



LINDESNES
KOMMUNE

Arnulf Søyland Bye
Topasvegen 10
4355 KVERNALAND

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-26/00474-8	Maria Teland	21.07.2026

Dispensasjon for gjenoppføring av uthus/bod - 429/14 Åviksveien 19

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	429 / 14 / 0 / 0
Sektormyndighet:	STATSFORVALTEREN I AGDER
Tiltakshaver:	Arnulf Søyland Bye

Vedtak

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, innvilger kommunen dispensasjon fra arealformål i kommuneplanen og pbl. § 1-8, for gjenoppføring av uthus/bod på samme sted som tidligere bod. Som begrunnelse vises det til vurdering nedenfor.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

Tiltaket skal plasseres på samme sted som tidligere bygg.

Mønehøyde skal ikke overstige 4 m og gesimshøyde skal ikke overstige 3 m.

Bebyggt areal skal ikke overstige 50 m².

Tiltaket kan etter dette oppføres uten videre søknad, jf. pbl. § 20-5 og SAK10 § 4-1. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket utføres i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av pbl.

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

Saksopplysninger

Arnulf S. Bye søker om dispensasjon for gjenoppføring av uthus/bod på samme sted som tidligere bod på eiendom gnr. 429 bnr. 14 – Åviksveien 19. Bygget skal utformes i samme stil som tilsvarende bygninger i området på eksisterende tufter ca. 50 m fra sjøen. Søker opplyser at fotavtrykket på grunnen er 50 m². Mønehøyde er 4 m og gesimshøyde er 3 m.

Det søkes om dispensasjon fra arealformål i kommuneplanen og plan- og bygningsloven § 1-8 byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen for gjenoppføring av bod/låve.

Dispensasjonssøknaden begrunnes med følgende:

«Vurdering etter pbl. § 19-2 – hensyn bak bestemmelsen

Hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbeltet er å ivareta:

- allmennhetens tilgang til strandsonen*
- landskapshensyn og natur- og friluftsinteresser*
- begrensnig av privatisering og nedbygging av strandarealer*

Det anføres at disse hensynene ikke blir vesentlig tilsidesatt, da:

- Tiltaket lokaliseres på eksisterende bebyggd tuft hvor det tidligere har stått låve*
- Tiltaket medfører ingen ny arealdisponering i strandsonen*
- Området fremstår som et etablert gårdstun med eksisterende bebyggelse*
- Tiltaket vil ikke påvirke allmenn ferdsel eller tilgjengelighet til sjø*

Fordeler ved dispensasjon

Det foreligger etter søkerens vurdering klare fordeler ved dispensasjon:

- Gjenoppretting av tidligere bebyggelsesstruktur og kulturhistorisk preg*
- Ivaretagelse av tradisjonell tunstruktur*
- Begrenset visuell påvirkning som følge av plassering på eksisterende tuft*
- Tiltaket har funksjon som uthus/bod og innebærer ingen endret bruk til beboelse*

Ulemper ved dispensasjon

Ulempene vurderes som marginale, da tiltaket:

- ikke innebærer ny privatisering av strandsonen*
- ikke øker byggevolum i området utover tidligere situasjon*
- ikke medfører endret bruk eller økt trafikk/aktivitet*

Samlet vurdering

På bakgrunn av at tiltaket gjelder gjenoppføring av tidligere bebyggelse på eksisterende tuft, samt at tiltaket ikke vurderes å stride vesentlig mot hensynene bak lovens § 1-8, anføres det at vilkårene for dispensasjon etter § 19-2 er oppfylt. Fordelene vurderes å være klart større enn ulempene.»

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 og aktuelle kartbaser fra NVE er sjekket.

Andre myndigheters uttalelser/vedtak

Statsforvalteren i Agder datert 05.06.2026:

«Det er søkt om dispensasjon for uthus/bod på gamle tufter på gnr./bnr. 429/14. Omsøkte tiltak er avhengig av dispensasjon fra formålet fastsatt i kommuneplanen og byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR for strandsonen), vedtatt mai 2021, tydeliggjør nasjonal arealpolitikk og sikrer nasjonale og regionale interesser i strandsonen. Retningslinjene skal bidra til at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen, jf. pbl. § 1-8 første ledd.

Selv om det aktuelle området ved boligen allerede kan anses som privatisert, ligger tiltaket innenfor den nasjonalt prioriterte strandsonen der ytterligere nedbygging og privatisering skal unngås. Vi mener tiltaket må anses som et nytt tiltak, da det er lenge siden det sto et bygg på området.

Vi ber om at kommunen gjør grundige vurderinger av tiltaket opp mot nevnte strandsoneføringer. Vi minner kommunen om at det ikke er anledning til å gi dispensasjon dersom vilkårene i pbl § 19-2 annet ledd ikke er oppfylt.»

Nabovarsling

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

Arealplanstatus

For området gjelder kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser, vedtatt 07.09.2023. Arealformål er LNF. Det er ikke byggegrense langs sjøen.

Vurdering

Det aktuelle tiltaket er i strid med gjeldende plan.

Tiltaket omfattes av tiltaksbegrepet i pbl. § 1-6. Dersom tiltaket hadde samsvart med plan, eller ved innvilget dispensasjon fra plan, så vil tiltaket dermed være unntatt fra søknadsplikt, og tillatt plassert inntil 1,0 meter fra nabogrensen, jfr. Pbl. § 20-5 og SAK § 4-1, 1. ledd 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 dette tilfellet er det angjeldende tiltaket i strid med kommuneplanens arealformål og byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, 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 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 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 kommuneplanens arealformål og byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, samt hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt hvis dispensasjon gis.

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 gjeldende bak LNF-formålet. Strandsonen må sees på som en helhet og vurderes i et langsiktig perspektiv. Ytterligere nedbygging og privatisering av den norske strandsone er lite ønskelig. Omsøkte tiltak må regnes som et nytt bygg da det er lenge siden det har stått et bygg på stedet. Det er likevel deler av bygget som fortsatt står igjen på stedet slik at det området allerede er privatisert og opparbeidet som uteområde. Det omsøkte bygget vil derfor ikke skape enda et større fotavtrykk på grunnen som fører til enda mer økt privatisering.

Bygget skal føres opp delvis bak fjell mot nordøst og bak våningshuset som brukes som hytte mot sørøst. Det vil derfor være skjult bak dette sett fra sjøen og vil dermed ikke øke det bebygde preget sett fra sjøen i slik grad at det fremstår som ruvende i landskapet eller mer privatisert. Området vil fremstå like åpent og tilgjengelig som i dag. Det er ikke et naturlig område for adkomst til strandsonen der bygget skal plasseres. Det er svært bratt inntil bygget og det er vei mellom eiendommen og sjøen som benyttes til allmenn ferdsel. Dette vil også være gjeldende for andre interesser i området som natur- og friluftsliv, og det er ikke landbruksinteresser på stedet. Området fremstår som et gårdstun med eldre bebyggelse og er i tilknytning til lignende bebyggelse på naboeiendommen. Bygget vil være med på å ivareta dette kulturmiljøet videre med våningshus og boder/uthus.

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.

Samfunnsmessig er det generelt en ulempe å skulle fravike en plan som er blitt til etter grundige

politiske prosesser. Konkret i denne saken, hvor en i realiteten står overfor ei bebygd tomt med våningshus som benyttes som hytte, anses denne ulempen beskjedent siden det er et mindre bygg som vil være med på å opprettholde noen av de hensyn som denne planen skal ivareta. Dette gjelder blant annet å ivareta slike eldre kulturmiljøer med tradisjonell byggestil for våningshus og boder/uthus.

Det anses som fordeler at diverse utstyr kan oppbevares under tak, for derved å forlenge dets «levetid». I et totalt samfunnsmessig bilde vil dette være bidrag til å redusere totalt forbruk og redusere totalt avfall. At bod/uthus bidrar til at det fremstår som mer ryddig på eiendommen, er også en fordel.

Kommunen finner etter dette at det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for å innvilge dispensasjon fra kommuneplanens arealformål og byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen.

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 dispensasjon fra kommuneplanens arealformål og byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, 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.

Med hensyn til presedens vises det til at for gjeldende kommuneplan har det vært åpnet opp for mindre ubetydelige dispensasjoner som ikke er i strid med planens intensjon. Tiltaket vil være iht. bestemmelsene i kommuneplanen med tanke på utnyttelse på eiendommen og det skal føres opp i samme tradisjonelle stil som andre lignende bygg i området. Et slikt tiltak vil derfor ikke være i strid med noen av hensynene som byggeforbudet i strandsonen eller arealformålet skal ivareta, og vil dermed ikke skape en uheldig presedensvirkning.

Informasjon

Ferdigstillelse

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

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.

Dispensasjon	39100,-
--------------	---------

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

Maria Teland
saksbehandler

Glenn Anderson
Leder teknisk forvaltning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
SØKNAD OM DISPENSASJON OG TILLATELSE TIL TILTAK R1

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I AGDER