



LINDESNES
KOMMUNE

Anders Glomsaker
Floras vei 17
4515 MANDAL

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-26/00667-2	Veronika Tendeland	20.05.2026

Dispensasjon og tillatelse - oppføring av hagestue og bod, 39/334, Floras vei 17

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 39 / 334 / 0 / 0
Tiltakshaver: Anders Glomsaker

Vedtak

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, innvilger kommunen dispensasjon fra reguleringsplan for Skinsnesheia B7 for å oppføre hagestue og bod utenfor byggegrense. Som begrunnelse vises det til vurdering nedenfor.

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- bygningsloven (pbl.) § 21-4 gis tillatelse til oppføring av hagestue og bod i tråd med søknad, tegninger og situasjonskart mottatt 14.05.2026.

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

Saksopplysninger

Det søkes om oppføring av hagestue og bod på eiendom gnr. 39 bnr. 334, Floras vei 17.

Tiltaket omfatter innredning under eksisterende overbygd areal på eiendommen. Totalt bruksareal er 25,8 m², hvorav 8,5 m² innredes som bod og ca. 18,9 m² benyttes til hagestue. Det skal i tillegg monteres skyvedør i eksisterende fasade for å etablere adkomst til hagestuen og bedre funksjonaliteten.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen for Skinsnesheia B7 for oppføring av hagestue og bod utenfor regulert byggegrense.

Dispensasjonssøknaden begrunnes med at tiltaket vil gi boligen en mer hensiktsmessig planløsning og bedre tilpasning til familiens behov. Tiltaket er terrengtilpasset og integreres i eksisterende bebyggelse uten å endre området karakter.

Tiltaket skjer i hovedsak under eksisterende overbygd areal og medfører ingen vesentlig utvidelse av bebyggelsen. Hagestuen vil gi bedre brukskvalitet, et mer værbeskyttet uteoppholdsareal og bedre utnyttelse av eksisterende bebyggelse. Tiltaket medfører ikke økt belastning på infrastruktur, trafikk eller adkomst og det foreligger ingen nabomerknader.

Naturmangfoldloven og kulturminneloven

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

Nabovarsling

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

Nabosamtykke

Det foreligger nabosamtykke fra eier av gnr. 39 bnr. 331 på at tiltaket kan plasseres inntil 0 m fra felles eiendomsgrense.

Infrastruktur

Ingen endringer.

Arealplanstatus

For området gjelder reguleringsplan for Skinsnesheia B7 PlanID 201103 med tilhørende bestemmelser, vedtatt 26.05.2011. Området er regulert til bolig.

Vurdering

Alle tiltakene 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 de angjeldende tiltak i strid med kommuneplanens arealformål og byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, og alle tiltakene 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 skjønnsetøvelse 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.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen for Skinsnesheia B7 for oppføring av hagestue og bod utenfor regulert byggegrense mot nabo.

Hensynet bak byggegrensen mot nabo er å sikre tilstrekkelig avstand mellom bebyggelse, ivareta lys-, luft- og utsiktsforhold samt begrense ulemper for naboeiendommer.

I dette tilfellet vurderes ikke hensynene bak bestemmelsene å bli vesentlig tilsidesatt. Tiltaket innebærer ikke utvidelse av byggets grunnflate eller økning i høyde, men en innredning og lukking av et allerede eksisterende overbygd areal. Formålet er å utnytte eksisterende konstruksjon på en mer hensiktsmessig måte ved å etablere hagestue og bod. Tiltaket medfører ikke nye terrenginngrep og endrer ikke byggets plassering i forhold til byggegrensen. Det vurderes heller ikke å medføre vesentlige ulemper for naboer eller påvirke området karakter i nevneverdig grad. Det foreligger samtykke fra berørte naboer.

Det første av de kumulative vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er derfor oppfylt.

Det er først og fremst areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante i interesseavveiningen. Kommunen må derfor vurdere de objektive forholdene på eiendommen.

Når det gjelder oppføring av omsøkte bod og hagestue, fremstår det på bakgrunn av vurderingene over som vanskelig å identifisere reelle og konkrete ulemper ved å innvilge dispensasjon. Tiltaket innebærer innredning og lukking av et allerede eksisterende overbygd areal og vil gi en mer funksjonell og hensiktsmessig bruk av boligen. Tiltaket vurderes å bidra til bedre utnyttelse av eksisterende bebyggelse uten behov for nye terrenginngrep eller større utvidelser av bygget. Inngrepet er begrenset, tilpasses eksisterende bebyggelse og vil i liten grad påvirke omgivelsene eller området karakter.

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

Videre finner ikke kommunen grunnlag for eventuelt å skulle avslå søknaden om oppføring av boden og hagestuen, som omsøkt, etter samme bestemmelses første ledd. I dette tilfellet mener kommunen at det ikke foreligger hverken politiske eller faglige føringer som tilsier at tiltaket bør avslås. På bakgrunn av denne vurderingen mener kommunen at det kan gis dispensasjon for det omsøkte tiltaket.

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.

Gebyrtype	11 900,-
Dispensasjon	11 900,-
Totalt	23 800,-

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

Veronika Tendeland
saksbehandler

Kjersti Elisabeth Skiple Verdal
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur