



## Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-25/00374-25  
Saksbehandler Thomas Rudolf Letz

| Utvalg                                     | Møtedato   |
|--------------------------------------------|------------|
| Teknikk-, plan- og naturutvalget 2023-2027 | 26.08.2026 |

### Saksfremlegg: Riving av fritidsbolig og oppføring av ny fritidsbolig - Hesnes 5, gnr./bnr. 76/185

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 **innvilges det dispensasjon** fra PBL § 1-8 og arealformålet i Kommuneplan (LNFR-område) samt grad av utnytting iht.

Kommunedelplan, jf. § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) for omsøkte tiltak.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 **avslåes dispensasjon** fra plankravet (Kommunedelplan § 11-9 1., jf. § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) for omsøkte tiltak.

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-4 jf. §§ 20-1 og 20-3 gir Tvedestrand kommune **ikke tillatelse** til rivning av eksisterende bygningsmasse og oppføring av ny fritidsbolig.

#### Vedlegg

Supplering av søknad

Tegning - plan 02

Situasjonsplan

Tegning - plan 01

Søknad om dispensasjon

Saksprotokoll TPN2, 17062026, Sak 26/16, Saksfremlegg: Riving av fritidsbolig og oppføring av ny fritidsbolig - Hesnes 5, gnr./bnr. 76/185

Supplering av søknad

Reviderte opplysninger om planstatus og areal

602510-M3-NBC-ZZ-ARK-XX-RV-01 - A3 - 42-FA-04 Fasader med omriss

602510-M3-NBC-ZZ-ARK-XX-RV-01 - A3 - 42-FA-05 Fasader med omriss

22-PL-11 - Plan 01

22-PL-21 - Plan 02

42-FA-01 - Fasader og Snitt

602510-M3-NBC-ZZ-ARK-XX-RV-01 - A3 - 22-PL-101 Plan med omriss eks hytte

602510-M3-NBC-ZZ-ARK-XX-RV-01 - A3 - 42-FA-01 Fasader

602510-M3-NBC-ZZ-ARK-XX-RV-01 - A3 - 42-FA-02 Fasader

F - Underlag beregning av utnytting, oppdaterte endringer

Følg brev supplering 15.06.2026

Tekniske filer fra Fellestjenester Bygg 9f8137fb-4e82-4f42-bf69-450a5b3be5c0

## Planstatus og juridisk grunnlag

Eiendommen er uregulert og er i Kommunedelplan (plan-ID 128), vedtatt 15.05.2012 avsatt til LNFR-formål.

## Dispensasjonsspørsmålet

Omsøkt tiltak er i strid med:

1. Plan- og bygningsloven § 1-8 (forbud mot tiltak langs sjø)
2. Kommuneplanens arealformål (LNFR-formål).
3. Grad av utnytting (Kommunedelplan § 11-9.d.)
4. Kommunedelplan § 11-9 1. vedrørende plankrav

Det er søkt om dispensasjon fra PBL § 1-8, formålet i kommuneplanens arealdel, kommunedelplanens grad av utnyttelse og plankrav.

## Ansvarlig søkers begrunnelse for dispensasjonene

### 1. Dispensasjon fra PBL § 1-8:

Det er allerede etablert tomter og fritidsboliger på området. Det søkes om å rive eksisterende og sette opp ny fritidsbolig på samme plassering.

### 2. Dispensasjon fra Kommuneplan – arealformål:

Bygging innenfor 100-metersbeltet. Alle fritidsboliger i nærområdet ligger innenfor 100-m beltet. Det er allerede veletablert bebyggelse i området, som har vært der siden tidlig 1960-tall. Fritidsboligen som skal rives har stått siden ca. 1965 og har vært i samme familie hele veien. Det nye tiltaket er å betrakte som godt plassert nærliggende konstruksjoner på tomten, samt nærliggende fritidsboliger. Plasseringen av bygget på samme sted som eksisterende gjør at tiltaket ikke vil virke privatiserende eller endre adkomst for allmennheten ut over dagens situasjon. Tiltaket tilsidesetter ikke formålene i kommuneplanens arealdel.

### 3. Kommunedelplan – grad av utnytting:

Planen setter en grense for samlet bebyggelse i fritidshusområder som ikke skal overstige 120 m<sup>2</sup> BYA uavhengig av tomtestørrelser. Nærmeste naboer og tilstøtende naboer der igjen har flere eksempler på rundt 150 m<sup>2</sup> utnyttelse, samt en på nærmere 200 m<sup>2</sup>. Tiltaket er godt innenfor rammer som allerede er gitt disp. for ved nabotomter og en mengde andre fritidseiendommer i området. Denne tomten er særdeles kupert og har dermed behov for flere platåer for å gi god fremkommelighet på eiendommen. Dette resulterer i trapper og platåer som går med i beregningen av BYA som på normal eiendom ikke ville vært medregnet. Dette bidrar til en høyere total i BYA på grunn av regel om at alt 0,5 m over bakken regnes som BYA. Likevel er tiltaket innenfor det tilstøtende eiendommer ligger på selv om det er over kravet.

Det nye tiltaket er å betrakte som godt tilpasset nærliggende konstruksjoner på tomten, samt nærliggende fritidsboliger. Plasseringen av bygget på samme sted som eksisterende gjør at tiltaket ikke vil virke privatiserende eller endre adkomst for allmennheten ut over dagens situasjon. Tiltaket tilsidesetter ikke formålene i reguleringen.

### 4. Kommunedelplan - plankrav

Hele odden som tomten ligger på, er allerede etablert av fritidsboliger fra langt før reguleringsplaner ble tatt i bruk i landet. Å kreve reguleringsplan for én tomt som skal bytte ut fritidsbolig på samme plassering ville vært absurd. I tillegg fungerer kystsoneplanen som en reguleringsplan for områder. Unntaksbestemmelsene for Kdpl17 Borøykilen åpner for unntak fra plankrav. Selve tiltaket er i tråd med unntaksbestemmelsen, selv om total BYA på tomten overgår

BYA krav i §5d. Skulle dette området vært regulert om til område for fritidsbolig måtte dette ha vært gjort gjennom politisk vilje og behandling ved fornying av kommunens arealdelplan.

#### Uttalelser fra andre myndigheter

Saken ble oversendt Statsforvalteren i Agder, ved miljøvernavdelingen, for forhåndsuttalelse. Statsforvalteren avga uttalelse 19.05.2026, hvor det ble frarådet at kommunen innvilger de omsøkte dispensasjonene.

Statsforvalterens uttalelse er imidlertid basert på en tidligere versjon av søknaden. Etter at uttalelsen ble avgitt, er tiltaket endret og redusert. Blant annet er det bebygde arealet redusert med om lag 22 m<sup>2</sup> sammenlignet med tiltaket som lå til grunn for Statsforvalterens uttalelse. Uttalelsen må derfor ses i lys av at tiltaket som nå foreligger til behandling, er vesentlig endret.

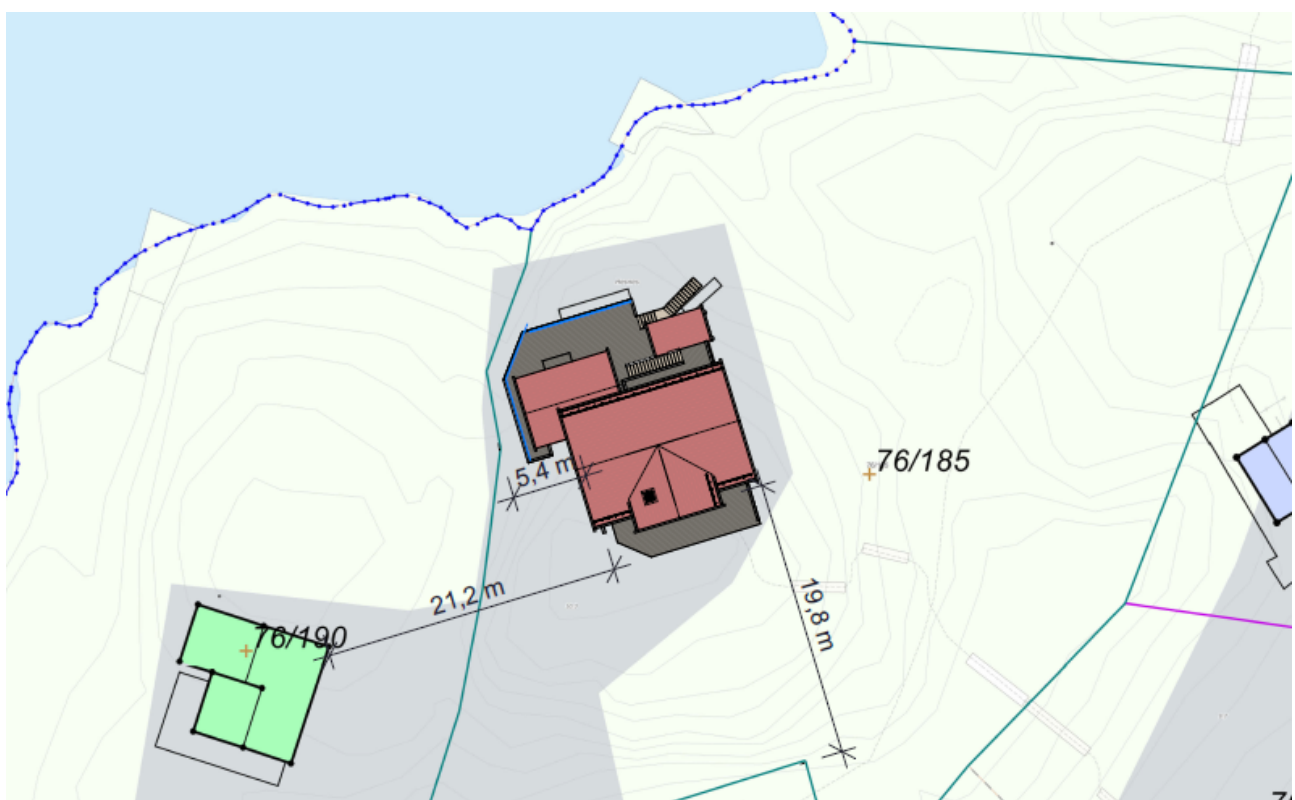
#### Nye momenter i saken

Ansvarlig søker har etter Statsforvalterens uttalelse endret tiltaket, slik at bygningens og de målbare konstruksjonenes samlede fotavtrykk er redusert betydelig sammenlignet med tidligere omsøkt løsning.

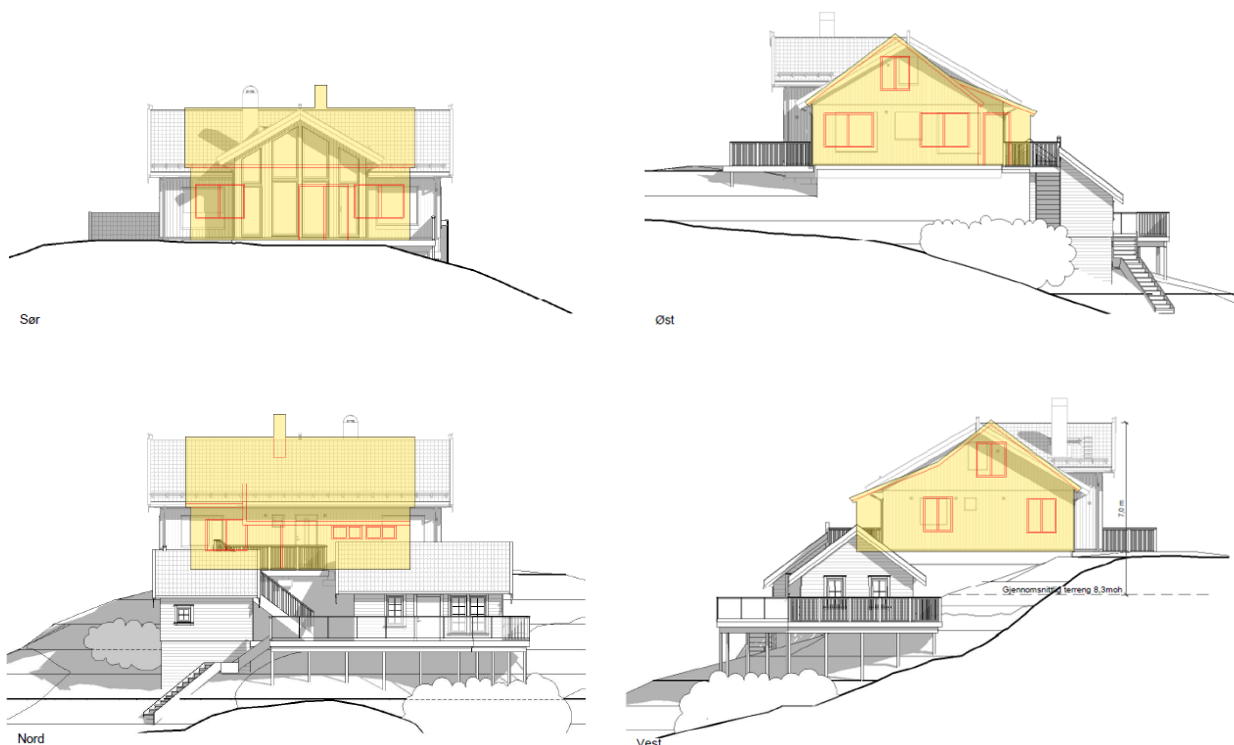
Administrasjonen la opprinnelig saken frem til politisk behandling med negativ innstilling til søknaden. Ansvarlig søker ba deretter om at behandlingen ble utsatt i påvente av oppdatert dokumentasjon.

I møte 17.06.2026 sluttet TPN seg til administrasjonens anbefaling om å utsette den politiske behandlingen til neste møte.

Administrasjonen legger nå frem et revidert saksfremlegg basert på den sist innsendte dokumentasjonen og det reduserte tiltaket.



Situasjonsplan



Fasader (bygningskroppen gult rives)

## Kommunedirektørens vurdering

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 Artsdatabanken og Naturbasen hos Direktoratet for naturforvaltning. 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 §

### § 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 påvirker verdifullt naturmangfold.

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

### Naboforhold

Naboer er varslet i samsvar med bestemmelsene gitt i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

### Dispensasjonsspørsmålet:

Det følger av plan- og bygningsloven (PBL) § 19-2 at kommunen ikke kan gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.

Videre følger det at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vilkårene er kumulative. Det innebærer at begge vilkårene må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis.

Ved vurderingen skal det etter bestemmelsen legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Det er samtidig ikke tilstrekkelig at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig skadelidende. Det må også foreligge relevante og saklige fordeler ved å gi dispensasjon.

### Samlet vurdering av dispensasjonsforholdene:

1. Plan- og bygningsloven § 1-8 og
2. Kommuneplanens arealformål LNFR

### Hensynet bak bestemmelsen/arealformål

Det er søkt om dispensasjon fra PBL § 1-8 og formålet LNFR. Hensynene bak LNFR-formålet er mange, men spesielt viktig er det å bevare eksisterende landskapsbilde, tilgjengeligheten til sjøen samt friluftsliv. Når det gjelder byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen er det hensyn til naturmiljø, kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser som ligger bak.

Da hensynene bak arealformålet og byggeforbudet i denne sak i hovedsak er sammenfallende, vil vi foreta en samlet vurdering av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

### Vurdering om hensynene bak bestemmelsen/arealformålet blir vesentlig tilsidesatt

Det omsøkte tiltaket innebærer ikke en økning i samlet bebygd areal sammenlignet med dagens situasjon. Den nye fritidsboligen har isolert sett et areal som er om lag 10 m<sup>2</sup> større enn eksisterende bygning. Samtidig er deler av de målbare konstruksjonene, blant annet terrassearealer, redusert.

Det samlede bebygde arealet etter gjennomføring av tiltaket vil dermed være om lag 2 m<sup>2</sup> mindre enn eksisterende situasjon.

Tiltaket innebærer videre at eksisterende fritidsbolig erstattes med en ny bygning. Selv om det foretas enkelte endringer i størrelse, høyde og utforming, vurderes tiltaket samlet sett ikke å medføre en vesentlig endring av eiendommens eksisterende bebyggelse eller dens påvirkning på omgivelsene når det gjelder arealbeslag.

Kommunedirektøren vurderer på denne bakgrunn at hensynene bak PBL § 1-8 og kommuneplanens LNFR-formål ikke blir vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon gis.

Det første vilkåret i PBL § 19-2 vurderes dermed som oppfylt.

### Vurdering om fordeler klart overveier ulemper

Tiltaket innebærer at en eksisterende fritidsbolig fra 1960-tallet, som gjennom flere omganger er bygget om og modernisert, erstattes av en ny og mer tidsmessig fritidsbolig.

En fordel ved tiltaket er at eksisterende fritidsbebyggelse kan videreføres og oppgraderes uten at det samlede bebygde arealet økes. Den reviderte løsningen innebærer dessuten en reduksjon i det samlede bebygde arealet sammenlignet med dagens situasjon.

Kommunedirektøren legger også vekt på at tiltaket ikke medfører etablering av en ny fritidseiendom eller et nytt bebyggelsesområde, men gjelder fornyelse av eksisterende fritidsbebyggelse.

Etter en samlet vurdering anses fordelene ved å tillate tiltaket å være klart større enn ulempene knyttet til dispensasjon fra PBL § 1-8 og LNFR-formålet.

Det andre vilkåret i PBL § 19-2 vurderes dermed som oppfylt.

### 3. Grad av utnytting

#### Hensynet bak bestemmelsen i Kommunedelplanen § 11-9. 5.d – Grad av utnytting

Det søkes om dispensasjon fra kommunedelplanens bestemmelse § 11-9 nr. 5 d om grad av utnytting.

Hensynet bak bestemmelsen er blant annet å sikre at ny bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur og omgivelser, og å hindre for tett utbygging. Bestemmelsen skal også bidra til å sikre tilfredsstillende utearealer, lysforhold og bokvalitet.

#### Vurdering om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Eksisterende fritidsbolig har et bebygd areal på om lag 132 m<sup>2</sup> og overskrider dermed allerede bestemmelsens grense på 120 m<sup>2</sup>.

Som følge av at deler av de målbare konstruksjonene, blant annet verandaer, er redusert, vil tiltaket etter den reviderte søknaden medføre at det samlede bebygde arealet blir noe mindre enn i dagens situasjon.

Det foreligger fortsatt et dispensasjonsbehov fordi det nye tiltaket ikke bringes innenfor den fastsatte arealgrensen. Det avgjørende i vurderingen er imidlertid at tiltaket ikke medfører ytterligere arealbelastning sammenlignet med eksisterende situasjon, men tvert imot en mindre reduksjon.

Kommunedirektøren vurderer på denne bakgrunn at hensynet bak bestemmelsen om grad av utnytting ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Det første vilkåret i PBL § 19-2 vurderes dermed som oppfylt.

#### Vurdering om fordeler klart overveier ulemper

Tiltaket innebærer en fornyelse av eksisterende fritidsbebyggelse uten økning i samlet bebygd areal. Den reviderte løsningen innebærer i stedet en mindre reduksjon i bebygd areal.

Fordelen ved å kunne fornye eksisterende fritidsbolig og samtidig redusere det samlede bebygde arealet, uten å legge beslag på ytterligere areal, vurderes som relevant og tungtveiende.

Kommunedirektøren finner etter en samlet vurdering at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Det andre vilkåret i PBL § 19-2 vurderes dermed som oppfylt.

### 4. Plankrav

#### Hensynet bak bestemmelsen om plankrav er blant annet:

- se et område i sammenheng, fremfor å behandle enkelttiltak stykkevis
- avklare arealbruk, infrastruktur og adkomst
- vurdere virkninger for naboer og omgivelser
- sikre nødvendige vurderinger av f.eks. landskap, natur og friluftsliv
- fastsette mer detaljerte rammer for plassering, høyder, utnyttelse, utearealer mv.
- sikre medvirkning og en bredere planprosess før utbygging

- opprettholde en enhetlig arkitektonisk og stedstilpasset løsning

#### Vurdering om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Plankravet skal blant annet sikre at ny bebyggelse vurderes som del av en større helhet, herunder med hensyn til landskap, bebyggelsesstruktur og arkitektonisk utforming.

Kommunedirektøren legger i denne saken særlig vekt på bygningens arkitektoniske utforming.

Administrasjonen har tidligere, i brev av 18.09.2025, påpekt at fritidsboligens utforming, og særlig forholdet mellom kvisten og hovedbygningsskroppen, fremstår som dominerende sett i forhold til eksisterende bebyggelse.

Ansvarlig søker har opplyst at det er et mål å gjenskape uttrykket til et tradisjonelt sørlandshus.

Kommunedirektøren opprettholder imidlertid vurderingen av at kvisten, slik den er utformet med møne i samme høyde som hovedtaket, ikke fremstår som en underordnet bygningsdel.

Etter kommunedirektørens vurdering avviker denne løsningen fra den tradisjonelle byggeskikken som søkes videreført. Tradisjonelle sørlandshus er normalt utformet uten kvist, eller med kvist som er tydelig underordnet hovedtaket, slik at den tradisjonelle saltaksformen fortsatt er det dominerende arkitektoniske elementet.

Dette er et forhold som nettopp ville kunne blitt nærmere vurdert og fastsatt gjennom en reguleringsplan. Et plankrav skal sikre at slike spørsmål vurderes helhetlig og i sammenheng med øvrig bebyggelse og landskap.

Kommunedirektøren vurderer derfor at hensynet bak plankravet i dette konkrete tilfellet blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis.

Det første vilkåret i PBL § 19-2 er dermed ikke oppfylt.

Når det første vilkåret ikke er oppfylt, er det ikke nødvendig å foreta en nærmere vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

#### **Konklusjon**

Kommunedirektøren har etter en samlet vurdering kommet til at vilkårene for dispensasjon er oppfylt når det gjelder:

- plan- og bygningsloven § 1-8 – forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen
- kommuneplanens arealdel – arealformål LNFR
- kommunedelplanens bestemmelse om grad av utnytting.

Kommunedirektøren vurderer imidlertid at hensynet bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon. Vilkåret i PBL § 19-2 første ledd er dermed ikke oppfylt for denne dispensasjonen.

Det foreligger etter dette ikke tilstrekkelig grunnlag for å gi dispensasjon fra plankravet.

Siden dispensasjon fra plankravet ikke kan innvilges, kan tiltaket ikke tillates som omsøkt.

#### **Søknaden avslås.**

Thomas Letz  
byggesaksbehandler