



LINDESNES KOMMUNE

Nordre Heddeland 26

4534 MARNARDAL

Saksbehandler, innvalgstelefon

Kristian Kransvik, 37 01 78 08

Statsforvalterens behandling av klage over delvis avslag på søknad om ramme- og igangsettingstillatelse på gnr. 644 bnr. 6 Mjålandsveien 104

Vi viser til kommunens oversendelse av saken den 30.09.2025. Statsforvalteren beklager lang saksbehandlingstid. Statsforvalteren har vurdert klagesaken og fatter følgende **vedtak**:

Lindesnes kommunes vedtak av 27.01.2025 opprettholdes.

Klager har ikke fått medhold i klagen.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra Lategne Eiendom AS på vegne av Olav Lauvdal datert 26.11.2024 om ramme- og igangsettingstillatelse for blant annet oppføring av to balkonger på driftsbygning.

Kommunen avslo i vedtak den 27.01.2026 søknaden for så vidt den gjaldt oppføring av balkongene. Kommunen viste til at tiltakene var avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens arealformål LNF, og at søknad om dispensasjon hva gjaldt balkongene ble avslått av utvalget for areal og miljø i møte den 03.09.2024. Vedtaket ble påklaget av Lategne Eiendom i brev av 15.02.2025. I klagen anføres blant annet at balkongene aldri var noe tema under befaringer eller politisk behandling av saken. Klagers syn er at politikerne i dispensasjonsbehandlingen mente å godta bygget med de to balkongene. Statsforvalteren viser til klagen.

Kommunen tok ikke klagen til følge i forberedende klagebehandling den 30.09.2025. Saken ble deretter oversendt Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat. Vi viser til kommunens innstilling og sakens øvrige dokumenter.



Formelle forhold og Statsforvalterens kompetanse

Statsforvalteren kan ved klagebehandlingen prøve alle sider av saken, og ta hensyn til nye omstendigheter. Vi skal vurdere de synspunktene klageren kommer med, men kan også ta opp forhold som klageren ikke har nevnt. Ved prøving av *det frie skjønn* skal vi legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre. Vi viser til forvaltningsloven (fvl.) § 34 andre ledd.

Statsforvalteren kan selv treffe nytt vedtak i saken, eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen til helt eller delvis ny behandling, jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

Avgjørelsen som er påklaget er et enkeltvedtak, og klager har klagerett. Klagen er fremsatt innen utløpet av klagefristen. Vilåårene for å ta klagen under behandling i fvl. §§ 28 og 29 er dermed oppfylt.

Saken anses tilstrekkelig opplyst etter fvl. § 17, og Statsforvalteren finner derfor å kunne avgjøre den på grunnlag av de opplysningene som foreligger. Statsforvalteren finner det heller ikke nødvendig å foreta befarings, da de faktiske forholdene er forsvarlig belyst i saksdokumentene og med kart og flyfoto.

Statsforvalterens vurdering av saken

1. Innledning

Problemstillingen i saken er om det var riktig av kommunen å avslå søknad om ramme- og igangsettingstillatelse for så vidt den gjaldt oppføring av balkonger.

Vi går i det følgende først gjennom de rettslige rammene for saken, herunder spørsmålet om søknadsplikt og hvilke rammer for utbygging som er gitt i gjeldende arealplaner. Deretter vurderer vi kommunens vedtak om avslag.

2. Rettslige rammer for tiltaket

2.1 Søknadsplikt

Oppføring av balkongene er søknadspliktig etter pbl. § 20-2 første ledd, jf. § 20-1 første ledd bokstav a).

2.2 Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Lindesnes, vedtatt av kommunestyret 07.09.2023 hvor den er avsatt til LNFR-formål, jf. pbl. § 11-7 andre ledd nr. 5.

Omsøkte tiltak er i strid med arealformål LNFR. En godkjenning krever således dispensasjon fra gjeldende kommuneplan.

3. Vurdering av kommunens avslag

Utgangspunktet etter loven er at en tiltakshaver har krav på å få innvilget en søknad om tillatelse til et tiltak, dersom tiltaket er i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven med forskrifter og kommunens planer for området, jf. pbl. § 21-4.

Kommunens avslag er som nevnt ovenfor begrunnet med at balkonger er i strid med og avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens arealformål LNFR, og at slik dispensasjon ble avslått i vedtak fattet av utvalg for areal og miljø 03.09.2024. Kommunens dispensasjonsvedtak lød slik:

Utvalg for areal og miljø vedtar, med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, 2. ledd, at det



innvilges dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen begrenset til 1 – en – sekundærleilighet på 59 kvm. bruksareal i første etasje i uthusbygning, slik som omsøkt subsidiært.

Dispensasjonssøknaden for øvrig **avslås** med grunnlag i kommunens frie skjønn, jfr. **pbl. § 19-2, 1. ledd.**

Vedtaket begrunnes som følger:

Ingen har krav på å få innvilget dispensasjon, og kommunen kan avslå en dispensasjonssøknad med bakgrunn i fritt skjønn. Den prinsipale dispensasjonssøknaden ville undergravet plansystemet, og ville motvirket kommunens overordnede arealstrategier. Avslaget anses å være begrunnet i saklige hensyn, politiske føringer, og anses ikke å være vilkårlig.

Innvilgelse begrenset til en sekundærleilighet på 59 kvm. anses ikke å innebære en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsene i kommuneplanen, og fordelene ved å innvilge dispensasjon anses å være klart større enn ulempene.

Statsforvalteren kan ikke se at kommunen har gitt dispensasjon til oppføring av balkonger. Kommunen har eksplisitt avslått dispensasjonssøknaden med unntak av etablering av sekundærleilighet i første etasje på 59 m². To balkonger i byggets andre etasje kan vanskelig sies å være en del av en slik sekundærleilighet i første etasje. Dersom kommunen hadde ønsket å innvilge dispensasjon for balkongene måtte slik dispensasjon ha blitt eksplisitt vurdert og innvilget jf. vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd. Det fremstår for oss som klart at kommunen slik den anfører i forberedende klagebehandling har avslått dispensasjon for balkongene jf. kan-skjønnet i pbl. § 19-2 første ledd. Dispensasjonsvedtaket ble ikke påklaget og er ikke gjenstand for Statsforvalterens klagebehandling.

Statsforvalteren er enig med kommunen i at nødvendig dispensasjon fra kommuneplanens arealformål LNFR for balkongene ble vurdert og avslått. Oppføring av balkongene var dermed i strid med kommuneplanen, og det kan dermed ikke gis tillatelse til tiltaket etter pbl. § 21-4 første ledd. Dermed var det riktig av kommunen å avslå søknad om ramme- og igangsettingstillatelse for balkongene.

Konklusjon

Under henvisning til vurderingen over opprettholder Statsforvalteren Lindesnes kommunes vedtak av 27.01.2025. Det vil si at klager ikke har fått medhold i sin klage.

Statsforvalterens vedtak i klagesaken er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Med hilsen

Malin Lorentzen-Lund (e.f.)
seniorrådgiver
Seksjon justis og kommuneøkonomi

Kristian Kransvik
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

Olav Lauvdal
LATEGNE AS

Mjålandsveien 104
Gismerøyveien 89

4534
4515

Marnardal
MANDAL