



Saksframlegg

Arkivsak-dok. PLAN-24/00438-10
Saksbehandler Martin Due-Tønnessen

Utvalg	Møtedato
Teknikk- plan og naturutvalget	11.06.2025

Behandling av klager - Områdeplan Lyngør - gnr 82 bnr 149

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknikk-, plan og naturutvalget tar ikke klagen til følge. Saken oversendes til Statsforvalter for endelig klagebehandling.

Gjeldende bestemmelser i Områdeplan for Lyngør for Grønnstruktur – naturområde blir gjeldende, men det legges til følgende bestemmelse som vil gjelde for denne eiendommen:

«Eiendommen gnr 82 bnr 149 kan om ønsket opparbeides til hage med gjerde og andre strukturer som naturlig hører hjemme i en hage»

Vedlegg

Klage på kommunestyrets vedtak
Saksprotokoll KOM2, 26032025, Sak 25_21
Områdeplan Lyngør - saksframlegg mars 2025
Saksprotokoll TPN2, 29012025, Sak 25_3, Områdeplan Lyngør. Vurdering av klage
Saksframlegg. Vurdering av klage på at tidligere klage er avvist
Klage på vedtak om avvisning av klagen
Avvisning av klage på vedtak om områdeplan Lyngør
Klage på at kommunestyret tok vedtaket til orientering
Vedtatt kommunestyret, 15112023, Sak 23_136, Endring av formål - Områdeplan for Lyngør
Saksframlegg november 2023
Statsforvalterens behandling av klager til Områdeplan for Lyngør

Sammendrag

Eier av gnr 82 bnr 149 ønsker å få bygge en ny bolig på en eiendom som ligger i den verneverdige bebyggelsen i Lyngør. Saken er behandlet flere ganger etter at kommunestyret vedtok områdeplanen i 2022. Klage på områdeplanen innebar at Statsforvalteren opphevet reguleringsplanen for gnr 82 bnr 149. Saken har så blitt behandlet flere ganger hvor kommunestyret til slutt har vedtatt at området skal reguleres til grønnstruktur. Nå foreligger det både en klage på at klagen på en tidligere klage er avvist, og en klage på kommunestyrets siste vedtak.

Administrasjonens holdning til saken er at tiltaket bør avvises, siden nye bygg i den verneverdige bebyggelsen vil være en utfordring. Områdeplanen fra 2022 tillater ingen andre nye boliger i verneormådene, så det vil være en forskjellsbehandling av andre områder hvis klagen tas til følge, og det åpnes opp for bolig på eiendommen.

Begge klagenes behandles i denne saken for å få en endelig avklaring.

Bakgrunn (Fakta)

Eier av eiendommen gnr 82 bnr 149 ønsker å bruke eiendommen til å bygge en bolig. Endelig vedtak av reguleringsplanen ble at eiendommen ble regulert til LNF-n. Dette ble påklaget, og planen for denne eiendommen ble opphevet av Statsforvalter siden LNF er et ugyldig formål for små innklemte områder.

Da planen for denne eiendommen ble opphevet er det en reguleringsplan fra 2001 som er gyldig, siden reguleringsplaner i henhold til kommuneplanens bestemmelser gjelder foran kommuneplanen. I den aktuelle reguleringsplanen er det aktuelle området regulert til friområde.

Det ble så fattet et nytt vedtak i november 2023 der administrasjonen anbefalte at området ble regulert til grønnstruktur, men kommunestyret vedtok å ta Statsforvalters vedtak til orientering, og med dette stadfestet Statsforvalter 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.

I denne saken behandles derfor både klagen på at klagen ikke ble behandlet, og klagen på kommunestyret sitt siste vedtak.

Vurderinger:

Denne saken behandler to klager.

1. Klage på at tidligere klage ikke er behandlet
2. Klage på kommunestyrets vedtak om at eiendommen skal reguleres til grønnstruktur

I forhold til klage nr 1 der klager klager på at tidligere klage ikke er behandlet er det laget et saksfremlegg som ble fremmet for teknikk-, plan- og naturkomiteen 29. januar 2025, som ligger vedlagt saken (Se vedlegg nr 5).

Kort fortalt gjelder dette en klage på kommunestyrets vedtak i november -23 om å ta Statsforvalter sitt vedtak til etterretning.

Klagen foreslås avvist siden vedtaket ikke er et enkeltvedtak.

I forvaltningsloven er det et viktig skille mellom enkeltvedtak og andre avgjørelser som ikke i seg selv skaper rettigheter og plikter for én bestemt borger – som rent administrative beslutninger, herunder om saksbehandlingen, rene uttalelser eller råd, og rent praktiske beslutninger og gjennomføring av vedtak om rettigheter eller plikter.

I dette tilfellet har kommunen tatt Statsforvalter sitt vedtak til etterretning og presiserer at gjeldende arealformål skal gjelde. Dette gir ikke klager rettigheter eller plikter, og klagen kan derfor avvises.

Kommunedirektøren viser til tidligere saksfremlegg som ligger vedlagt, og mener fortsatt at klagen skal ikke bør tas til følge.

I forhold til klage nr 2 så gjelder dette kommunestyrets siste vedtak om at eiendommen skal reguleres til grønnstruktur.

Området har tidligere vært regulert til «Friområde-park» i en reguleringsplan fra 2002. Lovverket er da slik at kommunen kan erverve arealet i 10 år etter at vedtaket er fattet. Med bakgrunn i utviklingen i Lyngør ble dette ikke aktuelt.

I klagen anføres det at kommunen skal erverve eiendommer som er regulert til friområde, og at hun skulle fått betalt for dette. Advokatens påstand stemmer ikke, siden regulering til friområde slik det ble gjort i 2001 bare ga kommunen en mulighet til å erverve grunnen, og ikke et pålegg slik klager hevder. Grunneier har heller ikke bedt om at eiendommen skulle erverves av kommunen.

I klagen vises det videre til at klager mener at kommunestyret mente at de skulle få lov til å bygge bolig på eiendommen, selv om vedtaket sier noe annet. Klager viser til et opptak av den politiske håndteringen av saken. I forhold til dette så viser opptaket at administrasjonen sa tydelig fra om at et slikt vedtak som ble fattet ikke ville åpne for boliger. Politikerne var derfor godt kjent med at administrasjonen mente at vedtaket ikke ville gi grunnlag for å bygge en bolig på eiendommen.

Klager anfører at de digitale kartene ikke har vært til å stole på etter dette. Dette stemmer siden det av kapasitetsmessige grunner i kartavdelingen ikke har vært gjort justeringer i kartdelen. Det at kartet ikke ble oppjustert skyldes blant annet at kartet fra 2001 ikke var vektorisert. Dette endrer imidlertid ikke vedtaket som ble fattet. Det er også et ressurssspørsmål å gjøre endringer før eventuelle klager er endelig behandlet.

Klager anfører videre at Rønnov kun har bedt om en presisering av kommunestyrets vedtak, og at vedtaket i henhold til forvaltningsloven §34 ikke kan endres til skade for klageren.

I dette tilfellet har området vært regulert til Friområde i 2001, så til LNF i 2022 da områdeplanen ble vedtatt, før det igjen ble friområde som følge av Statsforvalterens opphevelse av vedtaket. At området nå er vedtatt regulert til grønnformål er ingen forverring av situasjonen for klager, men en bekreftelse av tidligere vedtak.

I klagen pekes det videre på at kulturmiljøet ikke har vært et grunnlag for at området ikke skal bebygges. Her må det påpekes at hele områdeplanen for Lyngør ble laget for å sikre og beskytte det unike kulturmiljøet i Lyngør, og dette kommer tydelig frem av plandokumentene gjennom hele prosessen. Det ble tidlig avklart i planprosessen da områdeplanen ble vedtatt at det ikke skulle åpnes for ny boligbygging inne i den gamle bebyggelsen.

Hvis det tillates bygging på denne eiendommen, vil dette være den eneste eieren som får mulighet til å bygge en ny bolig innenfor det som er sone 1 i områdeplanen som omfatter den gamle bebyggelsen. Ellers ble det videreført noen tomter i områder hvor det allerede var godkjente reguleringsplaner, men det ble ikke åpnet for ny bebyggelse utover det. Det vil derfor være en forskjellsbehandling i forhold til andre grunneiere som også har ønsket å bygge en bolig hvis det blir åpnet for en ny bolig på denne eiendommen, og det er også verdt å merke seg at eiendommen ligger i den mest verneverdige sonen.

Klager anfører videre at grønnstruktur ikke er et riktig formål og at dette ikke har vært på høring. De mener at reguleringen kun gjøres for å få et byggeforbud på eiendommen. I forhold til dette så er grønne lunger i gammel bebyggelse en viktig del av de fleste kulturmiljøer. Utfordringer med utvanning av det autentiske bygningsmiljøet er det viktigste argumentene for å ikke tillate ny bygningsmasse her, samtidig som grønne områder har en positiv påvirkning på omgivelsene. I forhold til brannsikkerhet så er Lyngør spesielt utfordrende. Kombinasjonen av lang utrykningstid og tett verneverdig trehusbebyggelse gjør at man må være forsiktig med å tilføre området nye boliger.

Da områdeplanen for Lyngør ble lagt ut på 2. gangs høring var området foreslått som Grønnstruktur med park som underformål. Begrunnelsen for dette er at området ligger tett på grendehuset, og vi ser for oss at hvis brukere av grendehuset og grunneier på et tidspunkt blir enige om en bruk av området til noe som gavner begge parter, så vil en slik regulering åpne for en bruk av området som ikke vil skade kulturmiljøet. Gjennom høringen og prosessen i forkant er det redegjort for hvorfor området ble foreslått regulert til grønnstruktur. Klagene har utgangspunkt i vedtaket om godkjenning av områdeplanen, og vedtaket som nå er fattet er begrunnet gjennom reguleringsprosessen. Området tenkes ikke overtatt av det offentlige, og den private eiendomsretten vil derfor bestå innenfor de rammene som reguleringsplanen gir. Dette er helt i tråd med hva som gjelder alle andre grunneiere i Lyngør som ikke får anledning til å bygge boliger på sine eiendommer.

I forhold til kommunestyrets vedtak så er det sagt at området skal reguleres til grøntstruktur, men det er ikke angitt underformål. Det anbefales derfor at området skal reguleres til grøntstruktur med underformål natur. Grunnen til dette er at tette trehusbebyggelser alltid har hatt grøntområder inne i bebyggelsen, og at man bevarer dagens struktur ved å angi dette som grøntformål – natur.

Et alternativ er å gi det underformålet «park», men det gir en tydeligere forventning om at området skal opparbeides som et allment areal.

Området har historiske sett vært en hage, og det bør sikres gjennom bestemmelser at hvis dette området reguleres til grøntformål bør det kunne opparbeides igjen til hage.

Det foreslås derfor at gjeldende bestemmelser for Grønnstruktur – naturområde blir gjeldende, men at man legger til følgende bestemmelse for dette området:

«Eiendommen gnr 82 bnr 149 kan om ønsket opparbeides til hage med gjerde og andre strukturer som naturlig hører hjemme i en hage.»

Konklusjon

Klagene avvises og saken sendes til Statsforvalter for endelig behandling.