



Saksframlegg

Arkivsak-dok. PLAN-24/00438-22
Saksbehandler Martin Due-Tønnessen

Utvalg	Møtedato
Teknikk-, plan- og naturutvalget 2023-2027	11.03.2026

Endring av områdeplan Lyngør - sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Tvedestrand kommunestyre tar innspillene fra regionale instanser til følge, og regulerer det aktuelle området på eiendommen gnr 82 bnr 149 til grønnstruktur i henhold til plan og bygningsloven §12-14.

Gjeldende bestemmelser i Områdeplan for Lyngør for Grønnstruktur – naturområde blir gjeldende, men det legges til følgende bestemmelse som vil gjelde for denne eiendommen:

«Eiendommen gnr 82 bnr 149 kan om ønsket opparbeides til hage med gjerde og andre strukturer som naturlig hører hjemme i en hage»

Vedlegg

Endring av områdeplan Lyngør - sluttbehandling

Sammendrag

I Lyngør ble det vedtatt en områdeplan for hele Lyngør i 2022. I forbindelse med klagebehandlingen av områdeplanen for Lyngør ble planen opphevet for deler av eiendommen gnr 82 bnr 149.

Etter en lang prosess vedtok kommunestyret at området skal ha arealformål boligbebyggelse, og at administrasjonen skulle foreta det som er nødvendig for å innlemme eiendommen i områdeplanen med arealformål boligbebyggelse.

Med dette som bakgrunn ble det utarbeidet et planforslag for det aktuelle området, der området ble foreslått til bolig med plankrav. Med bakgrunn i at det foreslåtte formålet for denne eiendommen er vesentlig endret, ble planen sendt på en begrenset høring.

Kommunen har mottatt tre innspill til planendringen.

Fylkeskommunen peker på at hovedformålet med områdeplanen er å ivareta Lyngørs kulturhistoriske verdi som uthavn. De mener at tiltaket strider mot nasjonale og vesentlige regionale kulturminneinteresser og varsler at de vil vurdere å påklage et positivt vedtak. De anbefaler at området blir regulert til grøntstruktur.

Statsforvalteren mener at tiltaket er i strid med nasjonale interesser. De poengterer at det trengs en nærmere begrunnelse for hvorfor kommunestyret mener det er riktig å regulere en bolig på denne eiendommen.

Sidsel Werner og Knut Welo er naboer til eiendommen og ønsker ikke en ny bolig på eiendommen, og peker blant annet på brannhensyn.

Administrasjonen anbefaler å ta innspillene til etterretning, siden det ikke virker som en realistisk mulighet å få regulert inn en løsning slik kommunestyret ba om siden dette strider med nasjonale og regionale interesser samt områdeplanens hovedmålsetting.

Bakgrunn (Fakta)

Eier av eiendommen gnr 82 bnr 149 ønsker å bruke eiendommen til å bygge en bolig. Da områdeplanen for Lyngør ble vedtatt, ble planen regulert til LNF-n som var en endring fra grønnstruktur slik det hadde vært på høring. Dette ble påklaget av grunneier som fortsatt ønsket eiendommen regulert til bolig. Planen for denne eiendommen ble opphevet av Statsforvalteren som fastslo at LNF-n er et ugyldig formål for små inneklemtede områder.

Da områdeplanen for denne eiendommen ble opphevet ble en reguleringsplan fra 2001 gyldig, siden reguleringsplaner i henhold til kommuneplanens bestemmelser gjelder foran kommuneplanen. I den aktuelle reguleringsplanen fra 2001 er det aktuelle området regulert til friområde.

Det ble så fattet et nytt vedtak i november 2023 der administrasjonen anbefalte at området ble regulert til grønnstruktur, men kommunestyret vedtok å ta Statsforvalters vedtak til orientering, og med dette stadfestet Statsforvalteren sitt vedtak. Dette innebar at reguleringsplanen fra 2001 fortsatt var gyldig.

Kommunestyret sitt vedtak ble påklaget, men avvist av administrasjonen, siden kommunestyrets vedtak ikke ga en endring i planstatus, og dermed ikke kan regnes som et enkeltvedtak. Dette vedtaket ble også påklaget. Den nye klagesaken der man skulle behandle om det var klagerett på vedtaket ble fremmet politisk. Da ble det vedtatt at man ønsket å behandle vedtaket fra 2023 på nytt. Saken knyttet til ønsket reguleringsformål som ble fremmet i 2023 ble så fremmet på nytt i kommunestyret. Kommunestyret fattet da et vedtak om at området skulle reguleres til grøntstruktur i mars 2025.

Dette vedtaket ble også påklaget.

I juni 2025 ble det vedtatt at klagen skulle tas til følge, og at administrasjonen skulle gjøre det som var nødvendig for å innlemme eiendommen i områdeplanen med arealformål boligbebyggelse.

Et forslag til plan for denne eiendommen ble derfor lagt ut på høring i desember 2025, og planen for dette området fremmes nå på nytt til politisk behandling.

Vurderinger:

Saken som ble behandlet i desember har nå vært ute på høring.

Det har kommet inn 3 innspill som alle er kritiske til planforslaget.

Statsforvalteren

Statsforvalteren peker på at da områdereguleringen for Lyngør ble utarbeidet, ble det ikke åpnet opp for ny bolig- eller fritidsbebyggelse, ut over det som ble videreført fra tidligere planer. Det strengeste vernet gjelder sone 1 som omfatter den mest verneverdige bebyggelsen.

De peker på at Lyngør er en gammel uthavn med *svært verdifull* kulturminneverdi og *verdifull verdi* for biologisk mangfold. Området ligger også i 100-metersbeltet langs sjø. De peker på at Statlige planretningslinjer legger stor vekt på at grunnlaget for allmenn rekreasjon i strandsonen skal trygges og utvikles videre. Det presiseres at byggeforbudet også gjelder i tettsteder. Landskapet

langs kysten er viktig som grunnlag for opplevelser og kilde til identitet, og det skal legges vekt på å bevare karakteristiske kulturmiljø.

Området ligger i «sone 1» – som omfatter den eldste, tette gamle bebyggelsen der bygningsmiljøet er særskilt bevaringsverdig. Slike uteområder, allmenninger, i den tette, eldre bebyggelse er av allmenn verdi og viktig å ivareta i strandsonen, både av hensyn til friluftsliv, landskap og kulturmiljø, jf. SPR for strandsonen. Etter vår vurdering, vil en ny bolig her, være i strid med områdereguleringens intensjoner og formål og SPR for strandsonen.

Statsforvalteren konkluderer med at planendringen ikke kan gjennomføres etter pbl. § 12-14 annet ledd. Utover at endringen berører et allment viktig friluftsområde, mener vi endringen også går utover hoveddrammene i planen da et sentralt offentlig uterom i et viktig kulturmiljø privatiseres og bygges ned. Statsforvalteren varsler at de vil vurdere å påklage vedtaket.

Fylkeskommunen

Fylkeskommunen peker på at Lyngør er et kulturmiljø av nasjonal interesse. Området har blitt omtalt som en av Norges best bevarte uthavner, samtidig som byggepresset har utfordret kulturhistoriske verdier.

De viser til at kommunen innførte et bygge- og deleforbud, med en påfølgende reguleringsprosess der formålet var å sikre verneverdiene. Området ble delt inn i forskjellige soner, der det omsøkte området ligger i tilknytning til den mest verneverdige bebyggelsen.

De mener at i Lyngør er det ikke bare den eldre bebyggelsen som er verneverdig – også vegetasjon, hager og kulturlandskap er avgjørende for helhetsopplevelsen. Grønnstrukturen utgjør et historisk landskapselement og gir kontekst til bebyggelsen. Nedbygging vil redusere sammenhengen i kulturmiljøet og føre til oppstyking av et område som nettopp skal bevares som helhet.

De viser til at endring av plan kan behandles etter forenklet prosess dersom tiltaket i liten grad påvirker gjennomføringen av planen, ikke går utover hoveddrammene, ikke berører viktige natur- og friluftsområder, og ikke er i strid med nasjonale eller vesentlige regionale interesser.

Fylkeskommunedirektøren henviser videre Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, pkt. 8.2 Eventuell fortetting i eksisterende områder skal være godkjent i oppdatert kommuneplan og reguleringsplan, og skal ikke være i strid med disse retningslinjene. og 8.3 Ny bebyggelse bør plasseres i tilknytning til eksisterende tettsteder og skal ikke tillates på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

De peker videre på at områdeplanens hovedformål er *å ivareta Lyngørs kulturhistoriske verdi som uthavn, og å sikre bevaring og gjenoppretting av områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og landskapsmessige kvaliteter. Planen skal forhindre utbygging som svekker vernehensynene.*

Fylkeskommunedirektøren vurderer at ytterligere fortetting innenfor sone 1 vil kunne svekke kulturmiljøets autentisitet og helhet, og dermed ha betydelige negative konsekvenser for de nasjonale og regionale kulturminneverdiene Lyngør representerer. Den foreslåtte endringen utfordrer de grunnleggende vernehensynene og hoveddrammene i områdeplanen, og kommer således i konflikt med nasjonale og vesentlige regionale interesser. Områdeplanen er i tillegg kun få år gammel og var gjennom en grundig medvirkningsprosess. Fylkeskommunen hadde innsigelser til deler av planen, og den vedtatte planen oppfattes som omforent og gjennomarbeidet. Det oppfattes derfor uheldig at man nå foretar endringer som medfører konflikt med selve formålet med planen.

Fylkeskommunen anser vilkårene for å gjennomføre endringen etter forenklet prosess ikke som oppfylt.

Fylkeskommunedirektøren understreker at en endring av formål til boligformål ikke heller er ønskelig gjennom ordinær planprosess, og ber om at arealet blir regulert til grøntformål.

Sidsel Werner og Knut Welo

Werner og Welo er nabo til eiendommen. De peker på at det er urimelig at bare en av alle grunneierne i Lyngør skal få tillatelse til å bygge en bolig i et spesielt verneverdig område. De peker videre på at boligen plasseres i et område med tett verneverdig trehusbebyggelse hvor fortetting av den tette trehusbebyggelsen er uheldig i forhold til kulturmiljø og brannfare.

Samlet vurdering av innspillene

Tilbakemeldingene fra regionale instanser er tydelige på at en regulering av denne eiendommen strider mot nasjonale føringer, og innspillene er så tydelige at det regnes som svært sannsynlig at et positivt vedtak vil medføre klager fra regionale instanser.

Administrasjonen er uenig med statsforvalterens vurderinger om at området slik det nå fremstår er viktig for friluftslivet. Området fremstår slik vi ser det som en gjengrodd hage som i svært liten grad blir brukt til friluftsliv. Området anses av kommunen å være et privat eid grøntområde med normale grunneierrettigheter.

Forøvrig forstår administrasjonen argumentasjonen til regionale instanser i forhold til viktigheten av å ivareta et nasjonalt viktig kulturmiljø, og at det er krevende å regulere inn en ny tomt som ligger i tilknytning til den mest verneverdige bebyggelsen (sone 1).

Werner og Welo peker i tillegg på at Lyngør er spesielt utsatt for brann. Lyngør er ett av få områder i Norge der det gis støtte fra riksantikvaren/fylkeskommunen for tiltak til å redusere brannfaren. Det skyldes at det er et viktig kulturmiljø med tett trehusbebyggelse. I tillegg har brannvesenet lang utrykningstid og Lyngør har mye vind som kan forsterke utfordringene med brann. Å fortette med nye boliger i slike områder kan være uheldig.

Kommunestyret har i sitt vedtak 18. juni 2025 sagt følgende:

«Eiendommen skal ha arealformål boligbebyggelse i områdeplanen for Lyngør. Administrasjonen foretar det som er nødvendig for å innlemme eiendommen i områdeplanen med arealformål boligbebyggelse.»

Administrasjonen har nå prøvd å gjennomføre det vi ble bedt om i juni. Tilbakemeldingene er imidlertid slik at administrasjonen ikke kan se at det er mulig å finne en løsning der området kan reguleres til boliger, uten at dette blir påklaget og stanset av regionale instanser.

Tiltaket oppfattes av regionale instanser å stride mot både nasjonale og regionale interesser, samt at tiltaket også er i strid med hovedmålet i kommunens egen områdeplan.

Alternative løsninger

Hvis kommunestyret ønsker å vedta planforslaget slik det foreligger, er det viktig med et godt begrunnet vedtak. Det må synliggjøres hvordan man skal ivareta kulturmiljøet og hensynet til de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, samt at man bør si hvordan man skal ivareta brannhensyn.

Konklusjon

Med bakgrunn i veldig tydelige signaler fra regionale instanser som mener tiltaket er i strid med nasjonale og regionale målsettinger anses det som lite hensiktsmessig å jobbe videre for å regulere området til bolig. Områdeplanens egen målsetting om å ivareta kulturmiljøet er også vanskelig å forene med ny bebyggelse i sone 1.

Det anbefales derfor at området i stedet reguleres til grøntstruktur.