



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 20/15537-60
Saksbehandler Ane Gunhild Uleberg

Utvalg	Møtedato
Fylkesutvalget	08.09.2026

Klage på vedtak om endring av reguleringsplan for Lyngør, gnr. 82 bnr. 149, Tvedestrand

Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak

1. Fylkesutvalget opprettholder administrasjonens klage, datert 09.06.2026, på Tvedestrand kommunes vedtak om endring av områderegulering for Lyngør, gnr. 82//bnr.149, datert 13.05.2026.
2. Klagen begrunnes med følgende:
 - Vilkårene for mindre endring av plan er ikke oppfylt, da endringene er i strid med planens formål og vesentlige regionale og nasjonale interesser.
 - En endring av gjeldende plan som åpner opp for boligbebyggelse på gnr. 82//bnr.149, vil påvirke kulturmiljøet på Lyngør negativt. Endringen vil også bidra til å undergrave en relativt ny områdereguleringsplan.

Vedlegg

Innspill fra Agder fylkeskommune - Høring - endring av Områdeplan Lyngør – Planid 182
Tvedestrand kommune - Klage på vedtak tilknyttet områdeplan for Lyngør - gbnr 82/149
Saksprotokoll KOM2, 13052026, Sak 26_39, Endring av områdeplan Lyngør -
sluttbehandling
Planbestemmelser vedtatt
Plankart revidert 27.05.22

Sammendrag

Fylkeskommunedirektøren anbefaler at fylkesutvalget opprettholder administrasjonens klage på Tvedestrand kommunes vedtak om endring av områderegulering for Lyngør, gnr./bnr. 82/149.

Fylkeskommunen vurderer at endringen kommer i konflikt med formålet med områdeplanen og kan svekke kulturmiljøverdier av nasjonal og regional betydning.

Saksopplysninger

Kommunestyret i Tvedestrand kommune vedtok 13.05.2026 en mindre endring av områdeplanen for Lyngør der det gis tillatelse for boligbygging på gnr./bnr. 82/149, ved å endre arealformålet til boligbebyggelse.

Vedtaket ble oversendt fylkeskommunen før sommerferien 2026, men det var ikke mulig å få til en politisk behandling av saken innen klagefristen. Administrasjonen fremsatte derfor en administrativ klage, og legger nå frem en sak til avgjørelse i fylkesutvalget.

Klagesaken har pågått siden kommunestyret i Tvedestrand vedtok en områdeplan for Lyngør i mai 2022. Formålet med planen er å ivareta Lyngørs kulturhistoriske verdi som uthavn, og å sikre bevaring og gjenoppretting av områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og landskapsmessige kvaliteter. Planen skal også forhindre utbygging som svekker vernehensynene. For å ivareta en differensiert forvaltning, som både ivaretar de kulturhistoriske verdiene og samtidig gir rom for utvikling, har planen ulike soner som igjen har ulike bestemmelser. Den eldste og mest bevaringsverdige bebyggelsen ligger i sone 1, men også bebyggelsen i sone 2 har høy verneverdi. Det er disse sonene som har det strengeste vernet på Lyngør.

Områdeplanen ble påklaget av grunneieren av eiendommen gnr 82, bnr 149 som ønsket å bygge bolig på sin eiendom. Klageprosessen har pågått siden, og har vært gjennom flere behandlinger og runder med innspill. Fylkeskommunens kulturarvavdeling har tidligere frarådet planendringen, med den begrunnelse at den aktuelle eiendommen ligger synlig i landskapet og plassert mellom den strengeste og nest strengeste sonen, henholdsvis sone 1 og 2a. Administrasjonen har også vist til at det er uheldig når det gjøres endringer i en nylig vedtatt og godt forankret plan.

I mai 2026 vedtok kommunestyret i Tvedestrand en mindre endring av områdeplanen der eiendommen ble regulert til bolig med plankrav.



Den aktuelle eiendommen ligger plassert mellom den strengeste og nest strengeste sonen, henholdsvis sone 1 og 2a.

- BOLIGBEBYGGELSE - SONE 1
- BOLIGBEBYGGELSE - SONE 2A
- BOLIGBEBYGGELSE - SONE 2B
- FRITIDSBEBYGGELSE - SONE 3
- BOLIGBEBYGGELSE - SONE 3
- BOLIGBEBYGGELSE - SONE 4



Vurderinger

Fylkeskommunen har det regionale ansvaret for å forvalte kulturminner av nasjonal og regional interesse, og sikre at kulturhistoriske verdier ivaretas gjennom planlegging og utvikling. Lyngør er et kulturmiljø av nasjonal interesse og omtales som en av Norges best bevarte uthavner. I 1991 ble stedet kåret til Europas best bevarte tettsted. Den betydelige oppmerksomheten dette medførte har gjort Lyngør til et svært attraktivt område, samtidig som byggespresset gjennom en årrekke har utfordret kulturhistoriske verdier.

Fylkeskommunen har gjennom prosjektet *Uthavner i verdensklasse* lagt ned en betydelig innsats for å sikre en helhetlig og bærekraftig forvaltning av uthavnene. I den forbindelse var fylkeskommunen tett involvert i utarbeidelsen av områdeplanen for Lyngør. Den vedtatte områdeplanen er godt gjennomarbeidet og forankret i lokalsamfunnet, og den har på mange måter vært et eksempel til etterfølgelse for andre kommuner. Fylkeskommunedirektøren mener derfor det er uheldig at kommunestyret i Tvedestrand nå foretar endringer som er i konflikt med formålet med planen. I tillegg vil dette kunne skape presedens for lignende saker i fremtiden.

Fylkeskommunedirektøren vurderer at den foreslåtte endringen utfordrer de grunnleggende vernehensynene og hoveddrammene i områdeplanen, og kommer derfor i konflikt med nasjonale og vesentlige regionale interesser. Planområdet ble inndelt i soner for å sikre at de mest sårbare delene av kulturmiljøet fikk tilstrekkelig vern. Eiendommen gnr. 82 bnr. 149 ligger mellom sone 1 og sone 2a, som er det eldste og mest bevaringsverdige miljøet. Ny bebyggelse på den aktuelle eiendommen, vil kunne svekke kulturmiljøets autenticitet og helhet, og dermed ha betydelige og varige negative konsekvenser for de nasjonale og regionale kulturminneverdiene Lyngør representerer.

Videre stiller fylkeskommunedirektøren spørsmål ved gyldigheten av vedtaket fattet av kommunestyret i Tvedestrand 13. mai 2026. Det vises til at mindre endringer av reguleringsplaner reguleres av plan- og bygningsloven § 12-14. Her stilles det vilkår om at mindre endring av vedtatt reguleringsplan forutsetter at endringen ikke er i strid med

planens formål eller i strid med vesentlige regionale og nasjonale interesser. I dette tilfellet er endringen klart i strid med planens formål, og i konflikt med tidligere gitte innspill fra både fylkeskommunen og Statsforvalteren. Fylkeskommunedirektøren mener derfor at vilkårene for å gjennomføre en mindre endring av områdereguleringsplan for Lyngør ikke er oppfylt.

På bakgrunn av dette anbefaler Fylkeskommunedirektøren at Fylkesutvalget opprettholder administrasjonens klage.

Regionplan Agder 2030

Agder fylkeskommune skal utvikle Agder til en bærekraftig region i 2030. Ifølge regionplanen skal dette målet blant annet nås ved å ivareta landskap, mangfold, friluftsområder, landbruksområder, strandsonen og kulturmiljøer for fremtidige generasjoner gjennom utvikling, bruk og vern.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Konklusjon

Fylkeskommunedirektøren vurderer at den foreslåtte endringen strider mot nasjonale og vesentlige regionale kulturminneinteresser og går utover hoveddrammene i gjeldende områdeplan. Endringen bør derfor ikke behandles etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Fylkeskommunedirektøren vurderer også at den vedtatte endringen av plan bidrar til å svekke de kulturhistoriske verdiene på Lyngør. Det kan også gi en uheldig presedens når kommunestyret endrer en så ny og gjennomarbeidet plan.

Fylkeskommunedirektøren anbefaler fylkesutvalget å opprettholde administrasjonens klage på Tvedestrand kommunes vedtak om endring av områderegulering for Lyngør, gnr./bnr. 82/149.

Kristiansand, 21.08.2026

Tine Sundtoft
fylkeskommunedirektør

Kristin Tofte Andresen
fylkesdirektør