



Fortidsminneforeningen
Agder avdeling

Tvedestrand kommune

Postboks 32
4900 Tvedestrand

post@tvedestrand.kommune.no

Dato: 1. juni 2026

Deres sak: PLAN-24/00438

Klage - Vedtak om mindre endring av områdeplan for Lyngør, gnr. 82 bnr. 149, Tvedestrand kommune.

Det vises til deres brev av 19. mai 2026 med oversendelse av vedtak knyttet til mindre endring av områdeplan for Lyngør, gnr. 82 bnr. 149, i Tvedestrand kommune. Det vises videre til at Fortidsminneforeningen ikke har vært inkludert i høringen med mindre reguleringsendring, vi kontaktet Kommunedirektøren etter å ha blitt kjent med saken gjennom Tvedestrandsposten og etter dette bad om å bli varslet om vedtaket. Frist for klage er satt til tre uker, eller 9. juni 2026.

Fortidsminneforeningen har som formål å arbeide for langsiktig bevaring av kulturminner og kulturmiljøer, samt å skape allmenn forståelse for verdien av disse. Vi jobber gjennom frivilligheten. Våre hovedoppgaver er blant annet å arbeide for god stedstilpasning og å styrke tradisjonshåndverket og bygningsvernet, engasjere oss i lokale vernesaker og påvirke kulturmiljøvernpolitikken i Norge.

Konklusjon:

1) Endringen går etter vår vurdering utover rammene for hva som kan behandles som en mindre reguleringsendring etter plan- og bygningsloven § 12-14. Vedtaket innebærer en prinsipiell endring av arealformål fra friområde til boligformål i et kulturmiljø av nasjonal interesse. 2) Vedtaket er i strid med sentrale vernehensyn i gjeldende reguleringsplan og områdeplan. Eiendommen ligger i den mest sårbare og bevaringsverdige delen av Lyngør, og både grønnstruktur, allmenn bruk og kulturmiljøverdier berøres. 3) Både Statsforvalteren i Agder, Fylkeskommune og Kommunedirektør har frarådet endringen og vurdert at tiltaket utfordrer hoveddrammene i planen, nasjonale kulturmiljøinteresser og viktige allmenne hensyn. 4) Det fremstår som om spørsmål om mulig erstatningsansvar har vært et sentralt moment i den politiske behandlingen. Fortidsminneforeningen ber om at dette spørsmålet belyses særskilt i klagebehandlingen, da en uriktig forståelse av erstatningsreglene kan ha fått betydning for vedtaket.

EIENDOMMEN, BESTEMMELSER og OVERORDNEDE FØRINGER:

Eiendom gnr. 82 bnr. 149 ligger på Odden i Lyngør, Tvedestrand kommune. 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. Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet.

Lokale rammeverk:

Aktuell eiendom (gnr. 82 bnr. 149) er regulert gjennom «Gnr: 82 Bnr. 28 Lyngør» vedtatt 27. februar 2001. Eiendommen er videre omgitt av følgende reguleringsplaner «Kommunedelplan for kystsonens byggeområder 2011-2023» vedtatt 15. mai 2012 og «Områdeplan for Lyngør» vedtatt 10. mai 2022.

I kommuneplanens arealdel vedtatt 7. februar 2017 så er eiendommen avsatt til:

- Hensynssone bevaring H570,
- Arealformål: Boligbebyggelse,
- Detaljeringssoner reguleringsplaner H910 med merknad: «Reguleringsplan skal fortsatt gjelde» (Kommentar: 2001 planen).

I områdeplanen fra 2001 er aktuell eiendom regulert til friområde. I 2023 anbefalte Kommunedirektøren at området ble regulert til grønnstruktur, men Kommunestyret vedtok å ta til orientering Statsforvalterens vedtak like før som hadde opphevet ny områdeplan for denne eiendommen grunnet at LNF var et ugyldig formål i små inneklemt områder.

Dette innebærer at reguleringsplanen for «Gnr: 82 Bnr. 28 Lyngør» fra 2001 fortsatt er gyldig der eiendommen er regulert til «Friområde - Område for park/lek». I planbestemmelsene for eiendommen står det blant annet følgende:

- 2.1 Målsetting:
Hensikten med reguleringsformålet med tilhørende bestemmelser er å bevare, videreutvikle og dels gjenopprette områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø. Tiltak som virker skjemmende og som kommer i konflikt med planens målsetting tillates ikke.
- 2.6 Nybygg:
Nybygg tillates ikke oppført innenfor planområdet.
- 4.1.1 Friområder:
I områder avsatt til friområde kan det kun tillates å oppføre gjerder, hagemurer og trapper i tradisjonell utførsel. Oppføring av lysthus, hagehus, etc, tillates ikke.

Nasjonale rammeverk:

I denne saken er det søkt om mindre reguleringsendring jf. plan- og bygningsloven §12-14 hvor det blant annet står:

- Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan 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.

I plan- og bygningsloven §1-8 står det blant annet følgende:

- I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

I Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen står det i punkt 6.2, 6.4, 8.2 og 8.3 blant annet følgende:

- 6.1: Planlegging i strandsonen skal ta hensyn til naturmangfold. Karakteristiske hovedtrekk i landskap bør opprettholdes. Verdifulle forekomster av naturtyper og arter må tas vare på. Det skal legges vekt på å bevare karakteristiske kulturlandskap, kulturmiljø og enkeltstående eksempler på den særegne kystkulturen i området.

Landskapet langs kysten er viktig som grunnlag for opplevelser og kilde til identitet og livskvalitet for innbyggerne. Ved planlegging må det tas hensyn til å bevare landskapskvaliteter og å tilpasse det bygde miljø til omgivelsene. Eventuelle nye tiltak, også tiltak for å forbedre tilgjengeligheten for allmennheten, må tilpasses og ta hensyn til landskap, kulturminner og naturmangfold.

- 6.2: Grunnlaget for allmenn rekreasjon i strandsonen skal trygges og utvikles videre.
- 6.4: Det må legges vekt på å sikre allmenn tilgjengelighet til sjøen, [...]. Byer og tettsteder som åpnes mot sjøen, slik at kaier og sjøfront utgjør en del av byrommet, bidrar til dette.
- 8.2: Eventuell fortetting i eksisterende områder skal være godkjent i oppdatert kommuneplan og reguleringsplan, og skal ikke være i strid med disse retningslinjene.
- 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.

UTTALELSER:

Fylkeskommunen har i sitt brev datert 5. februar 2026 uttalt blant annet følgende:

- 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 ubebygd 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.
- 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 autenticitet 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.

Statsforvalteren i Agder har i brev datert 4. februar 2026 uttalt blant annet følgende:

- 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.
- 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 miljøvernavingens 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.*

TRUSSEL OM ERSTATNINGSKRAV:

I Tvedestrandsposten nettutgave publisert 16. mai 2026 kl. 10:19 kunne vi i artikkelen «Så ja til bolig for å unngå erstatningskrav» lese blant annet følgende:

- *Flertallet ville det imidlertid annerledes. Et forslag fra Fredrik Grotle (uavh.) om å avsette tomte til boligformål ble vedtatt med 14 mot 9 stemmer. Grotle advarte om at kommunen risikerer å måtte betale erstatning til grunneieren dersom kommunestyret beslutter å endre arealformålet til grønt- og friluftsområde, - Plan- og bygningsloven er klar, argumenterte han.*
- *Men da blir i alle fall ikke kommunen økonomisk erstatningspliktig, sa Marianne Landaas (H).*

Vi finner det forstemmende/svært trist at lokaldemokratiets folkevalgte i det hele tatt føler seg truet og sitter å diskuterer dette i frykt for erstatningskrav. Den klare hovedregelen er at kommunen ikke blir holdt erstatningsansvarlig og lokaldemokratiet har svært vide planfaglige og politiske skjønn i Norge.

Vi ber derfor om at Kommunedirektøren (gjern med bistand fra Statsforvalteren) i forbindelse med denne klagebehandlingen avklarer spørsmålet rundt erstatningskrav.

KONKLUSJON:

Eiendom gnr. 82 bnr. 149 ligger på Odden i Lyngør, Tvedestrand kommune. 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. Det handler med andre ord om forvaltningen av svært høye kulturmiljøverdier.

Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet hvor det etter loven skal tas særskilte hensyn til kulturmiljøverdier og eiendommen er gjennom reguleringsplan «Gnr: 82 Bnr. 28 Lyngør» regulert og avsatt til «Friområde - Område for park/lek», mens eiendommen i Kommuneplanens arealdel er avsatt til hensynssone bevaring H570. Det er tydeliggjort i H910 under merknad ifm revidering av Kommuneplanens arealdel at gjeldene reguleringsplan (fra 2001) fortsatt gjelder for aktuell eiendom, selv om arealformålet i kommuneplanen er endret til «Boligformål».

Vi mener Kommunedirektørens forslag til vedtak under Kommunestyremøtet 13. mai 2026 oppfyller vilkårene i plan- og bygningsloven §12-14 til å foreta en mindre reguleringsendring, siden forholdene vedtatt gjeldene reguleringsplan og i prosessen med områdeplanen er ivaretatt. Derimot kommer det politiske flertalls vedtaket (14 mot 9) med nye momenter uten at det har vært på høring, dette er problematisk og etter gjennomgang av vedtaket mener vi at vilkårene ikke er oppfylt for gjennomføring etter forenklet prosess.

Vi finner det ellers forstemmende/svært trist at lokaldemokratiets folkevalgte i det hele tatt føler seg truet og sitter å diskuterer frykt for erstatningskrav. Vi ber Kommunedirektøren om å avklare dette spørsmålet i forbindelse med klagebehandlingen.

Fortidsminneforeningen frykter for presedensvirkning hvis en bare kan endre arealformål gjennom prosesser som dette uten gode høringer. Vi mener videre at vedtaket som påklages svekker den politisk og administrativt bredt forankrede nylig vedtatte områdeplanen for Lyngør (fra 2022).

Vi har derfor ikke annet valg enn å måtte påklage Kommunestyrets vedtak datert 13. mai 2026 og vi ber om at Statsforvalteren i Agder tar saken til behandling og opphever vedtatt mindre reguleringsendring for områdeplan Lyngør i Tvedestrand kommune.

Beste hilsen,

Fortidsminneforeningens Agder avdeling
v/Karl Ragnar Gjertsen
Styreleder

Fortidsminneforeningens Agder avdeling
v/Torgrim Landsverk,
Utvalgsleder, Antikvarisk utvalg



Rød sirkel viser eiendommen som er aktuell ifm mindre endring av reguleringsplan.

KOPI:

- Agder Fylkeskommune v/Seksjonen for kulturminnevern og kulturturisme
- Statsforvalteren i Agder
- Riksantikvaren
- Fortidsminneforeningen, Aust-Agder lokallag