



LINDESNES KOMMUNE

Nordre Heddeland 26
4534 MARNARDAL

Saksbehandler, innvalgstelefon

Vilde Turnes, 38 17 62 80

Statsforvalterens behandling av klage over avslag på søknad om fradeling av tilleggsareal til fritidsbolig, herunder søknad om dispensasjon, på gnr. 24, bnr. 138 - Dyrstadvågen

Vi viser til kommunens oversendelse av saken, mottatt her 04.12.2025. Vi beklager lang saksbehandlingstid. Statsforvalteren har vurdert klagesaken og fatter følgende **vedtak**:

Lindesnes kommunes vedtak av 19.05.2025 opprettholdes.

Klagerne har ikke fått medhold i klagen.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra Advokatfirma Wigemyr & Co DA v/ advokat Åsmund Mjåland på vegne av tiltakshaverne Anders Ringereide Widding og Linda Frostestad, datert 10.12.2024. Søknaden omfatter dispensasjon fra tiltaksforbudet i strandsonen, jf. plan-og bygningsloven § 1-8 og fra areaformål LNF i kommuneplan, for fradeling av tilleggsareal til fritidsbolig. Fradelingen skulle skje fra nabotomten med gbnr. 24/9, til tiltakshavernes tomt med gbnr. 24/138.

Søknaden gjaldt også dispensasjon for oppføring av brygge i strandsonen. Dette tiltaket ble behandlet som en egen sak av kommunen. Søknadens del om dispensasjon for oppføring av brygge vil derfor ikke behandles nærmere her. Vedtaket er påklaget og vil behandles i et eget vedtak fra Statsforvalteren.

Kommunen sendte varsel til tiltakshaverne 12.02.2025 om at søknaden kunne bli avslått dersom den ble stående som innsendt. Det ble også informert om mulighetene for en mindre arealmessig fradeling. Advokat Mjåland meldte på vegne av tiltakshaverne 10.03.2025 at søknaden ble opprettholdt slik den stod, men at det var behov for å sende supplerende merknader til klagen. Kommunen mottok merknadene 02.04.2025.



Kommunen avsto søknaden om dispensasjon for fradeling 19.05.2025. Vedtaket ble påklaget av advokat Mjåland på vegne av tiltakshaverne i e-post av 28.05.2025. Det ble så sendt supplerende merknader fra advokat Mjåland 22.06.2025. Tiltakshaverne sendte selv ytterligere bemerkninger til klagen henholdsvis 14.09.2025 og 17.10.2025. Statsforvalteren viser til klagen med påfølgende bemerkninger.

Kommunen tok ikke klagen til følge ved forberedende klagebehandling 04.12.2025. Saken ble deretter oversendt Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat. Vi viser til kommunens innstilling og sakens øvrige dokumenter.

Formelle forhold og Statsforvalterens kompetanse

Statsforvalteren kan ved klagebehandlingen prøve alle sider av saken, og ta hensyn til nye omstendigheter. Vi skal vurdere de synspunktene klageren kommer med, men kan også ta opp forhold som klageren ikke har nevnt. Ved prøving av *det frie skjønn* skal vi legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre. Vi viser til forvaltningsloven (fvl.) § 34 andre ledd.

Statsforvalteren kan selv treffe nytt vedtak i saken, eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen til helt eller delvis ny behandling, jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

Avgjørelsen som er påklaget er et enkeltvedtak, og klagerne har klagerett. Klagen er fremsatt innen utløpet av klagefristen. Vilårene for å ta klagen under behandling i fvl. §§ 28 og 29 er dermed oppfylt.

Kartskisse over hvor de omsøkte eiendomsgrensene ønskes er ikke vedlagt i saken. Statsforvalteren finner likevel å kunne avgjøre saken på grunnlag av de opplysningene som foreligger, og saken anses derfor tilstrekkelig opplyst etter fvl. § 17. Statsforvalteren finner det heller ikke nødvendig å foreta befaring, da de faktiske forholdene er forsvarlig belyst med kart og flyfoto.

Statsforvalterens vurdering av saken

1. Innledning

Problemstillingen i saken er om de rettslige vilårene for dispensasjon fra tiltaksforbudet i strandsonen for fradeling av tilleggsareal til fritidsbolig er oppfylt.

Vi går i det følgende først gjennom de rettslige rammene for saken, herunder spørsmålet om søknadsplikt, og hvilke rammer for fradeling som er gitt i gjeldende arealplaner og i plan- og bygningsloven. Deretter gjennomgår vi vilårene som må være oppfylt for å innvilge dispensasjon, kommunens begrunnelse for dispensasjon og klagerens anførsler i saken, og prøver kommunens vedtak om å avslå dispensasjon i saken.

2. Rettslige rammer for tiltaket

2.1 Søknadsplikt

Fradeling av tilleggsareal til fritidsbolig er søknadspliktig etter pbl. § 20-2 første ledd, jf. § 20-1 første ledd bokstav m.

2.2 Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2023-2035, vedtatt av kommunestyret 07.09.2023, hvor den er avsatt til LNF-formål jf. pbl. § 11-7 andre ledd nr. 5. Hvilke tiltak som er tillatt



å gjennomføre følger av de tilhørende bestemmelsenes pkt. 3.4 bokstav a). Fradeling av tilleggsareal til fritidsbolig er ikke et av de tillatte tiltakene.

Omsøkte tiltak er derfor i strid med kommuneplanens arealformål. En godkjenning krever således dispensasjon fra gjeldende kommuneplan.

2.3 Bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen

Det følger av pbl. § 1-8 første ledd, at det i 100-metersbeltet langs sjøen skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Av bestemmelsens andre ledd første punktum fremgår det at «andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.».

Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. pbl. § 1-8 tredje ledd. Det er her ikke fastsatt en avvikende byggegrense i gjeldende arealplan, og det gjelder ingen reguleringsplan for området.

Om strandsonevern uttales følgende i lovforarbeidene:

Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress.¹

Omsøkt tiltak er i strid med bygge- og deleforbudet i pbl. § 1-8 andre ledd, og en godkjenning krever dermed dispensasjon fra forbudet.

2.4 Oppsummering

Omsøkt tiltak er i strid med byggeforbudet i pbl. § 1-8 andre ledd og kommuneplanens LNF-formål, og en godkjenning krever således dispensasjon fra begge.

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. Tilsvarende hensyn vil i dette tilfellet også være relevante for LNF-formålet. Da vi finner at hensynene bak byggeforbudet i pbl. § 1-8 og LNF-formålet er sammenfallende i denne saken, vil vi derfor vurdere disse samlet i dispensasjonsvurderingen.

3. Statsforvalterens dispensasjonsvurdering

3.1 Generelt om vilkårene for dispensasjon

Plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd oppstiller to vilkår for dispensasjon. For det første kan ikke dispensasjonen vesentlig tilsidesette «hensynene bak bestemmelsen som det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser». For det andre må fordelene ved å gi dispensasjonen være «klart større» enn ulempene. Begge disse vilkårene må være oppfylt for at det skal kunne gis dispensasjon.

Det følger av lovforarbeidene at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende

¹ Ot. prp. nr. 32 (2007-2008) side 243



med styrke.² Den klare hovedregelen er at planer skal følges inntil de oppheves eller endres.³ Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet, jf. pbl. § 19-2 tredje ledd. Når det gjelder vilkåret om at fordelene må være klart større enn ulempene, er det primært samfunnsmessig areal- og ressursdisponering som er relevant. Fordeler av privat karakter vil kun unntaksvis kunne vektlegges i interesseavveiningen.⁴

Hvis lovens to vilkår er oppfylt, «kan» kommunen gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 første ledd første punktum. Dette betyr at kommunen har en skjønsmessig adgang, men ingen plikt, til å gi dispensasjon der vilkårene etter loven er oppfylt.

Vurderingen av om de to vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt er en juridisk vurdering (rettsanvendelse), og ikke fritt skjønn. Derimot vil kommunens avgjørelse av om den skal benytte den skjønsmessige adgangen til å innvilge dispensasjon der vilkårene er oppfylt, være underlagt kommunens frie skjønn. Hensynet til det kommunale selvstyret har som nevnt over stor vekt i vår prøving av det frie skjønn, men er ikke relevant i prøvingen av kommunens rettsanvendelse.

En dispensasjon endrer ikke en plan, men gir tillatelse til å fravike planen for det aktuelle tiltaket søknaden gjelder.

3.2 Kommunens dispensasjonsvurdering og klagernes anførsler

Kommunen har i sin vurdering lagt vekt på at til tross for at tiltaket ikke utløser betydelige ulemper, vil tiltaket i seg selv medføre en ulempe. Videre kan kommunen ikke se at det foreligger relevante og klare objektive areal- og ressursdisponeringsfordeler, men at argumenter som «romsligere preg» og «ryddigere grenser» må anses som personlige fordeler. Kommunen har heller ikke tatt tiltakshavernes øvrige anførsler til følge. Subsidiært er det vurdert at dersom vilkårene for dispensasjon skulle vært oppfylt, ville det ikke vært ønskelig med tomter på den omsøkte størrelsen jf. pbl. § 19-2 første ledd.

Tiltakshaverne har på sin side blant annet fremhevet at tiltaket verken vil være synlig i terrenget eller føre til ytterligere tiltak på eiendommen. Fradelingen vil på denne måten ikke endre landskapsbildet, friluftsmulighetene i området eller bidra til økt privatisering. Dessuten mener tiltakshaverne at fradelingen vil bidra til mer hensiktsmessig utforming på eiendommen og romsligere areal tilpasset eiendommens bruk. Til kommunens begrunnelse er tiltakshaverne av den oppfatning at kommunens anførte ulemper ikke er tilstrekkelig konkretiserte, og at utvidelsen som en ulempe i seg selv ikke er rimelig. Det er også anført at å ikke gi dispensasjon vil være usaklig forskjellsbehandling, og at kommunens avgjørelse lider av feil rettsanvendelse og prosessuelle mangler.

3.3 Vurdering av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt

3.3.1 Rettslig utgangspunkt for vurderingen av fordeler og ulemper

Tradisjonelt har man i dispensasjonsvurderinger etter pbl. § 19-2 først vurdert det første vilkåret for dispensasjon, hvorvidt det foreligger en «vesentlig tilsidesettelse» av aktuelle hensyn, før man eventuelt har gått videre til å vurdere om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilråene er imidlertid kumulative, noe som innebærer at begge må være oppfylt før det kan innvilges dispensasjon, og dermed er det også slik at en dispensasjonssøknad må avslås om et av vilkårene ikke er oppfylt. I to relativt nye lagmannsrettsdommer, har retten valgt å gå rett på

² Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242

³ Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242

⁴ Prop. 169 L (2020-2021) pkt. 6.6.4 s. 44-45



vurderingen av om det andre vilkåret for dispensasjon var oppfylt og avgjort saken her.⁵ En slik løsning mener vi også er hensiktsmessig i foreliggende sak.

Spørsmålet er dermed videre om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Ifølge lovforarbeidene må det foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon for at fordelene skal anses klart større enn ulempene.⁶ Sivilombudet har uttalt at det i utgangspunktet er areal- og ressursdisponeringshensyn som utgjør relevante fordeler, og videre at det under enhver omstendighet ikke er tilstrekkelig til å innvilge en dispensasjon, at ulempene ved dispensasjonen eventuelt skulle være beskjedne. Vurderingen må vise at det foreligger relevante, klare og positive fordeler som er klart større enn ulempene dispensasjonen medfører.⁷

Når det gjelder personlige ønsker om en bestemt utnyttelse av en eiendom, har ombudet fremholdt at slike i mange tilfeller vil være sammenfallende med de hensyn plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og arealplaner er satt til å ivareta, for eksempel der dispensasjon begrunnes med høyere funksjonalitet ved et byggverk eller et uteoppholdsareal, eller der tiltaket vil gi høyere arkitektonisk kvalitet.⁸ Det er likevel presisert at fordelene må veies opp mot ulempene, og at det i avveiningen vil være aktuelt å se hen til fordelens størrelse og betydning. Dette medfører at personlig hensyn først og fremst vil være sammenfallende med plan- og bygningslovens areal- og ressursdisponeringshensyn der tiltaket avhjelper en mangel eller dekker et behov ved eiendommen.

Vi legger til grunn at selv om utgangspunktet er at det ikke er tilstrekkelig til å gi dispensasjon at ulempene er beskjedne, vil de krav som stilles til fordelenes karakter og vekt avhenge av hvor store ulempene er. Kravet er at fordelene er relevante, klare, positive og klart større enn ulempene. Er ulempene små, samtidig som man gjennom dispensasjon oppnår et bidrag til en samfunnsnyttig virkning eller gevinst, kan det neppe kreves at fordelene forbundet med å dispensere isolert sett kan betegnes som store eller unike i den enkelte sak. I slike tilfeller er det neppe heller grunnlag for å frakjenne fordelene relevans eller vekt fordi det dreier seg om hensyn som kan påberopes i de fleste saker. Forutsetningen må imidlertid være at fordelene ikke kan oppnås gjennom alternative løsninger som ikke nødvendigvis gjør dispensasjon.

3.3.2 Er fordelene ved en dispensasjon «klart større» enn ulempene?

Tiltakshaverne har anført at fradelingen av areal ikke vil virke privatiserende ved å synes i terrenget, og at allmennhetens tilgang til det berørte området ikke vil endres. Dette har de ansett som en fordel. Statsforvalteren er enig i at det er positivt at et tiltak i strandsonen ikke vil være synlig eller føre til bruksendringer i området som fjerner allmennhetens tilgang. Statsforvalteren kan derimot ikke se at mangelen på større ulemper med et tiltak kan være å klassifisere som en fordel i dispensasjonsvurderingens forstand. Selv beskjedne ulemper innebærer at det må påvises klare og relevante fordeler som er «klart større» enn ulempene.⁹

En reell fordel i dispensasjonsvurderingen vil bidra til å ivareta området relevante areal- og ressursdisponeringshensyn. Tiltakshavernes forsikring om at fradelingen ikke vil synes i terrenget og at det ikke skal utføres noen tiltak på det utvidede arealet er også av begrenset verdi. Arealbruken i

⁵ LB-2019-183702 og LA-2022-95573

⁶ Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242

⁷ Sivilombudets uttalelse i sak 2018/4760, jf. også dom i LA-2019-8060

⁸ Sivilombudets uttalelse i sak 2014/334

⁹ Se SOM-2015-3269



kommunene skal styres i et langsiktig perspektiv, uavhengig av skiftende eierforhold. Å innvilge en dispensasjon på nåværende eieres forsikringer om at tiltak ikke skal igangsettes og at utvidelsen ikke vil være synlig, blir dermed uheldig. Det kan derfor ikke regnes som en aktuell fordel at fradelingen ikke vil være synlig eller at tiltak ikke skal utføres der av eiendommens nåværende eiere.

Videre vil en dispensasjon ikke bare medføre fravikelse fra tiltaksforbudet i pbl. § 1-8, men også fra kommuneplanens arealformål. Å tildele enkeltdispensasjoner vil legge begrensninger på kommunens eventuelle utvikling i området gjennom planprosesser i fremtiden. Det er lite hensiktsmessig at videre strukturendringer i området skal skje gjennom dispensasjoner og ikke planprosesser som har et betydelig mer utredet grunnlag. Fra et planmessig perspektiv, vil derfor dispensasjon for fradeling i dette tilfellet måtte regnes som en ulempe.

Statsforvalteren kan ikke se at et romsligere areal tilpasset eiendommens bruk er en fordel som kan tillegges særlig vekt. Et romsligere areal må sies å være en generell fordel, da det utvidede området ikke er omsøkt for å avhjelpe et behov eller en mangel ved eiendommen. Det er heller ikke oppgitt hva slags type bruk eiendomsstørrelsen er ønsket tilpasset til. Det er oppgitt at det ikke skal oppføres tiltak på det utvidede området. Utvidelsen har derfor slik Statsforvalteren ser det ikke noe annet formål enn å gi tiltakshaverne større eiendom til personlig bruk. Fordelen som oppnås vil derfor tilkomme tiltakshaverne selv, en fordel som har liten vekt i dispensasjonsvurderingen.

En mer ryddig utforming av eiendommens grenser, harmonisering med nabotomter og konsistent arealstruktur er videre anført som fordeler ved fradelingen. Statsforvalteren kan ikke se at fradeling av areal vil bidra til en mer konsistent arealstruktur i området. Harmonisering med nabotomtene og en ryddigere utforming av eiendommen kan bidra til at eiendomsgrensene er lettere for tiltakshaverne og naboer å forholde seg til ved utførelsen av tiltak og lignende. Dette er imidlertid en fordel som ikke kan vektlegges sett i lys av hensynene bak tiltaksforbudet. elene

Statsforvalteren bemerker at klagerens argument om at det «bare [er] tale om en grensejustering, og søknaden må behandles deretter», ikke kan føre fram. En grensejustering kan etter matrikkelforskriftens § 34 tredje ledd maksimalt økes med 500 m², og er ikke søknadspliktig jf. pbl. § 20-5 fjerde ledd bokstav d. Utvidelsen gjelder i dette tilfellet over 700 m², hvilket innebærer at det foreligger søknadsplikt og tiltaket kan ikke regnes som en «grensejustering» i lovens forstand.

Det er i klagen henvist til tidligere fradelinger på vest- og østsiden av Dyrstadvågen. Det bemerkes i den sammenheng at Statsforvalteren har kompetanse til å prøve alle sider av saken, og er ikke bundet av kommunens tidligere avgjørelser. Dispensasjonsvurderingen etter pbl. § 19-2 er en ren rettsanvendelsesvurdering, og tidligere fradelinger kommunen har tillatt er derfor ikke relevante for om vilkårene for å tildele dispensasjon er oppfylt.

Statsforvalteren kan med dette ikke se at det foreligger vektige nok fordeler ved å innvilge dispensasjon for tiltaket til at det veier opp for ulempene ved tiltaket. Til tross for at ulempene ved tiltaket ikke kan anses som betydelige, er de relevante fordelene av en slik vekt at de ikke tilfredsstiller kravet til kvalifisert interesseovervekt. Statsforvalteren finner etter dette at fordelene ved å innvilge dispensasjon fra tiltaksforbudet i strandsonen og kommuneplanens LNF-formål ikke er klart større enn ulempene som taler mot å innvilge dispensasjon. Lovens vilkår for å innvilge dispensasjon er dermed ikke oppfylt.

3.3.3 Vedrørende klagerens anførsler om usaklig forskjellsbehandling

Klagerne har henvist til andre eiendommer i nærheten hvor det er gitt dispensasjon til større eller tilnærmet lik tomtestørrelse som den omsøkte, og anført at det vil være usaklig forskjellsbehandling



om det ikke gis dispensasjon for fradeling. Statsforvalteren viser til at det ulovfestede forvaltningsrettslige forbudet mot usaklig forskjellsbehandling er en skranke for forvaltningens utøvelse av fritt skjønn.

Vurderingen av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt i pbl. § 19-2 andre ledd er ikke fritt skjønn. Den er en ren rettsanvendelsesvurdering, og en anførsel om usaklig forskjellsbehandling vil derfor ikke ha relevans, ettersom «kan-skjønnet» ikke er brukt i vurderingen. Det er kun ved anvendelse av «kan-skjønnet» at kommunens ønsker om å holde tomter i strandsonen små er relevant. Skal man angripe en avgjørelse som faller inn under rettsanvendelsesskjønn, må det gjøres gjeldende at lovanvendelsen er feil.¹⁰ I tråd med våre uttalelser ovenfor, kan vi ikke se at anførselen om feil rettsanvendelse eller prosessuelle mangler i saken kan føre fram.

Konklusjon

Statsforvalteren finner etter dette at fordelene ved innvilge dispensasjon i dette tilfellet, ikke er klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon fra pbl. § 1-8 andre ledd. Det gis ikke dispensasjon fra tiltaksforbudet i pbl. § 1-8 andre ledd for fradeling av tilleggsareal til fritidsbolig fra gbnr. 24/9 til gbnr. 24/138.

Under henvisning til vurderingen over opprettholder Statsforvalteren Lindesnes kommunes vedtak av 19.05.2025. Det vil si at klager ikke har fått medhold i sin klage.

Om klageadgang

Statsforvalterens vedtak i klagesaken er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Med visse unntak har partene rett til å se sakens dokumenter, jf. fvl. §§ 18 og 19. Partene har fått informasjon om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Med hilsen

Monica Bjørkholt Breive (e.f.)
justis og kommuneøkonomidirektør
Justis og kommuneøkonomiavdelingen

Vilde Turnes
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

ADVOKATFIRMA WIGEMYR & CO DA
Linda Frostestad
Anders Ringereide Widding

Postboks 716
Kalderaveien 5
Haugen, Postboks 45

4666 KRISTIANSAND S
1359 Eiksmarka
3357 Eggedal

¹⁰ Se Sivilombudets uttalelse i sak 2017/1231. Det samme er gjentatt i uttalelse i sak 2022/1042.

