



TVEDESTRAND KOMMUNE

Postboks 38
4901 TVEDESTRAND

Saksbehandler, innvalgstelefon

Rebecca Melby-Tørå, 37 01 75 97

Klage på vedtak med dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av utleiehytter, bobilparkering og bryggeanlegg på gnr/bnr 69/43 i Tvedestrand kommune

Vi viser til mottatt kopi av vedtak i sak BYGG-25/00377 av 31.10.2025 fra Tvedestrand kommune, mottatt her 31.10.2025. Det er gitt dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av utleiehytter, bobilparkering og bryggeanlegg på gnr./bnr. 69/43.

Statsforvalteren påklager herved kommunens vedtak av 31.10.2025 saksnr. BYGG-25/00377 med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9.

Statsforvalteren mener at vedtaket må omgjøres, da etablering av omsøkte tiltak er i strid med nasjonale jordvern hensyn.

Bakgrunn

Det er søkt om å etablere 2 utleiehytter, 4 bobilparkeringsplasser og et bryggeanlegg med en størrelse på 32 m². I vedtaket er det opplyst at omsøkte tiltak vil til sammen få et bebyggt areal (BYA) på 752m² og et bruksareal (BRA) på 281 m². Kommunen har fattet vedtak der det er gitt dispensasjon fra pbl § 1-8 vedrørende byggeforbud langs vassdrag angitt i kommuneplanen og kommuneplanen § 2 vedrørende plankrav samt rammetillatelse for omsøkte tiltak.

Vi kan ikke se at vi har hatt søknaden oversendt for uttalelse.

Juridisk bakgrunn og planstatus

Området er ikke detaljregulert, men avsatt til nåværende næringsvirksomhet i kommuneplanens arealdel. Området ligger innenfor byggeforbudssonen langs vassdrag angitt i kommuneplanen og er omfattet av plankrav, jf. § 2 i kommuneplanen. Tiltaket er dermed avhengig av dispensasjon fra



byggeforbudet langs vassdrag og plankravet. Vi ser i Agderkart at mindre deler av aktuelle eiendom mot øst ligger akkurat innenfor 100-metersbeltet til sjø.

Statsforvalterens vurdering

Området ligger delvis innenfor byggeforbudssonen langs sjø og innenfor byggeforbudssonen langs vassdrag angitt i kommuneplanens arealdel. [Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#) (SPR for strandsonen), vedtatt mai 2021, tydeliggjør blant annet at byggeforbudet som hovedregel skal praktiseres strengt og dispensasjoner skal unngås i sentrale områder med stort byggepress, jf. punkt 9.1. Ny utbygging skal unngås på arealer med betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. punkt 9.2. Vi vurderer at omsøkte tiltak er i strid med SPR for strandsonen, blant annet med tanke på at det medfører økt privatisering, er uheldig for landskapshensynet samt for allmenne interesser med vekt på jordvern.

I denne saken vurderer vi at det særlig er **jordvern hensynet** som blir vesentlig berørt, og tilsidesatt. Omsøkte tiltak vil medføre omdisponering av 5 daa fulldyrka jord. I tillegg viser vi til at resterende jordbruksarealer på eiendom gnr./bnr. 69/54 etter en etablering av omsøkte tiltak vil bli lite (1daa) og smalt, noe som vil gjøre det vanskelig/mindre egnet å drive. En slik nedbygging av fulldyrka jord vurderes som svært uheldig, og i klar strid med nasjonale jordvern hensyn.

I forbindelse med ovennevnte viser Statsforvalteren til at dyrket jord er en knapp ressurs som er under sterkt nedbyggingspress. Det har derfor den senere tid foregått en stadig innskjerping av jordvern hensynet for å unngå omdisponering av dyrka jord, inkludert flere revisjoner av nasjonal jordvernstrategi. I nylig utsendt Rundskriv M-1/2025 fra Landbruks- og matdepartementet (LMD) datert 24.01.2025 understrekes det at vern av dyrka jord er en *nasjonal interesse*, og at en skal ha en svært restriktiv holdning til å bygge ned matjord.

I det siste jordvern brevet, utgitt 29. januar 2024 fra LMD og kommunal- og distriktsdepartementet, presiseres det at dersom kommunen vurderer å omdisponere matjord, skal det vurderes nøye om det er *viktige samfunns hensyn* som ligger til grunn samt om *alle alternativer* er vurdert. Kommunene oppfordres til «planvask»; det er et stort potensial for å spare dyrka mark ved å tilbakeføre områder fra utbyggingsformål til LNF-formål.

Vi vil også påpeke at plan- og bygningsloven (pbl.), ved siste endring 28.04.2017, ble skjerpet med hensyn til jordvern ved behandling av dispensasjonssaker. Det er nå presisert i pbl. § 19-2 tredje ledd at det skal legges særlig vekt på konsekvenser for jordvern.

Hensynet til viktige samfunnsinteresser kan i noen saker medføre at hensynet til dyrka mark må vike. Jamfør ovennevnte jordvern brev må imidlertid utbyggingen da ha *vesentlig* samfunnsnytte og alle relevante alternative lokaliseringer må være vurdert. Så langt vi kan se er ikke relevante alternative lokaliseringer vurdert i denne saken, og omsøkte tiltak har ikke *vesentlig* samfunnsnytte.

Konklusjon



På bakgrunn av vurderingene over påklages herved Tvedestrand kommunes vedtak av 31.10.2025 sak BYGG-25/00377 med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-9. Vedtaket kreves omgjort slik at søknad om etablering av omsøkte tiltak blir avslått.

Med hilsen

Gina Lund (e.f.)
statsforvalter
Seksjon plan

Reidar Tveiten
landbruksdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE)
REGION SØR

Postboks
2124

3103 TØNSBERG