



Saksframlegg

Arkivsak-dok. PLAN-24/00438-15
Saksbehandler Martin Due-Tønnessen

Utvalg	Møtedato

Områdeplan Lyngør - Gnr 82 bnr 149 - Regulering til boligformål

Kommunedirektørens forslag til vedtak

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 4 uker.

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

Vedlegg

Sammendrag

I forbindelse med klagebehandlingen av områdeplanen for Lyngør ble planen opphevet for deler av eiendommen gnr 82 bnr 149.

Etter en lang prosess har kommunestyret vedtatt at området skal ha arealformål boligbebyggelse, og at administrasjonen skal foreta det som er nødvendig for å innlemme eiendommen i områdeplanen med arealformål boligbebyggelse.

Med dette som bakgrunn er det utarbeidet et planforslag for det aktuelle området, der området reguleres til bolig med plankrav.

Med bakgrunn i at det foreslåtte formålet for denne eiendommen er vesentlig endret enn tidligere forslag, må planen sendes på en begrenset høring.

Bakgrunn (Fakta)

Denne saken har pågått siden Statsforvalter opphevet områdeplanen for Lyngør på del av eiendommen gnr 82 bnr 149.

Da områdeplanen området ble opphevet var det en reguleringsplan fra 2001 som ble gyldig. I den aktuelle reguleringsplanen er det aktuelle området regulert til friområde.

Med bakgrunn i anbefaling fra Statsforvalter om at området burde få et formål i områdeplanen anbefalte administrasjonen at området ble regulert til grønnstruktur. Dette var i tråd med formålet som hadde vært på høring, men kommunestyret vedtok å ta Statsforvalters vedtak til orientering. Med dette stadfestet kommunestyret Statsforvalters sitt vedtak.

Dette innebar at reguleringsplanen fra 2001 fortsatt var gyldig. Kommunestyret sitt vedtak ble påklaget, men avvist av administrasjonen, siden kommunestyrets vedtak ikke ga en endring i planstatus, og dermed ikke kan regnes som et enkeltvedtak. Dette vedtaket ble også påklaget. Den nye klagesaken der man skulle behandle om det var klagerett på vedtaket ble fremmet politisk.

Da ble det vedtatt at man ønsket å behandle vedtaket fra 2023 på nytt, og at klagesaken skulle utsettes. Saken knyttet til ønsket reguleringsformål som ble fremmet i 2023 ble så fremmet på nytt i kommunestyret. Kommunestyret fattet da et vedtak om at området skulle reguleres til grøntstruktur, omtrent i tråd med den innstillingen administrasjonen hadde hatt da saken kom opp i november 2023. Klagesaken knyttet til at klagen ikke ble behandlet ble utsatt også i dette møtet.

Dette førte til en ny klagesak. I den siste klagesaken ble det fattet følgende vedtak:

«Klagen tas til følge. Eiendommen skal ha arealformål boligbebyggelse i områdeplanen for Lyngør. Administrasjonen foretar det som er nødvendig for å innlemme eiendommen i områdeplanen med arealformål boligbebyggelse.»

Vurderinger:

Med bakgrunn i kommunestyrets vedtak er det nå laget et nytt forslag til arealformål og bestemmelser som planlegges å tas inn i områdeplanen. Siden det nye formålet er endret i forhold til hva som har vært på høring tidligere, må planen sendes på høring.

Alle andre bebygde områder i områdeplanen er tilknyttet forskjellige soner. Å bygge en ny bolig inne i den verneverdige bebyggelsen er ikke i tråd med andre gjeldende soner i planen.

Administrasjonen anbefaler derfor et nytt formål som får egne bestemmelser og som bare vil gjelde for denne eiendommen.

Området foreslås derfor regulert til bolig B1 med følgende forslag til bestemmelser:

Område B1.

Innenfor område B1 tillates oppføring av 1 ny bolig (1 boenhet).

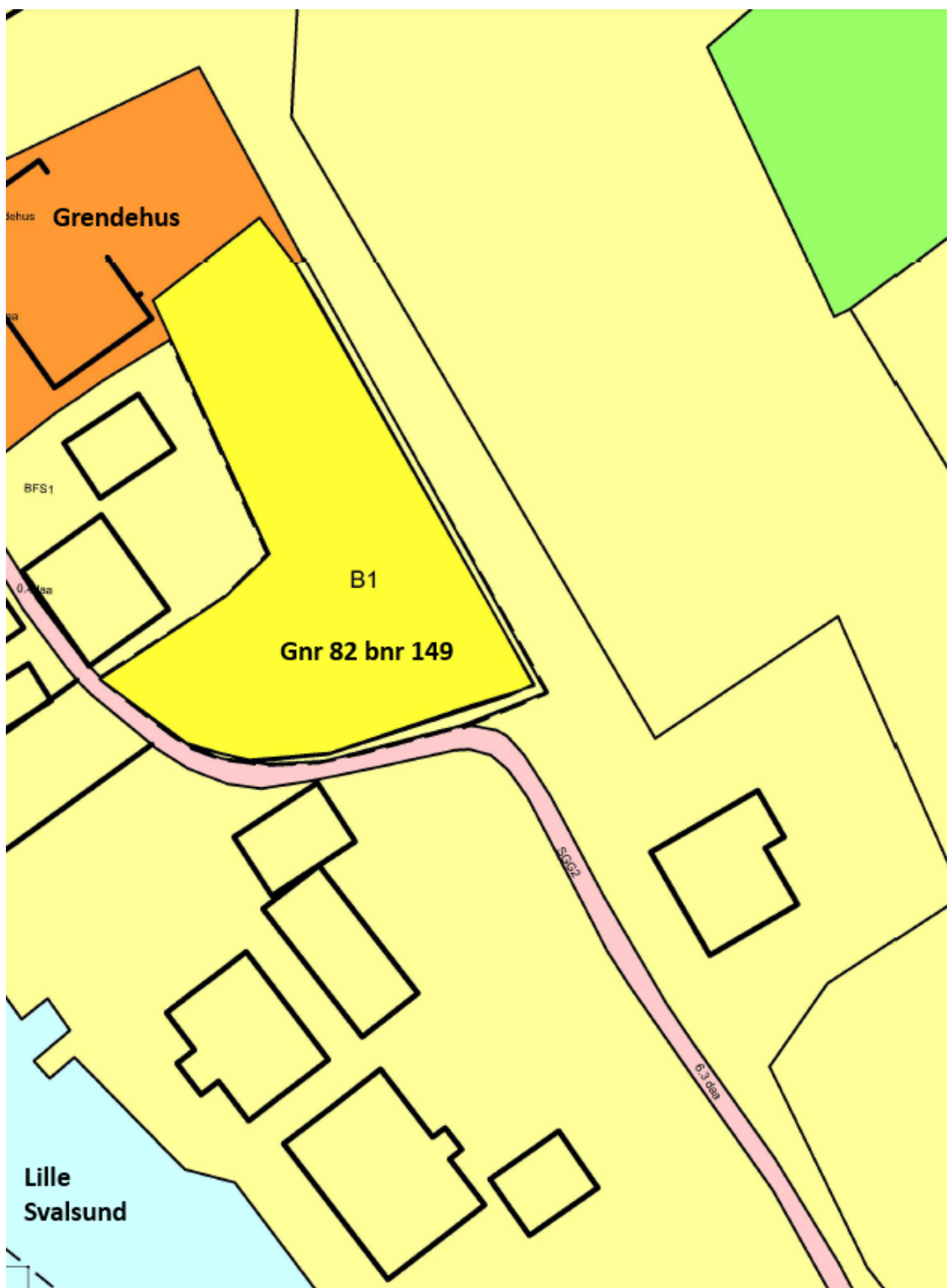
Boligen vil bli liggende i et nasjonalt viktig kulturmiljø. Nybygget skal underordne seg kulturmiljøet og bygges i tradisjonell byggestil.

Eksisterende vann- og avløpsledninger gjennom eiendommen må sikres gjennom planforslaget.

Det er plankrav til område B1 før tiltak kan gjennomføres.

Bestemmelsene blir lagt inn i områdeplanens bestemmelser. Gjeldende fellesbestemmelser i områdeplanen vil ikke bli endret.

Område B1 vil dekke de deler av områdeplanen hvor det nå ikke er et gjeldende formål slik det er vist i kartutsnittet under



Kartutsnittet viser deler av eiendommen gnr 82 bnr 149 med arealformål B1

Plankravet innebærer at det må lages en reguleringsplan før man kan bygge en bolig på eiendommen.

Saken sendes på begrenset høring til naboer og regionale instanser i minimum 4 uker, og fremmes for endelig behandling våren 2026.

Konklusjon

Administrasjonen følger med dette opp kommunestyrets vedtak og sørger for at nødvendige høringer blir gjennomført før man kan godkjenne endringen.