



LINDESNES
KOMMUNE

ASBESTSANERING BYGG SØR AS
Ulvegjelstoppen 12
4517 MANDAL

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-25/01509-9	Jørgen Hansen	28.03.2026

Dispensasjon og rammetillatelse til enebolig, 52/225, Ulvegjelsvegen 27

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	52 / 225 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	ASBESTSANERING BYGG SØR AS
Nabo:	Idar Lygren
Nabo:	Marie Frostestad
Nabo:	Alexander Szekelyhidy Uleberg
Tiltakshaver:	ASBESTSANERING BYGG SØR AS

Vedtak

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, innvilger kommunen dispensasjon fra veglovens § 29 andre avsnitt grunnet manglende byggegrense mot vei. Som begrunnelse vises det til vurdering nedenfor.

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- bygningsloven (pbl.) § 21-4 gis rammetillatelse til oppføring av enebolig i tråd med søknad, tegninger og situasjonskart mottatt 04.01.26, 17.03.26 og 19.03.26.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:
Ingen arbeider kan igangsettes før igangsettingstillatelse er gitt.

Det forutsettes at:

Etter en konkret vurdering godkjennes boligen i denne saken som én boenhet. Det tillates ikke etablering eller tilrettelegging for kjøkkenløsninger i underetasjen, da dette ville utløst en annen vurdering av antall boenheter. Vurderingen er basert på søkers beskrivelse av planlagt bruk av underetasjen og innsendte plantegninger. Dersom det på et senere tidspunkt etableres kjøkken, eller løsninger som funksjonelt tilsvarer kjøkken, vil dette være søknadspliktig, da underetasjen i så fall vil anses som en egen boenhet.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Saksopplysninger

Asbestsanering Bygg Sør AS søker om oppføring av enebolig på eiendom gnr 52 bnr 225.

Det er gitt rivetillatelse for eksisterende bolig i vedtak datert 10.09.2025. Søker opplyser at ny bolig i all hovedsak oppføres på eksisterende grunnmur, i tråd med innsendt situasjonsplan.

Søker opplyser om følgende bruksareal:

U.etasje: 95,35 m²

1.etasje: 153,85 m²

2.etasje: 57,61 m²

Totalt BRA: 306,8 m²

Totalt bebyggt areal (BYA) opplyses å være 173,6m²

Utnyttelsesgraden beregnes til $306,8\text{m}^2 / 1303\text{m}^2 = 23,5\%$

Høyde til topp gesims fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen er av søker beregnet til 7,2m.

Det søkes om dispensasjon fra veglovens § 29 andre avsnitt grunnet manglende byggegrense mot vei. Dispensasjonssøknaden begrunnes med følgende:

«1. Bakgrunn og formål

Det søkes herved om dispensasjon fra den generelle byggegrensen på 15 meter fra midten av kommunal vei, jf. vegloven § 29. Bakgrunnen er at gjeldende reguleringsplan for Ulvegjeldet ikke har fastsatt en egen byggegrense, og veglovens 15-metersgrense derfor gjelder.

Det omsøkte tiltaket er oppføring av en enebolig som vil bli plassert cirka 8 meter fra midten av veien (målt fra nærmeste fasade). Uten denne dispensasjonen kan ikke byggeprosjektet realiseres som planlagt.

2. Begrunnelse for dispensasjon (Særlige grunner, pbl. § 19-2 første ledd)

Dispensasjon søkes basert på følgende særlige grunner:

- **Eksisterende situasjon og gjenbruk:**

Det står allerede et eldre hus på eiendommen som må rives på grunn av elde. Det nye tiltaket planlegges i all hovedsak oppført på den eksisterende grunnmuren og innenfor det fotavtrykket som allerede eksisterer. Tiltaket medfører derfor ingen ny inngripen i området, men opprettholder en etablert situasjon.

- **Terreng og topografi:**

Terrenget på eiendommen er meget bratt. Det er fysisk umulig å flytte byggeprosjektet lenger vekk fra veien (lenger ned i terrenget) uten uforholdsmessig store terrenginngrep, omfattende utfyllingsarbeider og høye kostnader. Den omsøkte plasseringen er den eneste realistiske plasseringen for bebyggelse på denne tomten.

- **Harmonering med eksisterende miljø:**

Siden huset bygges på eksisterende grunnmur, vil det nye huset harmonere med tidligere utnyttelse og omkringliggende bebyggelse i Ulvegjelsvegen, hvor flere eiendommer ligger relativt nær veien.

- **Formål og utnyttelse:**

Dispensasjonen er nødvendig for å kunne utnytte tomten til det formålet den er regulert for (boligformål). Avslag vil i praksis gjøre det umulig å erstatte det gamle huset med et nytt på en forsvarlig måte.

3. Vurdering av hensynene bak bestemmelsen (Pbl. § 19-2 andre ledd)

Dispensasjon kan bare innvilges dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra (veglovens 15-metersgrense) ikke blir vesentlig tilsidesatt. Følgende hensyn vurderes som ivaretatt:

- **Trafikksikkerhet:**
Veien er en rolig, kommunal boligvei med lav trafikk/fartsgrense. Byggets plassering påvirker ikke siktlinjer for inn- og utkjøring fra eiendommen eller øvrig trafikk. Det er god oversikt på stedet.
- **Fremtidig utvidelse av veien:**
Det antas lite sannsynlig at veien vil bli utvidet. Veiens standard er tilstrekkelig for dagens behov, og terreng/tilgrensende bebyggelse gjør utvidelse utfordrende.
- **Estetikk og bomiljø:**
Tiltaket er utformet for å passe inn i eksisterende bomiljø og vil ikke virke skjemmende.

4. Konklusjon

På bakgrunn av ovennevnte begrunnelser mener vi at vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Fordelene ved å gi dispensasjon (mulighet for realisering av boligprosjekt på regulert tomt) er større enn ulemper. Hensynene bak vegloven og reguleringsplanen blir ikke vesentlig tilsidesatt.»

Naturmangfoldloven

Aktuelle databaser er sjekket uten at noe er funnet. Område er fra før bebygget og sjansen for funn er svært liten.

Naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses med dette som tilstrekkelig vurdert.

Kulturminner

Det er per i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet. Det gjøres oppmerksom på at dersom det ved tiltak i marken oppdages kulturminner eller oldsaker, skal arbeidene stanses i den utstrekning de kan berøre fornminnene eller deres sikringszone på 5 meter. Melding skal i så fall straks sendes Agder fylkeskommune v/kulturminnevern og kulturturisme. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står selv ansvarlig for at det blir overholdt, jf. kulturminneloven § 8.

Risiko og sårbarhet/byggegrunn

Søker oppgir at tiltaket plasseres i område med sikker byggegrunn og aktuelle kartbaser fra NVE er sjekket.

Andre myndigheters uttalelser/vedtak

Tiltaket er ikke sendt på høring da denne saken kun har lokal interesse.

Nabovarsling

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl. § 21-3, og det er registrert merknader fra følgende eiere:

- Marie Frostestad eier av gnr.52 bnr. 221, Ulvegjelsvegen 20
- Idar Lygren eier av gnr.52 bnr. 222, Ulvegjelsvegen 18
- Alexander Uleberg eier av gnr.52 bnr. 237, Ulvegjelsvegen 25

Merknadene gjelder hovedsaklig følgende punkter:

- Bygningsvolum, høyder, utsikt, innsyn og solforhold
- Spørsmål om antall boenheter og eventuell bruk av underetasje til utleie
- Parkering og trafikksituasjon
- Dispensasjon fra byggegrense mot vei
- Avstand til usikker nabogrense
- Estetikk og tilpasning til eksisterende bebyggelse

Infrastruktur

Ingen endringer.

Erklæring om ansvarsrett

Erklæring om ansvarsrett er innsendt og er iht. gjennomføringsplan datert 04.01.26.

Evt. endringer i ansvarsforholdet krever at ny erklæring om ansvarsrett sendes kommunen sammen med revidert gjennomføringsplan.

Det legges til grunn at foretakene har tilstrekkelig utdanning og kompetanse til å kunne erklære ansvarsrett for de aktuelle fagområder.

Ansvarlig søker er tiltakshavers bindeledd både med bygningsmyndighetene og med øvrige ansvarlige foretak i en byggesak. Det er ansvarlig søkers plikt å sørge for at foretak som erklærer ansvarsrett, får melding om vedtak i saken.

Arealplanstatus

For området gjelder kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser, vedtatt 07.09.2023.

Videre omfattes eiendommen av reguleringsplan for Ulvegjelet PlanID 123 med tilhørende bestemmelser, vedtatt 12.12.2002. Området er regulert til boliger.

Vurdering

Tiltaket omfattes av tiltaksbegrepet i pbl. § 1-6 og er søknadspliktig etter pbl. § 20-1.

Etter pbl. § 21-4 har tiltakshaver krav på tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl. I dette tilfellet er det angjeldende tiltaket i strid med veglovens § 29 andre avsnitt grunnet manglende byggegrense mot vei, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon.

Etter pbl. § 19-2 første ledd kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i loven, forskrifter eller planer gitt i medhold av loven dersom følgende vilkår i samme bestemmelses andre ledd, første og andre punktum er oppfylt:

"Dispensasjon gis ikke dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene."

Plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd første punktum slår fast at kommunen "kan gi" dispensasjon. Formuleringen innebærer at kommunen har anledning, men ingen plikt, til å gi dispensasjon. Med andre ord har ingen krav på å få en dispensasjonssøknad innvilget, selv om vilkårene for å kunne gi dispensasjon eventuelt skulle være oppfylt. Ifølge sivilombudets uttalelse av 27.10.2021 i sak 2020/4737 legger § 19-2 første ledd første punktum en reell skjønnsfrihet til kommunen, samt at denne bestemmelsen kan være en selvstendig avslagshjemmel når det er søkt om dispensasjon fra plan, uten at det er nødvendig med en forutgående vurdering av om vilkårene i andre ledd er oppfylt. "Kan"-vurderingen etter pbl. § 19-2 første ledd første punktum hører inn under kommunens faglige og politiske skjønn. Selv om kommunen er gitt anledning til å avslå en dispensasjonssøknad etter "kan"-vurderingen i første ledd, gjelder det også her rettslige krav til den beslutningen som treffes. Avslaget må være forankret i saklige hensyn, og kommunens skjønnsutøvelse begrenses også av den ulovfestede læren om myndighetsmisbruk, der forbudet mot vilkårlighet og usaklig forskjellsbehandling inngår. Kommunen kan eventuelt sette relevante vilkår for dispensasjonen.

Lovgiver har ment at dispensasjon skal være en snever unntaksregel som skal brukes med forsiktighet, og at det er forvaltning gjennom arealplanlegging som er hovedregelen. Når det gjelder vurderingen

etter pbl. § 19-2 andre ledd bemerkes at det først og fremst er generelle areal- og ressursdisponeringshensyn som har vekt i vurderingen. Tiltakshavers personlige fordeler, ønsker og behov kan kun unntaksvis tillegges vekt.

I henhold til lovens formålsbestemmelse skal denne sikre bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner med tanke på framtidige ressurser, medvirkning, miljø, universell utforming, barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.

Vurderingen av vilkåret om «vesentlig tilsidesettelse» konkret i denne saken

Første spørsmål i vurderingen etter 2. ledd er om hensynene bak veglovens §29 samt hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt hvis dispensasjon gis.

Byggegrensen skal blant annet ivareta hensyn til veisystemet, trafiksikkerhet og miljøet på den enkelte eiendom. Formålet bak veglova § 29 er å sikre trygg drift og vedlikehold av vei, samt å legge til rette for en mest mulig sikker og effektiv trafikkavvikling. Bestemmelsen skal også ivareta hensyn til naboer, miljø og andre samfunnsinteresser.

Eksisterende bolig er revet, og ny bolig oppføres i all hovedsak på eksisterende grunnmur, omtrent 8 meter fra midten av den kommunale veien, og innenfor det etablerte fotavtrykket. Eiendommen har svært bratt terreng, og alternative plasseringer lenger fra veien ville medført betydelige terrenginngrep og vurderes som lite praktisk gjennomførbare. Bebyggelse på tomten kan dokumenteres tilbake til 1965, og tiltaket innebærer derfor ingen endring som plasserer bygget nærmere veien enn tidligere. Tiltaket medfører heller ikke endringer som påvirker drift eller vedlikehold av veien, og vurderes ikke å ha negative virkninger for trafiksikkerheten eller miljøet på eiendommen sammenlignet med eksisterende situasjon. Det omsøkte tiltaket vurderes på denne bakgrunn ikke å tilsidesette hensynene bak bestemmelsen i vesentlig grad.

Det første av de kumulative vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er derfor oppfylt.

Konkret vurdering av vilkåret om at fordelene klart må overstige ulempene

Det er først og fremst areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante i interesseavveiningen. Kommunen må derfor vurdere de objektive forholdene på eiendommen. Kommunens vurdering må vise at det foreligger relevante, klare og positive fordeler som er «klart større» enn ulempene dispensasjonen medfører.

Tiltaket innebærer gjenbruk av eksisterende grunnmur og gir en effektiv og skånsom arealutnyttelse uten nye inngrep i terreng eller nærområde. Tomten har svært bratt terreng, og oppføring av en ny bolig lenger unna veien ville krevd omfattende masseflytting og større terrenginngrep, noe som både ville vært miljømessig uheldig og lite ressursmessig forsvarlig. Dispensasjonen legger dermed til rette for en videreutvikling av eiendommen i tråd med etablert bruk, samtidig som tomten kan benyttes til sitt regulerte formål.

Ulempen består i at bygget fortsatt vil ligge nærmere kommunal vei enn veglovens generelle byggegrense. Utover dette vurderes tiltaket ikke å medføre forhold av betydning som tilsier at ulempene samlet sett overstiger fordelene.

Kommunen finner etter dette at det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for å innvilge dispensasjon fra veglovens §29.

Lindesnes kommune finner etter dette at vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt.

Kommunens konkrete skjønnsmessige vurdering

Kommunen finner videre ikke noe grunnlagt for eventuelt å skulle avslå søknaden ut fra fritt skjønn etter "kan-vurderingen" i pbl. § 19-2 første ledd. Dispensasjon innvilges følgelig.

Etter pbl. § 29-4, første ledd, skal kommunen godkjenne byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde. Vurderingene er i utgangspunktet underlagt kommunens frie skjønn.

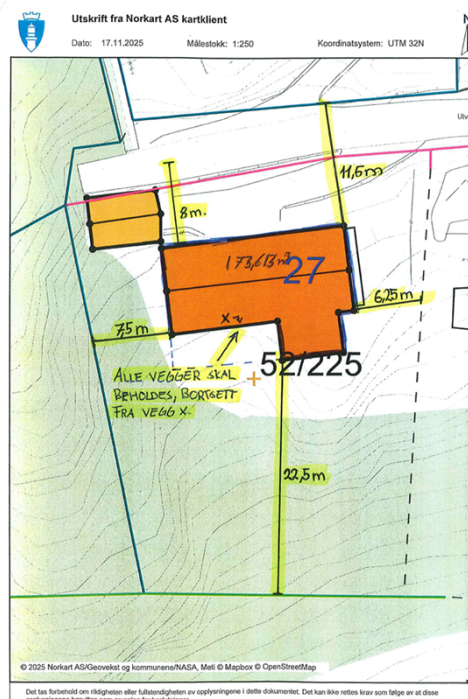
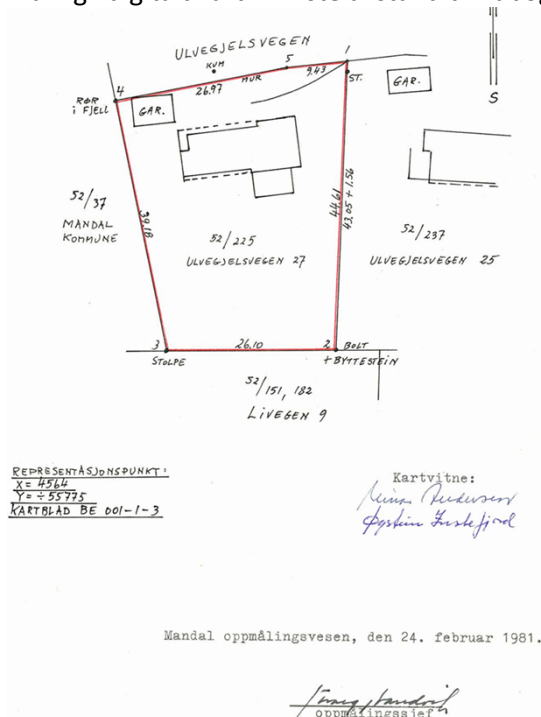
Ut fra en konkret vurdering finner kommunen ingen avgjørende grunner til å kreve endret plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde.

Følgende fremgår av departementets rundskriv H-8/15:

«Plan- og bygningsloven § 29-4 forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f.eks. naboeiendommer og/eller omkringliggende miljø. Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve «kan»-skjønnen etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd (fritt skjønn). I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal fortettingspolitikk.»

Lindesnes kommune mener at de ulemper naboer har anført i søknad om rammetillatelse for tiltaket ikke er av en slik art eller omfang at det kan hjemle et avslag eller krav om endret plassering og utforming etter § 29-4 første ledd. Reguleringsplanens gjeldende bestemmelser angir ikke konkrete høyder for boliger, og derfor er det maks gesimshøyde etter §29-4 som er gjeldende. Høyde til topp gesims fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen er av søker beregnet til 7,2m og ligger dermed innenfor høydekravene etter § 29-4.

Når det gjelder merknader om uklare grenser foreligger det målebrev fra kommunens arkiv, datert 24.02.1981. Målebrevet viser oppmålte grenser som vurderes å samsvare med digitale grenser i kommunekartet. Avstand til nabogrensen mot 52/237 er angitt til 6,25m, noe som samsvarer med måling i digitalt kart. Minste avstand til nabogrense etter §29-4 anses dermed ivarettatt.



Vurdering etter plan- og bygningsloven § 29-2:

Plan- og bygningsloven § 29-2 stiller krav om at tiltak skal ha en god arkitektonisk utforming og tilpasses omgivelsene. Reguleringsplanens formålsbestemmelse (§ 1.1) angir et generelt mål om å bevare områdetets særpreg, men inneholder ingen konkrete estetiske føringer for takform, materialbruk eller bygningstype. Bebyggelsen i området fremstår ikke som ensartet når det gjelder arkitektonisk uttrykk. Selv om tiltaket avviker noe fra området generelt, vurderes tiltaket likevel ikke å være i strid med kravene til visuell kvalitet etter pbl. § 29-2.

Merknader til parkering:

Da reguleringsplanens bestemmelser ikke angir konkret antall parkeringsplasser, gjelder kommuneplanens krav, som for området tilsier to parkeringsplasser à 18 m² for boenheter over 80 m². Kravet til parkering vurderes å være ivaretatt på egen eiendom.

Naboenes merknader er vurdert, men anses samlet sett ikke å gi grunnlag for avslag eller krav om endringer. På bakgrunn av de samlede vurderingene over oppfyller tiltaket kravene etter plan- og bygningsloven og gjeldende reguleringsplan, og tiltaket godkjennes som omsøkt.

Informasjon

Igangsetting

Før igangsettingstillatelse kan gis må dokumentasjon i henhold til § 5-4 og § 5-5 i Forskrift om byggesaksbehandling sendes inn og godkjennes. **Ingen arbeider kan igangsettes før igangsettingstillatelse er gitt.** Krav/vilkår som blir gitt i igangsettingstillatelsen skal etterkommes.

Bortfall av tillatelse

Denne tillatelsen er gyldig i tre år fra vedtaksdato, dvs. at om tiltaket ikke er igangsatt innen tre år, faller tillatelsen bort.

Matrikkelinformasjon

Tiltaket er iht. matrikkellovens § 25 ført i matrikkelen. Registrert eier er med dette underrettet om føringen.

Gebyr

Behandlingsgebyr for søknaden faktureres i henhold til kommunens gebyrregulativ. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Gebyrtype - Bolig: bygg med en boenhet	27 200,-
Dispensasjon - enkle saker, byggegrense mot vei	6 800,-
Totalt	34 000,-

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.

Med hilsen

Jørgen Hansen
saksbehandler

Kjersti Skiple Verdal
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Plantegning underetasje

Situasjonsplan

Snitt Syd

Snitt Vest

Fasadetegning

Plantegning 1.etasje

Plantegning 2.etasje

Kopi til:

ASBESTSANERING BYGG SØR AS

Idar Lygren

Marie Frostestad

Alexander Szekelyhidy Uleberg