



Saksframlegg

Arkivsak-dok. PLAN-24/00438-5
Saksbehandler Martin Due-Tønnessen

Utvalg	Møtedato
Teknikk-, plan- og naturutvalget 2023-2027	19.03.2025

Områdeplan Lyngør - presisering av vedtak

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret opprettholder sitt tidligere vedtak i sak 23/136 på grunn av hensyn til kulturmiljøet.

Dette innebærer at eiendommen ikke kan bebygges.

Klagesaken fremmes på nytt i neste møte i teknikk-, plan- og naturkomiteen.

Vedlegg

Reguleringsplan for Gnr 82 bnr 28,91,142,149 - Odden Lyngør - Bestemmelser
Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for gnr 82 bnr 28,91,142,149 - Odden Lyngør - Plankart

Sammendrag

I forbindelse med områdeplanen for Lyngør ble planen påklaget av 6 grunneiere. En av klagen ble tatt til følge siden området ble regulert til LNF-n. Statsforvalteren mente at dette formålet ikke var lovlig, og planen i det aktuelle området ble derfor opphevet.

For å få en komplett plan foreslo administrasjonen at området ble regulert i tråd med det som hadde vært på høring. Kommunestyret valgte å gjøre følgende vedtak i sak 23/136:

«Kommunestyret tar Statsforvalters brev til etterretning. Dagens gjeldende arealformål opprettholdes.»

Gjeldende arealformål for området er i henhold til en reguleringsplan fra 2001 (planid 074) «friområde». Denne reguleringsplanen ligger vedlagt. I denne planen er det bare området som er regulert til friområde som er gjeldende. For øvrige arealer på den aktuelle eiendommen er det den nye områdeplanen i Lyngør som er gjeldende.

Saken ble påklaget, men siden kommunestyrets vedtak ikke er et enkeltvedtak ble klagen avvist. Det ble så klaget på at klagen ble avvist.

Teknikk- plan og naturutvalget fattet så følgende vedtak.

1. Saken bringes inn for kommunestyret for en presisering av innholdet i vedtaket 15. november 2023 i sak 23/136.
2. Behandlingen av klagesak 24/00438 utsettes til kommunestyret har foretatt en presisering av innholdet i vedtaket 15. november 2023 i sak 23/136. •

Saken legges derfor frem for politisk behandling på nytt.

Administrasjonen mener fortsatt at på grunn av kulturmiljøet bør det ikke tillates nye boliger i et sårbart miljø av gammel bebyggelse.

Bakgrunn (Fakta)

Planutvalget har bedt om at det blir fremmet en ny sak for å kunne presisere hva de mente med sitt vedtak i sak 23/136.

Vurderinger:

Arbeidet med områdeplanen i Lyngør la til grunn at nye bygg i den verneverdige bebyggelsen var utfordrende i forhold til å beholde verneverdiene. Det ble derfor laget en plan der det kun ble tillatt med nye boliger innenfor områder som allerede var regulert til boliger.

Den aktuelle eiendommen ligger i sone 1 som er den mest verneverdige bebyggelsen. I forbindelse med områdeplanen som dekker hele Lyngør er det ikke blitt åpnet for nye boliger i denne sonen.

Etter at områdeplanen ble vedtatt fikk 5 klagere ikke medhold, mens for klagen til eier av gnr 82 bnr 149 ble planen opphevet, siden området ble regulert til LNF-n, og statsforvalteren mente at dette ikke var et lovlig formål.

Statsforvalteren mente derfor at man burde vedta et nytt formål for området. Administrasjonen valgte da å fremme et forslag om å regulere området til grøntformål som er et lovlig formål. Dette var i tråd med det som hadde vært på høring, før flertallet i sluttbehandlingen vedtok at området skulle reguleres til LNF-n.

I forbindelse med at administrasjonen fremmet et forslag om å regulere området til grøntformål, ble det en diskusjon som endte i et vedtak der man tok statsforvalteren sitt vedtak til etterretning, til tross for at diskusjonen i forkant tydet på at man ønsket å tillate en bolig. Administrasjonen legger til grunn at det er dette som gjør at Teknikk-, plan- og naturutvalget ønsker en ny behandling av denne saken.

Hvis kommunestyret ønsker å bygge bolig på eiendommen kan områdeplanen endres. Dette innebærer at det må utarbeides nytt plankart og nye bestemmelser, og det nye planforslaget må på høring med tilhørende merknadsbehandling. Dette vil medføre betydelig ekstra ressursbruk for kommunen.

Alternativt kan man la planen ligge uten formål, og oppheve gjeldende reguleringsplaner for området. Den aktuelle eiendommen vil da ikke være regulert, og da vil kommunedelplanen for kystsonen være gjeldende. I denne planen åpnes det for at man kan bygge enkeltboliger hvis tiltaket ikke kommer i strid med verneinteressene. Det vil da være byggesaksavdelingen som håndterer en slik sak videre.

Tidligere vedtak

Sak 23/136 i kommunestyret

Sak 25/3 i teknikk-, plan- og naturutvalget

Konklusjon

Kommunedirektøren mener fortsatt at det er uheldig at man skal forfordle en enkelt grunneier som får anledning til å bygge en bolig i den verneverdige bebyggelsen. Hvis kommunestyret til tross for dette ønsker at området skal kunne bebygges med bolig er det vist i saksfremlegget hvordan dette kan gjøres, og hvilke konsekvenser alternative løsninger vil få i forhold til videre saksbehandling.