



Tvedestrand kommune

Byggesak

GOUTBEEK AS

Kalsåsveien 31
4900 TVEDESTRAND

Vår saksbehandler
Thomas Rudolf Letz

Saksnummer
BYGG-25/00377
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
31.10.2025

Vedtak: Rammetillatelse og dispensasjon - Oppføring av utleiehytter og bobilparkering samt bryggeanlegg - Bjørkenesveien 4, gnr./bnr. 69/43

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 69 / 43 / 0 / 0
Ansvarlig søker: GOUTBEEK AS
Tiltakshaver: ACTIVA EIENDOM AS

Delegert vedtak i byggesak:

- Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges det dispensasjon og fra plan- og bygningsloven (PBL) § 1-8 vedrørende forbud mot tiltak langs vassdrag for omsøkte tiltak og fra kommuneplan § 2 vedrørende plankrav.
- I medhold av plan- og bygningsloven § 21-4 jf. §§ 20-1 og 20-3 gir Tvedestrand kommune rammetillatelse til oppføring av utleiehytter, bobilparkering og oppføring av bryggeanlegg i samsvar med innsendte søknadsdokumenter.
- Vilkår om sosifil for nybygg ved søknad om ferdigattest.

Jf. matrikkelforskriften § 57 annet ledd er eier, fester og tiltakshaver ansvarlig for at den enkelte bygning eller eiendom blir merket med adressenummer. Jf. tredje ledd skal bruksenhet som er tildelt egen offisiell adresse merkes med adressemerke. Merket skal settes synlig på eller ved inngangsdøren for bruksenheten.

Kontaktinformasjon: www.tvedestrand.kommune.no
Postadresse: Postboks 38, 4901 TVEDESTRAND
Besøksadresse: Tjennaveien 30, 4900 TVEDESTRAND

Telefon: +47 37 19 95 00
E-post: post@tvedestrand.kommune.no
Org.nr.: 964965781

Saksopplysninger

Kommunen har 28.08.2025 mottatt til behandling *søknad om rammetillatelse* for oppføring av utleiehytter og bobilparkering samt bryggeanlegg. Det søkes i tillegg om dispensasjon fra PBL vedrørende forbud mot tiltak langs vassdrag og fra kommuneplanens § 2.1 vedrørende plankrav. Søknaden ble sist komplettert 22.10.2025.



Tiltaket får et bebygd areal (BYA) på 752 m² med et bruksareal (BRA) på 281 m².

Teknisk anlegg/sanitærbygget er ikke inkludert i denne søknaden. Dersom det blir aktuelt, vil denne omsøkes i egen søknad.

Planstatus

Eiendommen er uregulert og er i Kommuneplanens arealdelavsatt til næringsvirksomhet.

Juridisk grunnlag

Lov av 27. juni 2008 om planlegging og byggesaksbehandling, Plan- og bygningsloven (PBL)

Forskrift om byggesak, byggesaksforskriften (SAK 10)

Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17)

Uttalelser fra andre myndigheter

Det foreligger følgende tilbakemeldinger fra:

- Havnemyndighet, datert 06.10.2025 – ingen merknader mot tiltaket
- Landbruk, datert 01.10.2025 der det påpekes at søknaden ikke behandles etter jordloven
- Naturvern, datert 02.10.2025 der det frarådes etablering av bryggeanlegg som opprinnelig omsøkt. Anmerkning: Imidlertid ble utforming og størrelsen av bryggene betydelig redusert fra ca. 100 m² til 32 m² (oppdatert søknad av 22.10.2025) tiltaket nå vurderes å være akseptabelt.

Kontaktinformasjon: www.tvedestrand.kommune.no
Postadresse: Postboks 38, 4901 TVEDESTRAND
Besøksadresse: Tjennaveien 30, 4900 TVEDESTRAND

Telefon: +47 37 19 95 00
E-post: post@tvedestrand.kommune.no
Org.nr.: 964965781

Kommunens vurdering

Tiltak og forhold til plangrunnlag

Arealet er avsatt til næringsvirksomhet.

Etter bygningsmyndighetens vurdering kan etablering av utleiehytter anses å være i tråd med arealformålet forutsatt utleie av hyttene drives kommersielt og hytten ikke brukes f.eks. som fritidsboliger for privat eierskap.

Dispensasjonsspørsmålet

Tiltaket er i strid med formål/bestemmelse i reguleringsplan/kommuneplan/kommunedelplan/plan- og bygningsloven. Det foreligger begrunnet søknad om dispensasjon fra:

1. Kommuneplan § 2. vedrørende plankrav.
2. Plan- og bygningsloven § 1-8 vedrørende forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag.

Momenter i dispensasjonssøknaden:

Tiltaket ligger i en overgangssone mellom elv og hav som regnes som en del av vassdraget.

Som det fremgår av PBL § 19-2 kan kommunen ikke gi dispensasjon "... dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt". Videre heter det: "I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering. Kravene over er kumulative og de må begge være oppfylt for at dispensasjon kan innvilges. Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Det er ikke tilstrekkelig at de hensyn som en bestemmelse skal ivareta ikke blir skadelidende dersom dispensasjon gis, det kreves også at det er noe som saklig sett taler for at dispensasjon bør innvilges.

Vurdering om lovens formål i henhold til plan- og bygningslovens § 1-1 blir vesentlig tilsidesatt

«Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.» Det omsøkte tiltaket er i samsvar med arealformålet fastsatt i gjeldende kommuneplan, og vurderes dermed å være i tråd med kommunens intensjon for utviklingen av området. Etableringen av de planlagte utleiehyttene og bobilparkeringsplassene vil styrke kommunens kapasitet til å ta imot turister. Dette anses som et fremtidsrettet tiltak, i tråd med Tvedestrand kommunes satsing på reiseliv og turisme. På denne bakgrunn vurderes tiltaket å være i samsvar med lovens formål slik det fremgår av plan- og bygningsloven § 1-1.

Dispensasjon fra kommuneplanens § 2. vedrørende plankrav

Hensynet bak kommuneplanens bestemmelse vedrørende plankrav

Hensynet bak plankravet er å sikre en helhetlig, bærekraftig og demokratisk styrt arealutvikling, der utbygging skjer først etter at alle relevante interesser er vurdert og avveid i en plan.

Bygningsmyndighetens vurdering om hensynet blir vesentlig tilsidesatt

Selv om området i kommuneplanen er avsatt til næringsformål, og det omsøkte tiltaket vurderes å være i samsvar med dette, gjelder det i dette tilfellet et krav om reguleringsplan. Kravet følger av tiltakets beliggenhet i nærheten av et vassdrag, jf. kommuneplanens bestemmelser § 2.1 (plankrav). Området har tidligere vært benyttet som campingplass, og det omsøkte tiltaket vurderes som tilsvarende i karakter, da det også retter seg mot turisme og korttidsutleie. Tiltaket vurderes videre å tilpasse seg den eksisterende bebyggelsesstrukturen på en tilfredsstillende måte, til tross for et noe mer

Kontaktinformasjon: www.tvedestrand.kommune.no
Postadresse: Postboks 38, 4901 TVEDESTRAND
Besøksadresse: Tjennaveien 30, 4900 TVEDESTRAND

Telefon: +47 37 19 95 00
E-post: post@tvedestrand.kommune.no
Org.nr.: 964965781

moderne arkitektonisk uttrykk på utleiehyttene. Byggningsmyndigheten finner etter dette at kommuneplanens funksjon som styringsverktøy opprettholdes, og at arealformålet ikke undergraves ved å gi dispensasjon.

Vurdering av fordeler og ulemper

Utnyttelse av et areal som i dag i liten grad er tatt i bruk, anses som en positiv utvikling. Det forhold at tiltaket er i tråd med gjeldende arealformål, taler for at dispensasjon fra plankravet kan innvilges. Byggningsmyndigheten kan ikke se at dispensasjonen vil medføre nevneverdige ulemper. Etter en samlet vurdering anses fordelene som klart større enn eventuelle ulemper.

Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 vedrørende forbud mot tiltak langs vassdrag

Hensynet bak plan- og bygningslovens § 1-8

Bakgrunnen for forbudet er et ønske om å holde den nære strandsonen fri for bebyggelse og konstruksjoner. Forbudet er begrunnet i hensynet til allmennhetens interesser, spesielt ferdsels- og friluftsinnteressene, og også landskapshensyn og verneinteresser.

Byggningsmyndighetens vurdering om hensynet blir vesentlig tilsidesatt

Som tidligere nevnt er det omsøkte tiltaket i samsvar med gjeldende arealformål. Tiltaket er rettet mot å styrke turismerelaterte tilbud i kommunen, noe som støtter opp under kommunens overordnede mål om å være en attraktiv turistby på Sørlandet. I vurderingen av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 skal det legges særlig vekt på allmenne interesser, herunder friluftsinnteresser. Byggningsmyndigheten vurderer at disse hensynene ikke blir vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet. Etter en samlet vurdering finner byggningsmyndigheten derfor at formålet bak bestemmelsen i § 1-8 ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon.

Vurdering av fordeler og ulemper

Byggningsmyndigheten viser til den tidligere vurderingen av dispensasjonsspørsmålet knyttet til plankravet. I denne vurderingen ble det lagt til grunn at tiltaket er i samsvar med gjeldende arealformål, og at en hensiktsmessig og fremtidsrettet bruk av arealet anses som positiv. Det ble derfor konkludert med at fordelene ved tiltaket klart overveier eventuelle ulemper.

Presedensvirkning

Situasjonen etter oppført tiltak vurderes ikke å endre eksisterende forhold i en vesentlig grad. Utleiehyttene føyer seg godt inn i den omkringliggende bygningsmassen. Tiltaket antas derfor ikke å åpne for uønsket praksis i fremtidige saker.

Konklusjon

Byggningsmyndigheten finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i PBL § 19-2 er oppfylt.

Prinsipper for offentlig beslutningstaking i naturmangfoldlovens §§ 8 til 12

Alle vedtak som omhandler forvaltning av fast eiendom, må jfr. naturmangfoldloven (NML) § 7 vurderes opp mot §§ 8 til 12 i NML.

§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget

Tvedestrand kommune har gjennomført kartlegging av biologiske verdier i sjø i 2003, supplerende kartlegging i sjø i 2008, kartlegging av naturtyper på land i 2001 samt ny kartlegging av naturtyper på land i 2011. I tillegg sjekkes her kartgrunnlaget i artskart hos Artsdatabanken og Naturbasen hos Miljødirektoratet.

Kontaktinformasjon:	www.tvedestrand.kommune.no	Telefon:	+47 37 19 95 00
Postadresse:	Postboks 38, 4901 TVEDESTRAND	E-post:	post@tvedestrand.kommune.no
Besøksadresse:	Tjennaveien 30, 4900 TVEDESTRAND	Org.nr.:	964965781

Kartgrunnlaget er undersøkt og en kan ikke se at det er registrert art eller naturobservasjoner på eiendommen eller i umiddelbar nærhet til eiendommen. Bygningsmyndigheten legger til grunn at det eksisterende og tilgjengelige kunnskapsgrunnlaget er i samsvar med de krav som følger av naturmangfoldlovens § 8.

§ 9 – Føre-var-prinsippet

Dette prinsippet vurderes ikke da kunnskapsgrunnlaget tilsies å være tilstrekkelig.

§ 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning

Det vurderes her at det aktuelle tiltaket ikke vil medføre noen nevneverdig belastning av betydning på art eller naturtyper.

De øvrige prinsippene i naturmangfoldloven får mindre betydning i denne saken. Overnevnte vurderinger viser til at tiltaket i liten grad vil påvirke verdifullt naturmangfold

Naboforhold

Naboer er varslet i samsvar med bestemmelsene gitt i plan- og bygningsloven § 21-3, og det er registrert merknad fra Stig Blesvik Eriksen, gnr. 69, bnr. 1. Merknaden går i hovedsak på den arkitektoniske tilnærmingen av bygningen.

Ansvarlig søkers tilsvarende svar til nabomerknaden:

Ansvarlig søker viser til at gjeldende kommuneplan ikke inneholder særskilte bestemmelser eller retningslinjer knyttet til bygningenes arkitektoniske utforming.

Bygningsmyndighetens vurdering av merknad:

Bygningsmyndigheten oppfatter merknaden slik at innsender uttrykker et ønske om at tiltaket bør utformes i tråd med tradisjonell byggeskikk og med en arkitektonisk stil som harmonerer med typisk sørlandsbebyggelse. Dette anses som en relevant og legitim innvending. Etter vår vurdering bør det ved vurdering av nye tiltak alltid legges vekt på forholdet til omkringliggende bebyggelse og landskapsbilde. Samtidig mener bygningsmyndigheten at det i dette konkrete tilfellet kan aksepteres en viss grad av kontrast i arkitektonisk uttrykk. Den planlagte bebyggelsen står ikke i direkte visuell eller byplanmessig sammenheng med eksisterende bebyggelse i nærområdet, og tiltaket vurderes derfor å ikke virke skjemmende eller vesentlig i strid med stedets karakter.

Veg og adkomst

Som vist på situasjonsplan

Vann og avløp

Tilknytning til offentlig VA ledningsnett må være godkjent av VA-avdelingen i Tvedestrand kommune før det kan innvilges igangsettingstillatelse.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Som vist på situasjonsplan

Sikkerhet mot fare

Det ble blant annet kontrollert i NVEs kartbaserte veileder om tiltaket ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleireskred, og dette var ikke tilfelle. Det er ikke identifisert noen faremomenter i forbindelse med tiltaket.

Kontaktinformasjon: www.tvedestrand.kommune.no
Postadresse: Postboks 38, 4901 TVEDESTRAND
Besøksadresse: Tjennaveien 30, 4900 TVEDESTRAND

Telefon: +47 37 19 95 00
E-post: post@tvedestrand.kommune.no
Org.nr.: 964965781

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter bygningsmyndighetens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Beliggenhet og høydeplassering

Høydeplasseringen godkjennes til ferdig planert terreng til kote 3,5 moh, og øverste gesimshøyde til kote 7,0 moh jf. PBL § 29-4 første ledd. Plassering av tiltaket skal utføres i henhold til dette vedtaket og situasjonsplan og tegninger som legges til grunn for dette.

Ansvar og tiltaksklasser

Erklæring om ansvar for funksjonene og ansvarsområdene er arkivert i saken. Bygningsmyndigheten vurderer at tiltaket er tilstrekkelig belagt med ansvar og slutter oss til søkers forslag til tiltaksklasser.

Gebyr

Behandlingsgebyr for behandling av søknaden faktureres i henhold til kommunens gebyrregulativ. Faktura pålydende kr 67.275,- ettersendes tiltakshaver.

Oppsummering og konklusjon

I dispensasjonsvurderingen er bygningsmyndigheten kommet til at tiltaket ikke tilsidesetter de hensyn formål og bestemmelsen er ment å ivareta og at fordeler ved tiltaket er klart større enn ulemper.

Bygningsmyndigheten finner byggeprosjektet løst på en tilfredsstillende måte, i samsvar med plan- og bygningslovens alminnelige byggesaksregler.

Matrikkel

Kommunen benytter innsendt søknadsdokumentasjon som grunnlag for føring av bygningsopplysninger i matrikkelen.

Med hilsen

Thomas Letz

byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: ACTIVA EIENDOM AS
STATSFORVALTEREN I AGDER
Stig Blesvik Eriksen

Klageadgang

Vedtaket i denne saken kan påklages til Statsforvalteren i Agder av parter med rettslig klageinteresse. Klagen skal sendes til Tvedestrand kommune. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. I klagen må du angi årsaken til klagen, endringene du ønsker og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagesaken. Du må også angi ditt eget navn og kontaktinformasjon.

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:

[Klage på byggesaksvedtak - Tvedestrand kommune.](#)

Kontaktinformasjon:	www.tvedestrand.kommune.no	Telefon:	+47 37 19 95 00
Postadresse:	Postboks 38, 4901 TVEDESTRAND	E-post:	post@tvedestrand.kommune.no
Besøksadresse:	Tjennaveien 30, 4900 TVEDESTRAND	Org.nr.:	964965781