



LINDESNES
KOMMUNE

JA Arkitekter AS
Torjusheigata 6A
4515 MANDAL

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-26/00263-5	Edvard Vigebo	04.06.2026

Godkjent søknad om dispensasjon og rammetillatelse for hovedombygging av eksisterende bolig, med tilbygg og bruksendring av kjeller, samt riving av eksisterende garasje og oppføring av ny frittliggende garasje og bod, 160/636, Lars O. Røllands gate 19

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	160 / 636 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	JA Arkitekter AS
Tiltakshavere:	Kaia og Mathias Line

Vedtak

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, innvilger kommunen dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 2-1, og godkjenner søknad om rammetillatelse for hovedombygging av eksisterende bolig, med tilbygg og bruksendring av kjeller, samt riving av eksisterende garasje og oppføring av ny frittliggende garasje og bod på gbnr. 160/636, Lars O. Røllands gate 19.

Som begrunnelse for dispensasjonen vises det til vurdering nedenfor.

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

Saksopplysninger

JA Arkitekter AS søker på vegne av Kaia og Matias Line om rammetillatelse for hovedombygging av eksisterende bolig, med 2 tilbygg og bruksendring av kjeller, samt riving av eksisterende garasje og oppføring av ny frittliggende garasje og frittliggende bod på gbnr. 160/636, Lars O. Røllands gate 19.

Det søkes samtidig om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for tilbygg på gavl hva gjelder: "Tilbygget skal underordne seg hovedhuset og gis en mønehøyde minimum 1 meter under hovedvolumets mønehøyde.". Søknaden begrunnes blant annet med eksisterende mønehøyde er på ca.

7,5 m (hvilket er godt under reguleringsplanens tillatte mønehøyde på 9 m). En reduksjon på av mønehøyden med 1 m i forhold til eksisterende vil da i praksis ikke gi et funksjonelt bruksareal i denne delen av boligen. Det vises også til at bestemmelsen også utløses av et valg om å beholde eksisterende bygning fremfor å rive og bygge nytt, som da hadde vært kurant, også med større mønehøyde.

Av tegningene fremkommer følgende arealer:

Tilbygg gavlside: BYA: 37 m²

Tilbygg langside: BYA: 25 m²

Garasje: BYA: 40 m², BRA: 34,5 m²

Bod: BYA: 15 m²

Søker oppgir at samlet BYA for eiendommen etter utbygging blir på 187,5 m².

Opprinnelig søknad er mottatt 10.03.2026. Søknaden var komplett og klar for behandling etter mottak av revidert kjellertegning den 05.05.2026.

Naturmangfoldloven

Aktuelle databaser er sjekket uten at noe er funnet. Område er fra før bebyggt og sjansen for funn er svært liten. Naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses med dette som tilstrekkelig vurdert.

Risiko og sårbarhet/byggegrunn

Søker oppgir i søknad datert 10.03.2026 at tiltaket skal plasseres i område innenfor marin grense og har gjort en vurdering i forhold til dette. Det vises til at hele Vestnes ligger innenfor marin grense, men at omsøkte tiltak ligger i flatt område uten nærhet til raviner og vassdrag (over 500 m til nærmeste vassdrag). Det opplyses at det ikke er påvist kvikkleire i området, at omsøkte tiltak er uten kjeller og at grunnarbeidene som skal utføres derfor er minimale. Ved avgraving vil massene bli nærmere undersøkt, og arbeidene vil bli stoppet dersom disse inneholder kvikkleire.

I forbindelse med ombyggingen søkes det også om bruksendring i deler av kjelleren. Areal som i dag er registrert som verksted ønskes bruksendret i treningsrom og kjellerstue. For å oppnå tilstrekkelig romhøyde vil eksisterende betonggulv i kjeller meisles opp og senkes med ca. 40 cm. Det vil samtidig etableres ny drenering rundt boligen. Ettersom kotehøyden for flom i området er på 1,8moh, samt at kjeller nivå etter meisling vil ligge på rundt kote 1,4 moh, vil det være behov for en prosjektering for å gjøre kjeller vannrett opp i kote 1,8moh. Dette er tatt med i gjennomføringsplan med ansvarsområdet "Konstruksjonssikkerhet betongkonstruksjoner inkl. randontiltak og flomprosjektering"

Ovennevnte redegjørelse for marin leire, mottatt sammen med søknaden den 10.03.2026, bærer noe preg av et "standardoppsett" som også er benyttet i andre byggesaker på Vestnes (herunder opplysningen om at tiltaket er uten kjeller). I oppdatert redegjørelse, mottatt 11.03.2026, er dette rettet og det opplyses at grunnarbeidene som skal utføres er minimale.

Den 05.05.2026 er det mottatt reviderte tegninger hvor kjeller under de omsøkte tilbyggene utgår, men slik at søknad om bruksendring av eksisterende kjeller opprettholdes.

Ved e-post av 05.05.2026 stiller kommunen spørsmål vedr. kjelleren i forhold til flomsikker høyde samt grunnvannstand som aktuelt tema på Vestnes.

Samme dag svarer ansvarlig søker dette ut ved at kjellernivået vil ligge under dimensjonerende flomnivå, noe som krever prosjektering og utførelse med vannrette løsninger og nødvendige sikringstiltak. I gjennomføringsplanen fremkommer allerede flomprosjektering som ansvarsområde, og det vil bli opprettet et eget ansvarsområde som spesifikt ivaretar vurderinger knyttet til grunnvann. Det

opplyses at samlet sett vil både flom- og grunnvannsforhold bli prosjektert og dokumentert i henhold til gjeldende krav.

Nabovarsling

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

Infrastruktur

Ingen endringer.

Erklæring om ansvarsrett

Erklæring om ansvarsrett er innsendt og er iht. gjennomføringsplan datert 10.03.2026.

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 kommuneplan for Lindesnes, arealdel 2023 – 2035 med tilhørende bestemmelser, vedtatt av kommunestyret den 07.09.2023. Det fremkommer av de tilhørende bestemmelsenes pkt. 1.1 at vedtatte kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner fortsatt skal gjelde. Videre omfattes eiendommen av reguleringsplan for Vestnes med tilhørende bestemmelser, vedtatt av Mandal bystyre den 06.09.2007, regulert til boligformål, område B2.

Vurdering

Tiltakene omfattes av tiltaksbegrepet i pbl. § 1-6 og er søknadspiktig etter pbl. § 20-2, jf. pbl. § 20-1 bokstav a) og e).

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 ene av de omsøkte tilbyggene i strid med reguleringsbestemmelsenes § 2.1, 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.

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.

Forut for vedtak av reguleringsplan for Vestnes ble det utarbeidet en estetikk/-formingsveileder med retningslinjer blant annet for hvordan bebyggelsen kan til-/påbygges, utforming av garasjer, ark/kvist og annet. Formingsveilederen er innarbeidet i reguleringsplanen, som er det juridiske dokumentet som binder arealbruken på Vestnes. Veilederen beskriver i hovedsak hvordan tiltak bør utformes, som er veiledende, mens det i reguleringsplanen er gitt konkrete skal-bestemmelser som er juridisk bindende.

Det legges til grunn at hensynet bak bestemmelsen "*Tilbygget skal underordne seg hovedhuset og gis en mønehøyde minimum 1 meter under hovedvolumets mønehøyde*" er at tilbygg skal underordne seg og danne et markert skille mot det opprinnelige hovedvolumet.

Vestnes er et populært område utbygd i etterkrigstiden, i hovedsak med den tids husbankfinansierte boligtyper. Ettersom nye generasjoner med større ressurser og andre krav til bostandard har flyttet inn, har flere (de fleste) av disse boligene opp gjennom årene blitt tilbygget, påbygget og oppgradert, men også med en del tilfeller av riving og nyoppføringer, i nærmest alle mulige mer eller mindre varierende byggestiler. Gjeldende reguleringsplan og estetikkveileder hadde som intensjon å styre utviklingen i en retning som harmonerte med, og var tilpasset etterkrigsbebyggelsen. Omfattende bruk av "bør" og "kan" i reguleringsbestemmelser og estetikkveileder har imidlertid gjort det juridisk vanskelig å styre utviklingen i slik retning, og i prinsippet bærer området også preg av dette.

Omsøkte tiltak har i sin helhet en relativt nøktern og stilmessig tilpasset utforming, og utfordrer således ikke det allerede etablerte utbyggingsbildet. Man ville ikke hatt hjemmel til å avslå en søknad om en eventuell riving av eksisterende bolig og oppføring av en ny bolig med omsøkt utforming. Det kan derfor vanskelig bli tale om noen vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak reguleringsbestemmelsene, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser. Det første av de kumulative vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er således oppfylt.

I og med at tiltaket potensielt kunne vært godkjent uten dispensasjon som riving og nyoppføring kan det vanskelig bli tale om reelle ulemper utover eventuelt rent generelle ulemper som en dispensasjon normalt vil medføre.

Det må videre legges til grunn at fordelene med å unngå riving og beholde eksisterende bygning og samtidig få en formålstjenlig arealutnyttelse godt innenfor planens maksimale høydebegrensning for nybygg er en såpass klar objektiv fordel, som klart vil overstige de eventuelle generelle ulempene som en dispensasjon eventuelt kan medføre.

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 § 2.1 vedrørende mønehøyde for det ene tilbygget godkjennes følgelig. Etter pbl. § 29-4, første ledd, skal kommunen godkjenne byggverkens plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde. Vurderingene er i utgangspunktet underlagt kommunens frie skjønn. Ut fra en konkret vurdering finner kommunen ingen avgjørende grunner til å kreve endret høyde, plassering, eller høydeplassering.

Det gis heretter rammetillatelse for tiltakene som omsøkt.

Informasjon

Igangsetting

Før igangsettingstillatelse kan gis må dokumentasjon i henhold til § 5-4 og § 5-5 i Forskrift om byggesaksbehandling sendes inn og godkjennes. Det gjøres særlig oppmerksom på krav til ansvarlige foretak for prosjektering og utførelse av kjellerkonstruksjon. **Ingen arbeider kan igangsettes før igangsettingstillatelse er gitt.** Krav/vilkår som blir gitt i igangsettingstillatelsen skal etterkommes.

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.

Behandlingsgebyr dispensasjon	kr. 11 900,-
Behandlingsgebyr tilbygg/ombygging bolig	kr. 15 300,-
Behandlingsgebyr tilleggsbygg, garasje	kr. 5 100,-
Behandlingsgebyr tilleggsbygg, bod	kr. 5 100,-
Totalt	kr. 32 400,-

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

Kjersti Elisabeth Skiple Verdal
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

E01_LOR_Situasjonskart (2)

E06_LOR_Fasade Høst

E07_LOR_Fasade Vest

E09_LOR_Fasade Syd

E02_LOR_Garasje

E05_LOR_Plan 02

E04_LOR_Plan 01

E10_LOR_SnittAA

E11_LOR_SnittBB

E08_LOR_Fasade Nord

260504_E03_LOR_Plan U1

Kopi til:

Mathias Line