

Statsråden

Statsforvalteren i Agder
Postboks 504
4804 ARENDAL

Deres ref

Vår ref
24/2511-14

Dato
14. mars 2025

Tvedestrand kommune - innsigelse til reguleringsplan for Østre Løktene

Kommunal- og distriktsdepartementet godkjenner ikke reguleringsplan for Østre Løktene i Tvedestrand kommune. Forslaget er i strid med de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning i strandsonen i sjø og de hensynene som retningslinjene er ment å ivareta. Tvedestrand kommune ligger i sone 2 og er definert som en kystkommune med stort press på strandsonen. Departementet mener at tiltaket ikke har en samfunnsnytte som veier opp for ulempene som en utbygging i strandsonen i dette området innebærer.

Bakgrunn for saken

Kommunal- og distriktsdepartementet viser til oversending av saken fra Statsforvalteren i Agder 14. juni 2024. Saken er sendt departementet for avgjørelse etter plan- og bygningsloven § 12-13, på grunn av uløste innsigelser fra Statsforvalteren i Agder og Agder fylkeskommune.

Formålet med reguleringsplanen for Østre Løktene er å legge til rette for nye fritidsboliger med tilhørende adkomst og brygger. Totalt er det lagt opp til 13 nye fritidsboliger fordelt på tre ulike områder på øya. På øya er det i dag i overkant av 30 fritidsboligeiendommer. Innenfor planområdet ligger det i dag seks fritidsboliger med tilhørende brygger. Planområdet og øya ellers ligger i sin helhet innenfor 100-metersbeltet langs sjø og er derfor omfattet av statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Området er avsatt til eksisterende fritidsboliger i gjeldende kommuneplan. Det er ikke fastsatt annen byggegrense langs sjø i gjeldende plan.

Statsforvalteren i Agder fremmet innsigelse til planforslaget i brev av 16. september 2022. Innsigelsen er grunnet i konflikt med strandsonehensyn, særlig friluftsliv, landskap og

naturverdier, ved at planlagte tiltak vil føre til terrenginngrep og endring av landskapet, samt privatisering og tap av allmenne arealer.

Agder fylkeskommune har gitt uttalelse og fremmet innsigelse, jf. fylkesutvalgets vedtak fra 29. november 2022. Innsigelsen er grunnet i konflikt med regionale og nasjonale føringer for bygging i 100-metersbeltet mot sjø. Planforslaget vil føre til irreversible inngrep i strandsonen, negativ landskapspåvirkning og økt privatisering i strandsonen. Fylkeskommunen har vært åpne for noen få nye fritidsboliger, dersom disse ikke er i konflikt med verdiene i 100-metersbeltet.

Tvedestrand kommune viser til at hele øya har vært avsatt til nåværende fritidsboliger i kommuneplanen i lang tid, og ble videreført slik i kommunedelplanen for kystsonen i sine byggeområder i 2012. Kommunen mener at de statlige planretningslinjene for strandsonen åpner for noe utvikling i dette området. De mener videre at Østre Løktene er lite egnet for friluftsliv og har begrenset naturmangfoldverdier. Kommunen mener å ha vært strenge i denne planen når det gjelder blant annet høyder, plassering og fargebruk.

Meklingsmøte ble gjennomført mellom partene den 14. desember 2023 uten at det ble oppnådd enighet. I kommunestyrevedtak av 17. april 2024 ble det besluttet at saken skulle sendes til departementet for endelig avgjørelse. Formelt planvedtak ble gjort i Tvedestrand kommunestyre 25. september 2024.

Møte og befaring ble gjennomført 28. august 2024. På møtet deltok representanter fra kommunen, statsforvalteren, fylkeskommunen, Klima- og miljødepartementet, Miljødirektoratet og Kommunal- og distriktsdepartementet. Grunneiere deltok også på befaringen.

Klima- og miljødepartementet tilrår i uttalelse av 22. oktober 2024 at innsigelsene blir tatt til følge. Klima- og miljødepartementet viser til at Tvedestrand kommune ligger i sone 2 i statlige planretningslinjer for strandsonen, som er beskrevet som områder der presset på arealene er stort. Departementet viser til omtalen i planbeskrivelsen som sier at øya, på grunn av topografi, med kupert og bratt terreng, er lite egnet for strandliv og annen friluftsliv. Departementet mener at området sin kvaliteter for friluftsliv i hovedsak derfor knytter seg til landskapsverdier. Øya virker i dag å ha et grønt preg, selv om det finnes noen hytter. Øya ligger i Lyngørfjorden, og området utgjør en del av landskapskvalitetene og opplevelseskvalitetene i Lyngørs skjærgård.

Departementet mener videre at utbyggingen ikke er i samsvar med overordnede planer for kommunen, der området er vist som område for nåværende fritidsbebyggelse. Det er ikke fastsatt annen byggegrense langs sjø i kommunedelplanen som avviker fra bestemmelsene som gjelder i 100-metersbeltet mot sjø, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Departementet viser også til at Tvedestrand kommune har en stor planreserve for fritidsbebyggelse, også i strandsonen, og at arealregnskapet for Agder viser at det som regnes som realistisk planreserve for fritidsbebyggelse i Tvedestrand kommune er på 325 dekar.

Klima- og miljødepartementet mener den foreslåtte utbyggingen er klart i strid med de statlige planretningslinjene for sone 2, og at den vil gi negative virkninger for hensynene nevnt i plan- og bygningsloven § 1-8. Departementet vurderer dette også i sammenheng med at området ikke er avsatt til ny hytteutbygging i kommuneplanen for Tvedestrand, og at det er en stor planreserve for hytter i kommunen.

Kommunal- og distriktsdepartementets vurdering

Etter plan- og bygningsloven § 5-4 andre ledd kan statlig og regionalt organ fremme innsigelse i spørsmål som er av nasjonal eller vesentlig regional betydning, eller som av andre grunner er av vesentlig betydning for vedkommende organs saksområde. Kommunal- og distriktsdepartementet avgjør om innsigelsene skal tas til følge, jf. § 12-13 andre ledd. I denne saken skal departementet ta stilling til om Tvedestrand kommune sitt vedtak av detaljregulering for nye fritidsboliger på Østre Løktene skal godkjennes, eller om innsigelsene fra Statsforvalteren i Agder og Agder fylkeskommune skal tas til følge.

Etter plan- og bygningsloven § 1-8 er det et generelt byggeforbud langs sjø og vassdrag. I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen i sjø utdyper den nasjonale arealpolitikken i 100-metersbeltet. Målet er å sikre allmenhetens interesser, og å unngå uheldig bygging langs sjøen. Retningslinjene skal bidra til en geografisk differensiering ved at landet blir delt inn i tre soner, med ulike føringer tilpasset blant annet tilgjengelig strandsone og utbyggingspress.

Tvedestrand kommune ligger i sone 2, som omfatter områder der presset på arealene er stort. Retningslinjene sier her at byggeforbudet i 100-metersbeltet skal praktiseres strengt i planleggingen. For disse områdene skal ny utbygging unngås på arealer med betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Videre sier retningslinjene at det bør være en restriktiv holdning til nye fritidsboliger.

Østre Løktene er en liten øy i et skjærgårdslandskap der det er stort press på arealene. Hele planområdet ligger i 100-metersbeltet langs sjø. Det er ikke fastsatt andre byggegrenser i kommunedelplanen for kystsonen fra 2012. Oppføring av nye fritidsboliger på Østre Løktene vil føre til økt privatisering av strandsonen og tap av allmenne arealer. En utbygging vil bidra til en ytterligere endring av landskapsbildet. Selv om kunnskapsgrunnlaget om naturverdier i området er begrenset, er det sannsynlig at nedbygging av natur på land som følge av terrenginngrep, utbygging og tilrettelegging av stier, samt etablering av bryggeanlegg i sjø der det er registreringer av bløtbunnsområde, vil føre til negativ miljøpåvirkning.

Forslaget om nye fritidsboliger på Østre Løktene er heller ikke i tråd med kommuneplanen, der det ikke er lagt rette for nye fritidsboliger i dette området. Det følger av de statlige planretningslinjene for strandsonen at avklaring av arealbruken bør gjøres i kommuneplanens arealdel, der en eventuell annen byggegrense enn 100 meter bør bli fastsatt etter en helhetlig vurdering. Ifølge den overordnede planen har Tvedestrand kommune allerede en betydelig arealreserve satt av til framtidig fritidsbebyggelse, også i strandsonen.

Kommunal- og distriktsdepartementet mener at forslaget om nye fritidsboliger på Østre Løktene er i strid med statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen, og de hensynene som retningslinjene er ment å ivareta. Tiltaket har ikke en samfunnsnytte som kan veie opp for ulempene som en utbygging i strandsonen innebærer. Av hensyn til nasjonale og vesentlige regionale interesser knyttet til strandsonen, blir derfor ikke reguleringsplanen godkjent. Innsigelsene fra Statsforvalteren i Agder og Agder fylkeskommune er tatt til følge.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Etter naturmangfoldloven § 8, skal planer som påvirker naturmangfold vurderes ut fra vitenskapelig kunnskap om arter og naturtyper. Innenfor planområdet er det flere skogkledde høyder som består av barskog, løvskog og/eller blandingsskog, og som alle har innslag av grunnlendt terreng og fjell i dagen. I sjøområdene er det registrert en forekomst av tareskog som er klassifisert som viktig og en forekomst av bløtbunnsområde, klassifisert som svært viktig. Siden det ikke åpnes for å bygge på Østre Løktene, er det ikke fare for vesentlig skade på naturmangfoldet, og føre-var-prinsippet gjør seg derfor ikke gjeldende, jf. naturmangfoldloven § 9.

Vedtak

Kommunal- og distriktsdepartementet godkjenner ikke Tvedestrand kommunes vedtak av reguleringsplanen for Østre Løktene av 25. september 2024.

Det kan ikke klages på departementets vedtak, jf. plan- og bygningsloven § 12-13, siste ledd. Kommunen er orientert gjennom kopi av vedtaket.

Med hilsen

Kjersti Stenseng

Kopi

Agder fylkeskommune
Klima- og miljødepartementet
Miljødirektoratet
Tvedestrand kommune