



LINDESNES
KOMMUNE

BYGGMESTER LERVIK AS
Bjørhaugslettå 24
4365 NÆRBØ

Oddgeir Lervik

Deres ref.

Vår ref.

BYGG-26/00002-12

Saksbehandler

Jørgen Hansen

Dato

10.08.2026

Dispensasjon og rammetillatelse til riving av eksisterende bygning og oppføring av to lagerbygg, 451/68, Spangereid

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	451 / 68 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	BYGGMESTER LERVIK AS
Sektormyndighet:	AGDER FYLKESKOMMUNE
Tiltakshaver:	PRO VEGTUN INVEST AS

Vedtak

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, innvilger kommunen dispensasjon fra byggegrense mot vei. Som begrunnelse vises det til vurdering nedenfor.

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- bygningsloven (pbl.) § 21-4 gis rammetillatelse til riving av eksisterende bygning og oppføring av to lagerbygg i tråd med søknad, tegninger og situasjonskart mottatt 31.12.25, 26.05.26 og 04.08.26.

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

Saksopplysninger

Byggmester Lervik AS søker om rammetillatelse til riving av eksisterende bygning og oppføring av to lagerbygg med totalt 11 seksjoner for salg og utleie på eiendom gnr. 451 bnr. 68.

På tegninger vedlagt søknad er de to bygningene angitt som bygg A og bygg B.

Søker opplyser om følgende arealer:

Bygg A: Bruksareal (BRA) = 441m² og bebygd areal (BYA) = 468m²

Bygg B: Bruksareal (BRA) = 289m² og bebygd areal (BYA) = 307m²

Totalt bruksareal (BRA) = 730m² og totalt bebygd areal (BYA) = 775m²

Begge bygningene har angitt mønehøyde 7,5 meter over ferdig gulv, og ferdig gulv er plassert på kote 10,3 moh ifølge tegninger.

Det søkes om dispensasjon fra byggegrense mot fylkesvei 460, Spangereidveien. Dispensasjonssøknaden begrunnes med at tiltaket ikke vil påvirke trafiksikkerheten eller fylkesveiens funksjon negativt. Det vises videre til at bygget ligger utenfor siktzone, og at parkering og snumuligheter ivaretas på egen eiendom.

Agder fylkeskommune har i uttalelse datert 18.06.2026 vurdert plasseringen av tiltaket og uttalt at bygg, kjøreareal og parkering bør plasseres minimum 20 meter fra fylkesvegens senterlinje.

Naturmangfoldloven

Aktuelle databaser er sjekket uten at noe er funnet. Område er fra før bebygd og sjansen for funn er svært liten.

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.

Risiko og sårbarhet/byggegrunn

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

Andre myndigheters uttalelser/vedtak

Kommunens veiansvarlig har ingen merknader til tiltaket utover at frisiktområdet må opprettholdes i henhold til veinormalen.

Nabovarsling

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

Infrastruktur

Avkjørsel må utformes i tråd med kommunale krav til opparbeidelse, og frisiktområdet må opprettholdes i henhold til veinormalen.

Vann og avløp:

Anlegget skal tilknyttes offentlig vann og avløp. Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det sendes inn egen søknad som viser hvordan vann og avløp skal fordeles til de ulike seksjonene. Søknaden skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Overvann føres til terreng.

Erklæring om ansvarsrett

Erklæring om ansvarsrett er innsendt og er iht. gjennomføringsplan datert 31.12.25.

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 Njerveåsen PlanID 102966 med tilhørende bestemmelser, vedtatt 23.11.2000, sist revidert 11.06.2026. Området er regulert til industri.

Vurdering

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 regulert byggegrense mot vei, 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 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 ulempe."

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 byggegrense mot vei samt hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt hvis dispensasjon gis.

Byggegrensene skal blant annet ivareta trafikksikkerheten, vedlikehold og drift av vegnettet, arealbehov ved en eventuell utvidelse av veien, samt miljøet på eiendommene langs vegen. Det er en overordnet målsetting for veimyndighetene å sikre trygg og god trafikkavvikling, samtidig som det tas hensyn til naboer, miljø og øvrige samfunnsinteresser.

Det aktuelle tiltaket ligger i et etablert næringsområde regulert til industriformål. Bygget plasseres 20 meter fra fylkesvegens senterlinje, utenfor avkjørselens siktzone, og med tilstrekkelig areal for parkering og snumuligheter på egen eiendom. Agder fylkeskommune har vurdert tiltaket og uttalt at plassering med minimum 20 meters avstand til vegens senterlinje er akseptabel. Kommunen legger derfor til grunn at hensynene til trafikksikkerhet samt framtidige behov knyttet til drift, vedlikehold og eventuelle utbedringer av fylkesvegen i tilstrekkelig grad er ivarettatt.

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.

Fordelene ved dispensasjon er at tiltakshaver kan oppføre et lagerbygg på eiendommen, noe som gir økt bruksverdi og legger til rette for en mer hensiktsmessig utnyttelse av eiendommen til det regulerte industriformålet. Tiltaket vil også bidra til videre utvikling av eiendommen som næringsareal.

Ulempen ved dispensasjon er at bygget etableres nærmere fylkesvegen enn den generelle byggegrensen tilsier. Utover dette kan kommunen ikke se at tiltaket medfører vesentlige ulemper.

Kommunen finner etter dette at det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for å innvilge dispensasjon fra byggegrense mot vei.

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 å avslå søknaden om dispensasjon fra byggegrensen mot vei. Det legges vekt på at Agder fylkeskommune har vurdert tiltaket og uttalt at bygg, kjøreareal og parkering kan aksepteres med en avstand på minimum 20 meter fra fylkesvegens senterlinje. Tiltaket er revidert i samsvar med denne anbefalingen.

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

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

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.

Øvrige bygg - makspris for enkle bygg (lagerbygg, driftsbygninger og lignende)	34 000,-
Dispensasjon - mindre kompliserte saker	11 900,-
Totalt	45 900,-

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

Jørgen Hansen
saksbehandler

Kjersti Elisabeth Skiple Verdal
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

24.06.2026 Bygg B Fasade

24.06.2026 Bygg B Plan og Snitt

24.06.2026 Sit. Kart

24.06.2026 Bygg A Fasade

24.06.2026 Bygg A Plan og Snitt

Kopi til:
AGDER FYLKESKOMMUNE
PRO VEGTUN INVEST AS, Oddgeir Lervik