



Tvedestrand kommune

Forvaltning og plan

NOTAT

Saksnummer
PLAN-24/00438

Dato
31.08.2026

Til: Kommunestyret

Fra: Martin Due-Tønnessen

Administrasjonens kommentarer til brev fra Advokatfirmaet Mageli DA

Advokatfirmaet Mageli DA har kommet med et skriv der de kommenterer saksbehandlingen og klagen som har kommet inn i forbindelse med klagesaken om regulering av gnr 82 bnr 149.

Med bakgrunn i at de ber om at kommentarene blir sendt ut til kommunestyrets medlemmer, blir dette ettersendt fra administrasjonen. Dokumentene blir lagt som vedlegg til kommunestyrets sak 26/80

I brevet kommer det frem en del påstander som vi mener det er nødvendig å kommentere fra administrasjonen. Brevet er inndelt i punkter som det blir referert til i våre vurderinger.

Pkt 1

Pkt 1 er innledende tekst med faktaopplysninger

Pkt 2

I punkt 2 mener de at klagen er kommet for sent, siden kommunestyret allerede 17. desember vedtok reguleringsendringen.

Vedtaket 17. desember var som følger:

«De deler av områdeplan for Lyngør på gnr 82 bnr 149 som ble opphevet av Statsforvalter, reguleres med nytt formål og legges ut på begrenset høring i 6 uker.

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

Advokaten trekker her ut andre avsnitt og mener at vi gjennom dette vedtaket allerede har vedtatt at området er regulert til boligformål, og at klagen er kommet inn for sent.

Administrasjonen mener at vedtaket går ut på at saken skal på 6 ukers høring, og at klagen derfor er kommet inn innen fristen etter det endelige planvedtaket i kommunestyret i mai.

Kontaktinformasjon: www.tvedestrand.kommune.no
Postadresse: Postboks 38, 4901 TVEDESTRAND
Besøksadresse: Tjennaveien 30, 4900 TVEDESTRAND

Telefon: +47 37 19 95 00
E-post: post@tvedestrand.kommune.no
Org.nr.: 964965781

Pkt 3

I punkt 3 hevdes det at siden området ikke endrer arealformål, så kan ikke vedtaket påklages av regionale myndigheter.

På generell basis er det slik at selv om en eiendom er avsatt til boligformål i kommuneplanen, så må man normalt gjennom en reguleringsprosess der man vurderer de faktiske forhold i detalj.

Kommunen vurderer at det ikke er tvil om at regionale myndigheter og interesseorganisasjoner har klagerett i en slik sak, uansett hvilket arealformål som er gjeldende i kommuneplanen.

I kommentaren legges det mye vekt på at området i kommuneplanen har vært avsatt til boligformål hele tiden. Dette er riktig, men samtidig har kommuneplanen vært tydelig på at området er regulert og at reguleringsplanen gjelder foran kommuneplanen. I 2025 kom det et rundskriv som sier at kommuneplanen gjelder foran reguleringsplanen hvis det er motstrid. Administrasjonen har så langt vurdert det slik at det ikke er motstrid knyttet til at deler av et boligområde blir regulert til friområde eller andre grønne formål. Et spørsmål om avklaring på generelt nivå er allikevel sendt til Statsforvalteren 17. august for å få en avklaring på hvordan de mener at tolkningsuttalelsen skal anvendes i denne saken. Vi venter fortsatt på en tilbakemelding fra dem på hvordan dette skal tolkes.

For administrasjonen er uansett dette punktet lite viktig, siden man må regulere dette området for å kunne bygge en bolig på eiendommen slik tiltakshaver ønsker. Denne saken viser med stor tydelighet at dette vil bli svært vanskelig uansett om det er kommuneplanen eller reguleringsplanen fra 2001 som er gjeldende fordi konfliktnivået knyttet til regionale og statlige interesser er høyt.

Pkt 4

I punkt 4 peker Rønnov på at Statsforvalteren omtaler området som et sentralt offentlig uterom. Slik det går frem av kommunens saksfremlegg i saken til kommunestyret i mai, så er vi enige i at området ikke fremstår som et allment tilgjengelig grøntområde. Området fremstår som gjengrodd og ustelt. Det er frilufsloven som regulerer mulighetene til ferdsel på et slikt område. En eiendom inne i et boligområde kan være utmark eller innmark avhengig av hvordan eiendommen blir definert i henhold til frilufsloven.

Pkt 5

I punkt 5 hevdes det at kommunestyret måtte finne et annet formål da planen for denne eiendommen ble opphevet, og at man ikke trengte å sende noe på høring.

Da Statsforvalteren opphevet vedtaket om at området skulle reguleres til LNF, ble vi oppfordret til å finne et nytt formål. Dette innebærer ikke at kommunen må vedta et nytt formål.

Å vedta et nytt arealformål for området uten å sende det på høring til berørte parter vil være en saksbehandlingsfeil. Vi kan derfor ikke se at det er noe prosessuelt feil i det kommunen har gjort.