



TVEDESTRAND KOMMUNE  
Postboks 38  
4901 TVEDESTRAND

Dato: 05.02.2026  
Vår ref: 20/15537-53  
Deres ref:  
Saksbeh.: Silje Kringeland

## Innspill fra Agder fylkeskommune - Høring - endring av Områdeplan Lyngør – Planid 182

Vi viser til oversendelse datert 19.12.2025 om endring av områdeplan for Lyngør, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd.

Tvedestrand kommune har vedtatt å vurdere endring av områdeplanen for eiendommen gnr. 82 bnr. 149. Det foreslås at eiendommen, som omkranses av sone 1 og sone 2a, reguleres til boligformål (B1) med følgende bestemmelser:

- Det tillates oppføring av én ny bolig (én boenhet).
- Nybygg skal tilpasses det nasjonalt viktige kulturmiljøet og oppføres i tradisjonell byggestil.
- Eksisterende vann- og avløpsledninger skal hensyntas og sikres i plan.
- Det gjelder plankrav før tiltak kan gjennomføres.

### Fylkeskommunens vurdering

Lyngør er et kulturmiljø av nasjonal interesse og omtales som en av Norges best bevarte uthavner. I 1991 ble stedet kåret til Europas best bevarte tettsted. Den betydelige oppmerksomheten dette medførte har gjort Lyngør til et svært attraktivt område, samtidig som byggepresset gjennom en årrekke har utfordret kulturhistoriske verdier.

I forkant av områdeplanarbeidet ble det innført midlertidig bygge- og deleforbud nettopp for å stanse en uheldig utvikling. I den vedtatte områdeplanen ble det ikke åpnet for nye boliger eller fritidsbebyggelse utover det som allerede var etablert i tidligere planer. Planområdet ble inndelt i soner for å sikre at de mest sårbare delene av kulturmiljøet fikk tilstrekkelig vern. Eiendommen gnr. 82 bnr. 149 ligger i område som omfatter det eldste og mest bevaringsverdige miljøet, og dermed har det strengeste vernet.

Den foreslåtte endringen innebærer fortetting i et område som nylig er gitt sterk beskyttelse. Eiendommen er ubebygget og består i dag av grønnstruktur. 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.

**Besøksadresse:**  
Tordenskjolds gate 25 4612  
KRISTIANSAND S

**Postadresse:**  
Postboks 788 Stoa, 4809 Arendal

**Telefon:**  
+47 38 05 00 00

**E-post:**  
postmottak@agderfk.no

**Org.nr.:**  
921 707 134

**Nettsted:**  
www.agderfk.no

Endring 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.*

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.

Vilkårene for å gjennomføre endringen etter forenklet prosess anses *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.

### **Konklusjon**

Fylkeskommunedirektøren vurderer at den foreslåtte endringen strider mot nasjonale og vesentlige regionale kulturminneinteresser og går utover hoveddrammene i gjeldende områdeplan. Endringen kan derfor ikke behandles etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Fylkeskommunedirektøren fraråder endringsforslaget. Dersom kommunen likevel godkjenner endringsforslaget, vil fylkeskommunen vurdere å påklage vedtaket.

Med hilsen

Hege Kristin Martinsen  
Konstituert avdelingsleder  
Avdeling for kulturarv

Silje Kringeland  
Rådgiver  
Avdeling for kulturarv

*Brevet er godkjent elektronisk.*

**Kopi til:** STATSFORVALTEREN I AGDER