LINDESNES KOMMUNE

Børre Friberg
Kongefjellveien 42
4517 MANDAL

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-25/00632-6	Kjersti Elisabeth Skiple Verdal	23.06.2026

Tillatelse til dispensasjon for tilbygg til fritidsbolig, 20/4, Sæsøy 7

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	20 / 4 / 0 / 0
Sektormyndighet:	STATSFORVALTEREN I AGDER
Tiltakshaver:	Børre Friberg

Vedtak

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, innvilger kommunen dispensasjon fra byggeforbud i kommuneplanens LNF-område, samt pbl. § 1-8, for oppføring av tilbygg som omsøkt.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:
Vilkår gitt av vernestyret i vedtak datert 23.03.26 må følges.

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- bygningsloven (pbl.) § 21-4 gis tillatelse til oppføring av tilbygg til hytte som omsøkt i tråd med søknad, tegninger og situasjonskart mottatt 22.04.25.

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

Saksopplysninger

Det søkes om oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsbolig på gnr/bnr, 40/4, Sæsøy 7.

Søker opplyser at bruksareal er 4 m2 og bebygd areal er 4,7 m2.
Høyden på tilbygget blir 2,2 meter fra topp gulv.

Det søkes om dispensasjon fra byggeforbud i kommuneplanens LNF-område, samt byggeforbud i 100-metersbeltet.
Dispensasjonssøknaden begrunnes med følgende;
«Tiltakshaver ønsker å oppgradere/vedlikeholde hytta og da utvide med 4m² BRA som blir en bod i bakkant/side av hytta. Hytta blir på under BRA 25m² til sammen. Tiltaket blir utført i bakkant av hytta og det blir ikke utført sprengning eller andre terreng inngrep som vil påvirke område eller hinder allmenhetens bruk i område. Vi kan ikke se at dette vil påvirke verneområdet da utvidelse er så liten og utvidelsen skjer i bakkant som gjør det lite eller ingen ting synlig fra sjøen, tiltaket kommer ca 34 meter fra nærmeste sjøkant. LNFR område vil heller ikke bli tilsidesatt ved å gi denne tillatelsen, område vil heller ikke bli mer privatisert ved å gi denne tillatelsen da det ikke kommer i konflikt med stier eller andre bruksområder. Vi håper kommunen ser positivt på denne disp søknaden.»

Bygget ligger i tillegg innenfor verneområde for Oksøy-Ryvingen landskapsvernområde og tilbygget krever derfor dispensasjon fra verneområdet. Det er innvilget dispensasjon med følgende vedtak;
«Verneområdestyret for Oksøy-Ryvingen og Flekkefjord landskapsvernområder gir dispensasjon til mindre tilbygg på ca. 4m2 i form av bod i tilknytning til eksisterende hytte på gnr/bnr. 20/4 på Sesøy i Lindesnes kommune.

Dispensasjon gis med hjemmel i verneforskriften for Oksøy-Ryvingen landskapsvernområde, § 3 pkt. 1.3 bokstav b.
Dispensasjon gis på følgende vilkår:
- *Bygnings- og rivnings-avfall skal transporteres ut av landskapsvernområdet og deponeres på lovlig måte.*
- *Bygging av nytt tilbygg til eksisterende hytta skal være i den størrelse og utforming som er skissert i innlevert søknad, ca. 4m2.*
- *Grunnmur, tak og fargevalg skal være i henhold til innlevert søknad.*
- *Verneområdestyret har bare vurdert søknaden etter verneforskriften. Vi forutsetter at det innhentes nødvendige tillatelser etter andre lovverk.*
- *Byggearbeidet skal skje med hensyn til natur og friluftsliv. Byggevirksomheten skal legges utenom hekke- og yngletid for vilt, dvs. utenom perioden 15.april – 15. juli.*
- *Tillatelsen er gjeldende i fire år (april 2030).*
- *Når tiltaket er gjennomført sendes en kort rapport med bilde som viser gjennomført tiltak til verneområdestyret med kopi til Statens naturoppsyn v/Fredrik Gustavsen (Fredrik.Gustavsen@miljodir.no).»*

Naturmangfoldloven
Naturmangfoldlovens §§ 8-12 er vurdert i forbindelse med behandling etter verneforskriften og forutsatt vilkårene i det vedtaket følges, anses kommunen at lovens krav er tilstrekkelig vurdert og ivaretatt.

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
Søker oppgir at tiltaket plasseres i område med sikker byggegrunn og aktuelle kartbaser fra NVE er sjekket.

Nabovarsling
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl. § 21-3. Ved varslingsfristens utløp er det ikke registrert merknader i saken.

Nabosamtykke
Det foreligger nabosamtykke fra eier av gnr. 20, bnr.44 på at tiltaket kan plasseres 3,5 m fra felles eiendomsgrense.

Infrastruktur
Ingen endringer. Ikke innlagt vann.
Overvann føres til terreng.

Arealplanstatus
For området gjelder kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser, vedtatt 07.09.2023.
Arealformål er LNF-område med båndlegging som naturvernområde.
Tiltaket ligger i tillegg innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.

Vurdering

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 er de angjeldende tiltak i strid med kommuneplanens arealformål og byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, 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
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. Tilsvarende hensyn vil i dette tilfellet også være gjeldende bak LNF-formålet.

Aktuelle tilbygg vil neppe bli vesentlig tilsidesatt av hensynene bak kommuneplanens arealformål, hensynene bak pbl. § 1-8, hensynene bak lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser. Det vises til at området fra før er privatisert og at tilbygget vil bli liggende bak eksisterende fritidsbolig. Tiltaket er bra plassert i terrenget og det skal ikke utføres inngrep eller sprengning som vil påvirke området eller hindre allmennhetens bruk av området. Et tilbygg på kun 4 m2 vil neppe utgjøre noen forskjell i forhold til de natur og landskapsinteresser som her skal ivaretas.

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. Basert på ovenfornevnte vurdering, og tillatelse fra vernemyndighetene, kan ikke kommunen kan ikke se noen konkret ulemper ved å gi dispensasjon som omsøkt. Omsøkte tiltak medfører en mer brukervennlig fritidsbolig og mulighet for å kunne disponere arealene på en bedre måte med tanke på størrelse og bruk. Ut fra samfunnsmessige arealdisponeringshensyn er det bedre med tanke fremtidige ressurser å oppgradere den bygningsmassen en har til dagens standard, istedenfor å åpne opp for ytterligere bebyggelse andre steder.

Kommunen finner etter dette at det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for å innvilge dispensasjon for tilbygg til fritidsbolig som omsøkt.

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 tilbygg, etter samme bestemmelses første ledd. Det vises herunder til kommunens generelle politiske føringer for å godkjenne slike tiltak innenfor rammen av de begrensinger som ligger i kommuneplanens pkt. 3.1, selv i områder som omfattes av byggeforbudet etter pbl. § 1-8 andre ledd.

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.

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. Søknaden ble ansett som komplett når tillatelse fra vernemyndigheten ble mottatt den 24.3.26. På grunn av lang behandlingstid, reduseres gebyr med 25 % av opprinnelig stats.

Gebyrtype – mindre tiltak på bebygd eiendom	5100,-
Dispensasjon – mindre tiltak i 100-mb	22100,-
Totalt inkl trekk av 25 %	20400,-

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:
sit kart med mål
221224 Plan, snitt og fasader

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I AGDER