



---

## Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-26/00229-7  
Saksbehandler Konrad Pannier

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	30.06.2026

### 28/42/0/0 - Rønnes 7 – Vedtaksbehandling - ombygging enebolig – Jonas Mosvald

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealformål LNF, plan- og bygningsloven § 1-8 (byggeforsbud i 100-metersbeltet) og plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd (avstand til nabogrense) for ombygging av eksisterende enebolig med tilbygg, påbygg og fasadeendringer på gnr./bnr. 28/42, Rønnes 7.

Det vises til søknad mottatt 07.04.2026 og tilleggsdokumentasjon mottatt 07.05.2026 i forbindelse med dispensasjonsbehandlingen.

#### Vedlegg

BYGG-26\_00229-1 Påbygg på eiendom 28\_42 Rønnes 315834\_1\_1  
BYGG-26\_00229-2 Merknad-til-nabovarsel-1-20260312-JAN-OLE-NYLAND 318081\_1\_1  
BYGG-26\_00229-2 Merknad-til-nabovarsel-1-20260312-NILS-HERMANN-EGELAND 318080\_1\_1  
BYGG-26\_00229-2 PXL\_20250512\_123802729 318074\_1\_1  
BYGG-26\_00229-2 PXL\_20250512\_123555096 318073\_1\_1  
BYGG-26\_00229-2 37-25 Eksisterende hus planer og snitt 318072\_1\_1  
BYGG-26\_00229-2 37-25-BM Nytt hus planer og snitt 318071\_1\_1  
BYGG-26\_00229-2 37-25-BM Nytt hus fasader 318070\_1\_1  
BYGG-26\_00229-2 37-25-BM Situasjonsplan 318069\_1\_1  
BYGG-26\_00229-4 28\_42\_0\_0 - Rønnes 7 - ombygging enebolig -anmodning om uttalelse etter kultur 319236\_1\_1

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak BYGG-26/00229.. Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

**Tiltakshaver: Jonas Mosvald**  
**Ansvarlig søker: G.Takk AS**

### **Sammendrag**

Jonas Mosvald søker om dispensasjon for ombygging eksisterende enebolig på gnr./bnr. 28/42, Rønnes 7. Tiltaket omfatter tilbygg, påbygg i form av takløft med kvist og fasadeendringer. Eiendommen ligger i LNF-område og innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens arealformål og byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8. Det søkes også om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd om avstand til nabogrense.

Det foreligger nabomerknader til søknaden.  
Statsforvalteren i Agder har i uttalelse av 07.05.2026 frarådet kommunen å gi dispensasjon.

Saken legges fram for politisk behandling.

### **Fakta**

Det er mottatt søknad om ombygging av eksisterende enebolig på eiendommen. Saken er oversendt til Statsforvalteren i Agder og Agder fylkeskommune for uttalelse som følge av beliggenhet innenfor 100-metersbeltet og fordi bygningen er SEFRAK-registrert.

### Søknaden

Tiltaket omfatter:

- Tilbygg mot vest på ca. 5,5 m<sup>2</sup>
- Tilbygg mot øst på ca. 9,5 m<sup>2</sup>
- Påbygg i form av takløft med kvist
- Fasadeendringer og nye vinduer

Tiltaket medfører en samlet økning av bruksarealet på om lag 34,5 m<sup>2</sup>, hvorav ca. 11,5 m<sup>2</sup> i første etasje og ca. 23 m<sup>2</sup> i andre etasje.

### Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er i avsatt til LNF-formål (landbruks-, natur- og friluftformål) kommuneplanens arealdel 2019-2031, vedtatt 21.10.2019.

Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen og omfattes av byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8.

Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra gjeldende arealformål og byggeforbudet i strandsonen.

### Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

Ansvarlig søker opplyser at tiltaket gjelder oppgradering av en eksisterende bolig. Tiltaket skal bidra til en mer funksjonell og energieffektiv bolig, samtidig som eksisterende bebyggelse videreføres og vedlikeholdes.

Ansvarlig søker opplyser videre at økning i fotavtrykk er begrenset, og at tiltaket i hovedsak innebærer ombygging av eksisterende bygningsmasse.

### Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

Det søkes dispensasjon fra LNF-formålet og byggeforbudet i 100-metersbeltet.

Søker anfører at tiltaket gjelder en eksisterende bolig og at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det vises til at tiltaket har begrenset arealomfang, ikke påvirker allmenn ferdsel eller naturverdier, og ikke medfører vesentlig økt privatisering.

Det søkes også dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd om avstand til nabogrense. Søker viser til at eksisterende bolig allerede ligger nær nabogrensen, og at tiltaket ikke medfører vesentlige ulemper for nabo.

#### Nabovarsel

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

Nabo har blant annet stilt spørsmål ved avløpsforhold, veirett, eiendomsgrenser og plassering av tiltaket nær nabogrense.

#### Ansvarlig søkers redegjørelse til nabomerknader

Ansvarlig søker opplyser at tiltakshaver har vært i dialog med naboene.

Når det gjelder spørsmål om grenseforhold, mener søker at oppmåling ikke er nødvendig fordi tiltaket etter søkers vurdering ikke berører de omstridte grensene.

Søker opplyser videre at privatrettslige forhold knyttet til veirett og eiendomsgrenser ikke er forhold som avgjøres gjennom byggesaksbehandlingen.

#### Uttalelser fra annen myndighet

##### **Statsforvalter**

Statsforvalteren i Agder har i uttalelse datert 07.05.2026 frarådet kommunen å gi dispensasjon.

Statsforvalteren viser til at bygningen ligger relativt eksponert i landskapet, at tiltaket innebærer en økning av mønehøyden på om lag 1,5 meter, og at det i strandsonen skal tas særskilt hensyn til landskap og kulturmiljø.

Statsforvalteren påpeker videre at området inneholder flere SEFRAK-registrerte bygninger og at kulturmiljøhensyn må tillegges vekt.

##### **Agder fylkeskommune**

Kommunen har på tidspunktet for saksframlegget ikke mottatt uttalelse i forbindelse med Sefrak-status.

#### Ansvarlig søkers redegjørelse til uttalelser fra annen myndighet

Tiltakshaver ble anmodet om ytterligere vurdering av Statsforvalterens uttalelse. Kommunen har ikke mottatt uttalelse.

#### **Vurderinger:**

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen og i et område avsatt til LNF-formål. Søknaden krever dispensasjon fra tre forhold:

- Kommuneplanens arealformål LNF
- Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø, jf. pbl. § 1-8
- Avstandskrav til nabogrense, jf. pbl. § 29-4 andre ledd

#### 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 I og byggeforbudet i 100-metersbeltet 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 bak bestemmelsene

##### **LNF-formål:**

Hensynet bak LNF-formålet er å ivareta landbruks-, natur- og friluftsinnteresser. Formålet skal sikre at områder avsatt til LNF ikke tas i bruk til tiltak som kan svekke disse interessene eller bidra til en gradvis nedbygging av områder som i kommuneplanen er forutsatt holdt utenfor ordinær utbygging

##### **Pbl. § 1-8 - Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø,**

Hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbeltet er å ivareta strandsonen som et område av nasjonal og regional interesse. Bestemmelsen skal sikre natur- og landskapsverdier, kulturmiljø, friluftsliv og allmennhetens interesser, samt hindre økt privatisering og ytterligere nedbygging av strandsonen.

##### **Pbl. § 29-4 andre ledd – avstand til nabogrense**

Hensynet bak avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4 er blant annet å sikre brannsikkerhet, lys og luft mellom byggverk, terreng- og omgivelsestilpasning samt å ivareta nabohensyn.

#### Vurdering av hensynene

##### **LNF-formål**

Omsøkte tiltak gjelder ombygging av en eksisterende bolig. Tiltaket innebærer ikke etablering av ny bolig eller ny selvstendig bruksenhet. Det er heller ikke opplyst at tiltaket berører dyrka mark, skogsdrift eller konkrete natur- og friluftsinnteresser.

Kommunedirektøren vurderer derfor at hensynene bak LNF-formålet ikke blir vesentlig tilsidesatt isolert sett. Tiltaket innebærer likevel en utvidelse og volumøkning av eksisterende bolig i et område hvor kommuneplanen ikke åpner for ordinær boligbygging. Dette taler mot dispensasjon, men vurderes ikke alene å være avgjørende.

##### **Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø, jf. pbl. § 1-8**

Eiendommen ligger ca. 48 meter fra sjøen. Tiltaket gjelder eksisterende bolig, men omfatter tilbygg, takløft med kvist og fasadeendringer. Tiltaket innebærer en samlet økning i bruksareal på ca. 34,5 m<sup>2</sup> og økt mønehøyde.

Statsforvalteren har i uttalelse av 07.05.2026 vist til at boligen ligger relativt eksponert i landskapet, og at maksimal mønehøyde vil øke med ca. 1,5 meter. Statsforvalteren peker også på at det i strandsonen skal tas særskilt hensyn til landskap og kulturmiljø, og fraråder kommunen å gi dispensasjon.

Kommunedirektøren vurderer at tiltaket vil gjøre bygningen mer fremtredende i landskapet enn i dagens situasjon. Selv om tiltaket gjelder eksisterende bolig og økningen i fotavtrykk er begrenset, vil takløft og volumøkning ha betydning for bygningens visuelle virkning i strandsonen. Hensynet bak pbl. § 1-8 vurderes derfor å bli vesentlig berørt.

Etter en samlet vurdering - med betydelig vekt på Statsforvalterens fraråding - vurderer kommunedirektøren at hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbeltet blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis.

##### **Pbl. § 29-4 andre ledd Avstand til nabogrense**

Eksisterende bolig ligger allerede nærmere nabogrense enn 4 meter. Det er søkt om dispensasjon fordi tiltaket ikke oppfyller lovens hovedregel om avstand til nabogrense. Det foreligger nabomerknader, blant annet knyttet til grenseforhold og plassering.

Kommunedirektøren vurderer at tiltaket i begrenset grad påvirker hensynene bak pbl. § 29-4. Tiltaket gjelder i hovedsak eksisterende bygningsplassering, og det er ikke opplyst om konkrete forhold som tilsier at brannhensyn, lys eller luft blir vesentlig forverret. Nabomerknadene viser likevel at plassering og grenseforhold er omstridt.

Kommunedirektøren vurderer at hensynene bak pbl. § 29-4 ikke blir vesentlig tilsidesatt, forutsatt at tiltaket dokumenteres plassert på egen eiendom og i samsvar med godkjente tegninger og situasjonsplan.

#### Vurder fordeler/ulempes

#### **Dispensasjon fra LNF-formålet:**

##### **Fordeler**

- Tiltaket gjelder ombygging og videreutvikling av en eksisterende bolig.
- Tiltaket bidrar til oppgradering, vedlikehold og fortsatt bruk av eksisterende bebyggelse.
- Det etableres ikke ny bolig eller ny boenhet i området.
- Tiltaket har begrenset konsekvens for landbruksinteresser.

##### **Ulemper**

- Tiltaket innebærer utvidelse av bebyggelse i et område avsatt til LNF-formål.
- Dispensasjon kan bidra til å svekke kommuneplanens arealstyring og skape presedens for tilsvarende tiltak i LNF-områder.

Kommunedirektøren vurderer at fordelene knyttet til LNF-dispensasjonen isolert sett er større enn ulempene, og at hensynet bak LNF-formålet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

#### **Dispensasjon fra pbl. § 1-8 (100-metersbeltet):**

##### **Fordeler**

- Tiltaket gjelder eksisterende bebyggelse og ikke etablering av ny bebyggelse i strandsonen.
- Tiltaket legger til rette for fortsatt bruk og vedlikehold av en eksisterende bolig.
- Økningen i bygningens fotavtrykk er begrenset.

##### **Ulemper**

- Tiltaket innebærer økning i bygningens volum og høyde.
- Bygningen ligger relativt eksponert i landskapet.
- Tiltaket vil kunne gjøre bygningen mer synlig og dominerende i strandsonen.
- Hensynet til landskap og kulturmiljø i strandsonen blir berørt.
- Statsforvalteren har frarådet dispensasjon ut fra nasjonale og regionale interesser.

Kommunedirektøren vurderer at ulempene knyttet til dispensasjon fra pbl. § 1-8 er betydelige. Fordelene er i hovedsak private fordeler for tiltakshaver, mens ulempene berører allmenne og nasjonale interesser.

#### **Dispensasjon fra pbl. § 29-4 (avstand til nabogrense):**

##### **Fordeler**

- Tiltaket kan gjennomføres uten vesentlig endring av eksisterende bygningsstruktur.
- Eksisterende bolig ligger allerede nær nabogrensen.
- Tiltaket gir bedre funksjonalitet og utnyttelse av eksisterende bolig.

##### **Ulemper**

- Tiltaket avviker fra lovens hovedregel om 4 meters avstand til nabogrense.
- Det foreligger nabomerknader knyttet til grenseforhold og plassering.
- Dispensasjon innebærer en reduksjon av den avstanden loven normalt krever mellom byggverk og naboeiendom.

Kommunedirektøren vurderer at ulempene knyttet til dispensasjon fra pbl. § 29-4 er begrensede, og at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

#### **Samlet vurdering av fordeler og ulemper**

Kommunedirektøren vurderer at dispensasjon fra LNF-formålet og avstandsbestemmelsen isolert sett kan forsvares. Den avgjørende problemstillingen i saken er dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø.

Fordelene ved tiltaket er i hovedsak knyttet til oppgradering, vedlikehold og videre bruk av eksisterende bolig.

Ulempene er knyttet til nasjonale og regionale interesser i strandsonen, herunder landskap, kulturmiljø og hensynet til en restriktiv dispensasjonspraksis.

Etter en samlet vurdering kan kommunedirektøren ikke se at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilåårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 anses derfor ikke oppfylt.

#### Vurder innhold i nabomerknader og uttalelser.

Nabomerknadene er vurdert. Kommunedirektøren legger til grunn at privatrettslige spørsmål om veirett og eiendomsgrenser ikke avgjøres etter plan- og bygningsloven.

Statsforvalterens uttalelse tillegges betydelig vekt ettersom uttalelsen gjelder nasjonale interesser i strandsonen

#### **Alternativ løsning:**

Tiltaket gjelder ombygging av en eksisterende bolig og medfører begrenset økning i fotavtrykk. Det kan argumenteres for at tiltaket ikke medfører vesentlig økt privatisering av strandsonen og at hensynet til videre bruk og vedlikehold av eksisterende bolig bør tillegges betydelig vekt.

Teknisk utvalg gir i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens arealformål LNF, plan- og bygningsloven § 1-8 og plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd for ombygging av eksisterende enebolig med tilbygg, påbygg og fasadeendringer på gnr./bnr. 28/42, Rønnes 7. Dispensasjonen gis på vilkår av at tiltaket plasseres på egen eiendom og gjennomføres i samsvar med godkjente tegninger og situasjonsplan. Teknisk utvalg legger avgjørende vekt på at tiltaket gjelder videreutvikling av en eksisterende bolig, at økningen i fotavtrykk er begrenset, og at tiltaket ikke etablerer ny boenhet eller ny bruk i strandsonen. Etter en samlet vurdering finner Teknisk utvalg at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

#### **Kommunedirektørens innstilling:**

Kommunedirektøren vurderer at hensynene bak LNF-formålet isolert sett ikke blir vesentlig tilsidesatt. Når det gjelder byggeforbudet i 100-metersbeltet vurderes derimot hensynene bak bestemmelsen å bli vesentlig tilsidesatt. Vilåårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er derfor ikke oppfylt.

Kommunedirektøren anbefaler at søknaden avslås.