



TVEDESTRAND KOMMUNE

Postboks 38
4901 TVEDESTRAND

Saksbehandler, innvalgstelefon

Sigrid Lofthus Drange, 37 01 78 66

Innspill til søknad om endring av områderegulering for Lyngør i Tvedestrand kommune, i henhold til pbl. § 12-14 annet ledd

Vi viser til brev fra Tvedestrand kommune datert 19.12.2025, med søknad om endring av områderegulering for Lyngør, jf. pbl § 12-14 annet ledd.

Det er søkt om følgende endringer:

Gnr/bnr. 82/149, som ligger i vernesone 1, foreslås regulert til bolig B1 med følgende bestemmelser:

Innenfor område B1 tillates oppføring av 1 ny bolig (1 boenhet).

Boligen vil bli liggende i et nasjonalt viktig kulturmiljø. Nybygget skal underordne seg kulturmiljøet og bygges i tradisjonell byggestil.

Eksisterende vann- og avløpsledninger gjennom eiendommen må sikres gjennom planforslaget.

Det er plankrav til område B1 før tiltak kan gjennomføres.

Historikk

Da områdereguleringen for Lyngør ble utarbeidet, ble det ikke åpnet opp for ny bolig- eller fritidsbebyggelse, ut over det som ble foreslått videreført fra tidligere planer. Det strengeste vernet gjelder sone 1 hvor den eldste og mest verneverdige bebyggelsen er.

Det fremgår av oversendelsen at: *Denne delen av områdeplanen ble opprinnelig vedtatt å være LNF-n, men planen for denne eiendommen ble opphevet av Statsforvalteren som mente at dette var feil reguleringsformål. (..) Ved opphevingen var det reguleringsplanen fra 2001 som ble gyldig*

I tidligere plan – *reguleringsplan for GNR:82 – BNR:28 Lyngør*, vedtatt 27.02.2001, var gnr./bnr. 82/149 avsatt til offentlig friområder- område for park/lek.

Kommunestyret har nylig vedtatt at området skal ha arealformål boligbebyggelse, og det søkes nå om endring av plan etter pbl. § 12-14 annet ledd.



Statsforvalterens vurdering

Plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd hjemler endring av reguleringsplan etter en forenklet planprosess. Endringer etter forenklet prosess kan gjøres «*når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.*»

Lyngør er en gammel uthavn og et lite tettsted, bestående av 4 øyer. Lyngør er kartlagt som et verdifullt kulturlandskap, med *svært verdifull* kulturminneverdi og *verdifull verdi* for biologisk mangfold. Det aktuelle området som søkes endret, ligger på Holmen og i 100-metersbeltet langs sjø.

[Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#) (SPR for strandsonen) legger stor vekt på at grunnlaget for allmenn rekreasjon i strandsonen skal trygges og utvikles videre, se punkt 6.2. Det presiseres at byggeforbudet i pbl. § 1-8 også gjelder i tettsteder og at universell utforming bør vektlegges når allmenne uterom ivaretas og skal etableres, se punkt 6.4. Landskapet langs kysten er viktig som grunnlag for opplevelser og kilde til identitet, og det skal legges vekt på å bevare karakteristiske kulturmiljø, se punkt 6.1.

Omsøkte område, som nå søkes endret til bolig, er så vidt vi kan se det eneste regulerte området på Odden-Holmen som har en kvalitet, herunder størrelse og lokalisering, som offentlig møte- og aktivitetsplass. Området har lenge vært avsatt til offentlig formål. Terrenget er relativt flatt, og kan slik vi vurderer det, enkelt utformes universelt slik at alle, uavhengig av alder/funksjon, kan møtes. Dette er viktig, både for beboere og besøkende.

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.

Etter vår vurdering er omsøkte endring av plan klart i strid med [Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#). Vi viser i den anledning til [Rundskriv T-2-16 revidert mai 2025](#) punkt 3.11.

På bakgrunn av ovennevnte mener vi endringen 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.

Konklusjon

Etter miljøvernaveidningens vurdering vil omsøkte tiltak komme i konflikt med nasjonale interesser som vi er satt til å ivareta. Vi vurderes at omsøkte endring berører hensynet til viktige friluftslivsområde og vil gå utover hoveddrammene i planen, vurdert opp mot de interesser vi skal ivareta. Statsforvalteren vil fraråde omsøkte endringer av aktuelle plan.



Dersom kommunen likevel gir tillatelse til omsøkte endringer, vil Statsforvalteren vurdere å påklage vedtaket.

Vi ber av hensyn til klageadgangen, om å få tilsendt kopi av vedtak i saken så snart dette er fattet. Vi ber videre om at det blir gitt en nærmere begrunnelse for vedtaket, jf. forvaltningsloven §§ 24 og 25.

Med hilsen

Heidrun Flognfeldt Andreassen (e.f.)
seniorrådgiver
Seksjon plan

Sigrid Lofthus Drange
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Agder fylkeskommune

Postboks 788 Stoa

4809

ARENDAL