



LINDESNES
KOMMUNE

AGDE ARKITEKTUR AS
Sentrumsgården, Torggata 9
4580 LYNGDAL

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-25/01153-10	Maria Teland	09.06.2026

Dispensasjon og rammetillatelse for riving og gjenoppføring av hytte med tilhørende vedlikehold av uteområde og brygge - 411/44 Einerbakken 15

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	411 / 44 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	AGDE ARKITEKTUR AS
Sektormyndighet:	STATSFORVALTEREN I AGDER
Tiltakshaver:	Dag Steinar Skagestad

Vedtak

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, innvilger kommunen dispensasjon fra pbl. § 1-8, for riving og gjenoppføring av hytte med tilhørende vedlikehold av uteområde og brygge. Som begrunnelse vises det til vurdering nedenfor.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

Anlegget skal ikke tilkobles vann og avløp før utslippstillatelse foreligger.

Mønehøyde på hytte skal ikke overstige 5 m og gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m fra topp gulv.

Høyde på piler skal ikke overstige 1 m.

Terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte.

Hytte skal males eller beises i en mørk farge/naturtilpasset farge. Taktekningen og samtlige bygningsdeler skal være mørke.

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i pbl. § 21-4 gis rammetillatelse til riving og gjenoppføring av hytte med tilhørende vedlikehold av uteområde og brygge i tråd med søknad, tegninger og situasjonskart mottatt 05.09.2025, 24.02.2026, 09.04.2026 og 22.04.2026.

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

Saksopplysninger

Agde Arkitektur AS søker på vegne av Dag Steinar Skagestad om rammetillatelse for riving og gjenoppføring av hytte med tilhørende vedlikehold av uteområde og brygge på eiendom gnr. 411 bnr. 44 – Einerbakken 15. Det søkes om riving og gjenoppføring av hytte da eksisterende hytte er i svært dårlig forfatning. Det er en felleshytte 2 m fra ny hytte som disponeres sammen med gnr. 411 bnr. 42 og 43. Det er også felles parkering og vann og avløp fra tidligere. Eksisterende brygge skal ikke utvides, den skal kun vedlikeholdes sammen med eksisterende nivåer med steinmur og steinplattning ned mot sjøen. Det er krypkjeller med dør under ny hytte som for eksisterende hytte. Denne er flyttet noe mot nordvest for å unngå større terrenginnrep. Det er en mindre hems i hoveddel og en i sovedel.

Ny hytte medfører noe endring av terreng og mindre fjell i bakgrunnen for å få en bedre plassering av ny hytte slik at den kommer noe lenger bort fra sjøen enn eksisterende hytte fra vest mot øst. Det blir en litt mer tydelig vegg mot sør enn eksisterende da veranda flyttes fra nåværende plassering til å være mellom hytte og sovedel som er koblet sammen med takoverbygg over veranda og en veranda over krypkjeller i forlengelse av den overbygde verandaen. Eksisterende hytte har et bebygd areal på 119 m² med en veranda på 22 m², totalt 141 m².

Søker opplyser at bebygd areal for ny hytte er 36,4 m² for sovedel, 27,5 m² for takoverbygg og 62,5 m² for hoveddel, totalt 126,4 m². Med veranda som ikke er overbygd på 15,1 m², blir det totalt 141,5 m² i bebygd areal. Søker opplyser at bruksareal for ny hytte er 29,8 m² for sovedel, 26,2 m² for takoverbygg, 9,5 m² for hems og 52,2 m² for hoveddel, totalt 117,7 m² i bruksareal. Mønehøyde er 5 m og gesimshøyde er 3,1 m over topp gulv. Høyde på pilar under hytte mot sør er 0,97 m høy. Høydeplassering er 2,25 moh for krypkjeller og 4,4 moh og 5,1 moh for topp gulv ifølge situasjonsplan/tegninger.

Det søkes om dispensasjon fra pbl. § 1-8 byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen.

Dispensasjonssøknaden begrunnes med følgende:

«I forbindelse med søknad om riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny søkes det om dispensasjon fra pbl. §1-8. Det var innledningsvis en dialog om det også måtte dispenseres fra kommuneplanens plankrav etter §2.2, eller om den ivaretar unntaksbestemmelsene i § 3.1. Det redegjøres derfor også for hvordan fritidsboligen ivaretar unntakskravene etter § 3.1 i denne i søknaden. Tiltaket er vurdert etter KDDs rundskriv H-5/2018, se vedlegg B2 – ROS-analyse. Videre er erstatningshytta utarbeidet slik at den er i tråd med føringene listet i kommuneplanens §3.1 punkt b – fritidsbebyggelse. Den sier at:

Det forutsettes at samlet bruksareal (BRA) ikke skal overstige 145 m² pr. tomt der 25 m² skal være parkering i det fri. Samlet bebygd areal (BYA) skal uansett ikke overstige 225 m² pr tomt. Derav maks BYA 150 m² til bygninger, 25 m² parkering i det fri og resterende areal kan brukes til terrasse. Samlet bruksareal/BRA for hytta er 117,7m² (142,7m² inklusiv parkering), mens BYA er 141,5m². Videre vurderes omsøkt tiltak å være i tråd med øvrige kulepunkt i bestemmelsen, og utformingen gjenspeiler vår forståelse av intensjonene som ligger til grunn for dem. Det er videre utført en ROS-analyse av tiltaksområdet som er vedlagt søknaden.

Hytta og tomten er avgrenset av fjellrygg mot nabo i nord (gnr/bnr 411/8), felleshytte og høyereliggende felles parkeringsplass i øst, plen, svaberg og nabo i sør, og eget bryggeområde og fjellknaus i vest. Eiendommen har noen flotte trær, som tenkes bevart, som skjermer/demper innsyn og landskapsvirkninger der tomta åpner seg mot vest og sør.

Omsøkt hytte viderefører romorganiseringen og plasseringen til dagens hytte, men trekker seg noe lengre østover. Dette er gjort for å skape gode uteplasser og å forholde seg godt og tydelig til parkeringsplassen og den eksisterende felleshytta, i tillegg til at vegglivet mot vest og farleden trekkes lengre bort fra vannkanten. Endelige materialer og fargevalg legger til grunn dempede mørke og naturtilpassede farger. Hytta er videre gitt et sammenhengende saltak som gir en rolig horisontal gesimslinje mot vest slik at nordre del skjules inn i landskapslomma skapt av

parkeringsplassen og det omsluttende høydedraget, mens gavlen til den sørvendte hoveddelen er vinklet og utformet slik at den skal stå godt sammen med felleshytta og de to nabohyttene. Fritidsboligen er planlagt med utgangspunkt i å oppnå god landskapsvirkning og -tilpasning kombinert med gode romdannelser. De to volumene som har innerom baserer seg på de eksisterende flatene etablert av den nåværende bygningsmassen, med to steder som krever mindre terrenginngrep utover det rivde utgangspunktet for nytt bygg. De mindre inngrepene vil skjules av den nye hytta.

Etter pbl. § 19-2 kan det åpnes for å gi dispensasjon dersom man ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak lovbestemmelsen, som det dispenseres fra, og hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser. I tillegg må fordelene med å gi dispensasjon veie tyngre/være klart større enn ulempene.

Strandsonen langs sjø er et område som i seg selv er av nasjonal interesse, og hvor det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

I denne søknaden om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø vurderer vi kriteriene for å gi dispensasjon er til stede ved at:

- Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt. Den omsøkte hytta erstatter en eksisterende hytte på et vis som særlig hensyntar natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Disse blir enten uberørt eller forbedret.

- Hensynet i formålsbestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt. Tiltaket vil kunne fremme trivsel, tilgjengelighet og folkehelse for tiltakshavere med familie og utvidet bekjentskapskrets, samt bedre den estetiske utformingen av omgivelsene.

- Hverken nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. Tiltaket berører ikke kulturminneinteresser, jordvern, miljøvern eller barn- og unges interesse sett opp mot dagens situasjon. Grad av privatisering/tilgjengelighet for allmennheten vil også bestå som før.

- Arealdisponeringen består uendret og i tråd med kommuneplanen.

For at dispensasjonen kan innvilges må fordelene ved tiltaket også klart overveie ulempene. Vi vil, på bakgrunn av prosjektets rammer, gjøre en konkret vurdering av tiltakets fordeler og ulemper.

FORDELER:

- Estetisk og landskapsmessig forbedring: Ny fritidsbolig får en mer moderne og tiltalende utforming enn dagens bygg, noe som vil gi et positivt bidrag til landskapsbildet om områdets øvrige visuelle kvaliteter. Eksisterende hytte er preget av alder og skader, mens det nye bygget vil ha høyere arkitektonisk kvalitet med en bedre tilpasning til terreng, noe som anses å være en klar fordel for omgivelsene for øvrig. Det valgte saltaket vil gi et dempet inntrykk, stå godt sammen med annen bebyggelse i området og skjule biler på bakenforliggende parkeringsplass bedre enn i dag.

- Ingen økning i BYA/BRA (uendret volum): Nybygget medfører ingen økning i bebygd areal (BYA) eller bruksareal (BRA) sammenlignet med eksisterende hytte. Volum og størrelse på bebyggelsen forblir omtrent som i dag, slik at opplevd utbyggingsgrad opprettholdes. Tiltaket innebærer dermed heller ingen ytterligere nedbygging av areal utover dagens situasjon, noe som minimerer inngrepet i strandsonen.

- Eksisterende vegetasjon bevares: All eksisterende vegetasjon på tomten, inkludert flere etablerte trær, tas vare på og integreres i prosjektet. Tiltaket medfører ingen fjerning av trær eller unødige terrenginngrep, noe som ivaretar tomtens naturlige skjerming og miljø. Bevaring av vegetasjonen bidrar til at hytta fortsatt vil være delvis tilbaketrukket og skjermet i terrenget, med redusert visuell og økologisk påvirkning.

- Lav visuell profil mot sjøen: Den nye hytta plasseres langs den eksisterende bygningslinjen mot sjøen og trekkes ikke nærmere kysten enn dagens plassering. Bygningen får en lavere og roligere horisontlinje mot sjøen som gjør at den ikke ruver i landskapet. Takformen følger terrenget, noe som ytterligere demper den visuelle fremtoningen av hytta sett fra sjøen. Samlet gjør dette at tiltaket blir godt visuelt tilpasset omgivelsene og vil ha en beskjeden profil mot fjorden.

- Ingen økt privatisering: Tiltaket gjennomføres på privat grunn innenfor eiendommens eksisterende grenser og medfører ingen innskrenking av allmennhetens bruk av strandsonen. Området benyttes i dag kun av hytteeierne, og det finnes ingen etablerte allmenne friluftstinteresser innenfor tiltaksområdet. Prosjektet bekrefter dagens etablerte situasjon, og vil ikke medføre en økt grad av privatisering eller ekskludering av allmenne arealer.

ULEMPER:

- Tiltak innenfor 100-metersbeltet: Det planlagte tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, ved at det er lokalisert helt i strandsonen. I denne sonen er det et generelt byggeforbud for å ivareta allmenne interesser som friluftsliv, landskap og naturmiljø. At det bygges innenfor dette beltet utgjør i seg selv en mulig ulempe, da enhver ny utbygging kan stride mot hensynet om å holde strandsonen åpen og tilgjengelig. Dette forholdet veier negativt i den samlede dispensasjonsvurderingen, til tross for at tiltaket erstatter en eksisterende bygning.

- Midlertidig byggeaktivitet nær strandsonen: Gjennomføringen av rivning og gjenoppføring vil medføre en periode med anleggsarbeid i en sone med prinsipiell særskilt verdi som friluftsområde. I byggeperioden kan det oppstå kortvarige ulemper i form av støy, anleggstrafikk og generell aktivitet som berører omgivelsene. Disse ulempene er tidsbegrensede og opphører når byggearbeidet er ferdigstilt, men må likevel nevnes i vurderingen. Tiltakshaver vil søke å gjennomføre arbeidet så skånsomt som mulig, men en viss midlertidig forstyrrelse av nærmiljøet er uunngåelig.

OPPSUMMERING:

Det omsøkte tiltaket legger ikke på noen måte til rette for fremtidig utbygging/fortetting og kan derfor vurderes isolert. Eksisterende bygningsmasse som foreslås revet bærer preg av alderen, og er moden for større utbedringsarbeider. De planlagte tiltakene vil tilføre eiendommen kvaliteter som er forventet for en fritidsbolig etter dagens standard, men det samlede inntrykket av nye tiltak vil ikke medføre en vesentlig større påvirkning på omgivelsene enn dagens bygningsmasse. Sett opp mot Etter en samlet avveining vurderer vi at fordelene ved tiltaket er klart større enn de ulempene det medfører. De positive effektene – i form av forbedret estetikk, landskapstilpasning, bevaring vegetasjon, lav visuell profil og ingen negativ påvirkning på allmenne arealer – veier tyngre enn ulempene knyttet til beliggenhet og anleggsperiode. Samtidig kan vi ikke se at hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet eller plankravet i kommuneplanen blir vesentlig tilsidesatt ved dette tiltaket. Det kan også argumenteres for at en mer arealeffektiv hytte for helårsbruk hvor mange generasjoner og bekjentskaper vil fremme trivsel og folkehelse og at den kollektive bruken kan gjøre graden av opplevd privatisering mindre i et naboskaps- og gjestfrihetsperspektiv. Videre vil det økte besøket samt byggeperioden slå positivt ut på lokalt handels-/næringsliv og arbeidsplasser. På denne bakgrunn mener vi at vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt, og at dispensasjon bør derfor kunne innvilges.»

Naturmangfoldloven

Aktuelle databaser er sjekket og det er kun registrert observasjoner av fiskeørn som i store deler av kommunen. Det er et område med ålegress i sjøen mot sørøst, dette blir ikke påvirket av det omsøkte tiltaket. Område er fra før bebygget og sjansen for funn ellers er svært liten.

Søkers vurdering:

«Det er ingen registreringer av viktige eller verneverdige naturtyper eller annet naturmangfold innenfor tiltaksområdet, eller som kan tenkes å bli påvirket av tiltakene. Det kan imidlertid bemerkes at det er noen flotte eksisterende trær på eiendommen, disse er planlagt bevart og implementert som en kvalitet i omsøkt tiltak. Der er ingen registreringer av viktige eller verneverdige arter innenfor tiltaksområdet, eller som kan tenkes å bli påvirket av tiltakene. Det er ingen registreringer av vesentlige allmenne friluftsjakter eller etablert fritidsbruk innenfor tiltaksområdet. Det er etablerte fellesfunksjoner for de tre fritidsboligene på neset. Parkeringsplass, det eldste bygget, renseanlegg og brygge.»

Naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses med dette som tilstrekkelig vurdert.

Kulturminner

Det er per i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet. Det gjøres oppmerksom på at dersom det ved tiltak i marken oppdages kulturminner eller oldsaker, skal arbeidene stanses i den utstrekning de kan berøre fornminnene eller deres sikringszone på 5 meter. Melding skal i så fall straks sendes Agder fylkeskommune v/kulturminnevern og kulturturisme. Tiltakshaver plikter å

underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står selv ansvarlig for at det blir overholdt, jf. kulturminneloven § 8.

Søkers vurdering:

«Det er ingen registrerte kulturminner i tiltaksområdet. Eiendommen er del av hensynssone bevaring kulturmiljø for Osestadstranda, øst for tiltaksområdet. Einarsneset og landskapslommen hytta er en del av ligger såpass landskapsmessig avskjermet, sett opp mot øvrig bebyggelse, at man vanskelig kan argumentere for at dette kulturmiljøet vil påvirkes i noen nevneverdig grad, om noe er det en estetisk forbedring av den perifere konteksten. Vi vurderer det til å være viktigere for område- og landskapsvirkningen at hytta står godt til sine nærliggende omgivelser.»

Risiko og sårbarhet/byggegrunn

Søker oppgir at tiltaket plasseres i område med sikker byggegrunn og aktuelle kartbaser fra NVE er sjekket.

Søkers vurdering:

«Hytta med sine oppholdsrom er lagt på kote 4.4 og kote 5,1. Temaveilederen "Havnivåstigning og stormflo", fra direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap, anslår i sine tabeller stormflohøyden som må hensyntas for sikkerhetsklasse 2 til å være på kote 1,8. I søknadstegningene er det vist arealer for lagring og teknikk under selve hytta, også disse ligger høyere enn flomkravet.»

Andre myndigheters uttalelser/vedtak

Statsforvalteren i Agder datert 11.05.2026:

«Strandsonen er et område av nasjonal interesse. Byggeforbudet skal praktiseres strengt og dispensasjoner unngås, og det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR for strandsonen), vedtatt mai 2021, tydeliggjør nasjonal arealpolitikk og sikrer nasjonale og regionale interesser i strandsonen. Retningslinjene skal bidra til at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen, jf. pbl. § 1-8 første ledd.

SPR for strandsonen sier blant annet at landskapet langs kysten er viktig som grunnlag for opplevelser og kilde til identitet og livskvalitet for innbyggerne. Videre skal grunnlaget for allmenn rekreasjon i strandsonen trygges og utvikles videre, og unødvendig bit-for-bit-nedbygging av strandsonen skal unngås.

Ut fra vedlagte illustrasjoner kan det synes som at foreslåtte nye fritidsbolig, med endra møneretning sammenlignet med eksisterende hytte, får en større fasade mot sjøen – noe som kan medføre et økt bebygd landskapspreg sett fra sjøsida. Omsøkte tiltak synes også å medføre et noe økt «fotavtrykk» som følge av terrengoppfylling og ny terrengmur av stedlig stein.

På bakgrunn av ovennevnte strandsoneføringer ber vi kommunen om å foreta en grundig vurdering av om det nye tiltaket gir et økt bebygd landskapspreg. Om dette er tilfellet vil vi fraråde at det gis tillatelse til tiltaket.»

Nabovarsling

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl. § 21-3, og det er registrert merknader fra eiere av gnr. 411 bnr. 8. Merknadene går i hovedsak på at ny hytte blir noe høyere og med vindu mot nord som vil bli mer sjenerende, og at det bes om en forklaring angående terrenginngrep.

Søkers kommentar til merknader:

«Som nabo bemerker har det vært noe dialog mellom Agde og deres sønn, hvor det ble etterspurt utfyllende informasjon på ny bebyggelses høyder. I den forbindelse ble det oversendt noen

perspektiver som illustrerer ny bebyggelse sett fra nord og nord-øst. Det ble også gjort en summering av ny hyttes gesims- og mønehøyder fra nabovarslet snitt, samt gjort en oppstilling av eksisterende bebyggelses høyder på bakgrunn av høyder oppgitt i grunnkart og kommunens karttjeneste.

Gesims ny hytte = kote +7,553, møne ny hytte = kote +9,297

Gesims eks. hytte = kote +7,68 Bygg lengst nord, som også er høyest.

Møne eks. hytte = kote +8,92 Bygg lengst nord, som også er høyest.

Eksisterende hytte på naboeiendommen (Einerbakken 11) har til sammenligning høyeste punkt på tak på kote +10.31. Mellom de to eiendommene er det en kolle/terrengdrag som går fra felles parkeringsplass på 411/6 og i nordvestlig retning mot sjøen. Denne høyden har et høyeste punkt på ca. kote +8,8, altså ca. 50 cm lavere enn nytt byggs høyeste punkt. Hvis vi ser på de 2 eiendommene i et overordnet planperspektiv og så tar utgangspunkt i terrassen foran hytten, så kan vi få et inntrykk av i hvilken grad den omsøkte hytte har innvirkning på opplevd utsikt fra Einerbakken 11. Her ser vi at Einerbakken 11 har ca. 170 graders perspektiv av horisonten som ikke er påvirket av de omsøkte tiltakene på Einerbakken 15. For de delene av horisonten som eventuelt måtte bli påvirket av det omsøkte tiltaket, så vil vi også påstå at det først og fremst er den stedlige vegetasjonen som har størst betydning for utsikten i denne retningen.

Det ble i nevnte mail beskrevet at det planlegges for et så begrenset inngrep i fjellet som mulig. Det må bare sikres tilstrekkelig areal for å få plass til ny støpt vegg med isolasjon og tekking, før denne skal tilbakefylles igjen. Ved dagens situasjon så er det i dette området et åpent areal mellom hyttevegg og fjell, som blir benyttet til lagring av ved mm., samtidig som det går en steintrapp/gangbane fra parkeringsplassen og ned til hytta. Den nye plasseringen av hyttekroppen forsøker primært å benytte seg av dette samme arealet som er mellom hytte/fjell, men det er mulig at det må gjøres noe mindre sprengningsarbeid for å få tilstrekkelig plass, som nevnt tidligere. Den delen av fjellet som kanskje må bearbeides noe, er på det minste plassert 5,375 meter fra eiendomsgrensen i nord. Det er rimelig å anta at eventuelle sprengningsarbeider i sin helhet vil være mer enn 4,0 meter fra nabogrensen. At planlagt sprengningsarbeid, i det omfanget vi har beskrevet, skal gi så vesentlig utslag på fjell at dette skal være til urimelig sjenanse for nabo, fremstår etter vårt skjønn ikke som et sannsynlig utfall.»

Kommunens byggesaksavdeling sin kommentar til merknader:

I forbindelse med tilbakemelding angående søknaden med gjennomgang av bestemmelser, ble det gitt beskjed om at høyde over topp gulv ikke kan være høyere enn 5 m for møne og 3,5 m for gesims. Dette har derfor blitt endret for ny hytte i reviderte tegninger. Det vil dermed være iht. bestemmelser i kommuneplanen og medfører ikke lenger noen endringer. Med tanke på terrenginngrep settes det vilkår om at det utføres på en skånsom måte.

Infrastruktur

Ingen endringer.

Adkomst: Det foreligger tillatelse til adkomst med to parkeringsplasser.

Vann og avløp: Anlegget skal tilknyttes privat vann og avløpsanlegg. Utslippstillatelse foreligger kun for eldre renseanlegg. Det settes derfor vilkår om at ny utslippstillatelse må foreligge før det kan innvilges igangsettingstillatelse.

Overvann føres til terreng.

Erklæring om ansvarsrett

Erklæring om ansvarsrett er innsendt og er iht. gjennomføringsplan datert 05.09.2025.

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 bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser med hensynssone bevaring av kulturmiljø. Det er ikke byggegrense langs sjøen og det er plankrav i området.

Vurdering

Det aktuelle tiltaket er i strid med gjeldende plan.

Etter pbl. § 29-4, første ledd, skal kommunen godkjenne byggverkets 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 plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde. Det vises til kommunens byggesaksavdeling sin kommentar over angående nabomerknader.

Følgende fremgår av departementets rundskriv H-8/15:

«Plan- og bygningsloven § 29-4 forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f.eks. naboeiendommer og/eller omkringliggende miljø. Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve «kan»-skjønn etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd (fritt skjønn). I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold.»

Tiltaket 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 det angjeldende tiltaket i strid med byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, og tiltaket 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 dispensereres 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.

Vurderingen av vilkåret om «vesentlig tilsidesettelse» konkret i denne saken

Første spørsmål i vurderingen etter 2. ledd er om hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen samt hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt hvis dispensasjon gis.

Det vises til forklaring angående plankrav i søknad om dispensasjon. Det fremgår av bestemmelsene i kommuneplanen at det iht. punkt 2.1 b) at det er plankrav i alle byggeområder. Iht. punkt 2.2 er det gjort unntak fra plankrav for riving og gjenoppføring på eksisterende fradelte tomter forutsatt at bestemmelse for hytte i punkt 3.1 b). Tegningene har blitt revidert for at alle bestemmelser i punkt. 3.1 b) skal være oppfylt. Det betyr at omsøkte tiltak blir iht. unntak fra plankrav i punkt 2.2 da det gjelder riving og gjenoppføring på eksisterende fradelte tomt. Arealformålet er et kombinert formål med hensynssone bevaring kulturmiljø. Det er noen eldre bygninger i området som er omfattet av denne bevaringen. Hytte som skal rives er bygd mye senere enn de byggene som skal bevares, og vil derfor ikke være i strid med kulturmiljøet da det endres til å være tilpasset eksisterende hytte og omkringliggende bygninger.

Etter pbl. § 1-8 første ledd, skal det i 100-metersbeltet langs sjøen tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Strandsonen må sees på som en helhet og vurderes i et langsiktig perspektiv. Ytterligere nedbygging og privatisering av den norske strandsonen er lite ønskelig. Omsøkte tiltak gjelder riving og gjenoppføring av hytte iht. alle bestemmelser i punkt. 3.1 b) i kommuneplanen. Det er noe vedlikehold av eksisterende murer, platting og brygge som ikke medfører noen endringer da dette er bygd ut og privatisert da hytta ble oppført. Det økes ikke noe i areal fra eksisterende for det som skal vedlikeholdes. Hytta er plassert på en utsatt plass med tanke på naturendringer, og det er derfor ønskelig å få en hytte med enda bedre plassering og hensyn til dette.

Hytta skal trekkes litt lenger mot øst med et mindre terrenginngrep i bakkant som skal utføres på en skånsom måte og blir i bakkant av hytteveggen slik at dette ikke blir synlig sett fra sjøen og området rundt. Deler av hytta blir trukket noe lenger inn ved felleshytte for å sikre bedre rom med tanke på brann mellom hyttene. Siden hytta trekkes lenger inn fra sjøen mot øst, blir det et mindre bebygd preg så nærme sjøen som i dag. Veranda flyttes slik at denne blir trukket tilbake fra sjøen enn dagens plassering av hytte og veranda. Hytta blir forskjøvet noe mot sørøst slik at det blir noe større fotavtrykk i bakkant av eksisterende hytte. Dette er for å kunne sikre en bedre terrengtilpasning med lavere pilarer og mindre terrenginngrep under hytta der det også er krypkjeller under eksisterende hytte. Denne krypkjelleren skal avskjermes bedre slik at den ikke vil være med å bidra til et økt bebygd preg mot sørøst. Det vil være mindre pilarer der med åpent til terreng slik at det blir naturlig plassert sett fra sjøen.

Endring av høyde på hytte har blitt revidert i tegningene slik at det ikke økes i høyde fra topp gulv enn det eksisterende hytte har. Takformen blir også mer enhetlig med møne i samme retning slik som andre nærliggende hytter. Endring i det bebygde preget sett fra sjøen blir derfor noe endret med ny møneretning og vegg mot sørøst. Det vurderes at denne endringen er av mindre betydning sett på området i sin helhet da det er et område med hytter som er ganske nærme plassert som deler på et felles areal. Inntrykket av vegg mot sørøst vil bli avskjermet av eksisterende trær. Mot vest blir inntrykket av vegg mindre bebyggt da takformen endres med skrått tak ned mot vest. Det vil medføre at det blir et mindre bebyggt preg av vegger sett fra sjøen da langsiden blir med skrått tak og kortsiden med mer vegg under møne.

Området ellers og området rundt hytta med opparbeidet uteareal er allerede ganske privatisert med, og hytta ble påbegynt utbygd på begynnelsen av 1960-tallet med tilhørende uteareal før det ble en streng praksis for tiltak i strandsonen. Det skal ikke gjøres noen endringer på tiltakene som er nærmest sjøen som ville medført en mer direkte privatisering enn en mindre endring for gjenoppføring av hytte. Det er adkomst rundt hyttene og området er tilgjengelig for allmenn ferdsel der det er fremkommelig. Det vil derfor også være like tilgjengelig som i dag for natur- og friluftsliv, der det naturlig lar seg gjøre å komme ned til sjøen. Det er ikke noe dyrket mark i området som tilsier at jordvern hensyn ikke vil gjøre seg gjeldende. For naturmangfoldet sin del, skal dette bevares og ivaretas som i dag slik at det ikke blir noen endringer for vegetasjonen som sørger for en skjerming av tiltaket. Tiltaket vil heller ikke påvirke arter i sjøen som ålegress mot sørøst eller fiskeørn som oppholder seg i hele kommunen, og det er ingen andre registreringer på det allerede bebygde området.

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

Konkret vurdering av vilkåret om at fordelene klart må overstige ulempene

Det er først og fremst areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante i interesseavveiningen. Kommunen må derfor vurdere de objektive forholdene på eiendommen. Kommunens vurdering må vise at det foreligger relevante, klare og positive fordeler som er «klart større» enn ulempene dispensasjonen medfører.

Samfunnsmessig er det generelt en ulempe å skulle fravike en plan som er blitt til etter grundige politiske prosesser. Det er en ulempe at det skal bygges i strandsonen der en må se på området i sin helhet med tanke på nedbygging og privatisering. Omsøkte tiltak vil midlertidig medføre anleggstrafikk og arbeid, dette skal utføres på en så skånsom måte at det ikke vil påvirke området rundt og dermed kan tilbakeføres som eksisterende uteområde for hytte. Alle tiltak vil i utgangspunktet ha en ulempe for strandsonen, det er imidlertid ulike omstendigheter av ulemper som medfører at en utbygging ikke vil ha en større ulempe enn fordeler for samfunnet.

Det omsøkte tiltaket er i svært dårlig forfatning med tanke på naturendringer over lang tid med vanninntrenging i konstruksjonen. Bytte av materialer til nye vil kunne medføre en fordel for eventuelle arter i området og i fjorden, og vil dermed medføre en økt miljøfordel med tanke på eventuell forurensing og skadede materialer som blir ødelagt mer og mer over tid. Vegetasjonen skal beholdes slik at hytta blir like tilbaketrukket og skjermet som i dag, som vil ha en betydning for at naturmangfoldet ikke vil endres eller påvirkes. Dette vil også være en fordel for samfunnet da det er viktig å ivareta slik vegetasjon og naturmangfold i strandsonen.

Tiltaket skal kun utføres i område som allerede er bebyggt uten endring av arealer slik at det blir et minimalt inngrep som vil gi mer positive fordeler for samfunnet sett på strandsonen i sin helhet enn at det blir bebyggt enda mer enn i dag der det ikke er regulert inn byggegrense langs sjøen.

Kommunen finner etter dette at det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for å innvilge dispensasjon fra pbl. § 1-8 byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen.

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

Kommunens konkrete skjønnsmessige vurdering

Videre finner ikke kommunen grunnlag for eventuelt å skulle avslå søknaden om dispensasjon fra pbl. § 1-8 byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, etter samme bestemmelses første ledd. Det vises herunder til kommunens generelle praksis og politiske føringer for å godkjenne slike tiltak med riving og gjenoppføring innenfor rammen av de begrensinger som ligger i kommuneplanens bestemmelser, selv i områder som omfattes av byggeforbud.

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.** 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.

Gebyrtype ny fritidsbolig med riving av eksisterende	25600,-
Dispensasjon pbl. § 1-8 større tiltak	22100,-
Totalt	47700,-

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

Maria Teland
saksbehandler

Kjersti Elisabeth Skiple Verdal
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Hytte Skagestad - D1 - Situasjonsplan
Hytte Skagestad - D2 - Eks.vs Nytt og BYA_BRA
Hytte Skagestad - E1 - Plan 1.etasje
Hytte Skagestad - E2 - Plan hems
Hytte Skagestad - E3 - Plan Krypkjeller
Hytte Skagestad - E4 - Snitt Hytte
Hytte Skagestad - E5 - Snitt veranda-sjø
Hytte Skagestad - E6 - Fasader vest og sør
Hytte Skagestad - E7 - Fasader øst og SV
Hytte Skagestad - E8 - Skråperspektiv
Hytte Skagestad - E9 - Perspektiv fra sjø

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I AGDER
Dag Steinar Skagestad