



LINDESNES  
KOMMUNE

JA Arkitekter AS  
Torjusheigata 6A  
4515 MANDAL

Jan Grundeland Antonsen

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-23/00595-20	Kjersti Elisabeth Skiple Verdal	18.05.2026

## Tillatelse til endring av dispensasjon og tillatelse på garasje, 358/274, Nordre Valle 13D

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	358 / 274 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	JA Arkitekter AS
Tiltakshaver:	VESTLANDSHUS SØR EIENDOMSUTVIKLING AS

### Vedtak

**I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, innvilger kommunen ny/utvidet dispensasjon fra reguleringsplan for plassering av garasje. Som begrunnelse vises det til vurdering nedenfor.**

**I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- bygningsloven (pbl.) § 21-4 gis tillatelse til endret plassering og størrelse på garasjen i tråd med søknad, tegninger og situasjonskart mottatt 03.03.26 og 30.04.26.**

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

### Bakgrunn

Det søkes med om endring av tidligere godkjent garasje. Garasjens bredde foreslås økt med 2,5 meter, samtidig som lengden reduseres med 0,4 meter, og da blir totalt 7,4 meter. Mål på garasjen blir da 6,5mx7,4m (godkjent garasje 4mx7,8m).

Garasjens topp gulv senkes fra kote 5,9 til kote 5,6. Da garasjen er plassert over regulert tomtegrense, kreves en ny vurdering av dispensasjonssaken mht dette.



Det er tidligere gitt dispensasjon og rammetillatelse i vedtak datert 20.02.24.

Det er gitt igangsettingstillatelse i vedtak datert 06.01.26.

Det søkes om ny/justert dispensasjon i forbindelse med oppføring av aktuelle garasje.

Dispensasjonssøknaden begrunnes med følgende;

«Eiendommens grenser er allerede endret og formelt godkjent av relevante myndigheter. Den eneste delen av eiendommen som berøres av den regulerte grensen, er garasjen. Garasjen ligger ca. 1,4 meter fra den nye, justerte eiendomsgrensen, noe som overholder de gjeldende kravene til avstand fra eiendomsgrensen. Dermed oppfylder plasseringen av garasjen de nødvendige reguleringskravene. Det er tidligere gitt tillatelse fra regulerte tomtegrense på garasje. Videre vurderer vi at den nåværende plasseringen av garasjen ikke medfører negative konsekvenser for naboer eller allmennheten. Det er heller ikke kommet inn nabomerknader. Dette skyldes at området hvor eiendommen og garasjen befinner seg, allerede er regulert til boligformål. Dette faktum understreker at den eksisterende bruk og utnyttelse av eiendommen er i harmoni med områdets overordnede planleggingsintensjoner. Tiltaket ligger innenfor krav til utnyttelse av eiendommen. Det er tillat med 25% utnyttelse og tiltaket har en utnyttelse på 23,15%.

Det er også viktig å merke seg at området som eiendommen ble utvidet til, er regulert for boligformål, noe som ytterligere styrker argumentet om at den omsøkte tiltaket er forenlig med områdets gjeldende og fremtidige bruk. Dette understreker at en eventuell endring i reguleringsplanen ville tillate det omsøkte tiltaket uten å skape en uønsket presedens for lignende saker i fremtiden. På grunnlag av disse argumentene, mener vi at det omsøkte tiltaket, selv om det teknisk sett avviker fra den eksisterende reguleringsplanen, er i tråd med de overordnede planintensjonene for området, og dermed bør dispensasjon innvilges. Gitt disse forholdene, ber vi om at kommunen vurderer vår søknad om dispensasjon på bakgrunn av de fremlagte argumentene og den dokumentasjon som støtter at det omsøkte tiltaket er i tråd med både det eksisterende reguleringsformålet og de overordnede planintensjonene for området.»

#### **Naturmangfoldloven, Kulturminner og risiko og sårbarhet/byggegrunn**

Ingen endringer i forhold til det som ble vurdert i opprinnelig tillatelse datert 20.02.24.

#### **Nabomerknader**

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.

Overvann føres til terreng.

#### **Erklæring om ansvarsrett**

Erklæring om ansvarsrett er innsendt og er iht. gjennomføringsplan datert 03.03.26.

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. Videre omfattes eiendommen av reguleringsplan for Vallehaugen boligfelt, PlanID 102958, med tilhørende bestemmelser, vedtatt 21.04.1994. Området er regulert til boligbebyggelse.

## **Vurdering**

Aktuelle garasje plasseres over innregulert byggegrense og vil derfor være i strid med gjeldende plan.

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 skjønnsette begrensning 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

Det legges til grunn at hensynet bak reguleringsplanens byggegrenser og eiendomsgrenser er å sikre en hensiktsmessig plassering av bygningene i forhold til blant annet veier og øvrig bebyggelse i området, samt en forutsigbarhet mht hvor eiendomsgrensene vil komme for framtidige fradelinger.

Det anføres som begrunnelse til dispensasjonssøknaden at i forbindelse med kjøp av eiendommen ble det søkt om å endre grensen med seks meter. Dette ble godkjent og eiendomsgrensen endret. Regulert eiendomsgrense ble ikke endret, og dette medfører at plasseringen av garasjen ligger over den regulerte grensen. Eiendommens grenser er allerede endret og formelt godkjent av relevante myndigheter. Den eneste delen av eiendommen som berøres av den regulerte grensen, er garasjen. Garasjen ligger mer enn 1 meter fra den nye, justerte eiendomsgrensen, noe som overholder de gjeldende kravene til avstand fra eiendomsgrensen.

Da det her foreligger enighet mht hvor eiendomsgrensen skal være mener kommunen at intensjonen bak formålet neppe vil bli vesentlig tilsidesatt som følge av aktuelle nye plassering.

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.

Det presiseres at det kun er endret plassering og utforming ut fra det som allerede er gitt tillatelse til som vil bli vurdert i denne saken.

Basert på at det allerede er gitt dispensasjon for dette tidligere og at endringene er bagatellmessige, mener kommunen at en vil kunne legge til grunn samme vurdering som ved forrige behandling.

Kommunen mener det vanskelig kan påvises konkrete ulemper som følge av tiltaket. Slik kommunen ser det vil den endrede plasseringen av garasjen, medføre konkrete fordeler for eiendommens uteareal og garasjens faktiske bruk. Sivilombudet har i sak 2014/334 uttalt at gode og funksjonelle utearealer er areal- og ressursdisponeringshensyn som er nedfelt i plan- og bygningsloven med forskrifter og tilhørende veiledere, og at gode utearealer kan være en objektiv fordel for en eiendom. Kommunen konkluderer derfor med at omsøkte plassering medfører objektive fordeler for eiendommen som er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

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 endret plassering og størrelse på garasje.

Det presiseres imidlertid at praksis mht slike dispensasjoner har endret seg de siste årene slik at saken primært burde vært behandlet som en plansak, og ikke som en dispensasjon. Siden dette ikke handler om et nytt tiltak, men en justering av en allerede gitt dispensasjon, så mener kommunen likevel av det i dette konkrete tilfellet bør kunne åpne opp for å gi tillate en endring av dispensasjonen.

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.

## Informasjon

### Ferdigstillelse

Ansvarlig søker skal anmode om ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse, før det nye tiltaket tas i bruk.

### Matrikkelinformasjon

Tiltaket er jfr. 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.

Dispensasjon - enkel sak	6800,-
Gebyrtype – mindre endring	5100,-
Totalt	11900,-

### 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

Kjersti Elisabeth Skiple Verdal  
Avdelingsleder byggesak

Glenn Anderson  
Leder teknisk forvaltning

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:

23-V03 Situasjonsplan 10.02.2026

23-V03-Garasje 16.02.2026

23-V03-Snitt

Kopi til:

VESTLANDSHUS SØR EIENDOMSUTVIKLING AS, Torje Vetnes