



TVEDESTRAND KOMMUNE

Postboks 38
4901 TVEDESTRAND

Saksbehandler, innvalgstelefon

Heidi Johansen, 37 01 78 31

Uttalelse til søknad om dispensasjon for riving av eksisterende bolig og etablering av ny enebolig samt endring av avkjørsel på gnr/bnr 92/55, i Tvedestrand kommune

Vi viser til kommunens oversendelse av 09.06.2026.

Bakgrunn og planstatus

Det er søkt om dispensasjon for riving av eksisterende bolig samt oppføring av ny enebolig, garasje, adkomstvei og opparbeiding av uteomhusområde.

Aktuelle område ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø, er uregulert og er i kommuneplanen avsatt til LNF. Omsøkte tiltak er således avhengig av dispensasjon fra formålet fastsatt i kommuneplanen samt plankrav og byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8.

Miljøvernavdelingens vurdering

Etter pbl. § 1-8 gjelder et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag. Strandsonen er et område av nasjonal interesse, med viktige verdier knyttet til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Det fremgår av Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) at byggeforbudet i pbl. § 1-8 skal veie tungt. Det skal derfor svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging i strandsonen.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, fastsatt ved kgl.res. 28.05.2021, utdyper byggeforbudet §1-8 i plan og bygningsloven og gir statlige føringer for forvaltning av strandsonearealene. Retningslinjene understreker at byggeforbudet skal praktiseres strengt, og dispensasjoner skal unngås i områder hvor presset på arealene er stort. Til denne kategorien hører blant annet kystområdene i Tvedestrand kommune



Den aktuelle eiendommen ligger i sin helhet innenfor 100-meters beltet langs sjø, og avstand til sjø fra omsøkte tiltak er stedvis i underkant av 30 meter. Omsøkte nye tiltak innebærer en vesentlig økning av bebygd areal i strandsonen, sammenlignet med eksisterende bolig som skal rives. Ny bolig og garasje vil samlet gi en vesentlig større fasade mot sjøen, og både bygningene og de planlagte utomhusarealene vil ligge nærmere sjøen enn eksisterende bolig som skal rives, jf. mottatte tegninger.

Vi viser i denne forbindelse til SPR for strandsonen punkt 9.3 som blant annet sier følgende om plassering av ny bebyggelse: *Ny bebyggelse bør trekkes så langt unna sjøen som mulig. (...) Alternative plasseringsmuligheter skal vurderes før bygging tillates.*

Det går en sti fra fv. 411 og ned til sjø, som synes å være tilgjengelig for allmennheten. Stien ligger langs vestsiden av aktuelle eiendommen der det blant annet søkes om ny bolig og tilhørende opparbeiding av uteomhusarealer.

Sørøst for omsøkte tiltak er sjøområder samt områder inn på land registrert som svært viktig naturtype, herunder *poller*, jf. naturbase. Om arts mangfold står blant annet følgende: *De store, grunne mudderflatene utgjør et viktig hekkeområde, beiteområde og trekklokalitet for en rekke våtmarkstilknyttede fuglearter. Kilen er tilholdssted for andefugler, særlig under trekket. Brakkvannspollen er stor, og bør kunne huse spesialiserte, marine biosamfunn knyttet til brakkvannspåvirkede, grunne "saulebukter". Lokaliteten er et viktig oppvekstområde for sjøørret. (...).* De samme sjøområdene er også registrert som viktig bløtbunnsområde, jf. naturbase. Videre er det i henhold til naturbase registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse, herunder blant annet rødlista arter og truede fuglearter (VU), som underbygger at naturområdene blant annet har verdi som beiteområder. Ovennevnte tilsier sjøområdene samt områder på land som ligger i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen, har verdi for friluftsliv/allmenne interesser og naturmangfold.

Mottatt søknad omfatter ikke vurderinger naturmangfold eller påvirkning på naturmangfoldet i området, men det er nærliggende å anta at plasseringen av omsøkte bolig nærmere sjø /utendørs aktiviteter nærmere sjø vil kunne påvirke registrert naturmangfold negativt. Videre vil omsøkte tiltak medføre økt bebygd preg og økt grad av privatisering av strandsonen som følge av økt bebygd areal, økt fasade mot sjø, opparbeiding av utomhusområder samt at omsøkte tiltak er plassert nærmere sjø enn eksisterende bolig som skal rives. Omfanget av omsøkte tiltak vil kunne påvirke landskapet negativt samt forringe friluftslivsinteressene/allmenne interesser langs sti som følge av økt grad av privatisering.

Vi viser til byggeforbud i strandsonen jf. pbl. § 1-8 og SPR for strandsonen og vurderer at omsøkte tiltak vil kunne være i strid med de hensyn som skal ivaretas, og fraråder med på bakgrunn av dette å gi tillatelse til omsøkte tiltak.

Konklusjon

På bakgrunn av vurderingen over, **fraråder** vi kommunen å gi dispensasjon for omsøkte tiltak.



Dersom kommunen likevel gir dispensasjon for omsøkt tiltak, vil vi vurdere å påklage kommunens vedtak.

Vi ber om å få tilsendt kopi av kommunens vedtak i saken

Med hilsen

Mia Mathilde Maudal (e.f.)
rådgiver
Seksjon plan

Heidi Johansen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

AGDER FYLKESKOMMUNE

Postboks 788 Stoa

4809

ARENDAL