LINDESNES KOMMUNE

Kristin Markussen
Trosterudveien 23 C
0778 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-26/01070-4	Harald Martin Storaker	23.09.2026

Tillatelse til oppføring av ny trapp og takoverbygg, Merslandsveien 264

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 302 / 2 / 0 / 0
Tiltakshaver: Kristin Markussen

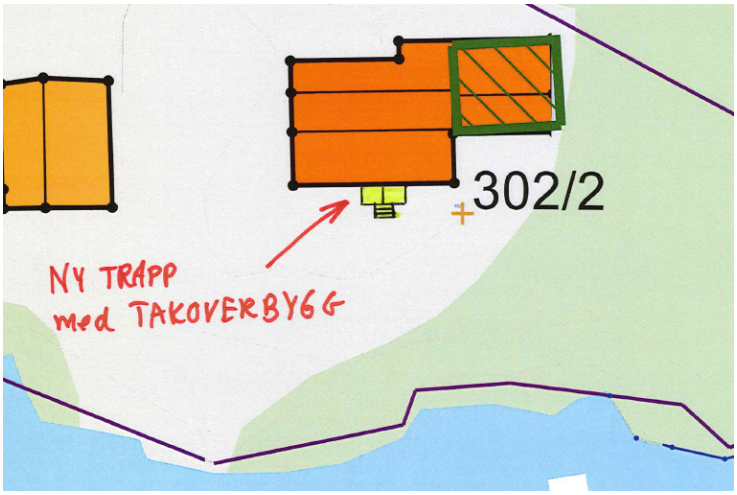
Vedtak

I henhold til delegert myndighet, og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, gir teknisk forvaltning dispensasjon fra kommuneplanens LNF-formål og det generelle byggeforbudet i 50-metersbeltet til vann og vassdrag for å føre opp ny trapp til inngangsdør og takoverbygg over denne. Tillatelsen gis i henhold til søknad mottatt 08.09.26. For begrunnelse vises det til avsnittet «Vurdering».

Selve tiltaket, etter innvilget dispensasjon, er så lite av omfang at dette er unntatt søknadsplikt jfr. SAK10 § 4-1 bokstav b).

Bakgrunn

Kristin Markussen søker om å erstatte dagens steintrapp ved inngangsdøra til hennes hytte i Merslandsveien 264 med en ny tretrapp. For å ta vare på den nye trappa og for å beskytte inngangsdøra, ønsker hun også å bygge et enkelt takoverbygg på 1,2 x 2,5 meter. Dagens steintrapp er i dårlig forfatning og er ikke trygg å bruke. Fagfolk har også anbefalt et lite takoverbygg for å beskytte inngangsdøra for vær og vind.



Området hytta ligger i er i kommuneplanen utlagt til ordinært LNF-område, der kun nødvendige tiltak for landbruksdrift er kurante å føre opp. Hytta ligger dessuten bare ca. 15 meter fra

vannkanten av Merslandsvannet. Tiltaket betinger således dispensasjon fra planformålet og det generelle byggeforbudet i 50-metersbeltet langs vann og vassdrag.

I søknaden om dispensasjon vises det til at dagens steintrapp er direkte farlig for eldre mennesker, og at den derfor må endres. Det vises også til at inngangsdøra i dag er svært utsatt for vær og vind. Inngangsdøra er på den siden av hytta som vender mot vannet, og det er derfor vanskelig å ikke komme nærmere vannet. Takoverbygget er svært lite og godt tilpasset arkitekturen og den sørlandske byggeskikken.

Nabovarsel
Søker opplyser at ingen naboer blir berørt av tiltaket.

Vurdering

Oppføring av ny tretrapp som erstatning for eksisterende steintrapp, samt et lite takoverbygg på 3 m² i forbindelse med denne er i utgangspunktet et så lite tiltak at det er unntatt fra saksbehandling, jfr. SAK10 § 4-1 bokstav b). Det er imidlertid i strid med områdets LNF-formål og det generelle byggeforbudet i 50-metersbeltet til vann og vassdrag.

I LNF-områder er det kun nødvendige tiltak for landbruket som er kurante. I dette tilfellet, der det skal føres opp ny trapp og takoverbygg til en hytte som ikke har noen tilknytning til landbruket, vil en tillatelse betinge dispensasjon fra kommuneplanens LNF-formål. Da inngangsdøra bare ligger 15-16 meter fra vannkanten av Merslandsvannet, vil det også betinge en dispensasjon fra kommuneplanens generelle byggeforbud i 50-metersbeltet til vann og vassdrag.

Pbl. § 19-2 gir kommunen anledning til å varig eller midlertidig dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår. Det følger av § 19-2, 2. ledd at det ikke kan dispenseres dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Videre fremgår det at det skal foretas en avveining av hensynene som taler for og imot en dispensasjon. Det kan bare dispenseres dersom det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon

Pbl. § 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 27.10.21 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 ressursdisponerings-

hensyn 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 oppvekstsvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.

Første spørsmål i vurderingen etter 2. ledd er om hensynene bak LNF-formålet samt hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt hvis dispensasjon gis. Intensjonen bak LNF-formålet er å ivareta primærnæringens interesser, samt eventuelle natur- og friluftsinteresser i området.

Det er søkt om å føre opp ny inngangstrapp for å få en tryggere adkomst, samt et takoverbygg for å beskytte inngangsdøra for vær og vind. Hytta, som ble tatt i bruk i 1993, har inngangsdør mot sør. Trappa og taket må derfor bygges mot Merslandsvannet – i strid med det generelle byggeforbudet langs vann og vassdrag. Eiendommen er en fradelt hyttetomt, uten landbruksinteresser og området like ved bygget er del av den privatiserte sonen rundt hytta. Teknisk forvaltning kan ikke se at tiltaket vesentlig vil tilsidesette intensjonen bak LNF-formålet eller byggeforbudet langs vann og vassdrag.

Kommunen ser tiltakshavers behov for en trygg adkomst og værbeskyttelse av inngangspartiet. Dette er rent objektivt også en fordel for eiendommen. Derfor finner bygningsmyndighetene at fordelen ved tiltaket er vesentlig større enn eventuelle ulemper. Etter en samlet vurdering finner bygnings-myndighetene at vilkårene for å kunne gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Det må avslutningsvis gjøres en konkret vurdering av om kommunen likevel skal avslå dispensasjons-søknaden. Denne vurderingen ligger til kommunens skjønn hvor kommunen kan legge vekt på foreliggende politiske og faglige føringer. Det vises til at et avslag i de tilfeller der vilkårene ellers er oppfylt, krever begrunnelse med forankring i saklig hensyn. I dette tilfellet mener kommunen at det ikke foreligger hverken politiske eller faglige føringer som tilsier at tiltaket bør avslås. Det gis derfor dispensasjon som omsøkt. Selve tiltaket, etter innvilget dispensasjon, er så lite av omfang at dette er unntatt søknadsplikt jfr. SAK10 § 4-1 bokstav b).

Informasjon

Gebyr

Det blir beregnet behandlingsgebyr for tiltakene i tråd med regulativ vedtatt av kommunestyret.

Dispensasjon – enkle saker	kr.	11 900,-

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Informasjon om klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, jf. forvaltningsloven kap. VI. Klagefristen er tre uker etter du har mottatt vedtaket. En eventuell klage skal sendes til kommunen. Hvis klagen ikke tas til følge av kommunen, videresendes den til Statsforvalteren i Agder som klageinstans. Klagen skal vise til vedtaket det klages over, og den eller de endringer som ønskes. Klagen bør begrunnes og andre opplysninger av betydning for saken bør nevnes.

Ferdigstillelse

Tiltakshaver skal anmode om ferdigattest når tiltaket er oppført, og før det tas i bruk.

Bortfall av tillatelse
Denne tillatelsen er gyldig i tre år fra vedtaksdato, dvs. at om arealoverføringen ikke er igangsatt innen tre år, faller tillatelsen bort.

Med hilsen

Harald Martin Storaker
saksbehandler

Kjersti Elisabeth Skiple Verdal
avdelingsleder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ikke signatur.