

Tvedestrand kommune

post@tvedestrand.kommune.no

## Kommentarer til klager på regulering av gbnr 82/149

### 1 Innledning

Statsforvalteren i Agder og Agder fylkeskommune har påklagd Tvedestrand kommunes regulering av gbnr 82/149 til boligformål. På vegne av Anette Rønnov inngis her noen korte kommentarer til klagen.

Jeg har fått opplyst at klagen skal behandles av kommunestyret i møte 2. september 2026. Jeg ber om at disse kommentarene blir formidlet til kommunestyrets medlemmer før møtet.

### 2 Klagen er fremsatt etter klagefristens utløp

Vedtaket om å regulere eiendommen til boligformål ble fattet av kommunestyret 17. desember 2025. I vedtaket het det:

*«Området reguleres til boligformål med egne bestemmelser og plankrav slik det fremgår av saksfremlegget.»*

Statsforvalterens og fylkeskommunens klager er begge fremsatt 9. juni 2026, altså lenge etter utløpet av klagefristen på 3 uker som følger av forvaltningsloven § 29. Klagefristens utgangspunkt endres ikke av at kommunestyret i møte 13. mai 2026 opprettholdt reguleringsvedtaket av 17. desember 2025. Vedtaket 13. mai 2026 innebar kun at kommunestyret besluttet at vedtaket av 17. desember 2025 ikke skulle omgjøres. En beslutning om ikke å omgjøre et tidligere vedtak er ikke i seg selv et enkeltvedtak som kan påklages. I vedtaket 13. mai 2026 het det:

*«I samsvar med kommunestyrets vedtak av 17. desember 2025 i sak 25/106, opprettholdes at gbnr 82/149 skal ha boligformål i områdeplanen, med egne bestemmelser og plankrav slik det fremgikk av saksfremlegget i sak 25/106.»*

Klagen er fremsatt for sent og skal derfor avvises, jf forvaltningsloven § 34.

### 3 Eiendommens arealformål er ikke endret

Rønnov vil videre understreke at kommunens reguleringsvedtak ikke innebærer noen endring av eiendommens arealformål, og at vedtaket dermed ikke kan påklages av Statsforvalteren og fylkeskommunen.

Klagene legger til grunn at eiendommens arealformål ble endret til boligformål da den ble innlemmet i områdeplanen for Lyngør. Det er ikke riktig. Eiendommen fikk boligbebyggelse som arealformål i 2012 og har ikke hatt noe annet arealformål siden den gang.

I Statsforvalterens klage er det lagt til grunn at eiendommen tidligere (altså før 17. desember 2025) hadde arealformål friområde/park. I klagen heter det blant annet:

*«Ved opphevingen [Statsforvalterens opphevelse av områdeplanens opprinnelige regulering av eiendommen] 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.»*

Og videre:

*«Området har lenge vært avsatt til offentlig formål.»*

Dette er ikke riktig.

- Eiendommen ble i 2001 regulert til offentlig friområde (park), men denne reguleringen ble aldri gjennomført.
- Ved vedtakelsen av kommunedelplanen for kystsonen i 2012 ble arealformålet endret til bolig. Det følger av plan- og bygningsloven § 1-5 annet ledd at kommunedelplanen gikk foran den eldre reguleringsplanen fra 2001.
- I 2017 ble kommunedelplanen for kystsonen innlemmet i kommuneplanen og boligformålet for eiendommen ble opprettholdt.
- Som følge av Statsforvalterens opphevelse av områdeplanens opprinnelige regulering av eiendommen, har den ikke vært omfattet av områdeplanen før kommunestyrets vedtak 17. desember 2025. Frem til dette vedtaket var eiendommens arealformål bestemt av kommuneplanen, hvor den er avsatt til nettopp boligformål.

Kommunestyrets vedtak om å innlemme eiendommen i områdeplanen for Lyngør med arealformål boligbebyggelse er altså i samsvar med overordnet plan og med det arealformålet som allerede gjaldt for eiendommen. Plan- og bygningslovens system bygger på en forutsetning om at overordnet arealbruk avklares i overordnet plan og følges opp i underordnet plan, slik Tvedestrand kommune har gjort her.

Loven forutsetter derfor også at statlige myndigheter og sektormyndigheter fremmer sine eventuelle innsigelser mot kommunens arealplaner så tidlig som mulig. Det følger av plan- og bygningsloven § 1-9 tredje ledd at forhold som det kunne vært fremmet innsigelse mot tidligere, ikke senere kan brukes som klagegrunn mot et planvedtak.

Klagene retter seg utelukkende mot arealformålet boligbebyggelse, som Statsforvalteren og fylkeskommunen hadde anledning til å fremme innsigelse mot da dette arealformålet ble vedtatt for eiendommen i 2012 (og videreført i 2017). Statsforvalteren og fylkeskommunen har dermed ikke klagerett på kommunens vedtak om å gi eiendommen det samme arealformålet i områdeplanen for Lyngør. Klagene skal også av denne grunn avvises.

#### **4 Klagene er basert på uriktige faktiske forutsetninger**

Rønnov vil også påpeke at klagene (særlig Statsforvalterens) er basert på uriktige faktiske forutsetninger.

Statsforvalteren har åpenbart en feilaktig forestilling om hva eiendommen faktisk brukes til. Statsforvalteren tror tydeligvis at eiendommen er tilgjengelig for og i bruk av allmennheten. Dette fremgår både av klagen og Statsforvalterens tidligere uttalelse av 4. februar 2026. Statsforvalteren omtaler eiendommen som blant annet:

- «et allment viktig friluftsområde»
- «et sentralt offentlig uterom»
- «offentlig møte- og aktivitetsplass»

Faktum er imidlertid at allmennheten ikke har noen tilgang til eiendommen og at den ikke kan benyttes av noen andre enn grunneieren.

Denne grunnleggende misforståelsen hos Statsforvalteren fremgår også tydelig av at det i klagen påpekes at ved «omdisponering av areal som er i bruk til lek skal det skaffes fullverdige erstatningsareal». Dette er naturligvis ikke aktuelt for en eiendom som ikke brukes til lek og som ikke lovlig kan brukes av andre enn grunneier.

Kommunen har gjort det klart at det ikke er aktuelt å erverve eiendommen, og allmennheten vil da heller ikke kunne få tilgang – uavhengig av regulering.

#### **5 Prosessuelt**

Statsforvalteren omtaler i sin klage kommunestyrets vedtak som en søknad og krever avslutningsvis at «endring til boligformål blir avslått».

Det finnes imidlertid ingen søknad i saken. Kommunestyrets vedtak gikk ut på å fullføre prosessen med en helhetlig områdeplan som omfatter alle eiendommene i Lyngør. Etter LNF-formålet for eiendommen ble funnet ugyldig av Statsforvalteren i 2023, måtte kommunestyret bestemme et annet arealformål. Det har kommunestyret gjort, og områdeplanen er dermed komplett. Kompetansen til å vedta reguleringsplaner er i plan- og bygningsloven § 12-12 lagt til kommunestyret. Kommunestyret trenger ikke å «søke» noen om å treffe et reguleringsvedtak.

Det dreier seg heller ikke om en endring av reguleringsplan, men om å gi eiendommen et arealformål i planen.

Med vennlig hilsen  
Advokatfirmaet Mageli DA

Christian Piene Gundersen  
Advokat