

Bente Bjørnsen Sherlock
grunneier 92/40 i Tvedestrand kommune
Lammers vei 49
3610 KONGSBERG

Tvedestrand kommune
Postboks 38
4901 TVEDESTRAND
post@tvedestrand.kommune.no

31.07. 2025

Vedr. 24/1971-35

Klage på vedtak av detaljregulering for Ytre Strandhagen planid 171

Viser til nevnte plan, vedtatt av Kommunestyret i Tvedestrand 18.06.2025.

Dokumenter: <https://einnsyn.no/moeteregistrering?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2F6c29295a-9f41-412c-91d6-e889f08b2f7a>

En rekke grunneiere i området, inkl. undertegnede, har tidligere sendt innspill og klage ifm. kommunens behandling av planen.

Vi holder fast ved at en slik utbygging, spesielt utbygging av fem tomter i 100-metersbeltet med anleggstrafikk, vil ha store, negative konsekvenser for naturen i området og er for inngripende. Vi mener kartleggingen av planens konsekvenser for naturen og det biologiske mangfoldet i planområdet samt omliggende områder som helhet er mangelfull. På bakgrunn av dette klager vi på vedtaket.

Vennligst merk «Orientering om nye rutiner for håndtering av klager på kommunens reguleringsvedtak og veiledning om naturmangfoldloven §§ 7-12», som Statsforvalteren i Vestfold og Telemark sendte til sine kommuner 21.03.2025. (Vedlagt her i epost som pdf-fil.)

Orienteringen fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark er en veiledning til kommunene «om kravene naturmangfoldloven §§ 7-12 stiller til kommunens behandling av plansaker og byggesaker», utsendt etter kritikk fra Sivilombudet om mangler i plansaker og kommuners vurdering av plansaker.

Statsforvalteren i Agder har bekreftet at de står inne for og vil følge orienteringen som er utsendt av Statsforvalteren i Vestfold og Telemark. (Bekreftet i juli 2025 av Fredrik W. Knudsen, seksjonssjef Justis og kommuneøkonomiavdelingen hos Statsforvalteren i Agder, i telefonsamtale med Ole Ramberg, grunneier 92/47).

I lys av dette, og poengteringer nedenfor, klager vi på kommunens vedtak og mener detaljregulering for Ytre Strandhagen planid 171 må vurderes på nytt og varige konsekvenser for naturmangfoldet må utredes ytterligere.

Vedr. tidligere kartlegging av planens konsekvenser for naturmangfoldet

Biologisk mangfoldregistrering: <https://einnsyn.no/api/v2/fil?iri=http://data.einnsyn.no/3b0bb618-cd28-4b05-9f57-a500fa790102>

På bestilling fra tiltakshaver, ble det gjennomført en registrering av biologisk mangfold ved befarings av deler av planområdet, 12.10.2021. Det vil si at befaringen ble utført på en tid på året hvor det ikke er mulig å se en rekke av artene som finnes i området. Dessuten er befaringen kun utført på deler av planområdet, mens store arealer ikke har blitt undersøkt. Ikke undersøkte områder inkluderer størstedelen av de arealene hvor det planlegges tomter/bebyggelse i strandsonen og hvor det må kjøres anleggsmaskiner frem til tomtene gjennom nåværende veifri natur. (Sammenlign kart 10, side 16 i lenken over med plankart.)

Med andre ord er ikke konsekvensene av denne planen og en så inngripende utbygging i 100-metersbeltet/strandsonen fullstendig undersøkt og utredet.

I flg. «Hovedpunkter i høringsuttalelser med kommentarer fra forslagsstiller», s. 14, har forslagsstiller tidligere avklart med kommunen at det var tilstrekkelig med utredning/kartlegging av biologisk mangfold i området for småbåtanlegg og LNF-områdene, og at kartlegging ikke behøvde å bli utført i hele planområdet.

Da spør vi:

- 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?
- 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? (Se bl.a. punkt 4.1, vedlagte Orientering).

Så langt vi kan se, har kommunen i sin behandling av planen ikke tatt hensyn til Naturmangfoldloven i den grad det nå er fremhevet som nødvendig av statlige instanser (dvs. Sivilombudet og Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, som Statsforvalteren i Agder bekrefter de ønsker å følge).

Vi vet at det finnes rødlistede og utsatte arter, inkl. i bukten nedenfor planlagte tomt 10. (Bukten ligger sannsynligvis sårbart til i forhold til eventuell lekkasje/avrenning fra anleggsmaskiner e.l. under arbeidet, da dette vil kunne renne rett ned i våtmarksområde, eksisterende bekkefar og ut i sjøen med bl.a. registrerte bløtbunnsområder.)

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.

I nærmeste fjære og fjorden utover finnes det per nå rødlistede arter under og over vann, som er dokumentert på artskart og bemerket av flere, inkl. statlige organer, ifm. kommunens behandling av utbyggingsplanene.

Er Naturmangfoldlovens «føre-var-prinsipp» tatt tydelig nok med i vurderingen av planens konsekvenser for artene?

Tiltakshaver og kommunen har kommentert at store deler av planområdet består av natur som de hevder ikke benyttes til noe per i dag, og mener derved at utbyggingen ikke vil være til skade. Der tar de feil. Store deler av planområdet består av natur som benyttes av naturen selv – relativt uberørt natur med planter, sopp, insekter, dyr og fugler.

Dessuten har «ubenyttet» natur en verdi for mennesker som ferdes nær den, nettopp fordi den bare får ligge der og har stor verdi ved å være *natur*.

Utbygging av den art og størrelse som skissert i planen vil ha store konsekvenser for natur og mangfold i området.

Vedr. ROS-analyse (Risiko og sårbarhetsanalyse) og mangelfull fremstilling av forholdene

ROS-analyse: <https://einnsyn.no/api/v2/fil?iri=http://data.einnsyn.no/aa2c918f-3468-4722-8945-63277477efe3>

Vi ser tilbakemeldingen om at Kommunedirektøren oppfatter ROS-analysen å være i henhold til DSB sin veileder «basert på de fakta som foreligger». Vi tillater oss likevel å påpeke – igjen – at flere som kjenner området stiller spørsmålsteget ved korrektheten av planens ROS-analyse ved Stærk og Co AS.

Stærk og CO svarte «**Nei**» på følgende punkter, hvilket vi mener gir et veldig ukorrekt bilde av virkeligheten, og at svarene her **burde vært ja**:

Strategiske områder og funksjoner (punkter 25-26):

Kan planen/tiltaket få konsekvenser for område for idrett/lek og rekreasjonsområde.

- Ja. Det foregår idrett, lek og rekreasjon i og rundt planområdet, som i stor grad vil bli påvirket av planens omfang og dens konsekvenser og belastning på områder, naturmangfold og naturkvalitet.

Forurensningskilder (punkter 38-41):

Medfører planen/tiltaket fare for akutt forurensning, støy og støv fra trafikk, støy og støv fra andre kilder, forurensning til sjø/vassdrag.

- Ja. Ved å føre anleggsmaskiner, bilvei, anleggsaktivitet og utbygging inn i et ganske urørt naturområde, bl.a. i strandsonen og kun 50 meter fra vannkanten, med hellende terreng mot våtmarksområde, flere bekkefar og sjøen med registrerte bløtbunnforekomster, så medfører planen absolutt fare for alle disse punktene. Man kan heller si at det er svært sannsynlig at planen vil ha denne type negativ innvirkning på naturen og sjø/vassdrag i og nær planområdet, som etterspurt i punkter 38-41.

Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring (punkter 52-53):

Trafikkulykke ved anleggsgjennomføring og ulykke ved sprengning.

- Ja. Personer/barn beveger seg på stier og i terrenget i og langs planområdet. Det er fare for ulykker mellom personer og anleggstrafikk (se også punkter 45-46). Ved sprengning ved utbygging, er det fare for ulykker som kan gå ut over personer som ferdes i eller oppholder seg nær planområdet. Det er bl.a. stier og noe bebyggelse nær planlagte tomter, hvor folk oppholder seg samt hvor det kan være fare for setningsskader på eksisterende bygninger og støttemurer, inkl. eldre murer av naturstein.

Merk også at det i ROS-analysen svares «**Ja**» på at planen/tiltaket medfører fare for skade på viktige naturtyper og sårbare arter (punkt 12).

Altså bekrefter ROS-analysen planens/tiltakets negative effekt på natur og biologisk mangfold. (Om det er korrekt å kun markere punkt 12 som gult, kan det også stilles spørsmålsteget ved.)

Vedr. bygging i strandsonen i Ytre Strandhagen

Det er vedtatt bygging i strandsonen – hele fem av planens 11 nye tomter med bebyggelse er planlagt i strandsonen. Spesielt bemerker vi tomt 10 sin vestre halvdel, som er planlagt kun ca. 50 meter fra vannkanten, i ubebygget natur med rikt arts mangfold. For å bygge der, må det både sprenges og fylles inn masse. I tillegg må det lages anleggsvei/-tilgang for større maskiner gjennom området, hvor det ikke er veier fra før. Enten må adkomst for anleggstrafikk legges et godt stykke ovenfra eller fra sjøen gjennom sårbart miljø, nær bløtbunnsområder og natur benyttet av allmenheten til rekreasjon (jfr. Friluftsløven).

Videre: Ved bygging i strandsonen og ellers i naturområder vil områder bli privatisert ved å gå fra å være utmark til innmark (jfr. Friluftsløven §§ 1, 1a og 3). Vi ser for så vidt Statsforvalterens ønske om skilting av stier i planområdet som positivt.

Likevel mener vi bygging i strandsonen i den grad det legges opp til i Ytre Strandhagen, planid 171, vil være et stort feilgrep mot naturen, mangfoldet av arter (inkl. truede) samt vil fremstå som privatiserende og kraftig endre karakteren av områder som benyttes av barn og allmenheten generelt til rekreasjon og friluftsliv stort sett året rundt (turgåing, bading, fiske m.m.), og som har en verdi i seg selv som natur.

Merk: Vi er ikke imot at tiltakshaver med familie skal få bygge noen hytter i området, på sin egen grunn. Det ser vi som hyggelig og positivt for dem. Det er omfanget av planlagt utbygging – spesielt antall tomter som foreslås

opparbeidet/bebygget i strandsonen – vi mener er for omfattende og vil være for belastende på natur og miljø på stedet. Merk også den totale utbyggingen som foregår i omegn.

Det ligger noe spredt, eldre fritidsbebyggelse i området, hovedsakelig fra tiden før strengere nasjonal lovgivning ble iverksatt for mange tiår siden for å stanse nedbygging av strandsonen og bevare naturen og allmenhetens tilgang. Noe ble den gang tillatt bygget nær sjøen, slik som ellers langs kysten på den tiden, mens noe bebyggelse (som f.eks. 92/40) fikk kun tillatelse til å bli bygget lengre tilbaketrukket på egen tomt, ved 100-metersgrensen.

Tomtene som nå er vedtatt i strandsonen er sterkt i strid med gjeldende Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. <https://lovdata.no/forskrift/2021-05-28-1666>

Se bl.a.:

Punkt 7. Oppdatering av planer: *Eldre reguleringsplaner som gir mulighet for utbygging i strid med retningslinjene, bør revideres eller oppheves.*

Punkt 9. Retningslinjer: Gjeldende retningslinjer fremhever at kysten i Agder (alle kystkommunene) anses som områder der presset på arealene er stort. (Man kan også se av tilgjengelige kartdata at presset på arealene i strandsonen ved/rundt Ytre Strandhagen nå er stort.) *For disse områdene gjelder følgende retningslinjer:*

Punkt 9.1 Byggeforbud: *Som hovedregel skal byggeforbudet praktiseres strengt i planleggingen. Dispensasjoner skal unngås i sentrale områder der presset på arealene er stort.*

Punkt 9.3 Plassering av ny bebyggelse:

- *Ny bebyggelse bør trekkes så langt unna sjøen som mulig.*
- *Eventuell fortetting ... skal ikke være i strid med disse retningslinjene.*
- *Alternative plasseringsmuligheter skal vurderes før bygging tillates.*

Det vises videre til Pbl. § 1-8 og de hensyn loven fremhever bør tas i strandsonen:

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. <https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71/§1-8>

Vedr. bygging på tomt 10

Tomt 10 er lagt veldig nær sjøen og har et todelt byggeområde (to separate byggegrenser) i flg. plankartet. Bygging på den vestre delen av tomt 10 mener vi er problematisk, da den ligger spesielt nær sjø og et våtmarksområde. Våtmarksområdet ligger mellom sjø og foreslåtte vestre del av tomten. Det er også (minst) ett bekkefar på vestre del av tomt 10, som har viktig vannføring, særlig vår og høst, og det er et rikt fugleliv her. Anleggsarbeide og bygging på vestre byggeområde på tomt 10 vil også ha store, negative konsekvenser for naturområdene rundt, samt forholdene på eiendommene som grenser inn mot dette.

Tomten ligger i ulendt, delvis bratt skrånende terreng. Det må sprenges og fylles ut med masse. Dette vil være i strid med ivaretagelse av naturen så nær sjøen og ha konsekvenser for områder langs sjøen som benyttes av allmennheten (i henhold til Friluftsloven).

Derimot, hvis bebyggelse på tomt 10 legges kun på den østre delen av tomten (markert med egen byggegrense på plankartet), vil anleggelse av tomt og utbygging ligge lengre unna vannkanten og livet i fjæra, samt være mindre synlig fra sjøen. Bebyggelse lagt på østre del av tomt 10 vil ha gode solforhold og utsikt over sjøen.

Vi ser at Statsforvalteren har trukket sin innsigelse mot tomt 9 og 10 fordi det skal skiltes en sti på sjøsiden av disse tomtene så allmenheten finner frem. Vi ser skilting av stier i planområdet som positivt. Dette tiltaket vil likevel ikke ivareta naturen, og inngrepene ved sprenging og innføring av anleggsmaskiner osv. til disse tomtene vil fortsatt være like store og ha konsekvenser.

Vi mener planen her ikke har blitt belyst og vurdert godt nok ut ifra faktiske stedlige forhold og med føre-var-prinsippet i Naturmangfoldloven som grunnlag, og klager på denne avgjørelsen, spesielt vedr. opparbeiding av og bygging på den mest sjønære, vestre delen av tomt 10. Viser spesifikt til punkter 3 og 8 i orienteringen fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, som Statsforvalteren i Agder har bekreftet de ønsker å følge.

Vedr. nærliggende LNFR-områder

Merk at områdene og eiendommene rundt både tomt 10 og de andre foreslåtte tomtene i strandsonen er regulert som **LNFR**, med restriktive bestemmelser for hvorledes områdene kan utvikles, med hensyn til naturen m.m.

Til tross for at tiltakshaver og kommunedirektøren argumenterer for at det er lagt opp til å matche den eldre, spredte bebyggelsen i tilgrensende områder, er de fleste av planens tomter plassert tett og konsentrert i sammenlikning. Det er stor sjanse for at den sentrerte tettheten av tomter i detaljregulering planid 171 vil bryte kraftig med resten av området Ytre Strandhagen og ha ødeleggende effekt på tilgrensende LNFR-områder og ikke minst på naturen og insekt-/fugle-/dyreliv i området gjennom sin kraftige fortetting.

Det argumenteres med at utbygging vil være lite synlig fra sjøen, men bygg på vestre del av tomt 10 vil være veldig synlig både fra sjøen (spesielt fra sør og sørvest), fra bakenforliggende LNFR-områder og fra nærliggende fiskeplass og badeområde som allmenheten benytter til rekreasjon omtrent året rundt (jfr. Friluftsløven).

Vi fremhever at Fylkeskommunedirektøren har lagt fram forslag om ytterligere tilpasning til eksisterende bebyggelse og landskapspåvirkningene, uten at dette har blitt tatt hensyn til i planid 171 per nå:

- «Fylkeskommunedirektøren anbefaler at byggegrensene for BFF1 og BFF3 trekkes lengre bort fra eksisterende bebyggelse og at det sikres et større grøntareal/vegetasjonsbelte mellom eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse.
- En reduksjon av byggehøyde på foreslått bygg nærmest sjø (tomt 7-10) kan også bidra til å begrense landskapsvirkningene.»

Det pågår stor utbygging i strandkanten i nærliggende strandsoneområder, og uberørt natur nær sjøen/sett fra sjøen her har minsket og vil fortsette å minke i stor grad. I tillegg er stor utbygging i åsene langs kysten med på å endre hele kystlandskapet sett fra sjøen. Å trykke inn enda mer bebyggelse veldig nær sjøen virker uklokt i område hvor presset har økt/øker kraftig gjennom allerede igangsatte planer og pågående utbygginger. Det foregår en nedbygging bit for bit som til sammen i stor utstrekning fjerner natur og ubebyggede områder nær sjøen.

Fjerning av lokal fauna og stedlig grunn påvirker livsforholdene for insekter, dyr fugler og maritimt liv. Mange folk lokalt reagerer på omfanget av utbyggingene/nedbyggingen som tillates, f.eks. på strekningen Ulevåg-Krokvåg. Folk reagerer også på trafikale utfordringer de store utbyggingene allerede skaper på den smale fv 411.

Merk Naturmangfoldloven § 10 og hensynet til samlet belastning. Sivilombudet understreker:

«... Bestemmelsen skal også bidra til å motvirke at naturverdien gradvis forringes som følge av en utvikling hvor hvert enkelt tiltak isolert sett anses for lite til å bli stanset.»

(Jfr. orientering fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, punkt 4.1.)

Vi poengterer igjen at ubebyggede naturområder, som bare «er» der, har stor verdi. Ikke bare for arts mangfold, men fordi slike tilgjengelige lommer er viktige for helheten og for naturopplevelsen den gir allmenheten som benytter naturen i henhold til Friluftsløven. En videre fortetting er ikke nødvendigvis heldig. Hoveddelen av detaljreguleringsplan planid 171 legger f.eks. opp til en kraftig fortetting med bebyggelse i et veldig konsentrert område, med stort bortfall av natur akkurat her. (Se plankart:

<https://einnsyn.no/api/v2/fil?iri=http://data.einnsyn.no/294f1a72-ee00-4675-bf26-4ef5ba38a055>)

Vedr. vedlegg

Dette brevet er sendt per epost til: post@tvedestrand.kommune.no . I samme epost følger ett vedlegg:

«**Orientering om nye rutiner for håndtering av klager på kommunens reguleringsvedtak og veiledning om naturmangfoldloven §§ 7-12**» sendt fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark til alle tilhørende kommuner. Merk at Agder Fylkeskommune bekrefter de vil følge denne orienteringen.

Vennligst merk i denne sammenheng at det i dette brevet, samt i tidligere innspill og vedlegg til Tvedestrand kommune fra grunneierne av fem berørte eiendommer (datert 13.08.2024), kommenteres at planens konsekvenser for naturmangfoldet og truede/rødlistede arter ikke er godt nok undersøkt og dokumentert, inkludert at undersøkelser er utført på en tid på året der mangfoldet vanskelig kan kartlegges.

Konklusjon

Planen vil ha kraftig, negativ innvirkning på naturen i området. Urørt natur, gammel skog og artsrike områder med en rekke rødlistede arter vil forsvinne eller alternere for alltid. Det vil være store naturinngrep, ikke bare innen byggegrensene, men for å lage adkomst for anleggsmaskiner i et veiløst område. De negative konsekvensene vil aldri kunne reverseres.

Vi mener konsekvensene for naturen og biologisk mangfold ikke har blitt godt nok utredet, og at Tvedestrand kommune ikke har gjennomført en god nok vurdering av detaljregulering planid 171 i forhold til Naturmangfoldloven §§ 7-12 og det faktum at føre-var-prinsippet i Naturmangfoldloven § 9 skal legges til grunn i kommunens saksbehandling. Vedr. kunnskapsgrunnlaget, beskriver § 9 andre punktum at «*kommunen ikke skal vedta en reguleringsplan i tilfeller hvor kunnskapsgrunnlaget om naturmangfoldet (både vitenskapelig og erfaringsbasert) tilsier at det er 'en reell risiko' for 'alvorlig eller irreversibel skade' på naturmangfoldet kan skje om planen vedtas*». (Ref. vedlagte orientering fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, punkt 3.)

Vi klager derfor på Tvedestrand kommunes vedtak av detaljregulering planid 171, hvor det bl.a. er lagt opp til omfattende og inngripende utbygging i strandsonen inkl. det veldig sjønære byggeområdet på vestre del av tomt 10, som vil kreve sprenging og utfylling nær sjøen/våtmarksområde/bekkefar og nær naturområder som allmenheten benytter til fritidsformål (jfr. Friluftsløven).

I lys av de nye, statlige presiseringene vedr. at hensyn må ivaretas i henhold til Naturmangfoldloven, samt muligheten for revurdering av landområder som er tidligere avsatt i kommuneplanen, mener vi at Tvedestrand kommune, Statsforvalteren i Agder og eventuelt andre aktuelle instanser bør:

- **revurdere vedtaket gjort 18.06.2025 av detaljregulering planid 171 – spesielt de planlagte fem tomtene i strandsonen og konsekvenser ved bygging og anleggsarbeide der,**
- **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 .**

Vi mener dette ikke er vurdert i tilstrekkelig grad ifølge lovgivning, og at føre-var-prinsippet er ikke lagt til grunn. Det vil gjøres store, irreversible skader på naturen ved den utbyggingen det legges opp til. En reduksjon og endring av planenes omfang og tomtenes/byggeområdenes plassering vil kunne minske de negative, irreversible konsekvensene planen vil ha.

Mvh

Bente Bjørnsen Sherlock, grunneier 92/40 i Tvedestrand kommune

Kopi til: Statsforvalteren i Agder v/ Fredrik W. Knudsen (Justisavdelingen) og Thomas Chr. Kiland-Langeland (Miljøvernabdelingen)