



LINDESNES
KOMMUNE

LY ARKITEKTER AS
Postboks 151 26
4662 KRISTIANSAND S

Eirik Skogstad Nilsen

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-26/00410-10	Jørgen Hansen	18.06.2026

Tillatelse til riving av eksisterende uthus og oppføring av anneks, samt terrasse og levegg, 82/122, Hille 45

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	82 / 122 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	LY ARKITEKTER AS
Sektormyndighet:	AGDER FYLKESKOMMUNE
Tiltakshaver:	Morten Rønning

Vedtak

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

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- bygningsloven (pbl.) § 21-4 gis tillatelse til riving av eksisterende uthus og oppføring av anneks, samt terrasse og levegg i tilknytning til annekset i tråd med søknad, tegninger og situasjonskart mottatt 08.04.26, 29.05.26 og 16.06.26.

Tillatelsen gis under forutsetning av bedre tilpassing etter fylkeskommunens vurdering:

- Leveggen bør ikke flukte med gavlveggen på boden, men trekkes inn noe slik at bygningen fremstår mer tradisjonell.
- Leveggen kan evt. også fargesettes mer dempet slik at det blir tydeligere skille mellom bygningsvegg og levegg.

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

Saksopplysninger

LY Arkitekter AS søker på vegne av tiltakshaver Morten Rønning om riving av eksisterende uthus og oppføring av annekset, samt terrasse og levegg i tilknytning til annekset som omsøkt på eiendom gnr.82 bnr.122, Hille 45.

Annekset søkes oppført med pulttak hvor øvre gesims er angitt til høyde 3,5 meter og nedre gesims er angitt til høyde 2,5 meter målt over ferdig gulv.

Bruksareal (BRA) for annekset er 34,8 m².

Bebyggd areal (BYA) for annekset er 42,7m², og 33,6m² for terrassen.

Det opplyses at eiendommen etter gjennomført tiltak vil ha et samlet bebyggd areal (BYA) på 136 m², som tilsvarer en utnyttelsesgrad på 13,6 %.

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om plankrav. Eiendommen ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø og omfattes derfor ikke av kommuneplanens unntak fra plankravet. Dispensasjonssøknaden begrunnes blant annet med at tiltaket gjelder riving av eksisterende uthus og oppføring av annekset med tilhørende terrasse og levegg på en allerede bebyggd boligeiendom. Søker viser til at tiltaket er av begrenset omfang, skjer innenfor arealformålet boligbebyggelse og ikke medfører ny boenhet. Det anføres videre at de forhold som normalt avklares gjennom en planprosess i all hovedsak er avklart, og at tiltaket derfor ikke vil tilsidesette hensynene bak plankravet.

Naturmangfoldloven

Aktuelle databaser er sjekket uten at noe er funnet. Område er fra før bebyggd 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 sikringssone 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.

Andre myndigheters uttalelser/vedtak

Saken er oversendt fylkeskommunen v/Kulturarv for uttalelse. Følgende uttalelse er gitt:

«Vi vurderer at riving kan aksepteres, da boden ikke er SEFRAK-registrert og ikke antas å inneha antikvarisk interesse. Vi vurderer at ny bod kan aksepteres under forutsetning av bedre tilpassing: Leveggen bør ikke flukte med gavlveggen på boden, men trekkes inn noe slik at bygningen fremstår mer tradisjonell. Leveggen kan evt. også fargesettes mer dempet slik at det blir tydeligere skille mellom bygningsvegg og levegg.»

Nabovarsling

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

Infrastruktur

Det opplyses at annekset ikke skal tilkobles vann og avløp.

Erklæring om ansvarsrett

Erklæring om ansvarsrett er innsendt og er iht. gjennomføringsplan datert 08.04.26.

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 2023-2035 PlanID 202301 med tilhørende bestemmelser, vedtatt 07.09.2023. Arealformål er boligbebyggelse med hensynssone bevaring kulturmiljø.

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 ligger eiendommen innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø. Tiltaket omfattes derfor ikke av kommuneplanens unntak fra plankravet og er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om plankrav.

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 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 fremtidige ressurser, medvirkning, miljø, universell utforming, barn og unges oppvekstsvilkår 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 kommuneplanens bestemmelse om plankrav, samt hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt hvis dispensasjon gis. Hensynet bak kommuneplanens bestemmelse om plankrav er primært å sikre en helhetlig og forsvarlig arealutvikling gjennom reguleringsplan, herunder avklaring av bl.a. infrastruktur, uteoppholdsarealer og konsekvenser for omgivelsene.

Tiltaket gjelder riving av eksisterende uthus og oppføring av anneks, samt terrasse og levegg, på en allerede bebygd boligeiendom. Tiltaket er av begrenset omfang og gjennomføres innenfor gjeldende arealformål for boligbebyggelse. Det vurderes at de forhold som normalt skal avklares gjennom en planprosess i all hovedsak er avklart for denne eiendommen, og at tiltaket ikke vil medføre vesentlige konsekvenser for omgivelsene. Hensynet bak bestemmelsen vurderes dermed ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

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 vil være en fordel at eksisterende uthus i dårlig forfatning erstattes med ny bebyggelse innenfor en etablert boligeiendom. Tiltaket innebærer en hensiktsmessig fornyelse av eksisterende bebyggelse uten å beslaglegge nevneverdig nytt areal eller endre arealbruken på eiendommen

Ulempene knytter seg til at tiltaket gjennomføres uten forutgående regulering, til tross for at tiltaket etter kommuneplanens bestemmelser er omfattet av plankrav. Etter kommunens vurdering er det imidlertid tale om et tiltak av begrenset omfang på en eksisterende boligeiendom. Ulempene ved å fravike plankravet vurderes derfor som begrensede.

Kommunen finner etter dette at det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for å innvilge dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om plankrav.

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 riving av eksisterende uthus og oppføring av anneks, samt terrasse og levegg som omsøkt, etter samme bestemmelses første ledd. Det vises herunder til kommunens generelle praksis og politiske føringer for å godkjenne slike tiltak innenfor rammen av de begrensinger som ligger i kommuneplanens bestemmelser, selv i områder som omfattes av byggeforbud.

Informasjon

Ferdigstillelse

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

Det må påregnes at det kan bli foretatt tilsyn i forbindelse med brukstillatelse/ferdigattest.

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 – andre tiltak med ansvarsrett, anneks	11 900,-
Dispensasjon – enkle saker	6 800,-
Totalt	18 700,-

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:

A10-01 Situasjonsplan

A30-02 Perspektiver

A30-01 Snitt A og fasader

A20-01 Plan 1. etasje

Kopi til:
AGDER FYLKESKOMMUNE
Morten Rønning