LINDESNES KOMMUNE

Sigvald Risa
Sarabakken 3
4342 UNDHEIM

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-25/01215-4	Kjersti Elisabeth Skiple Verdal	07.07.2026

Avslag på dispensasjon for oppføring av takoverbygg 455/344, Øksnevikveien 20

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 455 / 344 / 0 / 0
Tiltakshaver: Sigvald Risa

Vedtak

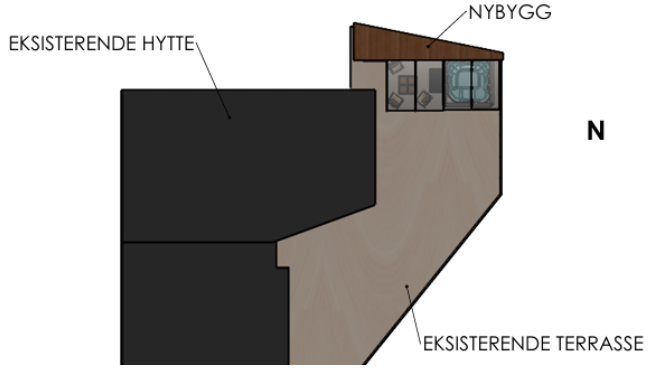
I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, avslår kommunen søknad dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene vedr maks bruksareal i forbindelse med takoverbygg. Som begrunnelse vises det til vurdering nedenfor.

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

Saksopplysninger

Det søkes om dispensasjon for oppføring av skyvbart overbygg på terrassen på fritidseiendommen gnr 455, bnr 344, Øksnevikveien 20. Søker opplyser at bruksareal på eksisterende hytte er 118,5 m2 og eksisterende bod/anneks er på 18 m2.

Overbygget det søkes om vil få et bruksareal på 12 m2, og en maks høyde på 2,6 meter.



Det er ved flere anledninger gitt tilbakemelding til tiltakshaver at kommunen er skeptisk til å fravike arealkravet i planbestemmelsene, jfr e-post datert 25.08.25 og 19.10.25.
Det likevel valgt å fremme en dispensasjonssøknad og denne vil her bli tatt opp til behandling.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes maks bruksareal.
Dispensasjonssøknaden begrunnes med følgende;
«Formålet med overbygg som det søkes om er å beskytte og ta vare på kostbare eiendeler som spabad. Selv i Øksnevik er det lang sesong utenfor sommer hvor det er fuktig klima og vinter. Som med alt elektrisk og teknisk utstyr er det en stor fordel at dette blir beskyttet. Bygget det søkes om skal plasseres oppå eksisterende terrasse. Det skal ikke endres på eller opparbeides nye areal. Et eksisterende rekkverk skal forlenges i høyden, og et skyvefelt av glass skal monteres rett oppå eksisterende terrasse. Det vil derfor ikke utgjøre en veldig stor forskjell i forhold til dagens bruk av arealet.
Som vedlagte tegning med kart over eiendom viser, så ligger eiendommen på et sted der naboer i vest, nord, sør og øst ikke har innsikt til eiendom og nybygg. Det er heller ikke arealer i noen himmelretninger som kan bygges på som vil ha innsikt til bygget. Da det ikke finnes ulemper med hensyn til formålet med reguleringsplanen med å oppføre bygg det søkes om, mener jeg at fordelene er større enn ulempene.»

Naturmangfoldloven
Naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses som tilstrekkelig vurdert i gjeldende plan.

Kulturminner
Kulturminneloven anses som tilstrekkelig vurdert i gjeldende plan.

Nabovarsling
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl. § 21-3, og det er registrert merknader fra Vidar Åkerlund. Nabo har kommentert følgende;
Vi er positive til at dere bygger hagestue iht. tegninger vedlagt nabovarsel, så lenge det er innenfor hva som er lov mtp høyder i terreng, grenser og BYA

Arealplanstatus
For området gjelder kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser, vedtatt 07.09.2023. Videre omfattes eiendommen av reguleringsplan for Øksnevik PlanID1029_12 med tilhørende bestemmelser, vedtatt 11.12.08, samt planendring ang. utnyttelse vedtatt 11.12.12. Området er regulert til byggeområde for fritidsbebyggelse.

Vurdering

Alle tiltakene omfattes av tiltaksbegrepet i pbl. § 1-6 og er søknadspliktig etter pbl. § 20-1.
Iflg gjeldende planbestemmelser er det på hver tomt tillatt et maks bruksareal på 120 m2 og i tillegg en kombinert bod/anneks på 25 m2.

Omsøkte overbygg vil medføre at tomten totalt sett vil bli bebygd med et bruksareal på 148,5 m2. Aktuelle overbygg er å anse som et bod/uthus/lager/hagestue og kommer inn under de maks 25 m2 som er lov å ha til denne type bebyggelse.

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 de angjeldende tiltak i strid med reguleringsplanens utnyttelse på tomten, 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.

I dette tilfellet søkes om dispensasjon fra krav om maks bruksareal i planbestemmelsene.

En bestemmelse om utnyttelse settes for å kunne ivareta forutsigbarhet og likebehandling i forhold til tiltakshaver, naboer og omkringliggende miljø. Reguleringsplanen er blitt til gjennom en grundig og omfattende prosess og det bør derfor ikke være kurant å fravike denne.

Kravet om maks utnyttelse på 120 m2 på alle bygg til sammen pr eiendom er innarbeidet i nye planer både i gamle Lindesnes og i gamle Mandal, og det foreligger også føringer på kommuneplannivå om at dette må følges. I aktuelle reguleringsplan er det i tillegg åpnet opp for å bygge frittstående eller kombinert bod/anneks/lager/uthus/hagestue på til sammen 25 m2, og denne planen er derfor allerede 25 m2 over det de fleste alle andre reguleringsplaner har fått lov til de siste 15 årene.
En dispensasjon fra dette kravet vil undergrave funksjonen til reguleringsplanen og medføre en uthuling av gjeldende bestemmelse.

På bakgrunn av denne vurderingen mener kommunen at tiltaket vil medføre at hensynet bak planens krav til utnyttelse vil bli vesentlig tilsidesatt.

Da dispensasjonen avslås etter første ledd vurderes ikke saken videre i forhold til fordeler og ulemper etter andre ledd.

Det vises også til at kommunen i flere lignende saker har opprettholdt kravet til maks areal på tomten og at det foreligger både administrative og politiske føringer på at denne type dispensasjoner ikke skal innvilges. En eventuell dispensasjon i dette tilfelle vil derfor kunne medføre en uheldig presedensvirkning. Selv om aktuelle takoverbygg isolert sett ikke nødvendigvis vil komme i direkte konflikt med verken omkringliggende bebyggelse eller naboer, og ikke er en stor overskridelse av arealkravet, så vil kommunen i slike saker måtte se på hvilke føringer en gir dersom en åpner opp for dette gjennom dispensasjon og ikke som en plansak.
Dersom en skal kunne åpne opp for å bygge mer på aktuelle tomt er dette derfor noe som bør sees på i plansammenheng, og ikke som en enkeltsak.

På bakgrunn av denne vurderingen mener kommunen at det ikke kan gis dispensasjon for det omsøkte tiltak.

Informasjon

Gebyr
Behandlingsgebyr for søknaden faktureres i henhold til kommunens gebyrregulativ. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Gebyrtype, dispensasjon mindre komplisert	11900,-

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

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Vidar Åkerlund