



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 24/1971-43
Saksbehandler Mark Ian Hovden

Utvalg	Møtedato
Teknikk-, plan- og naturutvalget 2023-2027	10.12.2025
Kommunestyret 2023-2027	17.12.2025

Klagesak til politisk behandling detaljregulering for Ytre strandhagen planid 171

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Klage fra Bente Bjørnsen Sherlock, Martha Karin Ramberg og Ole Ramberg tas ikke til følge. Tvedestrand kommunestyre sitt vedtak i sak 25/49 opprettholdes. Begrunnelsene fremgår av vurderingen i saksframlegget. Klagen fra Bente Bjørnsen Sherlock, Martha Karin Ramberg og Ole Ramberg oversendes til Statsforvalteren i Agder til behandling.

Vedlegg

24_1971-36 Plankart - datert 20.03.25 217230_1_1 590718_1_1
24_1971-36 Reguleringsbestemmelser 20.03.25 Rev 05.06.25 iht merknad fra Statsforvalter (1) 590719_1_1
24_1971-36 Planbeskrivelse 20.03.25 Rev 05.06.25 iht merknad fra Statsforvalter (2) 590717_1_1
Vedlegg 14 Samlede merknader 587061_1_1
Vedlegg 15 Plansak til offentlig ettersyn detaljregulering for Ytre Strandhagen plan 587062_1_1
Vedlegg 16 Frafall av innsigelse - reguleringsplan for Ytre Strandhagen - Ulevåg i T 590715_1_1
Vedlegg 17 Tilbakemelding på anmodning om frafall av innsigelse detaljregulering for 590716_1_1
Vedlegg 18 Vedtak Ytre Strandhagen 590724_1_1
Vedlegg 19 Klage på detaljregulering 2025 Sherlock
Vedlegg 20 Orientering - nye rutiner - håndtering av klager på kommunens reguleringsvedtak og v 593596_1_1
Vedlegg 21 tiltakshavers Merknader til klager 594929_1_1
Vedlegg 22 Klage på detaljregulering 2025 Ramberg
Vedlegg 23 Sluttbehandling detaljregulering for Ytre Strandhagen planid 171 21 590725_1_1
Vedlegg 1 - Kommunedirektørens merknadsbehandling 590720_1_1
Vedlegg 2 Referat oppstartsmøte 217233_1_1 590721_1_1
Vedlegg 3 Innspill til oppstartsfasen 217235_1_1 590722_1_1
Vedlegg 4 ROS Analyse_09.12.20 217234_1_1 590723_1_1
Vedlegg 5 3D-bilder - revidert 03.05.24 217236_1_1 590707_1_1
Vedlegg 7 Biologisk mangfoldregistrering Ytre Strandhagen Tvedestrand 217238_1_1 590708_1_1
Vedlegg 8 VA-Rammeplan, Ytre Strandhagen datert 26.04.24 217239_1_1 590709_1_1

Vedlegg 9 Avkjørsel plan og lengdeprofil - datert 28.10.2024 217240_1_1
590710_1_1
Vedlegg 10 Avkjørsel friskt - datert 28.10.2024 217241_1_1 590711_1_1
Vedlegg 11 Tilsvar_Innsigelse fra Statsforvalteren i Agder 12-03-25 217232_1_1
590712_1_1
Vedlegg 12 Tilsvar_Innsigelse fra Agder fylkeskommune 12-03-25 217231_1_1
590713_1_1
Vedlegg 13 Tiltakshavers kommentarer til OE 590714_1_1

Saksutredning:

Innledning

I møte 11.06.2025, under sak 25/49, vedtok Tvedestrand kommunestyre *Detaljregulering for Ytre Strandhagen* - PlanID 171, med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg. Informasjon av vedtaket er sendt ut til berørte parter fra kommunen, kunngjort i avisa Tvedestrandsposten og gjort tilgjengelig på kommunens hjemmesider 23.06.2025. Vedtaket er gjort med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) §12-12.

Kommunestyret sitt vedtak er påklaget av Bente Bjørnsen Sherlock, Martha Karin Ramberg og Ole Ramberg i medhold av pbl. §1-9 og forvaltningsloven (heretter fvl.) kapittel VI, §§28 og 31, legges klagesaken på *detaljregulering for Ytre Strandhagen* frem til behandling.

Faktadel

Når det gjelder de øvrige faktisk forhold viser kommunedirektøren til saksframlegg til det påklagde vedtaket til kommunestyre i møte 11.06.2025 sak 25/49. Bestemmelser, reguleringskart og planbeskrivelse med vedlegg følger vedlagt.

I følge plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-4 er en vedtatt reguleringsplan straks gyldig og får rettsvirkninger dersom saken ikke skal avgjøres av departementet. At planen kan påklages eller blir påklaget, medfører ikke at rettsvirkningene utsettes. Kommunestyrets endelige vedtak i en reguleringsendring kan ifølge pbl. § 12-12 påklages.

Klagebehandlingen skjer etter forvaltningslovens regler med de unntak som følger av Plan- og bygningsloven sine bestemmelser, jf. § 1-9. Dersom TPN ikke finner at klagen bør tas til følge, skal saken sendes direkte til Statsforvalteren i Agder som klageinstans.

Det fremgår av Fvl. § 33, at førsteinstansen skal undersøke om vilkårene for realitetsbehandling er til stede. Det vil for det første si om klagen er fremsatt rettidig iht fvl §§ 29 og 30. Deretter må det vurderes om klagen er fremsatt av noen med rettslig klageinteresse jf. Fvl. § 28. Ved vurderingen av om klagen bør tas opp til behandling, skal det også legges vekt på om endring av vedtaket kan medføre skade eller ulempe for andre.

Innkomne klager:

Klage 1

Innen annonsert klagefrist er det kommet inn klage fra Bente Bjørnsen Sherlock datert 31.07.2025.

Klagen i sin helhet følger som vedlegg, oppsummert inneholder den følgende hovedelementer.

1. Utbyggingen vil få store konsekvenser for naturen i området. Dette gjelder spesielt utbygging av fem tomter i 100-metersbeltet, med anleggstrafikk. Klager mener at kartleggingen er for dårlig for det biolgoiske mangfoldet i planområdet, samt tilstøtende områder.
2. Hva er årsaken til at arealene hvor det planlegges anleggelse av fem tomter med bebyggelse i strandsonen/100-metersbeltet, samt anleggsadkomst til disse, ikke behøver en biologisk kartlegging og vurdering av planenes konsekvenser for naturmangfoldet?
3. Mener Statsforvalteren i Agder at Tvedestrand kommune har hatt god nok dokumentasjon tilgjengelig og har gjort en grundig nok vurdering av den samlede belastningen reguleringsplanen kan få for aktuelle økosystem, jfr. Naturmangfoldloven § 10 og vedlagte orientering fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og Sivilombudets uttalelse?

4. Klager mener kommunen ikke har hatt god nok dokumentasjon tilgjengelig, og gjort en grundig nok vurdering av den samlede belastningen reguleringsplanen kan få for aktuelle økosystem, jfr Naturmangfoldloven §10 og orientering fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark.
5. Planområdet, slik det er i dag, har dessuten et veldig rikt fugleliv og insektmangfold, gamle eiketrær, døde trær som er hjem for insekter, det vokser rødlistede plantearter, det bor og ferdes mange dyr i området – og sikkert enda flere dyr og insekter av mindre størrelse som ikke lett oppdages hvis man ikke ser etter dem, f.eks. ved faglig utført befarings og kartlegging.
6. Planområdet, slik det er i dag, har dessuten et veldig rikt fugleliv og insektmangfold, gamle eiketrær, døde trær som er hjem for insekter, det vokser rødlistede plantearter, det bor og ferdes mange dyr i området – og sikkert enda flere dyr og insekter av mindre størrelse som ikke lett oppdages hvis man ikke ser etter dem, f.eks. ved faglig utført befarings og kartlegging.
7. Er Naturmangfoldlovens «føre-var-prinsipp» tatt tydelig nok med i vurderingen av planens konsekvenser for artene?
8. Kommunen må revurdere vedtaket gjort 18.06.2025 av detaljregulering planid 171 – spesielt de planlagte fem tomtene i strandsonene og konsekvenser ved bygging og anleggsarbeide der.
9. vurdere om kartleggingen av konsekvensene av planen er gjennomført i en tilfredsstillende grad i *alle* områder som vil bli berørt av nåværende detaljregulering planid 171.

Klage 2

Innen annonsert klagefrist har det kommet inn klage fra Martha Karin, og Ole Ramberg: datert 01.08.2025. Klagen i sin helhet følger som vedlegg, oppsummert inneholder den følgende hovedelementer.

1. Tvedestrand kommune lytter i liten grad til innspill fra privatpersoner og forventer at kommunen forholder seg til «orientering om nye rutiner for håndtering av klager på kommunens reguleringsvedtak og veiledning om Naturmangfoldloven 7-12» Utgitt av Statsforvalter i Vestfold og Telemark 21.03.2025.
2. Vegen er ikke dimensjonert for å takle den samlede belastningen fra planlagt utbygging i området. Det er svært begrensende utvidelsesmuligheter av vei, og foreslått hytteutbygging er dermed for omfattende.

Klagen har vært oversendt til uttalelse fra forslagsstiller. Kommentarene følger som vedlegg.

Delegering

Før klagen eventuelt oversendes til Statsforvalter som klageinstans skal klagen undergis en forberedende behandling av det organ som har truffet det påklagde vedtaket, jf. fvl. §33

I følge fvl. § 33 kan underinstansen oppheve eller endre det påklagde vedtaket dersom den finner klagen begrunnet. Myndigheten til å oppheve eller endre en reguleringsplan vesentlig, kan i henhold til pbl. § 12-14 ikke delegeres til et annet organ enn kommunestyret som reguleringsmyndighet.

Dersom et flertall i teknikk plan- og naturutvalget ønsker å ta klagen helt eller delvis til følge, ved at planen bør endres vesentlig eller oppheves, må utvalget i så tilfelle sende sin innstilling videre til kommunestyret, før kommunestyret eventuelt vedtar å oversende klagesaken til kommunedirektør for endring av plan eller til Statsforvalteren i Agder for sluttbehandling.

Kommunedirektørens vurdering:

Klagerett

Vedtak om godkjenning av reguleringsplan kan påklages av parter og andre med rettslig klageinteresse, jf. pbl. § 12-12 tredje ledd, jf. § 1-9 og forvaltningsloven (fvl.) § 28. Statsforvalteren i Agder er klageinstans iht. delegert myndighet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD). Klagen er fremsatt innen klagefristen, som gikk ut, 1. august 2025 og er rettidig mottatt.

Kommunedirektøren anser ikke at endring av vedtak vil medføre skade eller ulemper for andre av en slik karakter at dette skal medføre at klagesaken ikke kan tas til behandling. Det må derfor vurderes om klager er part eller har annen rettslig klageinteresse i saken. Det fremgår av fvl § 2 at som part regnes person som en avgjørelse retter seg mot eller som saken direkte gjelder. Kommunedirektøren vurderer i dette tilfellet at samtlige som har innsendt klage har rettslig klageinteresse i saken da de er umiddelbare naboer til planområdet.

Klagere sendte innspill 08.01.2018 (Ramberg), da det ble varslet om oppstart og merknader da planen ble lagt ut til offentlig ettersyn 14.08.2024 (Sherlock og Ramberg).

Klage fra Sherlock:

1. Utbyggingen vil få store konsekvenser for naturen i området. Dette gjelder spesielt utbygging av fem tomter i 100-metersbeltet, med anleggstrafikk. Klager mener at kartleggingen er for dårlig for det biologiske mangfoldet i planområdet, samt tilstøtende områder.
2. Hva er årsaken til at arealene hvor det planlegges anleggelse av fem tomter med bebyggelse i strandsonen/100-metersbeltet, samt anleggsadkomst til disse, ikke behøver en biologisk kartlegging og vurdering av planenes konsekvenser for naturmangfoldet?
3. Mener Statsforvalteren i Agder at Tvedestrand kommune har hatt god nok dokumentasjon tilgjengelig og har gjort en grundig nok vurdering av den samlede belastningen reguleringsplanen kan få for aktuelle økosystem, jfr. Naturmangfoldloven § 10 og vedlagte orientering fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og Sivilombudets uttalelse?
4. Klager mener kommunen ikke har hatt god nok dokumentasjon tilgjengelig, og gjort en grundig nok vurdering av den samlede belastningen reguleringsplanen kan få for aktuelle økosystem, jfr. Naturmangfold §10 og orientering fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark.
5. Planområdet, slik det er i dag, har dessuten et veldig rikt fugleliv og insektmangfold, gamle eiketrær, døde trær som er hjem for insekter, det vokser rødlistede plantearter, det bor og ferdes mange dyr i området – og sikkert enda flere dyr og insekter av mindre størrelse som ikke lett oppdages hvis man ikke ser etter dem, f.eks. ved faglig utført befarings og kartlegging.
6. Planområdet, slik det er i dag, har dessuten et veldig rikt fugleliv og insektmangfold, gamle eiketrær, døde trær som er hjem for insekter, det vokser rødlistede plantearter, det bor og ferdes mange dyr i området – og sikkert enda flere dyr og insekter av mindre størrelse som ikke lett oppdages hvis man ikke ser etter dem, f.eks. ved faglig utført befarings og kartlegging.
7. Er Naturmangfoldlovens «føre-var-prinsipp» tatt tydelig nok med i vurderingen av planens konsekvenser for artene?
8. Kommunen må revurdere vedtaket gjort 18.06.2025 av detaljregulering planid 171 – spesielt de planlagte fem tomtene i strandsonene og konsekvenser ved bygging og anleggsarbeider der.
9. Vurdere om kartleggingen av konsekvensene av planen er gjennomført i en tilfredsstillende grad i *alle* områder som vil bli berørt av nåværende detaljregulering planid 171.

Klage fra Ramberg:

1. Tvedestrand kommune lytter i liten grad til innspill fra privatpersoner og forventer at kommunen forholder seg til «orientering om nye rutiner for håndtering av klager på kommunens reguleringsvedtak og veiledning om naturmangfoldsloven 7-12» Utgitt av Statsforvalteren i Vestfold og Telemark 21.03.2025.
2. Vegen er ikke dimensjonert for å takle den samlede belastningen fra planlagt utbygging i området. Det er svært begrensede utvidelsesmuligheter av vei, og foreslått hytteutbygging er dermed for omfattende.

Kommunedirektørens vurdering av klagen:

Kommunedirektøren vurderer at Sherlock og Ramberg er part i saken fordi Sherlock er hjemmelshaver av eiendom 92/40 og Ramberg er en av hjemmelshaverne av eiendom 92/47. Eiendommene ligger i umiddelbar

nærhet til planområdet. Klagen vil derfor realitetsbehandles. Hovedelementene blir vurdert av Kommunedirektøren punkt for punkt.

Til klagen fra Sherlock:

1. Slik kommunedirektøren vurderer det, er planen innenfor de rammene som er fastsatt i kommuneplanens arealdel for Tvedestrand kommune. Kommunedirektøren vil også påpeke at det er vurdert i planen hvordan dette vil påvirke naturmangfoldet i området på den kunnskapen man besatt når planen ble vedtatt. Når det kommer til vurderingene rundt 100-meters beltet er dette gjort både når kommuneplanens arealdel 2017 ble fastsatt, men også påvirkningene dette ville ha i reguleringsplanen. Kommunedirektøren henviser til at kommunen skal i utarbeidelse av kommuneplan også gjøre rede for konsekvensene en utbygging av området vil ha.

Når det kommer til tomtene innenfor 100-metersbeltet, anser kommunedirektøren at dette er godt nok utredet i henhold til de overordnede kravene som finnes.

2. Tvedestrand kommune besluttet tilbake ved planens start i 2019 at det ikke var behov for en konsekvensutredning etter KU-forskriften. Det ble besluttet at man skulle utrede biologisk mangfold for makrellterren som hekker i nærhet av planområdet. Den vedtatte planen er i henhold til kommuneplanens arealdel.
3. Kommunedirektøren bemerker seg at spørsmålet er rettet mot Statsforvalteren i Agder, og vil gjerne påpeke brevet som Statsforvalteren i Vestfold og Telemark sendte til sine kommuner. Dette er et brev som Statsforvalteren i Agder ikke har gjengitt til kommunene i Agder. Kommunedirektøren vil også påpeke at dersom kommunedirektøren i en saksfremstilling ikke omtaler et tema, vil det si at dette er etter kommunedirektørens syn godt nok utredet i planen.
4. Kommunedirektøren viser til planens helhet, og er av den formening at vurderingene gjort i henhold til Naturmangfoldsloven §10 er utført på en tilfredsstillende måte.
5. Kommunedirektøren henviser til kartleggingen utført av Lie i 2021, og Tyri Naturforvaltning AS i 2025. Slik kommunedirektøren ser det er det ikke registrert eik i området, men det finnes lindetrær. Den nyeste kartleggingen fra 2025 er utført i henhold til miljødirektoratets instruks, men mangler den nødvendige sertifiseringen fra miljødirektoratet, da de kun gjør dette visse tider på året.

Den kartleggingen som lå til grunn under utarbeidelse av reguleringsplanen var utarbeidet av Asbjørn Lie og Per Arvid Åsen, og var i henhold til anerkjent metodikk.

Kommunedirektøren har tidligere kommentert denne og henviser til at kartleggingen i stor nok grad ivaretar de forholdene kommunen skal forvalte gjennom planarbeidet.

6. Kommunedirektøren er absolutt av den formeningen om at kommunen har fulgt føre-var prinsippet med reguleringsvedtaket. Selv om dette ikke står eksplisitt i saksframleggene fra kommunedirektøren, er det implisitt. Dersom kommunedirektøren hadde vært av den formening at føre-var prinsippet ikke var fulgt, ville dette bli belyst i saksframleggene.
7. Kommunedirektøren mener at hensynene for bygging i strandsonen allerede er utført i tilstrekkelig grad for reguleringsplanen. Dette gjelder også de fem tomtene innenfor 100-meters beltet. Både når det kommer til mulig fremtidig arbeid, og plassering av tomter, og planen i sin helhet. I godkjent plan er forhold mot sjø fjernet og det er både terreng og eksisterende bygninger i forkant av nye tomter.
8. Kommunedirektøren henviser til at alle kartlegging som har foregått i området, både før, under og etter regulering har vært i henhold til godkjent metodikk, og i tråd med de til

enhver tid gjeldende lover og regler.

Til klagen fra Ramberg:

1. Kommunedirektøren henviser til kommunedirektørens merknadsbehandling. Slik kommunedirektøren ser det, lytter kommunen til privatpersoner, og offentlige instanser ved høring. Kommunedirektøren beklager at det oppfattes/virker som at kommunen ikke lytter til innspill fra privatpersoner under høringer, da det er et av de viktigste virkemidlene man har til å påvirke en planprosess.

Når det kommer til brevet Statsforvalteren i Vestfold og Telemark sendte til sine kommuner, henviser til kommunedirektøren til de øvrige punktene.

2. Kommunedirektøren henviser til at kjørevege til planområdet, er en fylkesveg. Vegen faller dermed utenfor kommunens handlingsområde. Dette er noe Tvedestrand kommune jobber politisk for å prioritere. Det er allikevel slik at kommunen har vurdert trafikken opp mot en fritidsbolig utbygging i området, og funnet ut at en utbygging av tiltenkte tomter, ikke vil nevneverdig forverre trafikksituasjonen mer enn den allerede er i dag.

Konklusjon:

Kommunedirektøren har etter helhetlig vurdering kommet frem til å anbefale at klagen fra Sherlock og Ramberg ikke tas til følge og at kommunestyrets vedtak opprettholdes. Bakgrunnen for dette er at det ikke har kommet frem noen nye momenter som tilsier at kommunestyret skulle fattet et annet vedtak. Partene er gjennom planprosessen gitt anledning til å medvirke og kommunedirektøren mener medvirkningen har vært tilstrekkelig ivaretatt, og partene har hatt muligheter til å uttale seg til varsel om oppstart, og plansak til offentlig ettersyn. Kommunedirektøren er av den formening av at kommunen i tilstrekkelig grad har ivaretatt kravene i naturmangfoldsloven gjennom planbestemmelser og planbeskrivelse, og kommunedirektørens egne vurderinger. Kommunedirektøren henviser også til den nye kartleggingen etter MI-instruksen, og ser at planen således ikke vil forringe naturmangfoldet, noe mer enn det man forventer med en vanlig utbygging.

Kommunedirektøren vil allikevel på bakgrunn av klagen endre måten saksframlegg skrives for fremtiden, slik at man enda tydeligere får frem hvorvidt administrasjonen har foretatt de vurderingene som skal gjøres ved utarbeidelse av reguleringsplan.

Kommunedirektøren ønsker avslutningsvis også å henvise til at både Agder Fylkeskommune, og Statsforvalteren i Agder reiste innsigelse til planen, hvor vurderingene knyttet til naturmangfold var en sentral del. Kommunen imøtekom Agder Fylkeskommune og Statsforvalter på innsigelsene, og disse ble frafalt.

Dersom kommunestyret velger å ta klagen til følge og dermed oppheve planvedtaket, må dette begrunnes og saken sendes tilbake til kommune direktøren med anvisning for videre behandling av saken.

Tvedestrand, 02.12.2025

Kommunedirektøren