LINDESNES KOMMUNE

LINDESNES KOMMUNE
Nordre Heddeland 26
4534 MARNARDAL

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	DELE-26/00767-3	Jørgen Hansen	02.09.2026

Dispensasjon og tillatelse til arealoverføring og grensejustering, 39/16, Skinsnes

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	39 / 16 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	39 / 95 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	39 / 107 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	39 / 93 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	39 / 150 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	39 / 266 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	39 / 265 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	39 / 121 / 0 / 1
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	39 / 121 / 0 / 2
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	39 / 101 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	39 / 98 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	39 / 96 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	39 / 87 / 0 / 0
Innsender:	LINDESNES KOMMUNE
Hjemmelshaver:	KNOLL OG TOTT EIENDOM AS
Hjemmelshaver:	RJR EIENDOM AS
Hjemmelshaver:	LINDESNES KOMMUNE
Hjemmelshaver:	SUNRAY SHADOW INVEST AS
Hjemmelshaver:	Stig Henning Gumpen
Hjemmelshaver:	Thor Espen Gumpen
Hjemmelshaver:	MIKKELSMYRVEIEN AS
Hjemmelshaver:	SOMMERKROVEIEN 5 AS
Hjemmelshaver:	SOMMERKROVEIEN 11 AS
Hjemmelshaver:	GUMPEN BILEIENDOM AS

Vedtak

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, innvilger kommunen dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål for omsøkte arealoverføringer og grensejusteringer. Som begrunnelse vises det til vurdering nedenfor.

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- bygningsloven (pbl.) § 21-4 gis tillatelse til omsøkte arealoverføringer i tråd med søknad og situasjonskart mottatt 08.06.26.

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

Saksopplysninger

Lindesnes kommune v/Geir Inge Lian søker om arealoverføringer av følgende parseller på Skinsnes forretningsområde:

Til offentlig veiformål

- ca. 85m^2 + 125 m^2 fra gnr. 39 bnr. 150 til gnr. 39 bnr. 16
- ca. 6 m^2 fra gnr. 39 bnr. 266 til gnr. 39 bnr. 16
- ca. 62 m^2 fra gnr. 39 bnr. 265 til gnr. 39 bnr. 16
- ca. 18 m^2 fra gnr. 39 bnr. 121 fnr. 1 til gnr. 39 bnr. 16
- ca. 29 m^2 fra gnr. 39 bnr. 121 fnr. 2 til gnr. 39 bnr. 16
- ca. 45 m^2 fra gnr. 39 bnr. 101 til gnr. 39 bnr. 16
- ca. 1 m^2 fra gnr. 39 bnr. 98 til gnr. 39 bnr. 16
- ca. 81 m^2 + 64m^2 fra gnr. 39 bnr. 93 til gnr. 39 bnr. 16
- ca. 121 m^2 + 85m^2 fra gnr. 39 bnr. 150 til gnr. 39 bnr. 16
- ca. 45 m^2 fra gnr. 39 bnr. 16 til gnr. 39 bnr. 96

Til næringsformål

- ca. 400 m^2 fra gnr. 39 bnr. 16 til gnr. 40 bnr. 592

Det søkes samtidig om dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål for følgende tiltak:

• arealoverføring av parsell på ca. 56 m^2 fra gnr. 39 bnr. 16 til gnr. 39 bnr. 95 til næringsformål
• grensejustering ca. 44 m^2 mellom gnr. 39 bnr. 16 og gnr. 39 bnr. 107 til næringsformål
• grensejustering ca. 80 m^2 mellom gnr. 39 bnr. 16 og gnr. 39 bnr. 93 til næringsformål.

Dispensasjonssøknaden begrunnes med at arealene inngår i eksisterende næringsarealer, og at tiltakene vil bidra til å bringe eiendomsforholdene i samsvar med dagens bruk.

Naturmangfoldloven, **Kulturminner**, **Risiko og sårbarhet/byggegrunn**
Vil ikke bli berørt som følge av arealoverføringen.

Andre myndigheters uttalelser/vedtak
Tiltaket er ikke sendt på høring da denne saken kun har lokal interesse.

Nabovarsling
I medhold av bestemmelsene i pbl. § 21-3 andre ledd gis det fritak for nabovarsling for det omsøkte tiltaket. Det anses ikke at nabointeresser blir berørt av det omsøkte arbeidet.

Infrastruktur
Ingen endring

Arealplanstatus
For området gjelder kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser, vedtatt 07.09.2023. Videre omfattes eiendommene av reguleringsplan for Skinsnes med tilhørende bestemmelser, vedtatt 07.03.2013. Området er regulert til delvis *annen veigrunn, gangvei, kjørevei og Forretning/Kontor.*

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 tiltak i strid med reguleringsplanens arealformål 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 oppvekstsvilkår 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 arealformål samt hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt hvis dispensasjon gis.

Bestemmelsen om reguleringsplanens arealformål skal sikre en planmessig og forutsigbar arealdisponering. Det omsøkte tiltaket innebærer at mindre arealer som i reguleringsplanen helt eller delvis er avsatt til annen veigrunn overføres eller grensejusteres til tilgrensende næringsarealer. Kommunen kan ikke se at tiltaket vil medføre vesentlige endringer i områdets karakter eller arealbruk, eller vanskeliggjøre gjennomføringen av reguleringsplanen for øvrig. Kommunen vurderer derfor at hensynene bak bestemmelsen ikke blir 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.

Fordelene er at tiltakene bidrar til å bringe eiendomsforholdene i samsvar med eksisterende bruk og skaper en mer hensiktsmessig eiendomsstruktur. Ulemper ved å gi dispensasjon er på generelt grunnlag at slike tillatelser kan medføre presedensvirkninger for andre tiltak som omfattes av samme plan. Ethvert tiltak må imidlertid vurderes konkret og ut fra sine spesielle forhold.

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

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 dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål, 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

Oppmåling
Søknaden oversendes geodataavdeling for oppmåling. Vi vil opplyse om at det for tiden er mange delingssaker. Det må derfor ventes at det tar noe tid før oppmåling finner sted. Iht. matrikkelloven er det en frist på inntil 16 uker fra delingsvedtaket og frem til ferdig oppmålt tomt.

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 jfr. 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. Det gjøres oppmerksom på at det i tillegg vil faktureres gebyr for oppmåling etter matrikkelloven.

Dispensasjon - enkle saker	6 800,-
Gebyrtype byggesak - Oppretting/endring av matrikkelenhet	11 900,-
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:
Delingskart
Delingskart_RPL

Kopi til:
KNOLL OG TOTT EIENDOM AS
RJR EIENDOM AS
SUNRAY SHADOW INVEST AS
Stig Henning Gumpen
Thor Espen Gumpen
MIKKELSMYRVEIEN AS
SOMMERKROVEIEN 5 AS
SOMMERKROVEIEN 11 AS
GUMPEN BILEIENDOM AS