



LINDESNES
KOMMUNE

Arnhild Johnsen
Plommeveien 5 C
4635 KRISTIANSAND S

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	DELE-25/01287-4	Jørgen Hansen	06.05.2026

Dispensasjon og tillatelse til fradeling av havneparsell, 451/24, Båly

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	451 / 24 / 0 / 0
Innsender:	PÅL DALHAUG AS
Hjemmelshaver:	Arnhild Johnsen
Sektormyndighet:	STATSFORVALTEREN I AGDER

Vedtak

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, innvilger kommunen dispensasjon fra pbl. § 1-8, for fradeling av en ubebygget regulert havneparsell. Som begrunnelse vises det til vurdering nedenfor.

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- bygningsloven (pbl.) § 21-4 gis tillatelse til fradeling av en ubebygget regulert havneparsell på ca. 130 m² fra gnr. 451 bnr. 24, i tråd med søknad og situasjonskart mottatt 08.10.25 og 24.02.26.

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 Arnhild Johnsen om å fradele en ubebygget regulert havneparsell på ca. 130 m² fra gnr.451 bnr.24. Fradelingen 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. Dispensasjonssøknaden gjelder fradeling av en ubebygget parsell innenfor regulert havneområde. Det er i søknaden opplyst at fradelingen ikke innebærer fysiske inngrep eller endring av eksisterende arealbruk.

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 Høllen – Båly, PlanID 102915 med tilhørende bestemmelser, vedtatt 29.10.1998. Området er regulert til delvis Havneområde og Havneområde i sjø.

Vurdering

Fradeling omfattes av tiltaksbegrepet i pbl. § 1-6 og er søknadspiktig etter pbl. § 20-2, jf. § 20-1 bokstav m).

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 fradelingen i strid med deleforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, pbl. § 1-8 andre ledd, 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."

Hvorvidt det skal gis dispensasjon, dersom ovennevnte vilkår er oppfylt, beror imidlertid på kommunens frie skjønn, jf. "kan-vurderingen" etter bestemmelsens første ledd. Det er således ingen som har krav på å få dispensasjon, selv om vilkårene eventuelt skulle være oppfylt. Et eventuelt avslag i de tilfeller der vilkårene ellers er oppfylt krever imidlertid begrunnelse med forankring i saklig hensyn. Kommunen kan eventuelt også sette relevante vilkår for dispensasjonen.

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.

Etter pbl. § 1-8 første ledd, skal det i 100-metersbeltet langs sjøen tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Med henvisning til at den omsøkte fradelingen ikke medfører endret arealbruk eller fysiske inngrep, anses det ikke å foreligge noen vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak pbl. § 1-8, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser. Det første av de kumulative vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

Ulemper ved å gi dispensasjon er på generelt grunnlag at slike tillatelser kan gi presedens for tilsvarende tiltak. Samtidig bemerkes at fradelingen ikke gir nye byggetomter, ikke endrer arealformål og ikke innebærer økt privatisering av strandsonen.

Et ryddig eiendomsforhold, i en situasjon der arealet allerede er i privat eie, anses som en fordel av mer generell karakter. På denne bakgrunn vurderes fordelene ved å gi dispensasjon i denne konkrete saken som klart større enn ulempene. Det andre av de kumulative vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd 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. matrikkeloven 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 (fradeling)	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:
Reg.plan, D2
Situasjonsplan, D1

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I AGDER
PÅL DALHAUG AS