



TVEDESTRAND KOMMUNE

Postboks 38
4901 TVEDESTRAND

Saksbehandler, innvalgstelefon

Mia Mathilde Maudal, 38 17 62 73

Klage på vedtak om endring av områderegulering på gnr/bnr 82/149 i Tvedestrand kommune

Vi viser til brev fra Tvedestrand kommune mottatt 19.05.2026, med melding om vedtak av 13.05.2026, saksnr. 26/39 der det gis tillatelse for endring av områdeplan Lyngør, på gnr./bnr. 82/149.

Statsforvalteren påklager herved kommunens vedtak av 13.05.2026 saksnr. 26/39 med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9.

Statsforvalteren mener at vedtaket må omgjøres, da endringen strider mot nasjonal politikk om forvaltning av strandsonen, særskilt hensynet til allmenn tilgjengelighet og rekreasjon i sjønære områder.

Bakgrunn og 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.

Planforslaget ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn i perioden 15.06.2021 til 01.09.2021. På bakgrunn av mange merknader til forslaget, ble saken sendt på ny høring 16.02.2022.

Områdeplanen ble påklaget i brev til kommunen datert 23.06.2022, som ble oversendt til Statsforvalteren 23.09.2022 for endelig behandling etter at kommunen vedtok at klagen ikke ble tatt til følge. Klagen knyttet seg til planlagt arealbruk for gnr./bnr. 89/149, hvor klager hevdet at arealformål ikke var i samsvar med den faktiske og tiltenkte bruken av området. Klagen ble delvis tatt til følge, og reguleringen for gnr./bnr. 89/149 ble opphevet og forutsatt vurdert på nytt av



kommunen. Ved opphevingen var det reguleringsplan 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 vedtok i 2025 at området skulle ha arealformål boligbebyggelse, og det ble 19.12.2025 søkt om endring av plan etter pbl. § 12-14 annet ledd.

Statsforvalterens miljøvernavdeling uttalte seg til endringen den 04.02.2026, hvor vi frarådet endringen, og varslet klage om kommunen vedtok endringen. Dette ble begrunnet i at omsøkte endring berørte hensynet til viktige friluftslivsområder, og at endringen ville gå utover hoveddrammene i planen, vurdert opp mot de interessene Statsforvalteren er satt til å ivareta.

Juridisk bakgrunn og planstatus

Det aktuelle området ligger innenfor 100-metersbeltet til sjø, med fastsatt byggegrense mot sjø i strandlinjen. 100-metersbeltet langs sjøen (strandsonen) er et område som Stortinget har gitt en særskilt beskyttelse. I strandsonen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl. § 1-8 første ledd. Det er et nasjonalt mål å begrense bit-for-bit-nedbyggingen av strandsonen og at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for allmennheten, jf. Meld. St. 18 (2015-2016), Friluftsliv –Natur som kilde til helse og livskvalitet.

Statsforvalterens vurdering

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 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 er vedtatt 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 på øya. Vi viser videre til [rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging](#) (RPR) og rundskriv [T-2/08 Om barn og planlegging](#). I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn og ungdom kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø tilpasset forskjellige årstider og forskjellige aldre, jf. RPR kapittel 2 punkt 5 bokstav b. Ved omdisponering av areal som er



i bruk til lek skal det skaffes fullverdige erstatningsareal, jf. RPR kapitel 2, punkt 5 bokstav d. Vi kan ikke se at slike hensyn er tilstrekkelig ivaretatt gjennom den vedtatte planendringen.

Området ligger i «sone 1», som omfatter den eldste, tette gamle bebyggelsen der bygningsmiljøet er særskilt bevaringsverdig. Slike uteområder som det aktuelle, allmenninger, i den tette, eldre bebyggelse er av allmenn verdi og viktig å ivareta som en del av det helhetlige kulturmiljøet, men også som en utendørs møteplass, område for å fremme rekreasjon og rolle som en del av landskapet på Lyngør.

Etter vår vurdering, vil en ny bolig her, være i strid med områdereguleringens intensjoner og formål, og 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.

Vi viser videre til kommunens vurdering under forberedende klagebehandling, hvor intensjonen ved planarbeidet omtales slik:

Områdeplanen for Lyngør er godt begrunnet i forhold til at vi har et unikt område med nasjonale og internasjonale verneverdier som kommunen har et spesielt ansvar for å ivareta. Dette kommer tydelig frem i alle dokumenter knyttet til planarbeidet. Grunnlaget for planarbeidet viser også til at ny bebyggelse i den eldre bebyggelsen ofte skaper konflikt, og Lyngør sin autenticitet har blitt truet av den utbyggingen som har vedvart over tid. Dette innebærer at det ikke åpnes for noen nye boliger som ikke allerede er regulert på Odden. Bebyggelsen i Lyngør er delt inn i 4 soner med forskjellige kvaliteter. Det strengeste vernet gjelder sone 1 hvor vi finner den eldste og mest verneverdige bebyggelsen. Det aktuelle området ligger i sone 1, og det er derfor åpenbart at en regulering til bolig vil være stikk i strid med resten av planens intensjoner og reguleringsformål.

Etter vårt syn innebærer forslaget mer enn en mindre endring av reguleringsformålet for et enkeltområde. Det utfordrer de overordnede prinsippene og intensjonene som ligger til grunn for områdeplanen for Lyngør, og legger opp til en gradvis privatisering av området. Endringen gjelder et sentralt og begrenset allment tilgjengelig areal i et særlig verneverdig kulturmiljø, hvor hensynet til allmenn tilgjengelighet, kulturhistoriske verdier og strandsonens karakter må tillegges stor vekt.

Etablering av én boenhet kan etter vårt syn derfor ikke anses å veie tyngre enn behovet for å bevare arealets kvalitet og potensial som et felles samlings- og rekreasjonsområde for beboende og besøkende. En slik utbygging vil også kunne svekke ivaretagelsen av Lyngørs kulturhistoriske verdi som uthavn.

Konklusjon

Tvedestrand kommunes vedtak av 13.05.2026 sak 26/39 påklages herved med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-9. Vedtaket kreves omgjort slik at endring til boligformål blir avslått.



Statsforvalteren ber om at klagen gis oppsettende virkning, jf. forvaltningsloven § 42.

Med hilsen

Gunnar Ogwyn Lindaas (e.f.)
miljøverndirektør
Miljøvernavdelingen

Thomas Christian Kiland-Langeland
seksjonsleder plan

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

Kopi til:
AGDER FYLKESKOMMUNE

Postboks 788 Stoa

4809

ARENDAL