



Saksframlegg

Arkivsak-dok. PLAN-24/00438-3
Saksbehandler Martin Due-Tønnessen

Utvalg	Møtedato
Teknikk-, plan- og naturutvalget 2023-2027	29.01.2025

Områdeplan Lyngør. Vurdering av klage på at tidligere klage er avvist

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret tar ikke klagen på at tidligere klage er avvist til følge, og saken sendes over til Statsforvalteren for endelig behandling.

Vedlegg

2024-11-19 Klage på avvinningsvedtak
Avvisning av klage på vedtak om områdeplan Lyngør
Klage fra Mageli

Sammendrag

I forbindelse med at reguleringsplanen for Lyngør ble vedtatt kom det inn en klage fra eier av eiendommen gnr 82 bnr 149. Statsforvalteren mente at området ikke kunne reguleres til LNF-n som var vedtatt av kommunestyret, og opphevet derfor planen for denne delen av eiendommen.

I vedtaket oppfordret Statsforvalteren kommunen til å fatte et nytt vedtak med et lovlig formål.

Kommunedirektøren fremmet da forslag om å regulere eiendommen til grøntformål i tråd med det som hadde vært på høring. Politisk ble det imidlertid et vedtak om å ta statsforvalterens vedtak til orientering, og at gjeldende plan fortsatt skulle være gjeldende. Siden områdeplanen er opphevet for denne delen av planområdet, er det en reguleringsplan fra 2002 som er gjeldende. I denne planen er det aktuelle området regulert til friområde.

Eier av eiendommen klaget så på kommunestyrets vedtak med et ønske om å ta eiendommen i bruk med formål bolig. Klagen ble avvist av administrasjonen, siden kommunestyrets vedtak ikke er et enkeltvedtak som kan påklages. Grunnen til dette er at kommunestyret valgte å ta Statsforvalteren sitt vedtak til orientering, og dette anses ikke å være et enkeltvedtak.

Å avvise en klage er imidlertid et enkeltvedtak som kan påklages, og det har eier nå gjort.

Avvisningen av klagen er gjort i samråd med kommunens jurist, og saken er også vurdert av en advokat i KS-advokatene som er enig i administrasjonens vurdering som mener at dette ikke er et enkeltvedtak. Administrasjonen foreslår derfor å avvise klagen.

Bakgrunn (Fakta)

Statsforvalteren har opphevet Områdeplanen for Lyngør for deler av eiendommen gnr 82 bnr 149. Eier av eiendommen gnr 82 bnr 149 har gjennom sin advokat påklaget kommunestyrets vedtak om å ta Statsforvalterens vedtak til orientering, siden de ønsker å ta i bruk eiendommen til bolig.

Administrasjonen avviste klagen siden Statsforvalteren sitt vedtak er endelig, inntil kommunen eventuelt fatter et nytt enkeltvedtak. Kommunestyrets vedtak der man bare tar Statsforvalteren sitt vedtak til orientering, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages.

Vurderinger:

I forbindelse med reguleringsplanen på Lyngør har Statsforvalteren opphevet deler av planen for eiendommen gnr 82 bnr 149, etter at eier klaget på at området fikk status som LNF-n i reguleringsplanen.

Statsforvalteren sitt vedtak er endelig og kan ikke påklages.

For den aktuelle eiendommen ønsket kommunedirektøren å få et nytt vedtak for å sikre en helhetlig plan over Lyngør. Kommunedirektøren fremmet derfor en sak der det aktuelle området ble regulert til grøntformål. Administrasjonen foreslo en endring til grøntformål siden dette var det nærmeste vi kom et LNF formål, slik det var ønsket av forrige kommunestyre.

Det nye kommunestyret valgte imidlertid å ikke følge kommunedirektørens forslag til vedtak. De valgte i stedet å la Statsforvalter sin opphevelse av sluttvedtaket for denne delen av eiendommen forbli et endelig vedtak.

Kommunestyret vedtok i sitt vedtak 15.11.2023 følgende: «Kommunestyret tar Statsforvalters brev til etterretning. Dagens gjeldende arealformål opprettholdes».

Dette vedtaket ble påklaget.

Siden kommunestyrets vedtak er å akseptere Statsforvalteren sitt endelige vedtak, så er dette ikke et enkeltvedtak som kan påklages.

Et enkeltvedtak er en avgjørelse som treffes av et offentlig forvaltningsorgan om enkeltpersoner eller rettssubjekters rettigheter eller plikter av offentligrettslig karakter. Dette kan for eksempel være ved tildeling eller avslag på søknad om byggetillatelse, trygd, statsborgerskap, praktisk eller økonomisk bistand til noen som er avhengig av dette etc.

I dette tilfellet har kommunestyret tatt til orientering at Statsforvalteren har fattet et vedtak, og presisert at gjeldende arealplan fortsatt skal være gjeldende. Administrasjonen har vurdert at dette ikke er et enkeltvedtak, og har derfor avvist klagen.

Å avvise en klage er et enkeltvedtak som kan påklages.

Administrasjonens vurderinger knyttet til om vurderingene knyttet til avvisningen av klagen er riktige, ble sendt til en KS-advokat for en ekstern vurdering. Advokaten var enig i at kommunestyrets vedtak ikke er et enkeltvedtak, og at klagen derfor kunne avvises.

Selv om klagen bør avvises kan det gjøres en politisk vurdering av bakgrunnen for klagen.

I forhold til det som opplyses av klager så er det flere faktafeil angående sakens bakgrunn. Her påstås blant annet at kommunen må overta områder som er regulert til friområder. Det finnes en rekke områder som er regulert til friområde som er i privat eie og som brukes til grønne formål. Kommunen kan enten overta slike områder etter avtale eller ekspropriere slike områder i løpet av ti år. Tidligere kommunestyre har imidlertid ikke valgt å benytte seg av denne muligheten, sannsynligvis siden det ikke har vært et tilstrekkelig lokalt behov til å benytte et såpass sterkt virkemiddel. Det er imidlertid ikke en feil at kommunen lar være å gjøre et erverv av et område hvor det ikke har vært politisk ønske om å bygge en bolig.

Det påstås også at da saken var på høring var området foreslått som LNF-område, mens det riktige er at det var foreslått regulert til grønnstruktur, slik andre inneklemt områder også ble regulert. Planen åpnet for at dette området kunne brukes som uteareal for Grendehuset som grenser opp til eiendommen. Dette ville imidlertid krevd en avtale mellom eier og brukere av Grendehuset og ville fortsatt vært et privat eid areal.

I forbindelse med at saken ble fremmet på nytt ble området foreslått regulert til grønnstruktur med underformål friområde. Dette er et annet formål enn park som blir påstått i klagen.

For øvrig er klagers motivasjon at de ønsker å bygge en bolig i Lyngør, i en del av Lyngør som i hovedsak består av verneverdig eldre bebyggelse med et relativt sterkt vern i henhold til områdeplanen.

I klagen anføres at den politiske diskusjonen gikk på om man skulle tillate boliger eller ikke og at det var dette politikerne mente med vedtaket. Vedtaket innebærer imidlertid at planen fra 2002 fortsatt gjelder, noe administrasjonen har tatt til etterretning.

Alternative løsninger og informasjon

Klager ønsker å få tillatelse til å bygge bolig på eiendommen. Dette vil i så fall være et nytt forhold som ikke kan blandes sammen med denne avvisningen. Dersom planen vil bli ønsket å endre på må dette gjøres via en planendring. En slik endring vil følge rutiner for å endre områdeplanen med formål boligbygging. I en slik sak må det utarbeides nye plandokumenter tilpasset stedet. Endringen vil måtte sendes på høringsrunde, siden dette ikke vil være i tråd med det som har vært på høring tidligere. Planendringen med tilhørende bestemmelser vil da bli sendt til regionale instanser og naboer til planområdet før endringen eventuelt kan vedtas.

Hvis man i framtiden vil gå inn for boligformål kan det også gjøres ved å oppheve gjeldende reguleringsplan fra 2002 og verneplanen fra 1978. Da vil eiendommen framstå som uregulert. I så fall vil kommunedelplanen for kystsonen være gjeldende, så lenge dagens kommuneplan er gjeldende. I denne planen er området avsatt til boligformål med hensynsområde bevaring av kulturmiljø. I kommunedelplanen åpnes det for å bygge inntil 2 boliger uten reguleringsplan, og i slike områder har det vært praksis at tiltakshaver tilpasser seg råd fra fylkeskommunen og kommunen for å få oppført en bolig.

Å oppheve en reguleringsplan kan gjøres i forbindelse med kommuneplanarbeidet, eller gjennom egne vedtak. Når kommuneplanen skal på høring må det da være varslet at denne og eventuelt andre utgåtte planer skal oppheves slik at det i sluttbehandlingen av kommuneplanen kan oppheve reguleringsplanene som er varslet.

Eventuelt kan det i eget vedtak varsle at planene fra 2002 og 1978 skal oppheves, og deretter fatte vedtak om dette.

Kommunedirektørens konklusjon

Administrasjonens vedtak i saken 24/00438 opprettholdes med bakgrunn i ovenstående tekst, og saken oversendes til Statsforvalter for endelig behandling.