



LINDESNES
KOMMUNE

JA Arkitekter AS
Torjusheigata 6A
4515 MANDAL

Jan Grundeland Antonsen

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-26/00374-2	Robert Helle	24.04.2026

Godkjent - Søknad om dispensasjon fra byggegrense i plan og tillatelse for riving av eksisterende støttemur og oppføring av ny forstøtningsmur 52/171, Oksevolltoppen 3B

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	52 / 171 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	JA Arkitekter AS
Tiltakshaver:	Merethe Nøsted von Zernichow

Vedtak

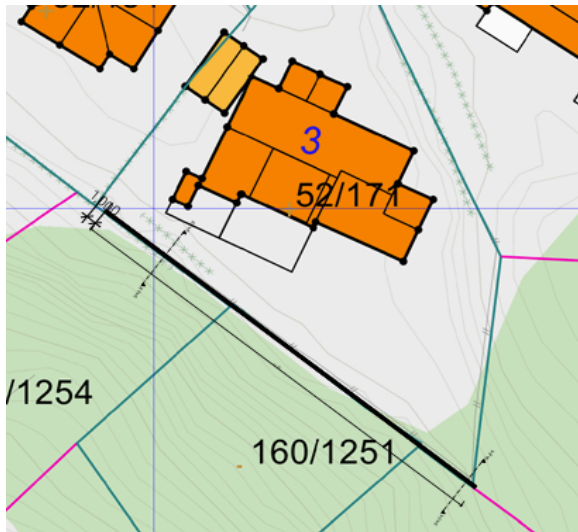
I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, innvilger kommunen dispensasjon fra byggegrense i kommuneplanen som omsøkt. Som begrunnelse vises det til vurdering nedenfor.

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- bygningsloven (pbl.) § 21-4 gis tillatelse til riving av eksisterende forstøtningsmur og oppføring av ny i tråd med søknad, tegninger og situasjonskart mottatt 04.04.26

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

Saksopplysninger

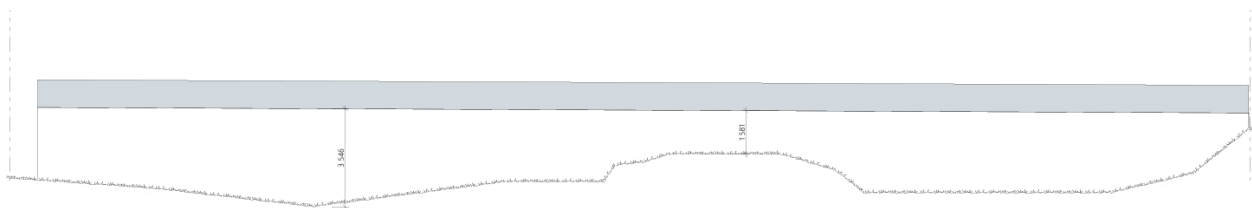
JA Arkitekter søker på vegne av Merethe Nøsted von Zernichow om dispensasjon og tillatelse for å rive eksisterende forstøtningsmur og oppføring av ny på sistnevntes boligtomt i Oksevollen 3B. En tillatelse for riving og oppføring av ny forstøtningmur betinger en dispensasjon fra byggegrense i kommuneplanen. Det opplyses i søknaden at gammel mur er i dårlig teknisk stand og begynner å bli skjev. Mur er i dag etablert på sørsiden av tomten.



Omsøkt ny mur



Eksisterende mur



Omsøkt mur sørside

Søker begrunner bla dispensasjonssøknaden med at:

Tiltaket fremstår som en nødvendig oppgradering av eksisterende konstruksjon. Det er ikke snakk om et nytt inngrep i strid med planen, men en videreføring av eksisterende situasjon med forbedret kvalitet og sikkerhet. Vedlagt ligger mer utfyllende begrunnelse for dispensasjon søknaden.

Naturmangfoldloven

Aktuelle databaser er sjekket uten og det er hovedsakelig fugl i området. Området er fra før bebygd og det vurderes til at å erstatte eksisterende mur med ny ikke vil virke negativt på naturmangfoldet.

Kulturminner

Kulturminneloven anses som tilstrekkelig vurdert i gjeldende plan

Risiko og sårbarhet/byggegrunn

Søker oppgir at tiltaket plasseres i område med sikker byggegrunn

Andre myndigheters uttalelser/vedtak

Saken er ikke sendt på høring da det kun er lokale interesser.

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. 52 bnr. 184, 160/1254, 160/1384 og 52/171 på at omsøkt mur kan plasseres på felles eiendomsgrense.

Infrastruktur

Ingen endringer.

Erklæring om ansvarsrett

Erklæring om ansvarsrett er innsendt og er iht. gjennomføringsplan datert 04.04.2026

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 kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser, vedtatt 07.09.2023.

Arealformål er boligbebyggelse – Plan ID 202301

Vurdering

Riving og oppføring av den omsøkte forstøtningsmuren omfattes av tiltaksbegrepet i pbl. § 1-6 og er søknadspiktig etter pbl. § 20-2, jf. § 20-1 bokstav 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 det i kommuneplan fra 2023 inntegnet en byggegrense mot LNF området som går på sørside av boligtomt. Omsøkte tiltak medfører endring utenfor regulert byggegrense i gjeldende kommuneplan. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra denne byggegrensen. Tiltaket oppfattes for øvrig å være akseptabelt i forhold til gjeldende regulering.

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.

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.

Det fremkommer av lovens formålsbestemmelse blant annet at planlegging skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Byggesaksbehandling skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Omsøkte tiltak vil ikke komme ytterligere nærme LNF området eller nabobebyggelse enn dagens mur/situasjon. Man kan derfor vanskelig konkludere med at hensynene bak byggegrensen, eller lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Videre berører saken kun lokale interesser slik at nasjonale og regionale interesser heller ikke blir berørt. Ut fra ovennevnte konkluderer kommunen med at hensynene bak reguleringsplanens byggegrense, hensynene bak lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det første av de kumulative vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er derfor oppfylt.

Hensynet med byggegrense i plan er å begrense eventuelle bygg og konstruksjoner ut på tomt, og mot vei og grønt områder mm, samt holde avstand mellom bygninger. Videre må det også antas å være ønsket om å bevare den naturlige terrengutformingen. Estetisk sett vil området (LNF) fremstå som minst mulig berørt av menneskeskapt bebyggelse. Terrengtet rundt og tomt vil dermed fremstå som det er i dag etter at ny mur er oppført.

Omsøkt støttemur mot sør vil støtte opp mot at masser trekker nedover mot LNF området.



At muren oppføres sør for regulert byggegrense igjen, vil ikke medføre ulemper for omgivelsene i området. Søker opplyser at den nye muren skal være for å videre støtte opp masse og gi en bedre stabilitet for eksisterende bolig og boligtomten i fremtiden. Muren vil videre oppføres med materiale som er hensiktsmessig med hensyn til vedlikehold og ikke minst sikkerhet.

Terrengets naturlige utforming vil opprettholdes så mye som mulig på sørsiden av muren og muren vil ikke bli vesentlig synlig fra sør.

Etter en konkret og helhetlig vurdering kan ikke Lindesnes kommune se at dispensasjon fra byggegrense for oppføring av støttemur vil tilsidesette hensynet med planen.

Spørsmålet er om en samlet vurdering i saken tilsier at «fordelene med å gi dispensasjon» fra byggegrense i gjeldende reguleringsplan «klart større enn ulempene».

Ordet «klart større» viser til at det må foreligge en kvalifisert overvekt av fordeler for at det skal kunne gis dispensasjon.

Ulempene med å gi dispensasjon er på generelt grunnlag at slike tillatelser vil kunne medføre til presedensvirkning for øvrig tiltak som omfattes av samme plan. Dersom det gis

dispensasjon i denne sammenheng vil dette utad kunne gi signaler på en liberal holdning av reguleringsplan. Dispensasjon vil da utad kunne svekke forutberegneligheten med plan, noe som klart er en ulempe.

Formålet med støttemuren er å påse at tiltakshaver i fremtiden har en god sikkerhet rundt eiendom, da med tanke på dens beliggenhet. Alternativet er skrånet terreng fra nabogrense og inn til boligen. Med den løsningen kan man ikke forsikre seg om at terrenget rundt boligen er stabilt. En dispensasjon som omsøkt vil gi en god sikkerhet som er hovedtemaet, men også mindre vedlikeholdskostnader. Andre fordeler er at tiltakshaver får ta bruk av eiendommen slik de har gjort med eksisterende løsning og plassering av forstøtningsmur.

Videre må kommunen vurdere om det likevel skal gis avslag. Det søkes her om å rive eksisterende forstøtningsmur og oppføring av ny med samme plassering. Dispensasjon har etter kommunens skjønn samfunnsmessige fordeler da man får utnyttet tomten, og utbedre og sikre tomten med samme løsning som det her vært siden siste halvdel av 1900 tallet. På bakgrunn av denne vurderingen mener kommunen at det kan gis dispensasjon for det omsøkte tiltak. Forutsetningene for å gi dispensasjon fra byggegrensen i kommuneplan, vurderes å være tilstede.

Lindesnes kommune mener etter dette at vilkårene for dispensasjon etter plan og bygningsloven § 19-2 er oppfylt

Vurdering tiltaket

Lindesnes kommune vurderer at tiltaket har gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon. Tiltaket vurderes å ha naturlige omgivelser som passer til plasseringen, jf. Pbl. § 29-2

Informasjon

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.

Gebyr

Behandlingsgebyr for søknaden faktureres i henhold til kommunens gebyrregulativ. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Gebyrtype	11 900,-
Dispensasjon	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

Robert Helle
saksbehandler

Kjersti Elisabeth Skiple Verdal
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

26-S08 - Situasjonsplan

OT 3 - Notat nr. 1 - Støttemuren

RIB - Oksevolltoppen 3 - A1 - B20-01 Støttemur - plan og oppriss

26-S08-A20-1 Plan, fasade, snitt

Dispensasjonssøknad

Kopi til:

Merethe Nøsted Von Zernichow