JA ARKITEKTER AS

Torjusheigata 6A, 4514 Mandal — Tlf. 916 40 355 — jan@ja-arkitekter.no

Lindesnes kommune
Plan- og byggesaksavdelingen

Mandal, 14.08.2026

SØKNAD OM DISPENSASJON

Gjelder: Tilbygg til bolig – Nesehaven 11, 4513 Mandal – gnr. 76 bnr. 23, Lindesnes kommune
Tiltakshaver: Leila A. Isaachsen og Kjetil Aukland
Ansvarlig søker: JA Arkitekter AS

1. Innledning og bakgrunn

På vegne av tiltakshaver søker JA Arkitekter AS herved om dispensasjon i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak – oppføring av tilbygg til eksisterende enebolig på eiendommen Nesehaven 11, gnr. 76 bnr. 23 i Lindesnes kommune.

Tiltaket omfatter tilbygg på nordsiden av eksisterende bolig med soverom, vaskerom og kjøkken, samt tilhørende parkering og støpt platting, jf. vedlagte situasjonsplan, plan/snitt (tegn.nr. A20-1) og fasadetegninger (tegn.nr. A40-1), alle datert 29.06.2026.

Eiendommen ligger i et etablert boligfelt fra 1970-tallet. Kommuneplanens arealdel fastsetter ikke egne byggegrenser mot sjø for dette området, noe som innebærer at plan- og bygningslovens generelle forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. § 1-8, kommer til anvendelse. Det søkes derfor om dispensasjon fra dette forbudet.

I tillegg er tilbygget plassert nærmere enn kommuneplanens byggegrense på 12,5 meter fra senterlinje til kommunal veg (Nesehaven), og det søkes om dispensasjon også fra denne bestemmelsen.

Det søkes etter dette om dispensasjon fra to forhold:

- Forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. pbl. § 1-8
- Byggegrense på 12,5 meter fra senterlinje kommunal veg (Nesehaven)

2. Beskrivelse av tiltaket det søkes dispensasjon for

2.1 Dispensasjon fra 100-metersbeltet mot sjø (pbl. § 1-8)

- Tilbygget er plassert ca. 55 meter fra sjøen, jf. vedlagte situasjonsplan.
- Eksisterende garasje på eiendommen ligger vesentlig nærmere sjøen enn det omsøkte tilbygget. Garasjen etablerer allerede det bebygde inntrykket sett fra sjøsiden, og tilbygget medfører derfor ikke et mer utbygd eller dominerende preg sett fra sjøen.
- Eiendommen ligger i et etablert boligfelt fra 1970-tallet, det vil si i en allerede utbygd kontekst og ikke i urørt strandsone.

- Kommuneplanen har ikke fastsatt egen byggegrense mot sjø for området, og tiltaket omfattes derfor av lovens generelle 100-metersbestemmelse.

2.2 Dispensasjon fra byggegrense mot veg (12,5 m fra senterlinje)

- Tilbygget er plassert nærmere enn 12,5 meter fra senterlinjen til Nesehaven.
- Tiltaket berører ingen siktlinjer eller frisiktsoner langs vegen.
- Flere av naboeiendommene i feltet har eksisterende bebyggelse som ligger like nært, eller nærmere, vegen enn det omsøkte tiltaket, jf. situasjonsplan.

3. Vurdering opp mot vilkårene i pbl. § 19-2

Dispensasjon kan etter pbl. § 19-2 bare gis dersom to kumulative vilkår er oppfylt: (1) hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, må ikke bli vesentlig tilsidesatt, og (2) fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

3.1 100-metersbeltet mot sjø

Hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbeltet er å sikre allmenn tilgang til strandsonen og ivareta natur-, kultur- og friluftslivsinteresser, samt å hindre nedbygging av kystlandskapet. I dette tilfellet ligger tiltaket godt tilbaketrukket fra sjøen (ca. 55 m), og eksisterende garasje etablerer allerede bebyggelsens silhuett sett fra sjøsiden. Eiendommen inngår i et etablert boligfelt fra 1970-tallet, og tiltaket berører verken allmennhetens ferdsel eller tilgjengeligheten til strandsonen. Hensynene bak bestemmelsen blir etter dette ikke vesentlig tilsidesatt.

Fordeler:

- Eierne kan oppgradere og utvide boligen innenfor et allerede etablert og utbygd boligfelt, fremfor å måtte søke løsninger lenger fra eksisterende bebyggelse.
- Tiltaket utnytter en tomt som allerede er bebygd og infrastruktur som allerede finnes, i stedet for å legge press på uberørte arealer andre steder.

Ulemper:

- Tiltaket kommer ikke i konflikt med natur- eller allmennhetens ferdselsinteresser i strandsonen, og endrer ikke det bebygde inntrykket sett fra sjøen ettersom eksisterende garasje allerede ligger nærmere sjøen.
- Det er ikke kommet inn nabomerknader til tiltaket.

Ulempene ved dispensasjon vurderes etter dette som svært begrensede, mens fordelene knyttet til utnyttelse av en allerede etablert og utbygd eiendom er klare. Samlet sett anses fordelene ved å gi dispensasjon som klart større enn ulempene.

3.2 Byggegrense mot veg

Hensynet bak byggegrensen mot veg er først og fremst trafikksikkerhet, herunder tilstrekkelig frisikt, samt fremtidig arealbehov for vegformål. Bebyggelsesmønsteret i området er allerede etablert med tilsvarende avstander til vegen, og en dispensasjon vil ikke bryte med områdets karakter. Hensynene bak bestemmelsen blir etter dette ikke vesentlig tilsidesatt.

JA ARKITEKTER AS

Torjusheigata 6A, 4514 Mandal — Tlf. 916 40 355 — jan@ja-arkitekter.no

Fordeler:

- Tilbygget kan plasseres der det passer naturlig inn i eksisterende bebyggelsesstruktur og terreng, fremfor en løsning som gir dårligere funksjonalitet eller unødvendige terrenginngrep.
- Plasseringen er i tråd med det etablerte bebyggelsesmønsteret i feltet, der flere naboeiendommer ligger like nært eller nærmere vegen.

Ulemper:

- Tiltaket tar ingen siktlinjer eller frisiktsoner langs vegen, og svekker dermed ikke trafikksikkerheten.
- Det er ikke kommet inn nabomerknader til tiltaket.

Ulempene ved dispensasjon vurderes som minimale, mens fordelen ved en funksjonell og terrengtilpasset plassering er klar. Samlet sett anses fordelene ved å gi dispensasjon som klart større enn ulempene.

4. Konklusjon

På bakgrunn av ovennevnte mener JA Arkitekter AS, på vegne av tiltakshaver, at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt for begge forhold: hensynene bak bestemmelsene og lovens formålsbestemmelse blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Det understrekes at tiltaket ikke kommer i konflikt med natur- eller allmennhetens ferdselsinteresser, og at det ikke er kommet inn nabomerknader til søknaden.

Det anmodes på denne bakgrunn om at Lindesnes kommune innvilger dispensasjon fra:

- pbl. § 1-8 – forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen
- Byggegrense på 12,5 meter fra senterlinje kommunal veg (Nesehaven)

Ta gjerne kontakt dersom det er behov for utdypende opplysninger.

Med vennlig hilsen
Jan Antonsen