



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-26/00355-7
Saksbehandler Konrad Pannier

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	30.06.2026

31/30/0/0 - Sandumveien 59 - Vedtaksbehandling - rive eksisterende bolig - oppføring av ny bolig - Per Olav Pettersen

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår, i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet etter pbl. § 1-8 og fra kommuneplanens arealformål LNF for riving av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig på gnr./bnr. 31/30. Det vises til søknad mottatt 23.04.2026.

Vedlegg

Det er vedlagt dokumenter som anses betydningsfulle for vurdering av saken. Øvrige dokumenter finnes i sak BYGG-26/00355 Saksbehandler kan kontaktes dersom øvrige dokumenter er ønskelig.

Tiltakshaver: Per Olav Pettersen

Ansvarlig søker: POLLEN BYGG & EIENDOM AS (Niels Rasmus Kaastrup Thorbjørnsen)

Sammendrag

Per Olav Pettersen søker på nytt om dispensasjon for riving av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig på eiendommen Sandumveien 59, gnr./bnr. 31/30. Tidligere søknader om tilsvarende tiltak er avslått. Foreliggende søknad er et revidert forslag med redusert omfang sammenlignet med tidligere omsøkte løsninger. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen og fra kommuneplanens arealformål LNF.

Saken legges fram for politisk behandling.

Fakta

Historikk

Eiendommen har tidligere vært gjenstand for behandling av lignende tiltak. Tidligere søknader om dispensasjon er avslått. Foreliggende søknad er et revidert forslag hvor tiltaket er redusert sammenlignet med tidligere omsøkte løsninger, blant annet med hensyn til omfang og volum.

Søknaden

Det søkes om rammetillatelse for riving av eksisterende bolig og oppføring av ny enebolig med underetasje.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) i kommuneplanens arealdel. Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø.

Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 samt kommuneplanens arealformål.

Ansvarlig søkers redegjørelse for tiltaket

Ansvarlig søker opplyser at eksisterende bolig er i svært dårlig teknisk stand, og vurderer boligen som kondemnabel. Det vises til omfattende råteskader, manglende oppgraderinger og lav teknisk standard.

Videre opplyses det at ny bolig skal oppføres på tilnærmet samme plassering som eksisterende bolig, og at ny bebyggelse vil få bedre terrengtilpasning og et mer helhetlig uttrykk enn dagens bolig.

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

Søker vurderer at tiltaket ikke vil komme i konflikt med hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet eller LNF-formålet. Det vises blant annet til at eiendommen allerede er bebygd, at tiltaket gjelder utskifting av eksisterende bolig, og at allmennhetens ferdselsmuligheter langs sjøen ikke blir berørt.

Nabovarsel

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

Uttalelser fra annen myndighet

Statsforvalteren i Agder har i uttalelse datert 08.05.2026 frarådet kommunen å gi dispensasjon. Det vises til at tiltaket vil innebære økning i volum og maksimal byggehøyde i et eksponert område. Statsforvalteren frarår på denne bakgrunn at det gis dispensasjon for tiltaket. Statsforvalteren viser videre til at strandsonearealene er under press og at byggeforbudet i 100-metersbeltet skal praktiseres strengt.

Ansvarlig søkers redegjørelse til uttalelser fra annen myndighet

Ansvarlig søker har kommentert Statsforvalterens uttalelse i brev datert 12.05.2026. Søker viser til at tiltaket gjelder utskifting av en eksisterende helårsbolig på en allerede bebygd eiendom, og ikke etablering av ny bebyggelse eller ny bruk av arealet. Det anføres at tiltaket er vesentlig bearbeidet

og redusert etter tidligere avslag, blant annet for å redusere eksponering, terrenginngrep og landskapsvirkning.

Søker fremhever videre at boligen plasseres på samme etablerte tomt som eksisterende bolig, at det ligger vei og eksisterende bebyggelse mellom tiltaket og sjøen, og at tiltaket ikke vil påvirke allmennhetens ferdsel eller tilgang til sjøen. Det vises også til at eksisterende bolig er i svært dårlig teknisk stand, og at ny bolig vil erstatte denne uten å etablere ny bruk av eiendommen.

Søker mener på denne bakgrunn at hensynene bak pbl. § 1-8 og LNF-formålet ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Vurderinger:

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

- Kommuneplanens arealformål LNF
- Byggeforsbudet i 100-metersbeltet langs sjø, jf. pbl. § 1-8.

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.

Kommuneplanens arealformål og byggeforsbudet i 100-metersbeltet bygger på nasjonale og regionale føringer om restriktiv praksis i strandsonen.

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 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 - Byggeforsbudet i 100-metersbeltet langs sjø,

Hensynet bak byggeforsbudet 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.

Vurdering av hensynene bak bestemmelsene

LNF-formål

Tiltaket gjelder riving av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig på en allerede bebygd eiendom.

Kommunedirektøren legger til grunn at tiltaket ikke innebærer etablering av ny boenhet eller nedbygging av ubebygd areal. Samtidig innebærer tiltaket oppføring av en ny og større bolig enn eksisterende bebyggelse. Tiltaket er dermed ikke i samsvar med kommuneplanens arealformål.

Kommunedirektøren vurderer likevel at hensynene bak LNF-formålet isolert sett ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det legges vekt på at eiendommen allerede benyttes til boligformål, og at tiltaket gjelder utskifting av eksisterende bebyggelse fremfor etablering av ny bruk.

Pbl. § 1-8 - Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen

Tiltaket gjelder riving av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig. Den nye boligen vil få et større volum, økt fasadeuttrykk og større byggehøyde enn eksisterende bebyggelse. Statsforvalteren har i uttalelse datert 08.05.2026 vist til at byggeforbudet i 100-metersbeltet skal praktiseres strengt. Det vises videre til at tiltaket vil medføre økning i volum og maksimal byggehøyde i et eksponert område.

Statsforvalteren frarår på denne bakgrunn at det gis dispensasjon.

Kommunedirektøren legger til grunn at foreliggende søknad er redusert sammenlignet med tidligere omsøkte løsninger. Selv om omfanget er redusert, vurderes den nye boligen fortsatt å få et større volum, økt fasadeuttrykk og større byggehøyde enn eksisterende bebyggelse.

Kommunedirektøren vurderer at tiltaket vil fremstå mer dominerende i landskapet enn eksisterende bolig. Selv om tiltaket gjelder en allerede bebygd eiendom og ikke berører allmenn ferdsel direkte, vurderes volumøkningen og den visuelle virkningen i landskapet å være av betydning.

Med betydelig vekt på Statsforvalterens fraråding, vurderer kommunedirektøren at hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis.

Vurder fordeler/ulempes

LNF-formålet

Fordeler

- Tiltaket gjelder utskifting av eksisterende bolig på en allerede bebygd eiendom.
- Det etableres ikke ny boenhet eller ny bruk av eiendommen.
- Eksisterende bolig er i dårlig teknisk stand og tiltaket innebærer en oppgradering av eksisterende bebyggelse.

Ulemper

- Tiltaket er ikke i samsvar med kommuneplanens LNF-formål.
- Dispensasjon kan svekke kommuneplanens arealstyring og skape forventninger om tilsvarende dispensasjoner.

Pbl. § 1-8

Fordeler

- Tiltaket gjelder utskifting av eksisterende bolig på en allerede bebygd eiendom.
- Eksisterende bolig er i dårlig teknisk stand.
- Foreliggende søknad er redusert i omfang sammenlignet med tidligere forslag.

Ulemper

- Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.

- Tiltaket vil medføre et større og mer dominerende bygg enn eksisterende bebyggelse, med økt volum og byggehøyde.
- Tiltaket vil ha større visuell virkning i landskapet og kan bidra til ytterligere privatisering av strandsonen.
- Statsforvalteren har frarådet dispensasjon ut fra nasjonale og regionale interesser.

Samlet vurdering

Kommunedirektøren har lagt vekt på at foreliggende søknad er redusert i omfang sammenlignet med tidligere forslag. Reduksjonen vurderes imidlertid ikke å være tilstrekkelig til å endre vurderingen av tiltakets virkning for landskap og strandsonerinteresser.

Kommunedirektøren vurderer at hensynene bak LNF-formålet isolert sett ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis.

Når det gjelder byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, vurderer kommunedirektøren at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Videre vurderes det at fordelene ved tiltaket ikke er klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Det legges særlig vekt på tiltakets virkning i landskapet og Statsforvalterens fraråding. Videre vurderes det at fordelene ved tiltaket ikke er klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Vilkårene for dispensasjon er etter dette ikke oppfylt

Vurder innhold i nabomerknader og uttalelser.

Det foreligger ingen nabomerknader til tiltaket.

Kommunedirektøren legger betydelig vekt på Statsforvalterens uttalelse, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 tredje ledd. Statsforvalteren frarår dispensasjon ut fra hensynet til nasjonale og regionale interesser knyttet til strandsonerforvaltning og byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen.

Kommunedirektøren har vurdert tiltakshavers merknader til Statsforvalterens uttalelse. Det legges til grunn at foreliggende søknad er redusert sammenlignet med tidligere forslag, og at tiltaket gjelder utskifting av eksisterende bolig på en allerede bebygd eiendom.

Kommunedirektøren kan imidlertid ikke se at de anførte forholdene endrer den overordnede vurderingen av tiltakets virkning for landskap, strandsoner og nasjonale og regionale interesser. Tiltakshavers merknader anses derfor ikke å gi grunnlag for en annen konklusjon.

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren vurderer at tiltaket er i strid med byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen og kommuneplanens arealformål LNF. Det legges vekt på at tiltaket vil medføre et større og mer dominerende bygg i et eksponert område innenfor strandsonen. Kommunedirektøren vurderer særlig at hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis.

Videre vurderes det at fordelene ved tiltaket ikke er klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Det er også lagt betydelig vekt på Statsforvalterens negative uttalelse. Kommunedirektøren anbefaler derfor at søknad om dispensasjon avslås.

Alternativ løsning

Alternativ løsning vil være å gi dispensasjon under henvisning til at tiltaket gjelder utskifting av eksisterende bolig på allerede bebygd eiendom. Det kan også legges vekt på at eksisterende bolig er i dårlig teknisk stand, at foreliggende søknad er redusert i omfang sammenlignet med tidligere forslag, og at tiltaket ikke medfører ny utbygging på ubebygd areal.

Teknisk utvalg gir, i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 og kommuneplanens arealformål LNF for riving av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig på gnr./bnr. 31/30, Sandumveien 59. Det vises til søknad mottatt 23.04.2026 og øvrig dokumentasjon i saken. Teknisk utvalg legger avgjørende vekt på at tiltaket gjelder utskifting av eksisterende bolig på en allerede bebygd eiendom, at eksisterende bolig er i svært dårlig teknisk stand, at foreliggende søknad er redusert i omfang sammenlignet med tidligere

forslag, og at tiltaket ikke medfører ny boenhet eller ny utbygging på ubebygd areal. Etter en samlet vurdering finner Teknisk utvalg at hensynene bak plan- og bygningsloven § 1-8 og LNF-formålet ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 anses derfor oppfylt.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at søknad om dispensasjon avslås.