LINDESNES KOMMUNE

AMTEDAL & HANSEN ARKITEKTKONTOR AS
Vindmøllegangen 5
4631 KRISTIANSAND S

Gunnar Amtedal

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-26/00440-2	Kjersti Elisabeth Skiple Verdal	19.06.2026

Dispensasjon for oppføring av garasje/lagerbygg til dugnadsgjengen, 160/1400, Olaf Isaachsens gate 47

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	160 / 1400 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	AMTEDAL & HANSEN ARKITEKTKONTOR AS
Ansvarlig prosjekterende:	AMTEDAL & HANSEN ARKITEKTKONTOR AS
Ansvarlig utførende:	TT ANLEGG AS
Ansvarlig utførende:	TT ANLEGG AS
Ansvarlig utførende:	TT ANLEGG AS
Ansvarlig utførende:	TT ANLEGG AS
Nabo:	BÅTHUSLAG II SMALSUND SA
Tiltakshaver:	DUGNADSGJENGEN FURULUNDEN

Vedtak

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, innvilger kommunen dispensasjon fra plan-og bygningslovens § 1-8 for oppføring av lagerbygg som omsøkt. Som begrunnelse vises det til vurdering nedenfor.

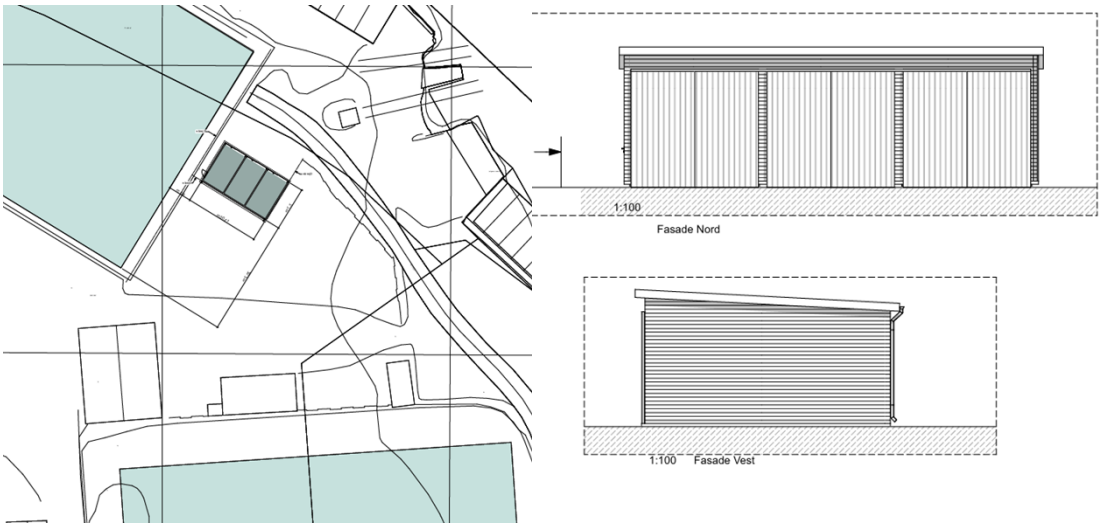
I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- bygningsloven (pbl.) § 21-4 gis tillatelse til oppføring av garasje/lagerbygg i tråd med søknad, tegninger og situasjonskart mottatt 13.04.26.

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

Saksopplysninger

Amtedal & Hansen Arkitektkontor as søker pva Dugnadsgjengen Furulunden om oppføring av lager/garasjebygg på gnr 160, bnr 1400, Olaf Isaachsens gate 47 i Idrettsparken.
Teknisk Drift og Dugnadsgjengen skal ha sambruk av lageret for drift av kommunens idrettsanlegg i og rundt Idrettsparken.

I flg tegningen er bebygd areal 100 m2.
Bygget skal oppføres med pulttak på 3 grader med høyeste gesims på 4,3 meter.



Det søkes om dispensasjon fra manglende byggegrense mot sjø.
Dispensasjonssøknaden begrunnes bl.a. med følgende;
«Tilkomst til sjø for allmenheten opprettholdes som i dag. Gang- og sykkeltrafikk ledes naturlig utenom eiendommen. Det er ingen konsekvenser for naturmangfold, landskap, friluftsliv, folkehelse og barn og unge. Dette begrunnes med at arealet i dag benyttes til lagring for å drifte Idrettsparken. Tiltaket er å bygge garasje/ lager på det samme arealet. Det er ingen endringer av adkomst eller parkering. Tiltaket gir ingen endringer av trafikk til og fra sonestasjonen.

Dugnadsgjengen utfører drifts- og skjøtselstiltak i Furulunden som brukes også av ulike brukere i Idrettsparken. Bygget er i samsvar med vedtatt reguleringsplan for Idrettsparken. Løsningen er positiv både for kommunen og Dugnadsgjengen. Det er kun fordeler, og ulempene er minimale."

Naturmangfoldloven
Aktuelle databaser er sjekket uten at noe er funnet. Område er fra før bebygd og sjansen for funn er svært liten.
Naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses med dette som tilstrekkelig vurdert.

Kulturminner
Det er per i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet. Det gjøres oppmerksom på at dersom det ved tiltak i marken oppdages kulturminner eller oldsaker, skal arbeidene stanses i den utstrekning de kan berøre fornminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding skal i så fall straks sendes Agder fylkeskommune v/kulturminnevern og kulturturisme. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står selv ansvarlig for at det blir overholdt, jf. kulturminneloven § 8.

Risiko og sårbarhet/byggegrunn
Området er innenfor flomsone og aktsomhetsområde for storflo.
Det foreligger rapport om sikker byggegrunn, jfr notat fra Dagfin Skar AS datert 07.04.26.
Med bakgrunn av byggets bruk som lagerbygg med lite personopphold, klassifisering i sikkerhetsklasse F1 og gjennomførte avbøtende tiltak, vurderes tiltaket å oppfylle kravene i TEK17 § 7-2 om sikkerhet mot flom og stormflo. Fundament og bæresystem er dimensjonert slik at tilfredsstillende sikkerhet mot oppdrift selv ved en 200-års stormflo ivaretas. Videre er bygget utformet slik at funksjon og skadebegrensning opprettholdes ved midlertidig oversvømmelse, gjennom robuste materialvalg i

flomutsatt sone og plassering av tekniske installasjoner over kote +1,8. Samlet vurderes bygget å ha tilstrekkelig sikkerhet, stabilitet og funksjon i samsvar med gjeldende regelverk.

Andre myndigheters uttalelser/vedtak
Da bygget plassers bak eksisterende bebyggelse, veg og levegg, mener kommunen at tiltaket ikke vil berøre de interesser offentlig instanser skal ivareta. Statsforvalteren vil imidlertid få kopi av søknaden.

Nabovarsling
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl. § 21-3, og det er registrert merknader fra Båthuslag 2 Smalsund DA v/Finn Morten Bessesen.
Merknadene går i hovedsak på at de er bekymret for at grunnarbeidene skal føre til skader på Båthuslag 2 sin fundamentering med mur/peler.

Søker har kommentert at gammel søppelfylling som ligger utenfor omsøkt lager, og at oppføring av nytt lager ikke vil gi ulemper for eksisterende båthus.

Kommunen presiserer at når det gjelder grunnforholdene og terrengarbeidet, så legger kommunen til grunn at de omsøkte tiltakene prosjekteres og utføres iht de gjeldende lover og regler det måte angå. Ansvarlig foretak har erklært ansvarsrett for dette.

Infrastruktur
Det skal ikke legges inn vann i bygget.
Overvann føres til terreng.

Erklæring om ansvarsrett
Erklæring om ansvarsrett er innsendt og er iht. gjennomføringsplan datert 13.04.26.
Evt. endringer i ansvarsforholdet krever at ny erklæring om ansvarsrett sendes kommunen sammen med revidert gjennomføringsplan.

Det legges til grunn at foretakene har tilstrekkelig utdanning og kompetanse til å kunne erklære ansvarsrett for de aktuelle fagområder.

Ansvarlig søker er tiltakshavers bindeledd både med bygningsmyndighetene og med øvrige ansvarlige foretak i en byggesak. Det er ansvarlig søkers plikt å sørge for at foretak som erklærer ansvarsrett, får melding om vedtak i saken.

Arealplanstatus
For området gjelder kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser, vedtatt 07.09.2023. Videre omfattes eiendommen av reguleringsplan for Vestnes, PlanID 4205_7 med tilhørende bestemmelser, vedtatt 06.09.07. Området er regulert til anlegg for idrett og sport.

Vurdering

Det aktuelle tiltaket er i samsvar med gjeldende plan når det gjelder formålet. Planen åpner opp for bygg som er nødvendig for bruken av området og dette innbefatter også nødvendige bygg for å kunne lagre utstyr.

Alle tiltakene 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 har ikke reguleringsplanen innregulert byggegrense mot sjø og bygget vil derfor være avhengig av dispensasjon fra pbl § 1-8.

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.

<u>Vurderingen av vilkåret om «vesentlig tilsidesettelse» konkret i denne saken</u>
Etter pbl. § 1-8 første ledd, skal det i 100-metersbeltet langs sjøen tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Aktuelle garasje/lagerbygg vil neppe vesentlig tilsidesette hensynene verken bak pbl. § 1-8, hensynene bak lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser. Det vises til at området fra før er privatisert som innegjerdet lagringsplass, og at byggene vil bli liggende bak eksisterende levegg/gjerde, intern veg og båthusrekke langs sjøen.
Det er i planen også innregulert en stripe med friområde mot sjøen, slik at arealet nærmest sjøen og mot båthusrekken fremstår som delvis uberørt og åpen for alle.
Kommunen mener at oppføring av aktuelle garasje/lagerbygg ikke vil bli berørt av noen av de hensyn byggeforbudet skal ivareta.

Det første av de kumulative vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er derfor oppfylt.

<u>Konkret vurdering av vilkåret om at fordelene klart må overstige ulempene</u>
Det er først og fremst areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante i interesseavveiningen. Kommunen må derfor vurdere de objektive forholdene på eiendommen.

Ut fra ovenforvente vurdering kan kommunen vanskelig se at det foreligger noen reelle eller konkrete ulemper ved å gi dispensasjon som omsøkt.
Det må kunne anses som en samfunnsmessig fordel å kunne tilrettelegge for et lagerbygg som skal brukes i forbindelse med drift av Idrettsanlegget og dugnad/vedlikehold av Furulunden.
Uteområde brukes i dag til lagring av materiell og utstyr og lageret skal benyttes både av Dugnadsgjengen og Teknisk drift. Bruken av området vil dermed ikke bli vesentlig endret og et nytt bygg her vil ikke medføre noen endringer mht trafikk til/fra og eller parkeringsforhold.

Kommunen finner etter dette at det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for å innvilge dispensasjon fra manglende byggegrense mot sjø.

Lindesnes kommune finner etter dette at vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt.

Kommunens konkrete skjønnsmessige vurdering
Isolert sett burde en foretatt en planendring og regulert inn den manglende byggegrensen. Dette er imidlertid noe som bør ses på gjennom en revidering av hele planen, og dette ligger såfall noe frem i tid. Pga de samfunnsmessige fordelene med å få dette på plass innen kort tid, mener rådmannen derfor at det likevel bør kunne åpnes opp for at dette tas som en dispensasjon.
Aktuelle søknad vil neppe medføre presedens for lignende saker og kommunen mener derfor at søknaden bør innvilges som omsøkt.

Etter pbl. § 29-4, første ledd, skal kommunen godkjenne byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde. Vurderingene er i utgangspunktet underlagt kommunens frie skjønn.
Ut fra en konkret vurdering finner kommunen ingen avgjørende grunner til å kreve endret plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde.

Informasjon

Ferdigstillelse
Ansvarlig søker skal anmode om ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse, før det nye tiltaket tas i bruk.

Stikningsdata som angir byggets eksakte plassering må innsendes digitalt på EUREF89-format, versjon SOSI 4.0 eller nyere senest ved anmodning om brukstillatelse.

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 iht. 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.

Gebyrtype – 170 kr pr m2.	17000,-
Dispensasjon – enkel sak	6800,-

Totalt	23800,-

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

Kjersti Elisabeth Skiple Verdal
Avdelingsleder byggesak

Glenn Anderson
Leder teknisk forvaltning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
A10-1 Situasjonsplan
A40-01 Fasade Nord og Vest
A40-02 Fasade Sør og Øst_ Tverrsnitt
A20-1 Plan

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I AGDER
DUGNADSGJENGEN FURULUNDEN, Arne Birkeland
BÅTHUSLAG II SMALSUND SA