



LINDESNES
KOMMUNE

JUEL LINGE ARKITEKTUR ANS
Tørris Christensens gate 11
4514 MANDAL

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-25/00662-9	Harald Martin Storaker	29.06.2026

Tillatelse til heving av tak, samt oppføring av tilbygg og terrasse til enebolig, Daleveien 486

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	120 / 28 / 0 / 0
Søker:	P.A KLEV EFTF. AS
Tiltakshaver:	Salve Emil Soteland

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4, gir teknisk forvaltning tillatelse til å heve tak, rive mindre tilbygg og føre opp nytt tilbygg samt føre opp terrasse til eneboligen i Daleveien 486. Tillatelsen gis i henhold til søknad mottatt 02.05.25, samt endringssøknad mottatt 16.04.26, og supplering mottatt 28.06.26.

Med hjemmel i pbl. § 19-2 gir teknisk forvaltning dispensasjon for å heve tak og føre opp tilbygg til enebolig i ordinært LNF-område. For begrunnelse vises det til avsnittet «Vurdering» under.

Kommunen gir, med henvisning til saksbehandlingsforskriften til plan- og bygningsloven, SAK10 § 6-8, Salve Emil Soteland personlig ansvarsrett som selvbygger for prosjektering og utførelse av konstruksjonssikkerhet, bygningsfysikk og sanitærinstallasjoner.

Bakgrunn

Juel Linge Arkitektur ANS søker på vegne av Salve Emil Soteland om tillatelse til å til å føre opp et nytt ca. 42 m² stort tilbygg og 45 cm heving av tak på sistnevnte enebolig i Daleveien 486. I tillegg skal det føres opp en terrasse inn mot eksisterende fjell bak tilbygget. Det foreligger skriftlig nabosamtykke til at tiltaket kan utføres inntil 3,7 meter fra eiendomsgrensa. Terrassen blir liggende i område avsatt til LNF-formål med adgang til spredt boligbygging, og anses som kurant i forhold til plan.

Eiendommen består i dag av en 1,8 daa stor boligtomt bebygd med nevnte hus og et større uthus. Bebyggelsen var tidligere våningshus og uthus på den tidligere gårdseiendommen med bruksnummer 11. I 2024 ble arealet fradelt til boligtomt. Da arealet tidligere var del av en landbrukseiendom, ligger bebyggelsen i ordinært LNF-område, der kun nødvendige byggetiltak for landbruksdriften er tillatt.

Det søkes derfor om dispensasjon fra kommuneplanen for tiltakene. Som begrunnelse vises det til at heving av tak og tilbygg til en bolig er helt alminnelige og rasjonelle tiltak for en boligeiendom. Det foreligger ikke nabomerknader, og etter søkers oppfatning blir ikke hensynene bak LNF-formålet tilsidesatt ved en eventuell dispensasjon. Det vurderes heller ikke å være fare for uhensiktsmessige presedensvirkninger ved å innvilge den omsøkte dispensasjonen, tvert imot vurderes det at det er etablert praksis at kommuneplanens noe uhensiktsmessige bestemmelser på dette punktet, blir behandlet på samme måte i mange sammenlignbare saker i LNFR-områder. Med bakgrunn i ovenstående vurdering, vil søker anmode om at dispensasjonssøknaden godkjennes.

Naturfare

Søker opplyser at tiltaket ikke kommer i konflikt med verken flom eller skred. Med tanke på grunnforhold viser NVE Atlas at tilbygget vil komme i randsonen av området der kvikkleire kan forekomme. Til dette viser søker til at det er berg i dagen like inntil planlagte tilbygg og at det ikke skal gjøres endringer i fundamenteringen til det eksisterende huset. Arkitekten vurderer da at tiltakene ikke øker sannsynlighet for- eller konsekvens av kvikkleireskred for våningshuset, og at aktsomhetsområdet derfor ikke er av betydning for søknaden.



Erklæring om ansvarsrett

Tiltakshaver, Salve Emil Soteland, søker om personlig ansvarsrett som selvbygger for prosjektering og utførelse av konstruksjonssikkerhet, bygningsfysikk og sanitærinstallasjoner. Nødvendig kompetanse blir sannsynliggjort med tiltakshavers egen utdanning og praksis, samt bruk av medhjelpere og innleid foretak med nødvendig kompetanse.

Vurdering

Oppføring av tilbygg og heving av tak er tiltak som omfattes av tiltaksbegrepet i pbl. § 1-6, og er søknadspliktig etter pbl. § 20-4, jfr. pbl. 20-1 bokstav a).

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 LNF-områder er det kun nødvendige tiltak for landbruket som er kurante. I dette tilfellet, der det skal føres opp et tilbygg til- og heving av tak på- en enebolig som ikke har tilknytning til landbruket, vil en tillatelse betinge dispensasjon fra kommuneplanens LNF-formål.

Pbl. § 19-2 gir kommunen anledning til å varig eller midlertidig dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår. Det følger av § 19-2, 2. ledd at det ikke kan dispenseres dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Videre fremgår det at det skal foretas en avveining av hensynene som taler for og imot en dispensasjon. Det kan bare dispenseres dersom det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon

Pbl. § 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 27.10.21 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 ressursdisponerings-hensyn 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 fremtidige ressurser, medvirkning, miljø, universell utforming, barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.

Første spørsmål i vurderingen etter 2. ledd er om hensynene bak LNF-formålet samt hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt hvis dispensasjon gis. Intensjonen bak LNF-formålet er å ivareta primærnæringsens interesser, samt eventuelle natur- og friluftsinnteresser i området.

Som tidligere nevnt var det aktuelle arealet med bolig og uthus inntil 2024 del av en landbrukseiendom og derfor avsatt til ordinært LNF-formål i kommuneplanen. I dag er arealet ei boligtomt på 1,8 daa, og det tidligere våningshuset en ordinær enebolig. Eiendommen og bebyggelsen har derfor ikke lenger noen funksjon i forhold til landbruksdrift, og teknisk forvaltning kan derfor ikke se at de omsøkte tiltakene vesentlig vil tilsidesette intensjonen bak LNF-formålet.

I tidligere Mandal kommune var bygningsmyndigheten av den oppfatning at et LNF-areal som ble fradelt til bolig- eller hyttetomt mistet sine landbruks- og friluftsinnteresser i det de ble tatt i bruk til bolig eller hytte. Bestemmelsene i kommuneplanen åpnet derfor for mindre tiltak på slike eiendommer uten at dette betinget dispensasjon. En innskjerpet juridiske tolkning av LNF-områder har imidlertid medført at bestemmelsene i kommuneplanen nå er endret, og at alle byggetiltak med unntak av landbruksrelaterte og mindre fasadeendringer er å betrakte som dispensasjoner.

Kommunen ser tiltakshavers behov for en oppgradering av boligen, med større takhøyde i andre etasje og mere plass til inngangsparti og nytt større kjøkken. Dette kan rent objektivt også være en fordel for eiendommen, og når det skjer bort fra landbruksarealene mot sør, inn mot heia, finner bygningsmyndighetene at fordelene ved tiltaket er vesentlig større enn eventuelle ulemper. Etter en samlet vurdering finner bygningsmyndighetene at vilkårene for å kunne gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Det må avslutningsvis gjøres en konkret vurdering av om kommunen likevel skal avslå dispensasjonssøknaden. Denne vurderingen ligger til kommunens skjønn hvor kommunen kan legge vekt på foreliggende politiske og faglige føringer. Det vises til at et avslag i de tilfeller der vilkårene ellers er oppfylt, krever begrunnelse med forankring i saklig hensyn. I dette tilfellet mener kommunen at det ikke foreligger hverken politiske eller faglige føringer som tilsier at tiltaket bør avslås. Det gis derfor dispensasjon og byggetillatelse som omsøkt.

Teknisk forvaltning finner med hjemmel i saksbehandlingsforskriften til plan- og bygningsloven, SAK10 § 6-8, å kunne godkjenne tiltakshaver som selvbygger i tiltaket.

Informasjon

Matrikkelføring

Tiltaket er jfr. matrikkelovens § 25 ført i matrikkelen. Registrert eier er med dette underrettet om føringen.

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.

Gebyr

Det blir beregnet behandlingsgebyr for tiltaket i tråd med regulativ vedtatt av kommunestyret.

Byggetillatelse – større tilbygg med krav om ansvarsrett	kr.	15 300,-
Dispensasjon – mindre komplisert	kr.	11 900,-
Godkjenning av ansvar som selvbygger	kr.	2 400,-

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Ferdigstillelse

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

Klageadgang

Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jfr. 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.

Med hilsen

Harald Martin Storaker
saksbehandler

Kjersti Elisabeth Skiple Verdal
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ikke signatur.

Kopi til:
Salve Emil Soteland