



LINDESNES
KOMMUNE

Slyngstad Aamlid Arkitekter AS
Kongensgate 24
6002 ÅLESUND

Jon Eirik Urstad

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-26/00125-3	Jørgen Hansen	27.03.2026

Dispensasjon og rammetillatelse til oppføring av fritidsbolig, 10/260, Saudalsheia 10

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	10 / 260 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Slyngstad Aamlid Arkitekter AS
Tiltakshaver:	Helleik Urstad

Vedtak

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, innvilger kommunen dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om takform, samt material- og fargebruk. 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 fritidsbolig i tråd med søknad, tegninger og situasjonskart mottatt 30.01.26 og 24.02.26.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

Ingen arbeider kan igangsettes før igangsettingstillatelse er gitt.

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

Saksopplysninger

Slyngstad Aamlid Arkitekter AS søker på vegne av tiltakshaver Helleik Urstad om rammetillatelse for oppføring av fritidsbolig på eiendom gnr. 10 bnr. 260.

Søker opplyser at bruksareal er 111m² og bebygd areal er 137,8m²
Mønehøyde over gjennomsnittlig planert terrengnivå opplyses å være ca. 4,4m.

Høydeplassing er ifølge tegninger:

For bygningskropp vest vises det at ferdig gulv anlegges på kote +39,63.

For bygningskropp øst vises det at ferdig gulv anlegges på kote +39,45 og +39,09.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om takform, samt material- og fargebruk.

Dispensasjonssøknaden begrunnes med følgende:

«I forbindelse med rammesøknad om oppføring av fritidsbolig på gnr./bnr. 10/260 søkes det om dispensasjon fra bestemmelser i reguleringsplan for Saudalsheia knyttet til takform samt material- og fargebruk. Reguleringsplanen angir krav om pulttak og trekledning i mørk farge. De foreslåtte løsningene vurderes imidlertid som bedre tilpasset både tomtens topografi og den områdets karakter.

Tomten har en krevende terrengsituasjon, særlig i kombinasjon med byggegrensene. Bygningsvolumene er derfor brutt opp for å oppnå god terrengtilpasning og redusere inngrep. Et saltak gir i denne sammenhengen en mer naturlig og harmonisk bygningstilpasning.

Saltak er den dominerende takformen både i gjeldende reguleringsplan, og på naboeiendommer (som ligger i en annen reguleringsplan). Valg av saltak følger derfor områdets etablerte byggeskikk. Takform og byggehøyde vil ikke påvirke naboeiendommenes utsyn, lys eller luft. De øvrige hyttene ligger foran eller til siden for tiltaket, og nærmeste hytte (gbnr. 10/182) ligger mot vest, og ca. 2 meter høyere i terrenget. Alle hyttene har hovedorientering mot sør, og tiltaket vil derfor ikke redusere deres kvaliteter.

Hytten planlegges oppført med trekledning som hovedmateriale. I tillegg ønskes å supplere med enkelte sekundære materialer, som tegl, stein eller metall, på avgrensede felt eller mindre volumer. Dette for å skape variasjon, samtidig som bygget gis en helhetlig og naturnær karakter. Hytten vil med dette oppleves lettere, og fremstå bedre integrert i terrenget og omgivelser.

De nærmeste nabohyttene, som også ligger i en annen reguleringsplan, har både saltak og trekledning med blandet fargebruk. Det vurderes derfor som mer hensiktsmessig å tilpasse den nye fritidsboligen til en variasjon over eksisterende visuell struktur i området, fremfor å følge en takform som i praksis ville gjort bygget mer fremtredende og mindre stedstilpasset.

Dispensasjon fra kravene om pulttak og bruk av trekledning med mørk fargebruk vil gi en bedre tilpasning til både terrenget og områdets bebyggelse. Etter vår vurdering tilsidesettes ikke intensjonen bak reguleringsbestemmelsene, og fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn eventuelle ulemper. Tiltaket er utviklet for å gi et helhetlig uttrykk, tilpasset områdets karakter. Materialpalett og volumoppbyggingen vil bidra til et godt integrert bygg, med lang varighet og god estetisk kvalitet.»

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses som tilstrekkelig vurdert i gjeldende plan.

Kulturminner

Kulturminneloven anses som tilstrekkelig vurdert i gjeldende plan.

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. Ved varslingsfristens utløp er det ikke registrert merknader i saken.

Infrastruktur

Parkering etableres på egen eiendom, innenfor areal avsatt til fritidsbebyggelse.

Anlegget skal tilknyttes privat vann og avløpsanlegg. Utslippstillatelse foreligger per i dag ikke.

Overvann føres til terreng.

Erklæring om ansvarsrett

Erklæring om ansvarsrett er innsendt og er iht. gjennomføringsplan datert 30.01.26.

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 Saudalsheia PlanID 2011-150 med tilhørende bestemmelser, vedtatt 08.09.2011. Området er regulert til fritidsbebyggelse.

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 reguleringsplanens bestemmelser om takform, samt material- og fargebruk, 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 fremtidige 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 reguleringsplanens bestemmelser om takform, og material- og fargebruk samt hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt hvis dispensasjon gis.

Bestemmelsen om takform skal blant annet sikre en helhetlig og harmonisk byggeskikk, der nye tiltak tilpasses området karakter og landskapsbildet. Takform kan også reguleres for å ivareta utsiktsforhold og sol-/skyggeforhold. Slike bestemmelser bidrar til forutsigbarhet i planområdet og til å sikre at ny bebyggelse får et uttrykk som er i tråd med planens intensjoner.

I den delen av området hvor omsøkt tiltak skal oppføres, er saltak den klart mest etablerte takformen, og omsøkt løsning følger dermed den dominerte byggeskikken i nærmeste område. Tomten har en krevende terrengsituasjon, og valgt bygningsutforming er brutt opp for å oppnå god terrengtilpasning. Et saltak gir i denne sammenhengen en mer naturlig og harmonisk bygningstilpasning. Takformen fremstår som godt tilpasset både terrenget og omkringliggende bebyggelse, og medfører verken økt visuell eksponering eller negative virkninger for lys-, skygge- eller utsiktsforhold. Det omsøkte tiltaket vurderes derfor ikke å tilsidesette hensynene bak bestemmelsen i vesentlig grad.

Bestemmelsen om material- og fargebruk skal sikre et rolig, mørkt og naturtilpasset uttrykk i hytteområdet, slik at bebyggelsen fremstår lite dominerende og godt integrert i terrenget. Kravet om mørk trekledning og ikke-reflekterende materialer skal redusere visuell påvirkning og bidra til en helhetlig landskapsprofil i feltet.

Selv om omsøkt kledning er lysere enn bestemmelsen angir, vurderes material- og fargevalget samlet sett å gi et fortsatt rolig og naturtilpasset uttrykk. Trekledning benyttes som hovedmateriale, og bruken av sekundære materialer er begrenset og ikke dominerende. I nærområdet finnes det dessuten fritidsboliger med mer variert fargebruk, noe som gjør at tiltaket ikke vil fremstå som et markant avvik. Det omsøkte tiltaket vurderes derfor 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.

Et saltak gir en mer naturlig og harmonisk terrengtilpasning, særlig på grunn av tomtens krevende terrengsituasjon og behovet for å bryte opp bygningsvolumet. Saltak er også den dominerende takformen nærmest omsøkt fritidsbolig og følger dermed den etablerte byggeskikken i denne delen av området, uten å medføre ulemper for naboeiendommenes lys-, utsikts- eller luftforhold.

Når det gjelder material- og fargebruk, benyttes trekledning fortsatt som hovedmateriale i tråd med planens intensjoner, mens sekundære materialer som tegl, stein og metall er begrenset til mindre felt og ikke vil dominere byggets uttrykk. Den lysere, men dempede kledningen vurderes å gi et rolig og naturtilpasset preg, og fremstår ikke visuelt dominerende. I nærområdet finnes det dessuten fritidsboliger med mer variert fargebruk, noe som gjør at tiltaket ikke fremstår som et markant avvik.

Ulemper ved å gi dispensasjon er på et generelt grunnlag at slike tillatelser kan medføre presedensvirkninger for andre tiltak som omfattes av samme plan. Hvert tiltak må likevel vurderes konkret og uavhengig av tidligere dispensasjoner. De øvrige tomtene innenfor reguleringsplanen er allerede utbygd, noe som begrenser risikoen for presedens og innebærer at dispensasjonen ikke vil påvirke videre områdeutvikling. I denne saken vurderes det ikke å foreligge særlige ulemper, ettersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke anses å bli vesentlig tilsidesatt. Eventuelle ulemper knyttet til avvik fra både takform og material- og fargebruk fremstår som begrensede og uten negativ betydning for omgivelser, terrengtilpasning eller visuell helhet i området.

Kommunen finner etter dette at det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for å innvilge dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om takform, samt material- og fargebruk.

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.

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. matrikkelovens § 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 og fritidsbolig: bygg med en boenhet	27 200,-
Dispensasjon - mindre kompliserte saker	11 900,-
Totalt	39 100,-

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:

A 21 010 - Plantegning
A 43 001 - Fasader
A 41 001 - Snitt A og B
A 10 001 - Situasjonsplan
A 43 002 - Fasader

Kopi til:

Helleik Urstad, Helleik Urstad