



LINDESNES
KOMMUNE

BYGGMESTER LEIF TERJE TORLAND AS
Mandalsveien 1951
4520 LINDESNES

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-25/00543-9	Edvard Vigebo	07.05.2026

Godkjent søknad om dispensasjon og tillatelse til riving av eksisterende låve og oppføring av ny tilsvarende bygning med delvis endret bruk på gbnr. 19/154, Landøy 89

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	19 / 154 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	BYGGMESTER LEIF TERJE TORLAND AS
Ekstern høringsinstans:	AGDER FYLKESKOMMUNE
Tiltakshavere:	Eila Ingilæ og Jan Kåre Eigebrekk

Vedtak

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, innvilger kommunen dispensasjon fra reguleringsplanens § 8.5.2 første kulepunkt og § 8.5.6, og godkjenner med hjemmel i pbl. 21-4 riving av eksisterende låve samt oppføring av ny låve/bygning delvis tilrettelagt for periodevis endret bruk på gbnr. 19/154, Landøy 89. Som begrunnelse for dispensasjonen vises det til vurdering nedenfor.

Det forutsettes at reguleringsbestemmelsenes krav til materialbruk og utførelse oppfylles ved oppføring av den nye bygningen, herunder må takvinduer også være av "bevaringstype". Det vises for øvrig til "Veileder for bevaringsområdene" utgitt av Mandal kommune i 2007, vedrørende vinduer, dører, taktekking, takrenner m.m.

Påkobling til kommunal vannledning må omsøkes særskilt og være godkjent før tiltaket kan igangsettes.

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

Saksopplysninger

Byggmester Leif Terje Torland AS søker på vegne av Eila Ingilæ og Jan Kåre Eigebrekk om å rive eksisterende låve på sin eiendom gbnr. 19/154, og oppføre en ny bygning med samme plassering, størrelse og utforming. Bakgrunnen for dette er at eksisterende låve fra 1930-tallet fremstår i dårlig stand, samt at behovet for tradisjonelt bruk av en slik bygning har endret seg med tiden. Tiltakshaver, som også driver Eilas Kjøkken AS, ønsker å utnytte mulighetene på en liten gård blant annet med å produsere mat i deler av året, kombinere det med turisme og videreforedle produkter som egen cider. Det er opplyst at slike aktiviteter i hovedsak skal skje på ukedager, og heller ikke i sommersesongen.

Dispensasjonssøknaden begrunnes i hovedsak ut fra bygningens tilstand, herunder omfattende råteskader i bærende konstruksjoner, underdimensjonerte takbjelker i meget dårlig stand, dårlig takkonstruksjon med betydelig nedbøy ved snølast, større angrep av stripet borrebille samt 8 forskjellige gulvnivåer.

Ny bygning skal oppføres med samme grunnflate, mønehøyde og gesimshøyde, og vil kun skille seg ut fra eksisterende bygning ved at takopplett over låvedør heves 30 cm, samt at det settes inn et nytt vindu i fasade mot nord, to takvinduer, samt bortfall av en ytterdør i fasade mot sør.

I henhold til tegninger har bygningen et bebygd areal (BYA) på ca. 79 m² og totalt bruksareal (BRA) på ca. 132 m². Mønehøyde er 6,5 m.

Naturmangfoldloven

I og med at eiendommen fra før er bebygd tilsvarende kan man vanskelig se at det omsøkte tiltaket kan medføre konsekvenser for de hensyn som naturmangfoldloven skal ivareta. 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

Arbeidstilsynet har samtykket til planene ved brev datert 02.04.2025.

Kommunen har oversendt saken til Agder fylkeskommune ved brev datert 24.04.2025, med frist for uttalelse til 15.05.2025. Det er pr. dags dato ikke mottatt noen kommentarer til saken.

Nabovarsling

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

Infrastruktur

Anlegget skal tilknyttes kommunalt vann og privat avløpsanlegg. Det forutsettes at dette er avklart med eier av anlegget. Det må videre påregnes at det vil bli krevd påkobling til offentlig anlegg når dette er ferdig opparbeidet. Overvann føres til terreng.

Erklæring om ansvarsrett

Erklæring om ansvarsrett er innsendt og er iht. gjennomføringsplan datert 02.04.2025. 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 kommuneplan for Lindesnes, arealdel 2023 – 2035 med tilhørende bestemmelser, vedtatt av kommunestyret den 07.09.2023. Av de tilhørende bestemmelsenes pkt. 1.1 fremkommer det at vedtatte kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner fortsatt skal gjelde.

Videre omfattes eiendommen av reguleringsplan for Udøy, Landøy, Langøy, Skogsøy/Buøy og del av Landsiden (PlanID 137) med tilhørende bestemmelser, vedtatt av Mandal bystyre den 15.02.2007, regulert til annet kombinert formål, område B2, bevaringsområde.

Vurdering

Det omsøkte tiltaket omfattes av tiltaksbegrepet i pbl. § 1-6 og er søknadspliktig etter pbl. § 20-2, jf. pbl. § 20-1 bokstav e) og a).

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 imidlertid det omsøkte tiltaket i strid med reguleringsbestemmelsenes § 8.5.2 og 8.5.6, 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 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, kort oppsummert, sikre bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Byggesaksbehandling skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Hensynet bak reguleringsplanen er for område B2 å bevare og til dels gjenopprette den antikvariske og kulturhistoriske verneverdige bebyggelsen i området og områdets særpregede bygnings- og naturmiljø. Det fremkommer av de tilhørende bestemmelsenes § 8.5.2 at eksisterende kulturhistoriske verdifulle bygninger og anlegg som hovedregel ikke skal tillates revet. Når slike bygninger o.l. må rives på grunn av brann eller annen skade skal de fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted og med et eksteriør tilsvarende det tidligere. Videre fremkommer det av bestemmelsenes § 8.5.6 at utgangspunktet for reguleringen er dagens bruk av arealer og bygninger, som skal opprettholdes.

I og med at det er tale om en tilnærmet oppføring av en nærmest identisk bygning på samme sted som eksisterende, og med en begrenset endret bruk, kan det vanskelig bli tale om noen vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak reguleringsbestemmelsene, hensynene bak lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser. Det første av de kumulative vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er derfor oppfylt.

Omsøkte bygning ivaretar reguleringsbestemmelsenes krav til utforming i henhold til bevaringsformålet, herunder også andre punkter i bestemmelsenes § 8.5.2: "Når slike bygninger o.l. må rives på grunn av brann eller annen skade skal de fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted og med et eksteriør tilsvarende det tidligere", slik at ny bygning rent estetisk må anses å være akseptabel i forhold til gjeldende regulering.

Ulempene vil da i prinsippet være begrenset til at aktuell bygning ikke lenger vil være "alders- og bevaringsmessig autentisk", ut fra de hensyn som ligger til grunn for bestemmelsen det søkes dispensasjon fra.

Det legges videre til grunn at det omsøkte tiltaket totalt sett må anses som en klar objektiv fordel i den forstand at tiltaket medfører en delvis ny og mer hensiktsmessig og bærekraftig bruk av en bygning i et område med begrenset aktivitet store deler av året. Videre må det legges til grunn fordeler i forhold til et mer generelt oppsyn med området og bygninger i perioder med ellers lite aktivitet. Det konkluderes derfor med at fordelene ved å gi dispensasjon må anses å være klart større enn ulempene.

Med henvisning til vurderingen over finner kommunen at de kumulative vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt, og at dispensasjon kan gis. Videre finner ikke kommunen grunnlag for eventuelt å skulle avslå søknaden etter samme bestemmelses første ledd. Søknaden om dispensasjon fra reguleringsplanens §§ 8.5.2 og 8.5.6 godkjennes 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. Ny bygning skal plasseres nøyaktig som eksisterende bygning. Ut fra en konkret vurdering finner

kommunen ingen avgjørende grunner til å kreve endret plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde. Det bemerkes for ordens skyld at brannsikkerhet i henhold til TEK17 kap. 11 må ivaretas.

Med henvisning til ovennevnte godkjennes tiltaket som omsøkt.

Informasjon

Ferdigstillelse

Ansvarlig søker skal anmode om ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse, før det nye tiltaket tas i bruk. Det må påregnes at det kan bli foretatt tilsyn i forbindelse med brukstillatelse/ferdigattest.

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. Det må påregnes at det også kan bli krevd påkoblingsgebyr for vann/avløp. Dette vil da bli fakturert separat.

Behandlingsgebyr areal BRA: 132 x kr. 170,-	kr. 22 440,-
Behandlingsgebyr dispensasjon	kr. 11 900,-
Totalt	Kr. 34 340,-

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

Edvard Vigebo
avdelingsingeniør

Glenn Anderson
Leder teknisk forvaltning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
AGDER FYLKESKOMMUNE
Jan Kåre Egebrekk