



LINDESNES
KOMMUNE

JA ARKITEKTER AS
Torjusheigata 6A
4514 MANDAL

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-26/00903-2	Jørgen Hansen	30.07.2026

Dispensasjon og tillatelse til bruksendring av loftsetasje fra tilleggsdel til hoveddel, 643/108, Kjerrevaneset 39

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	643 / 108 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	JA ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	Ånund Laudal

Vedtak

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, innvilger kommunen dispensasjon fra reguleringsplan for Laudal sentrum, vedrørende utnyttelsesgrad som omsøkt. Som begrunnelse vises det til vurdering nedenfor.

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- bygningsloven (pbl.) § 21-4 gis tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i tråd med søknad og tegninger mottatt 09.07.26.

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 Ånund Laudal om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for loftsetasjen i boligen på eiendom gnr 643 bnr 108, Kjerrevaneset 39.

Plantegning for loftsetasjen viser 3 soverom og gang.
Søker opplyser om at bruksareal (BRA) for loftsetasjen er på 41,24 m².

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan for Laudal sentrum vedrørende utnyttelsesgrad. Søker begrunner dispensasjonssøknaden med at tiltaket gjelder innredning av loft innenfor eksisterende bygningsvolum. Det vises til at tiltaket ikke medfører endringer av bygningens fotavtrykk, høyde eller

ytre karakter, og at hensynene bak bestemmelsen derfor i liten grad berøres. Videre anføres det at tiltaket gir en bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse.

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 reguleringsplan for Laudal Sentrum PlanID 1021197900600 med tilhørende bestemmelser, vedtatt 14.03.1979. Området er regulert til boliger. Det aktuelle tiltaket er i strid med gjeldende plan.

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 reguleringsplanens bestemmelse om utnyttelsesgrad, 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 skønnsutøvelse 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 reguleringsplanens bestemmelse om utnyttelsesgrad, samt hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt hvis dispensasjon gis. Hensynet bak reguleringsplanens bestemmelse om utnyttelsesgrad er å regulere bygningers volum over terreng og bygningers totale areal på en eiendom. Videre er hensynet bak bestemmelsen å sikre gode og tilstrekkelige uteoppholdsarealer, samt ivareta forholdet til omgivelsene.

Gjeldende plan er en eldre plan fra 1979 hvor utnyttelsesgraden er angitt til 0,15. Etter reguleringsbestemmelsen skal ubebodde deler av kjeller og loft ikke medregnes ved beregning av bebyggelsens brutto gulvareal. Det omsøkte tiltaket innebærer innredning av loftsetasjen, som etter bestemmelsen skal medregnes i beregningen av utnyttelsesgraden. Dette medfører at utnyttelsesgraden øker til 0,20. Tiltaket skjer innenfor bygningens eksisterende volum og medfører ingen endring av bygningens fotavtrykk, høyde eller ytre karakter. Kommunen viser også til at eiendommens bebygde areal er om lag 19 %, som er godt innenfor kommuneplanens tillatte bebygde areal på 30 % for eiendommer utenfor sentrum. Kommunen kan derfor ikke se at tiltaket endrer de forhold bestemmelsen om utnyttelsesgrad og åpen bebyggelse skal ivareta.

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.

Tiltaket legger til rette for en hensiktsmessig bruk av eksisterende bygningsmasse innenfor eksisterende bygningsvolum. Tiltaket medfører ingen endring av bygningens fotavtrykk, høyde eller ytre karakter, og kommunen kan ikke se at dispensasjonen vil medføre vesentlige ulemper for naboer, omgivelsene eller andre berørte interesser.

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

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 bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel, 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.

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

Behandlingsgebyr for søknaden faktureres i henhold til kommunens gebyrregulativ. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Gebyrtype - mindre tiltak på bebygd eiendom	5 100,-
Dispensasjon - enkle saker	6 800,-
Totalt	11 900,-

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

Glenn Anderson
Leder teknisk forvaltning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Plan loft eks

Kopi til:
Ånund Laudal