



LINDESNES
KOMMUNE

JA Arkitekter AS
Torjusheigata 6A
4515 MANDAL

Kristoffer Skjebstad

Deres ref.

Vår ref.
BYGG-26/00509-8

Saksbehandler
Jørgen Hansen

Dato
03.07.2026

Dispensasjon og tillatelse til oppføring av tilbygg til fritidsbolig, 463/50, Berganveien 1

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 463 / 50 / 0 / 0
Ansvarlig søker: JA Arkitekter AS
Tiltakshaver: Magne Lima

Vedtak

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, innvilger kommunen dispensasjon fra regulert byggegrense for oppføring av tilbygg til fritidsbolig. Som begrunnelse vises det til vurdering nedenfor.

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- bygningsloven (pbl.) § 21-4 gis tillatelse til oppføring av tilbygg til fritidsbolig i tråd med søknad, tegninger og situasjonskart mottatt 22.04.26 og 28.05.26.

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

Saksopplysninger

JA Arkitekter AS søker på vegne av tiltakshaver Magne Lima om oppføring av tilbygg til fritidsbolig på eiendom gnr. 463 bnr. 50 i Berganveien 1.

Søker opplyser at eksisterende fritidsbolig har et bebygd areal på 58,5m². Etter utbyggingen vil det totale bebygde arealet (BYA) være på 90,5m², og totalt bruksareal (BRA) vil være på 83,5m².

Mønehøyden og høydeplassering for tilbygget følger eksisterende høyder.

Det søkes om dispensasjon fra regulert byggegrense for oppføring av tilbygget.

Oppsummert viser søker til at eksisterende fritidsbolig har begrenset bruksareal, og at det er behov for å forbedre planløsningen og øke bruksverdien av fritidsboligen gjennom et mer funksjonelt inngangsparti og større oppholdsrom. Søker opplyser videre at tilbygget er planlagt plassert i et område som allerede er opparbeidet med terrasse/platting og takutstikk, noe som etter søkers vurdering begrenser behovet for nye terrenginngrep. Det anføres også at tiltaket er av begrenset omfang, tilpasset eksisterende bebyggelse og innenfor reguleringsplanens tillatte bebygde areal. Som fordeler ved dispensasjon fremhever søker blant annet bedre funksjonalitet og utnyttelse av fritidsboligen, samt at utvidelsen skjer i et allerede opparbeidet område. Søker viser til at ulempen ved tiltaket er at det medfører et avvik fra reguleringsplanens byggegrense. For øvrig vises det til dispensasjonssøknaden i sin helhet.

Naturmangfoldloven

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

Tiltaket er ikke sendt på høring da denne saken kun har lokal interesse.

Nabovarsling

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

Infrastruktur

Ingen endringer.

Overvann føres til terreng.

Erklæring om ansvarsrett

Erklæring om ansvarsrett er innsendt og er iht. gjennomføringsplan datert 22.04.26.

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 med tilhørende bestemmelser, vedtatt 07.09.2023. Videre omfattes eiendommen av reguleringsplan for Fjeldskår, PlanID 10294 med tilhørende bestemmelser, vedtatt 29.06.1995. Området er regulert til fritidsbebyggelse.

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 gjeldende plan vedrørende regulert byggegrense, 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 hensynet bak innregulert byggegrense, samt hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt hvis dispensasjon gis. Hensynet bak innregulerte byggegrenser, er blant annet å sikre helhetlig bebyggelsesstruktur, tilstrekkelig avstand mellom bygg og fra bygg til vei.

Det omsøkte tiltaket gjelder oppføring av et tilbygg til eksisterende fritidsbolig. Tilbygget er planlagt oppført på østsiden av hytta og innebærer en begrenset utvidelse av eksisterende bebyggelse for å forbedre planløsningen og øke bruksverdien av fritidsboligen. Arealet etter utvidelsen vil fortsatt være innenfor reguleringsplanens rammer for tillatt bruksareal.

Kommunen vurderer at hensynene bak byggegrensen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Det legges vekt på at tilbygget oppføres som en naturlig forlengelse av eksisterende fritidsbolig og har et begrenset omfang. Eiendommen ligger langs en relativt kort veistrekning med kun tre fritidsboliger innenfor aktuell eiendom. Kommunen kan ikke se at det omsøkte tiltaket vil påvirke de hensyn byggegrensen skal ivareta i nevneverdig grad, herunder hensynet til en helhetlig bebyggelsesstruktur, tilstrekkelig avstand til vei og tilfredsstillende forhold langs veien.

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 fritidsboligen får en mer hensiktsmessig planløsning og økt bruksverdi gjennom utvidelse av stue og inngangsparti. Videre vil tilbygget fremstå som en naturlig utvidelse av eksisterende fritidsbolig og bidra til en bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse.

Ulempene knytter seg til at tiltaket etableres utenfor innregulert byggegrense. En dispensasjon vil innebære et avvik fra de rammene reguleringsplanen har fastsatt for plassering av bebyggelse. Kommunen vurderer imidlertid at ulempene i denne saken er begrensede.

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

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 oppføring av tilbygg til fritidsbolig 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 begrensninger som ligger i kommuneplanens bestemmelser, selv i områder som omfattes av byggeforbud.

Etter pbl. § 29-4, første ledd, skal kommunen godkjenne byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde. Vurderingene er i utgangspunktet underlagt kommunens frie skjønn. Tilbygget plasseres delvis utenfor innregulert byggegrense og vil få en avstand på om lag 2,1 meter til grense mot gnr. 463, bnr. 60. Tiltaket oppfyller dermed ikke hovedregelen om 4 meters avstand til nabogrense etter plan- og bygningsloven § 29-4. Siden det er fastsatt en byggegrense i reguleringsplanen, kommer imidlertid ikke 4-metersregelen til anvendelse i dette tilfellet.

Gnr. 463, bnr. 60 er regulert til felles avkjørsel og felles parkeringsplass, og utgjør ikke en ordinær byggetomt. Nærmeste bygning på gnr. 463, bnr. 84 ligger om lag 11 meter fra tilbygget. Kommunen vurderer derfor at hensynene bak avstandskravet i pbl. § 29-4, herunder hensynet til lys, luft, brannsikkerhet og nabomessige forhold, er tilstrekkelig ivarettatt.

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 - tilbygg inntil 50m2,	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:

Situasjonsplan Rev A

Fasade Rev B

Plan og snitt Rev B

Plan med areal

Kopi til:
Magne Lima