



LINDESNES  
KOMMUNE

JA Arkitekter AS  
Torjusheigata 6A  
4515 MANDAL

Kristoffer Skjebstad

Deres ref.

Vår ref.  
BYGG-26/00279-4

Saksbehandler  
Veronika Tendeland

Dato  
21.04.2026

## Midlertidig dispensasjon og tillatelse – rivning av hagestue og oppføring av tilbygg til bolig, 40/522, Pileveien 7

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 40 / 522 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: JA Arkitekter AS  
Tiltakshaver: Tonje Pettersen Larsen

### Vedtak

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, innvilger kommunen midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om utnyttelsesgrad og byggegrense mot kommunal vei for oppføring av tilbygg til bolig. Som begrunnelse vises det til vurdering nedenfor.

Den midlertidige dispensasjonen gis frem til ny kommuneplan er vedtatt, da eiendommen på sikt kan bli regulert til boligformål og byggegrensen mot kommunal vei vil bli nærmere vurdert.

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- bygningsloven (pbl.) § 21-4 gis rammetillatelse til rivning av hagestue og oppføring av tilbygg til bolig i tråd med søknad, tegninger og situasjonskart mottatt 13.03.2026.

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

### Saksopplysninger

Det søkes om rivning av eksisterende hagestue og oppføring av tilbygg til bolig på eiendom gnr. 40 bnr. 522, Pileveien 7.

Det opplyses at tilbygget får et bruksareal på 24 m<sup>2</sup> og et bebygd areal på 29 m<sup>2</sup>. Samlet BYA etter rivning av hagestuen og oppføring av omsøkt tilbygg vil være 122 m<sup>2</sup> med en utnyttelsesgrad på 30 % av netto tomtareal. Møne- og gesimshøyde er oppgitt til henholdsvis 3,2 m og 2,5 m over ferdig gulv.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om utnyttelsesgrad og byggegrense mot vei for oppføring av tilbygg til bolig.

Dispensasjonssøknaden begrunnes med at tiltaket erstatter en eksisterende, uisolert hagestue med et funksjonelt tilbygg som gir bedre bokvalitet, samtidig som utnyttelsesgraden holder seg innenfor kommunens praksis på ca. 30 % BYA. Videre er tilbygget plassert uten vesentlige ulemper for omgivelsene og hensyn til trafiksikkerhet, siktforhold og drift av vei anses ivaretatt til tross for avvik fra byggegrensen.

### **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. 40 bnr. 418 på at tiltaket kan plasseres 0.0 m fra felles eiendomsgrænse.

### **Infrastruktur**

Ingen endringer.

### **Erklæring om ansvarsrett**

Erklæring om ansvarsrett er innsendt og er iht. gjennomføringsplan datert 13.03.2026.

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 reguleringsplan for Skinsnes Ime II PlanID 37 med tilhørende bestemmelser, vedtatt 23.12.1974. Området er delvis regulert til bolig og delvis til friluftsområde. Utnyttelsesgraden er 0,3.

## **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 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 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.

Det søkes dispensasjon fra gjeldende bestemmelser om grad av utnyttning i reguleringsplan for området, samt fra byggegrense mot kommunal vei etter vegloven § 29, i forbindelse med rivning av eksisterende hagestue og oppføring av tilbygg til bolig.

Hensynene bak bestemmelsen om grad av utnyttning er å sikre en balansert arealdisponering, tilstrekkelige uteoppholdsarealer samt gode lys- og luftforhold. Byggegrensen mot vei skal ivareta trafiksikkerhet, siktforhold og sikre areal til drift og eventuell fremtidig utvidelse av veianlegget.

I denne saken vurderes hensynene bak bestemmelsene ikke å bli vesentlig tilsidesatt. Tiltaket innebærer i hovedsak en oppgradering av eksisterende bebyggelse ved at en uisolert hagestue erstattes med et isolert tilbygg. Utnyttelsesgraden på ca. 29,5 % BYA ligger innenfor kommunens praksis for dispensasjon (opp mot ca. 30 %), og tiltaket vurderes ikke å medføre negative konsekvenser for omkringliggende eiendommer.

Ved beregning av utnyttelsesgrad er det lagt til grunn netto tomteareal, selv om eiendommen i dag er delvis regulert til boligformål og delvis til friluftsområde. På denne bakgrunn vurderes det som aktuelt å kunne gi midlertidig dispensasjon, siden omsøkt BYA ikke overstiger 30 %.

Bakgrunnen for denne vurderingen er at området trolig vil inngå i en fremtidig planvask i forbindelse med kommuneplanen. Dette kan medføre at hele eiendommen på sikt reguleres til boligformål, i stedet for dagens situasjon hvor tomten er delt mellom bolig- og friluftformål.

Når det gjelder byggegrensen mot vei, er tilbygget plassert slik at det ikke påvirker trafiksikkerhet eller siktforhold, og hensynet til drift og vedlikehold av veien anses ivaretatt.

Det første vilkåret for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 anses dermed oppfylt.

Når det gjelder interesseavveiningen, fremstår det som vanskelig å identifisere konkrete ulemper ved å gi dispensasjon. Tiltaket vil gi boligen mer funksjonelle og helårs brukbare oppholdsarealer, og bidra til en bedre utnyttelse av eiendommen. Inngrepet er begrenset og tilpasses eksisterende bebyggelse og omgivelser.

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 tilbygg til bolig, 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

### Igangsetting

Før igangsettingstillatelse kan gis må dokumentasjon i henhold til § 5-4 og § 5-5 i Forskrift om byggesaksbehandling sendes inn og godkjennes. Ingen arbeider kan igangsettes før igangsettingstillatelse er gitt.

### 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*

Kopi til:  
Tonje Pettersen Larsen