

---

Arkivsak-dok. BYGG-26/00782-2  
Saksbehandler Kjersti Elisabeth Skiple Verdal

Saksgang

Møtedato

---

## Saksframlegg

### Tillatelse til oppføring av skiftebu, Storebanken i Furulunden

#### Forslag til vedtak:

Utvalg for areal og miljø finner med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4 det kan innvilges tillatelse til oppføring av skiftebu som omsøkt og iht tegninger og situasjonsplan datert 02.06.26.

#### Vedlegg

Søknad om skiftebu på Storebanken  
A-01.00\_Situasjon\_analyse  
A-01.01\_Program\_Sit.plan  
A-01.02\_Plan\_snitt\_fasader  
A-01.03\_Fasader

#### Saken kort fortalt

Søker: Teknisk drift v/avdeling for veg & grønt i Lindesnes kommune

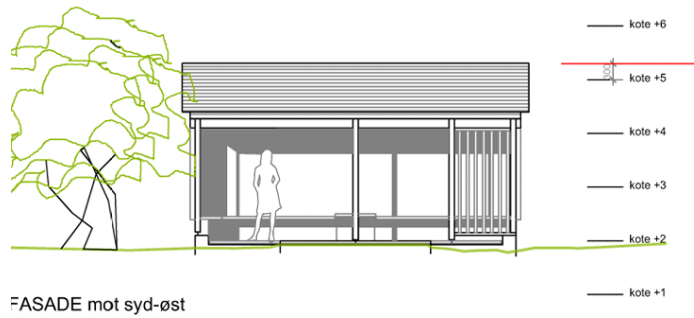
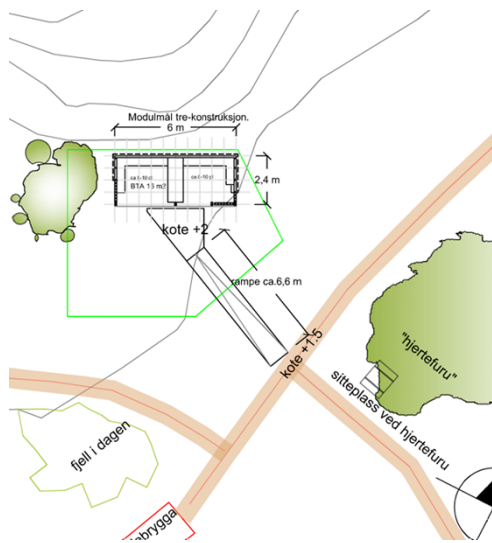
Det søkes om oppføring av en skiftebu på gnr/bnr, 52/332, Storebanken i Furulunden.

Utvalget har i forbindelse med planendring i desember 2025 vedtatt at tegningsgrunnlaget skulle fremlegges for behandling og byggesaken sendes derfor til politisk behandling.

#### Bakgrunn

Lindesnes kommune har fremmet søknad om oppføring av skiftebu på Storebanken. Bygget det søkes om vil bli 16m<sup>2</sup>.

Det er universelt utforma og plassert innenfor byggegrensa og i tråd med bestemmelsene om maks mønehøyde. Det vil bli passert så langt inn mot fjellet som mulig, og det vil kun bli utført fjerning av løsmasser.



Gapahuken er åpen i front og har delvis spilevegger på sidene som sikrer utsyn, men skjermer for vinden. Gapahuken er delt i to soner med en midtbenk, som både bryter opp rommet og gir sitteplass til flere.

Bygget får en støpt såle og en liten støpt mur nederst, men kles ellers med tre (lerk som gråner). Taket blir dekket med bordkledning, alternativt med sedum.

Selve adkomsten frem til gapahuken er ikke et søknadspliktig tiltak, og det vil her være opp til søker hvordan de løser dette. Såfremt den er universelt utformet, som er kravet i gjeldende planbestemmelser, vil ikke plan- og bygningsloven kunne styre utforming av denne.

#### Naturmangfoldloven

Tiltaket berører så vidt en del av registrert naturtype sanddynemark, men på aktuelle steder er den for lengst blitt en grasplen med innslag av enkelte blomster. En skal beholde den store selja rett sør for bygget, både av hensyn til landskapet og demping av bebygd preg, men også fordi selje er en av de viktigste matkildene for insekter tidlig på våren. Så det er lite eller ingen konsekvens for naturmangfoldet, og kunnskapsgrunnlaget synes tilstrekkelig.

Naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses som tilstrekkelig vurdert.

#### Kulturminner

Kulturminneloven anses som tilstrekkelig vurdert i gjeldende plan.

#### Risiko og sårbarhet/byggegrunn

Bygget plasseres på kote 2 og vurderes å være på sikker byggegrunn basert på byggets formål og størrelse.

#### Nabovarsling

Berørte parter har vært involvert i planleggingen og det gis derfor fritak for nabovarsling i medhold av bestemmelsene i pbl. § 21-3 andre ledd.

#### Arealplanstatus

For området gjelder kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser, vedtatt 07.09.2023. Videre omfattes eiendommen av reguleringsplan for Furulunden PlanID 201704 med

tilhørende bestemmelser, vedtatt 20.09.23, samt planendring mht justert plassering og utforming vedtatt den 16.12.25. Området er regulert til friområde, hvor det er åpnet opp for å sette opp et badehus, i form av kombinert skifterom og gapahuk, innenfor de regulerte byggegrensene i plankartet.

### **Vurdering**

Det aktuelle tiltaket er i samsvar med gjeldende plan.

Eiendommen er pr definisjon ikke bebygd etter reglene i SAK10.

*«Unntaket fra søknadsplikten gjelder bare dersom eiendommen er bebygd fra før. Det er ikke tilstrekkelig at eiendommen etter arealplan er utlagt til byggeområde. Det kreves at eiendommen faktisk er bebygd. En eiendom anses som bebygd når eiendommen er bebygd med en bygning som i størrelsesorden tilsvarer småhus (bolig).»*

Aktuelle skiftebu vil derfor være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og må derfor vurderes som et tiltak etter pbl § 20-1.

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

Bygget er plassert innenfor de nylige justerte byggegrensen i plan og det er trukket så langt bak som mulig for å bli minst mulig eksponert fra sjøsiden.

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

Når det gjelder arkitektonisk utforming, vises til plan- og bygningslovens § 29-2;

*«Ethvert tiltak etter [kapittel 20](#) skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.»*

Det er med hjemmel i denne paragrafen at utvalget eventuelt kan kreve en justering av byggets utforming.

Slik rådmannen ser det vil imidlertid omsøkte bygg tilfredsstillende de arkitektoniske kvaliteter som her bør ivaretas og det anbefales derfor at bygget godkjennes som omsøkt.

### Ferdigstillelse

Ansvarlig søker skal anmode om ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse, før det nye tiltaket tas i bruk.

### 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.

### **Økonomiske konsekvenser**

Rådmannen kan ikke se at tiltaket vil medføre økonomiske konsekvenser.

### **Konsekvenser for barn og unge**

Bygget vil være tilgjengelig for alle og vil derfor kunne bli en sosial samlingsplass for barn og unge.

### **Konsekvenser for klima og miljø**

Rådmannen kan ikke se at tiltaket vil medføre noen konsekvenser for klima og miljø.

**Konsekvenser for folkehelse**

Bygget vil være tilgjengelig for alle og vil derfor kunne bli en sosial samlingsplass for alle i tillegg til skiftebu for badere året rundt. Dette vil anses som positivt for folkehelsa.

**Konklusjon**

Rådmannen anbefaler å innvilge søknaden slik den foreligger.