



Tvedestrand kommune

Byggesak

POLLEN BYGG & EIENDOM AS

Kirkebakken 13
4836 ARENDAL

Vår saksbehandler
Emil Engesvik

Saksnummer
BYGG-26/00156
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
21.05.2026

Vedtak - avslag på rammetillatelse 84/525 - Nybrygga 21

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 84 / 525 / 0 / 2
Ansvarlig søker: POLLEN BYGG & EIENDOM AS
Tiltakshaver: Ena Thorbjørnsen

Foretaket har avgitt nødvendig erklæring og søknaden kan dermed realitetsbehandles

Delegert vedtak i byggesak:

- Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges det ikke dispensasjon fra reguleringsformålet, jf. § 12-4 (rettsvirkning av reguleringsplan) for omsøkte tiltak.
- I medhold av plan- og bygningsloven § 21-4 jf. §§ 20-1 og 20-3 avslår Tvedestrand kommune rammetillatelse til bruksendring i samsvar med innsendte søknadsdokumenter.

Saksopplysninger

Kommunen har 17.04.26 mottatt til behandling *Søknad om tillatelse til tiltak – Rammetillatelse for bruksendring.*

Planstatus

Det aktuelle området er omfattet av reguleringsplan for del av Barlinddalen Gnr. 84 Bnr. 44 - 423 -424 av 14.10.1993. Eiendommen er avsatt til næringsformål.

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

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)

Dispensasjonsspørsmålet

Tiltaket er i strid med bestemmelse i reguleringsplan.

Det foreligger begrunnet søknad om dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen:

Vurdering etter plan- og bygningsloven § 19-2

Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra

Formålet med bestemmelsen om serviceanlegg for reiseliv og forbud mot oppstykking er å sikre at småleiligheter fungerer som en del av reiselivstilbudet, og å hindre at disse selges som selvstendige fritidsboliger.

I denne saken er eiendommen allerede seksjonert, den er ikke lenger i bruk i reiselivssammenheng, omsøkt bruk vil ikke påvirke reiselivstilbudet negativt og hensynet bak bestemmelsen blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Fordelene er at bygningen tas i aktiv bruk i stedet for å stå ubrukt, det medfører ingen økt belastning på området, det gir en mer hensiktsmessig og realistisk bruk av eksisterende bebyggelse og det skapes ingen presedens knyttet til oppdeling eller salg, da seksjoneringen allerede foreligger.

Ulempen er at tiltaket formelt avviker fra planformålet.

Ulempene anses som små og teoretiske, mens fordelene er konkrete og praktiske. Vilåårene for dispensasjon etter § 19-2 anses dermed oppfylt.

Presedens

Det omsøkte tiltaket vil ikke danne uheldig presedens fordi eiendommen allerede er seksjonert, tilknytningen til reiseliv er reelt opphørt, det søkes ikke om nye enheter eller oppdeling og saken gjelder en eksisterende, særskilt situasjon.

Oppsummering

Omsøkt bruksendring tilsidesetter ikke hensynene bak planen vesentlig, gir en klart mer hensiktsmessig bruk av eiendommen, medfører ingen negative konsekvenser for området eller reiselivsformålet og oppfyller vilåårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2.

På denne bakgrunn bes det om at dispensasjon innvilges.

Uttalelse fra andre myndigheter

Kommunens vurdering

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

Dispensasjonsspørsmålet

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.

De ulike bestemmelser i planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse, også for at planens hovedformål som overordnet informasjons- og beslutningsgrunnlag ikke skal undergraves. Spørsmålet vedrørende dispensasjon beror for øvrig på en reell og konkret vurdering.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens § 5 «område for serviceanlegg for reiseliv».

Reguleringsplanens § 5 punkt 3. regulerer hva som i sin tid ble bygget på nybrygga. Det ble åpnet for å oppføre rom/småleiligheter frittliggende eller i forbindelse med hovedbebyggelsen, for utleie. Den helt klare forutsetningen var at bebyggelsen innenfor området ikke kan deles opp og selges fra. Den skal forbli en driftsenhet.

Det første spørsmålet er om hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt?

Hensynene bak reguleringsplanen er klare. Småleilighetene skal bli en del av driftsenheten. Tidligere har det vært drevet restaurant i 84/525/*/1. Intensjonen da eieren fikk lov til å ombygge den nå omsøkte delen til leilighet, var at denne kunne leies ut. Restaurantdriften er i stor grad sesongbasert og således faller en leilighet inn under driftsformålet når denne leies ut til sesongarbeidere.

Det argumenteres med at eiendommen allerede er seksjonert og derfor faller utenfor kravene reguleringsplanen oppstiller. At eiendommen 84/525/*/2 og 84/525/*/1 ikke har samme eier betyr ikke at reguleringsformålet endrer seg. Formålet til leiligheten er å være en serviceleilighet til virksomheten i området.

En dispensasjon fra dagens regulerte formål vil klart være i strid med planens intensjon og vil også kunne vanskeliggjøre fremtidig drift av restauranten.

Hensynene bak reguleringsplanens bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt.

Det neste spørsmålet er om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Personlige fordeler skal ikke vektlegges i en dispensasjonsvurdering. At eieren nå ikke kan bruke eiendommen uten at det er i strid med reguleringsformålet er en åpenbar ulempe for eieren. Det fremstår som klart at en dispensasjon vil ha store fordeler for eieren personlig. For området generelt kan denne fordelene sies å være minimal. Den største fordelene er at eiendommen leies ut som serviceleilighet, i tråd med reguleringsplan og -bestemmelser.

Dersom man for alltid fjerner serviceleiligheten vil det i fremtiden være særdeles vanskelig å etablere noen bærekraftig næring på nybrygga og dette må anes som en stor ulempe for området.

Fordelene ved å gi dispensasjon er ikke klart større enn ulempene.

Bygningsmyndigheten finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 ikke 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.

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. Ingen merknader er registrert i saken.

Gebyr

Behandlingsgebyr for behandling av søknaden faktureres i henhold til kommunens gebyrregulativ. Faktura pålydende kr 29590 ,- ettersendes tiltakshaver.

Oppsummering og konklusjon

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

Med hilsen
Emil Engesvik
Saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottaker: Ena Thorbjørnsen

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