



Tvedestrand kommune

Byggesak

MARRABLE HARALD - SIV ARK MNAL

Sukkerheia 7
4816 KOLBJØRNSVIK

Vår saksbehandler
Emil Engesvik

Saksnummer
BYGG-25/00415
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
02.07.2026

Tiltakshaver: Andreas Stang Lund

Ansvarlig søker: Harald Marrable

Vedtak rehabilitering av på- og ilandstigningsbrygge - Dypvågveien 200 - 92/7

Foretaket har avgitt nødvendig erklæring og søknaden kan dermed realitetsbehandles

Delegert vedtak i byggesak:

- I medhold av plan- og bygningsloven § 21-4 jf. §§ 20-1 og 20-3 gir Tvedestrand kommune tillatelse til gjenoppbygging av ilandstigningsbrygge i samsvar med innsendte søknadsdokumenter.

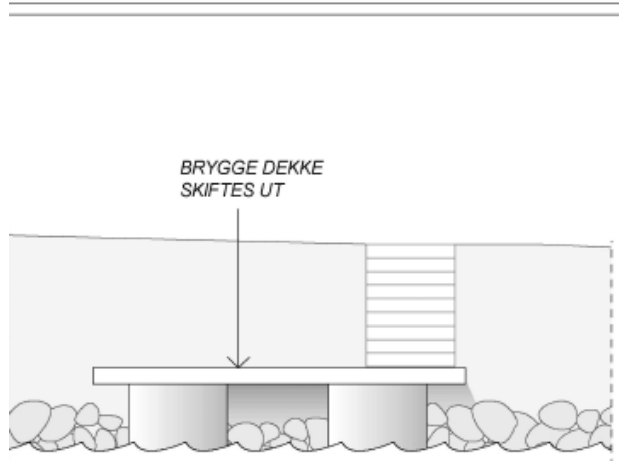
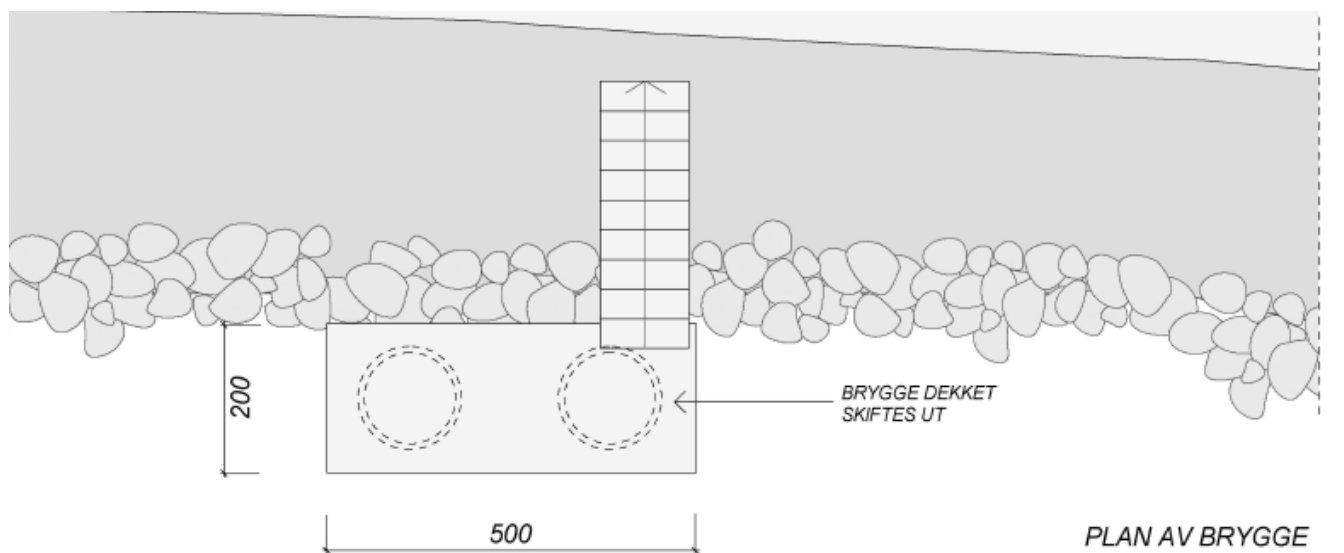
Saksopplysninger

Kommunen har 06.10.25 mottatt til behandling Søknad om tillatelse til tiltak –ett-trinn for gjenoppbygging av ilandstigningsbrygge Søknaden ble sist komplettert 13.06.26.

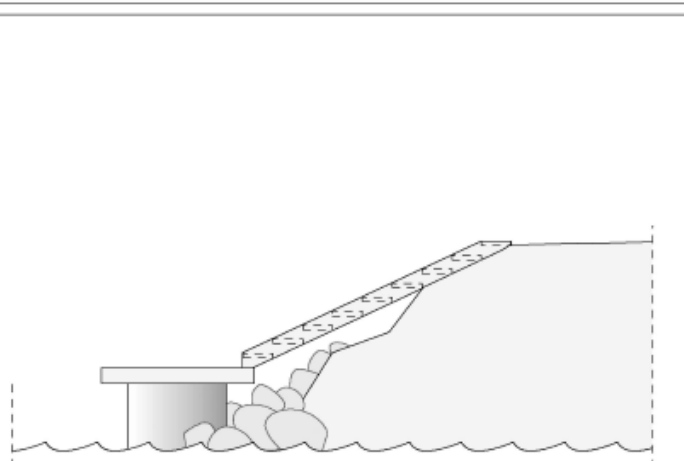
Tiltaket får et bebygd areal (BYA) på 10 m2.

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



OPPRISS FRONT



OPPRISS FRA SIDE



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

Planstatus og juridisk grunnlag

Det aktuelle området er omfattet av reguleringsplan «del av Ulevåg» av 22.11.2011, sist endret 15.01.24. Eiendommen er avsatt til småbåtsanlegg i sjø og vassdrag

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)

Uttalelse fra andre myndigheter

Kommunens vurdering

Tiltaket og forhold til plangrunnlag

Tiltaket er i tråd med plangrunnlaget.

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.

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 påvirker verdifullt naturmangfold.

Naboforhold

Naboer er varslet i samsvar med bestemmelsene gitt i plan- og bygningsloven § 21-3. Det foreligger merknader fra grunnen av 92/7 der bryggen er festet.

Naboer er varslet i samsvar med bestemmelsene gitt i plan- og bygningsloven § 21-3, og det er registrert merknader fra Kåre Ulevåg, gnr. 92, bnr. 7. Merknadene går i hovedsak på at grunneier ikke mener det foreligger noen avtale mellom hans far og de som bygde brygga. Således viser han til plan og bygningsloven § 21-6 første ledd andre punktum «En søknad skal avvises dersom det fremstår som åpenbart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter»

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

Bygningsmyndighetens vurdering av merknad: Kommunen kan ikke ta stilling til privatrettslige konflikter. Kommunen kan derimot kommentere om det er «åpenbart» at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettighetene søknaden forutsetter.

Ansvarlig søker har lagt ved dokumentasjon som viser at tidligere hjemmelshaverne av brygga var med å betale for mudring av kilen. Videre har eier av 92/7 sagt at de ble avtalt at de kunne bygge en brygge i tre. Denne ble bygget i betong. Eierne av brygga hevder å ha en rettighet på brygga.

Vilkåret «åpenbart» kom inn i loven ved endringslov [20. juni 2014 nr. 52](#). Det erstattet det tidligere vilkåret «klart». Formålet med endringen var å heve terskelen for når søknader kan avvises, samt å tydeliggjøre at bygningsmyndighetene ikke skal bruke ressurser på å avklare kompliserte privatrettslige spørsmål, jf. Prop. 99 L (2013-2014) [s. 103](#). Bygningsmyndighetene skal kun gjøre en begrenset undersøkelse av den dokumentasjonen som fremlegges. Den som protesterer mot tiltaket har bevisbyrden.

Ved endringslov [11. mai 2021 nr. 37](#) er vilkåret «åpenbart» presisert. Vilkåret om «åpenbart» innebærer at terskelen for å avvise er høy, og skal forbeholdes tilfellene der det fremgår utvetydig av offentlige registre, dommer, avtaler eller lignende at tiltakshaver ikke har noen rådighet over byggetomta, jf. Prop. 64 L (2020-2021) [s. 81](#). Det følger at Prop. 64 L (2020-2021) [s. 55](#) at det er en høy terskel for å avvise søknad om tillatelse. Eiers fulle rådighet skal som hovedregel legges til grunn ved tiltak på egen eiendom. Bygningsmyndigheten skal behandle søknaden, med mindre en tredjepart kan dokumentere at tiltakshaver åpenbart ikke kan disponere over sin eiendom på den omsøkte måten. Videre fremgår det samme sted at det kan ikke forventes at bygningsmyndighetene tolker private avtaler. Samt at negative servitutter faller utenfor det bygningsmyndighetene skal ta stilling til ved behandling av søknad om tillatelse.

I [SOM-2017-300](#) uttalte ombudsmannen at ved bygging på annen manns grunn er det den som har innvendinger mot tiltaket, som har bevisbyrden, og som må sannsynliggjøre at det er «åpenbart» at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettighetene søknaden forutsetter. Utgangspunktet er at søknaden skal realitetsbehandles, og søknaden kan bare avvises dersom det er «åpenbart» at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter. Fremstår spørsmålet som «uklart», skal saken realitetsbehandles. Den aktuelle saken gjaldt søknad om oppføring av støttemur. Utbygger hadde solgt boliger under oppføring med tomt til et sameie. En støttemur var oppført i strid med rammetillatelsen til boligene. Utbygger søkte om tillatelse til endret plassering av muren. Sameiet protesterte og klaget senere på søknaden/tillatelsen. Etter ombudsmannens syn innebar kjøpekontrakten mellom utbygger og sameierne at det var uklart om utbygger hadde de nødvendige privatrettslige rettighetene for oppføring av muren. Ombudsmannen uttalte at det ikke var grunnlag for å avvise søknaden.

I foreliggende sak er det ikke «åpenbart» at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettighetene søknaden forutsetter. Søknaden vil derfor bli realitetsbehandlet.

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.

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

Beliggenhet og høydeplassering.

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 søkeres forslag til tiltaksklasser.

Gebyr

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

Oppsummering og konklusjon

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

Med hilsen
Emil Engesvik
Saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

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
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