



LINDESNES
KOMMUNE

PÅL DALHAUG AS
c/o Pål DalhaugKonrad Holtes vei 1
4520 LINDESNES

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-26/00249-2	Jørgen Hansen	08.05.2026

Dispensasjon og tillatelse til arealoverføring fra 346/1 til 346/14, Alkeveien 1

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	346 / 1 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	346 / 14 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	PÅL DALHAUG AS
Sakspart:	Sondre Nærland Otto
Tiltakshaver:	Jan Arild Kåfjord

Vedtak

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, innvilger kommunen dispensasjon fra pbl. § 1-8, for arealoverføring av en parsell på ca. 400m². Som begrunnelse vises det til vurdering nedenfor.

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- bygningsloven (pbl.) § 21-4 gis tillatelse til arealoverføring av parsell på ca. 400 m², fra gnr. 346 bnr. 1 til gnr. 346 bnr. 14 i tråd med søknad og situasjonskart mottatt 06.03.26.

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

Saksopplysninger

Pål Dalhaug AS søker på vegne av Jan Arild Kåfjord om arealoverføring av en parsell på ca. 400 m² fra gnr. 346 bnr. 1 til gnr. 346 bnr. 14. Arealoverføringen vil i seg selv ikke medføre fysiske inngrep, men kun en endring av eierforholdet.

Det søkes om dispensasjon fra pbl. § 1-8 andre ledd vedrørende deleforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen grunnet manglende byggegrense i plan. Dispensasjonssøknaden begrunnes med følgende:

Arealet som ønskes overført ligger mellom 346/14 og adkomstveien. Dette området fungerer som adkomst til fritidsboligen på 346/14, og eier ønsker rådighet over området i forbindelse med adkomst og vedlikehold. Det opplyses videre at tiltaket ikke innebærer fysiske inngrep.

Nabovarsling

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl. § 21-3. Ved varslingsfristens utløp er det ikke registrert merknader i saken.

Arealplanstatus

For området gjelder kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser, vedtatt 07.09.2023. Videre omfattes eiendommen av reguleringsplan for Kåfjord, PlanID 102952 med tilhørende bestemmelser, vedtatt 23.05.1996. Området er regulert til fritidsbebyggelse.

Vurdering

Arealoverføring 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 den omsøkte arealoverføringen i strid med pbl. § 1-8 andre ledd vedrørende deleforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen grunnet manglende byggegrense i plan, og 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 skjønnsette begrensning 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 pbl. § 1-8, samt hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt hvis dispensasjon gis.

Det omsøkte tiltaket gjelder arealoverføring uten nye fysiske inngrep, og medfører derfor ingen endring i landskap, naturmiljø eller allmennhetens bruk av strandsonen. Området er regulert til fritidsbebyggelse, men planen mangler fastsatt byggegrense mot sjø, slik at byggeforbudet i pbl. § 1-8 fortsatt gjør seg gjeldende. Tiltaket innebærer likevel ingen utvidelse av faktisk bruk eller privatisering i praksis. Hensynet bak bestemmelsen vurderes dermed ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

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.

Fordelene ved tiltaket knytter seg til en hensiktsmessig og avklart eiendomsavgrensning. Arealoverføringen endrer ikke arealformål og innebærer heller ingen økt privatisering av strandsonen eller utvidelse av faktisk bruk. En mulig ulempe ved dispensasjon er at det på generelt grunnlag kan oppstå presedensvirkninger. I denne saken, hvor tiltaket ikke innebærer endret bruk eller økt privatisering, vurderes dette hensynet å ha begrenset vekt. På denne bakgrunn vurderes fordelene å være klart større enn ulempene.

Kommunen finner etter dette at det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for å innvilge dispensasjon fra deleforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, pbl. § 1-8 andre ledd.

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

Kommunen finner videre ikke grunnlag for å eventuelt skulle avslå søknaden etter samme bestemmelses første ledd ("kan-vurderingen"). Søknaden om dispensasjon fra pbl. § 1-8 andre ledd innvilges følgelig og søknaden om fradeling godkjennes.

Informasjon

Oppmåling

Søknaden oversendes geodataavdeling for oppmåling. Vi vil opplyse om at det for tiden er mange delingssaker. Det må derfor ventes at det tar noe tid før oppmåling finner sted. Iht. matrikkelloven er det en frist på inntil 16 uker fra delingsvedtaket og frem til ferdig oppmålt tomt.

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 jfr. 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. Det gjøres oppmerksom på at det i tillegg vil faktureres gebyr for oppmåling etter matrikkeloven.

Gebyrtype byggesak - Oppretting/endring av matrikkelenhet (Arealoverføring)	11 900,-
Dispensasjon fra pbl. § 1-8 andre ledd	6 800,-
Totalt	18 700,-

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

Glenn Anderson
Leder teknisk forvaltning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Flyfoto, D3
Reg.plan, D2

Kopi til:

Jan Arild Kåfjord
Sondre Nærland Otto