.

Tiltaket forutsetter også dispensasjon fra plankrav i Byplanen.

### Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

Ansvarlig søker opplyser at tiltaket bygger på tidligere godkjent dispensasjon, og at forholdene det søkes dispensasjon fra, er de samme som tidligere er vurdert.

Tiltaket er redusert i areal og volum sammenlignet med tidligere godkjent løsning.

Det opplyses videre at kulturminneforholdene er avklart gjennom tidligere saksbehandling og at nødvendige arkeologiske undersøkelser allerede er gjennomført.

Vann og avløp skal etableres som tidligere godkjent. Overvann skal håndteres på egen eiendom. Renovasjon og parkering skal løses på egen grunn.

Det skal også opparbeides sti over eiendommen for å bedre allmennhetens tilgang til strandsonen.

### Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

Søker viser til at boligen plasseres innenfor området avsatt til boligformål og at tiltaket ligger i et etablert boligområde.

Videre vises det til at tiltaket er vesentlig redusert sammenlignet med tidligere godkjent løsning.

Søker mener at etablering av sti vil bedre allmennhetens tilgang til strandsonen, og at hensynene bak byggeforbudet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Når det gjelder plankravet, mener søker at reguleringsplan ikke vil tilføre nye avklaringer for et enkelt tiltak av denne størrelsen.

### Nabovarsel

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

Merknadene gjelder i hovedsak renovasjon, snumulighet for renovasjonsbil, aktivitet på egen eiendom i byggeperioden og håndtering av overvann.

### Ansvarlig søkers redegjørelse til nabomerknader

Ansvarlig søker opplyser at renovasjon, parkering og snumulighet skal løses på egen eiendom.

Overvann skal håndteres på egen grunn og ikke påføre naboeiendommer ulemper.

### Uttalelser fra annen myndighet

Aktuelt søknaden er sendt på høring til Statsforvalteren i Agder.

Det foreligger tidligere uttalelse fra Statsforvalteren i Agder (ref. 2023/5740), hvor dispensasjon ble frarådet med henvisning til hensynet til strandsonen, landskap, naturmiljø og privatisering.

Statsforvalterens aktuelle uttalelse forelå ikke ved ferdigstilling av saksframlegget. Eventuell uttalelse vil bli ettersendt eller lagt fram i møtet.

### **Vurderinger:**

Det søkes om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 og plankrav i Byplanen for oppføring av enebolig etter riving av eksisterende fritidsbolig.

Omsøkt bolig ligger innenfor område avsatt til boligformål og inngår i et område som allerede er bebygd.

Administrasjonen legger videre vekt på at foreliggende søknad gjelder en endring av et tidligere dispensasjonsgodkjent tiltak. Det foreligger allerede et politisk vedtak om dispensasjon for oppføring av bolig på eiendommen. Omsøkt løsning er redusert både i volum og areal sammenlignet med tidligere godkjent tiltak.

Administrasjonen vurderer derfor at foreliggende søknad ikke reiser nye prinsipielle spørsmål knyttet til arealbruken på eiendommen. Søknaden gjelder i hovedsak en nedskalert løsning innenfor rammer som tidligere er vurdert og akseptert gjennom politisk behandling.

### **Dispensasjon:**

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 gir kommunen adgang til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset. Det er et vilkår at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene bak lovens formål, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

I tillegg skal det foretas en interesseavveining, hvor 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 regel blitt til gjennom omfattende planprosesser og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret.

Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylte forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville blitt lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon.

Av hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer gjennom dispensasjon, 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 ut bygget ut, og hvor reguleringsbestemmelsene er til hinder for eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenværende eiendommene.

#### Hensynet bak bestemmelsen:

Hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbeltet er å ivareta natur- og kulturmiljø, landskap, friluftsliv og allmennhetens interesser i strandsonen.

#### Vurdering av hensyn

Kommunedirektøren vurderer at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved det omsøkte tiltaket.

Det legges vekt på at området allerede er bebyggt, og at tiltaket ikke innebærer utbygging av nye, ubebygde deler av strandsonen. Tiltaket erstatter eksisterende fritidsbebyggelse, og boligen plasseres innenfor areal avsatt til boligformål.

Det er positivt at tiltakshaver legger til rette for etablering av sti over deler av eiendommen. Administrasjonen legger imidlertid begrenset vekt på dette momentet i dispensasjonsvurderingen.

Avgjørende for vurderingen er at tiltaket er betydelig redusert sammenlignet med tidligere godkjent løsning, at boligen plasseres innenfor område avsatt til boligformål og at det allerede foreligger et dispensasjonsvedtak for tilsvarende tiltak.

Når det gjelder plankravet, vurderes det at formålet bak bestemmelsen i hovedsak er å sikre helhetlige vurderinger ved større utbygginger. Foreliggende tiltak gjelder én enebolig innenfor område avsatt til boligformål. Kommunedirektøren kan ikke se at en reguleringsplan vil avklare forhold som ikke allerede vurderes gjennom byggesaken.

#### Vurdering av fordeler og ulemper:

Fordelene ved tiltaket er at eksisterende fritidsbebyggelse erstattes med boligbebyggelse innenfor et område som allerede er avsatt til boligformål.

Tiltaket er vesentlig mindre enn både tidligere omsøkt og tidligere politisk godkjent løsning.

Det legges videre vekt på at tiltaket ikke gjelder etablering av ny bebyggelse på en ubebyggt eiendom, men riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny bolig på samme eiendom. Kommunedirektøren vurderer derfor at tiltaket skiller seg fra saker hvor det søkes om ny bebyggelse i ubebygde deler av strandsonen.

Ulempene er knyttet til at tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet og innebærer en viss grad av privatisering.

Kommunedirektøren vurderer imidlertid at disse ulempene er begrenset sett i lys av områdets eksisterende bebyggelsesstruktur, tiltakets reduserte omfang og tidligere politiske behandling. Fordelene vurderes samlet sett å være klart større enn ulempene.

#### Nabomerknader og uttalelser:

Kommunedirektøren vurderer at innkomne nabomerknader i hovedsak gjelder tekniske og praktiske forhold som kan ivaretas gjennom byggesaksbehandlingen.

Merknadene anses ikke avgjørende for dispensasjonsspørsmålet.

Tidligere uttalelse fra Statsforvalteren er tillagt vekt. Kommunedirektøren legger samtidig til grunn at den tidligere uttalelsen knyttet seg til et vesentlig større tiltak enn det som nå omsøkes. Tidligere søknad omfattet en enebolig med leilighet på om lag 676 m<sup>2</sup> BRA og 419 m<sup>2</sup> BYA, mens foreliggende søknad gjelder en enebolig på om lag 225 m<sup>2</sup> BRA og 175 m<sup>2</sup> BYA.

«Kan»-skjønnnet:

Plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd gir kommunen en skjønnsmessig adgang, men ingen plikt, til å innvilge dispensasjon selv om vilkårene i bestemmelsens andre ledd er oppfylt.

Selv om vilkårene for dispensasjon etter § 19-2 andre ledd anses oppfylt, må kommunen foreta en selvstendig vurdering av om dispensasjon bør gis. I denne vurderingen er det lagt vekt på tiltakets omfang, tidligere saksbehandling, områdets arealdisponering og de konkrete forholdene på eiendommen.

Kommunen legger avgjørende vekt på at det allerede foreligger et politisk vedtak der dispensasjon er gitt for tilsvarende tiltak på eiendommen. Foreliggende søknad gjelder en endring av tidligere godkjent tiltak, og det omsøkte tiltaket er vesentlig redusert i både areal og volum sammenlignet med tidligere behandlet løsning.

Det legges videre vekt på at den delen av eiendommen som berøres av tiltaket ligger innenfor område avsatt til boligformål i Byplanen, og at tiltaket inngår i en eksisterende bebyggelsesstruktur. Kommunen kan heller ikke se at endringssøknaden medfører vesentlig nye eller større ulemper enn det som allerede er vurdert gjennom tidligere politisk behandling.

Etablering av sti over deler av eiendommen vurderes som et positivt tilleggsmoment, men tillegges ikke avgjørende vekt i dispensasjonsvurderingen.

Etter en samlet vurdering finner kommunen at det i denne konkrete saken er riktig å benytte dispensasjonsadgangen. Kommunen har lagt avgjørende vekt på at tiltaket fremstår som en nedskalert videreføring av et tidligere politisk godkjent tiltak, og at dispensasjon ikke vil undergrave planens styringsverdi eller etablere en ny praksis utover det som allerede er vurdert gjennom tidligere politisk behandling.

Samlet vurdering:

Kommunedirektøren vurderer at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene. Vilråene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 anses oppfylt.

**Alternativ løsning**

Teknisk utvalg kan legge avgjørende vekt på tidligere uttalelse fra Statsforvalteren og hensynet til en restriktiv praksis i strandsonen, og på denne bakgrunn avslå dispensasjonssøknaden.

Teknisk utvalg avslår, i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 og plankravet i Byplanen for riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av enebolig på gnr./bnr. 14/84 og 15/7, Naxbie 8.

Teknisk utvalg har lagt særlig vekt på at eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, og at tiltaket dermed berører hensynene bak byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8. Bestemmelsen skal blant annet ivareta natur- og kulturmiljø, landskap, friluftsliv og allmennhetens interesser i strandsonen.

Teknisk utvalg viser videre til tidligere uttalelse fra Statsforvalteren i Agder, hvor dispensasjon ble frarådet med henvisning til hensynet til strandsonen, landskap, naturmiljø og privatisering. Etter en samlet vurdering finner Teknisk utvalg at hensynene bak plan- og bygningsloven § 1-8 og plankravet i Byplanen blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges. Vilråene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er derfor ikke oppfylt.

**Kommunedirektørens konklusjon:**

Kommunedirektøren vurderer at foreliggende søknad skiller seg vesentlig fra det opprinnelige tiltaket som tidligere ble behandlet.

Tiltaket er betydelig redusert i omfang, ligger innenfor område avsatt til boligformål og bygger på et allerede foreliggende dispensasjonsvedtak.

Kommunedirektøren vurderer derfor at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Etter en samlet vurdering anbefales det at dispensasjon innvilges.