



# Tvedestrand kommune

## Forvaltning og plan

ADVOKATFIRMAET MAGELI DA

Brygga 20  
2317 HAMAR

Vår saksbehandler  
Martin Due-Tønnessen

Saksnummer  
PLAN-24/00438  
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson  
Christian Piene Gundersen

Dato  
30.10.2024

### Avvisning av klage på vedtak om områdeplan Lyngør

Det vises til klage angående vedtak om områdeplan for Lyngør. Det vises også til at det ønskes en tilbakemelding på Statsforvalteren sin vurdering av hvilken plan som er gyldig for området, og hvordan kommunen eventuelt vil håndtere at området ikke åpner for boligbygging på eiendommen.

I forbindelse med reguleringsplanen på Lyngør har Statsforvalteren opphevet deler av planen for eiendommen gnr 82 bnr 149. Dette vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

I den aktuelle saken ønsket kommunedirektøren å få en helhetlig plan over Lyngør. Kommunedirektøren fremmet derfor en løsning for den aktuelle eiendommen, som ville være i tråd med det som var på høring. Administrasjonen foreslo en endring til grønnformål som var det nærmeste vi kom et LNF formål slik det var ønsket av forrige kommunestyre. Det nye kommunestyret valgte imidlertid å ikke gå inn for dette. De valgte i stedet å la statsforvalteren sin opphevelse av sluttvedtaket for denne delen av denne eiendommen forbli et endelig vedtak.

Kommunestyret vedtok i sitt vedtak 15.11.2023 følgende:

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

Kommunestyret valgte med dette å se bort fra kommunedirektøren sin anbefaling om å fatte et nytt vedtak. Siden kommunestyrets vedtak er å akseptere Statsforvalteren sitt endelige vedtak, så er dette ikke et enkeltvedtak som kan påklages.

Vurderingen av at kommunestyrets vedtak ikke er et enkeltvedtak som kan påklages, kan påklages i henhold til forvaltningslovens §2.

I forbindelse med dette ble det stilt spørsmål ved hvilken plan som var gjeldende. Dette er avklart skriftlig med statsforvalteren som konkluderer med at reguleringsplanen fra 2002 er gjeldende, men at

**Kontaktinformasjon:**

www.tvedestrand.kommune.no  
Postboks 38, 4901 TVEDESTRAND  
Tjennaveien 30, 4900 TVEDESTRAND

**Telefon:**

+47 37 19 95 00

**Postadresse:**

**E-post:**

post@tvedestrand.kommune.no

**Besøksadresse:**

**Org.nr.:**

964965781

denne kan oppheves hvis det blir fattet et nytt vedtak om dette. Vedlagt ligger mailer som dokumenterer Statsforvalterens vurderinger knyttet til dette.

I klagen oppfordres kommunen til å gjøre planstatusen slik at kommuneplanen er gjeldende for dette arealet.

I forbindelse med rullering av kommuneplanen er det diskutert en løsning med å la kommuneplanen være gjeldende for de delene av Lyngør som ikke er omfattet av områdeplanen. Dette ligger til grunn for det videre arbeidet i forbindelse med at kommuneplanen skal ut på ny høring i 2025.

Vi beklager lang saksbehandlingstid.

Med hilsen  
TVEDESTRAND KOMMUNE

Martin Due-Tønnessen  
Miljø-, plan- og prosjektrådgiver

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg: Mailrekke angående hvilken plan som er gyldig

Kopimottaker: [Click or tap here to enter text.](#)

---

<b>Kontaktinformasjon:</b>	www.tvedestrand.kommune.no	<b>Telefon:</b>	+47 37 19 95 00
<b>Postadresse:</b>	Postboks 38, 4901 TVEDESTRAND	<b>E-post:</b>	post@tvedestrand.kommune.no
<b>Besøksadresse:</b>	Tjennaveien 30, 4900 TVEDESTRAND	<b>Org.nr.:</b>	964965781

## Vedlegg 1. Mailrekke med Statsforvalteren angående planstatus.

**Fra:** Refsland, Gunnar <gunnar.refsland@statsforvalteren.no>  
**Sendt:** onsdag 22. november 2023 15:07  
**Til:** Ørnhøi, Ida Hanna <Ida.Hanna.Ornhoi@tvedestrand.kommune.no>  
**Kopi:** Due-Tønnessen, Martin <Martin.Due-Tonnessen@tvedestrand.kommune.no>  
**Emne:** SV: Behov for juridisk avklaring av planstatus

Hei, det er jo fort gjort å glippe på dette. Samtidig er det ikke helt uproblematisk i og med at kravene til opphevelse av planer er de samme som for vedtakelse, dvs. at det må forutsettes at kommunestyret fatter uttrykkelig vedtak om opphevelse, på lik linje med situasjonen der man vedtar ny plan, jf. pbl. § 12-14 første ledd. Det er nok derfor tvilsomt om det er tilstrekkelig at det står i planbeskrivelsen at planene oppheves. Selv om planbeskrivelsen for så vidt er en del av planen, er det jo plankart og bestemmelser som er rettslig bindende. Jeg tror jeg ville vurdert å rette opp i dette ved å fremme en sak for kommunestyret (det er også en viss delegasjonsadgang i § 12-14 siste ledd ved opphevelse av eldre planer). Da kan man jo også ta stilling til om vil beholde eldre plan for den aktuelle eiendommen. Per nå ser det ut til at situasjonen er at den eldre reguleringsplanen gjelder for eiendommen der områdeplanvedtaket ble opphevet, siden den eldre planen ikke er formelt opphevet, men bare var midlertidig fortrent av områdeplanen så langt det var motstrid, jf. pbl. § 1-5 andre ledd.

Med vennlig hilsen

**Gunnar Refsland**

seniorrådgiver



**Statsforvalteren i Agder**

Telefon: 37 01 75 39

E-post: [gunnar.refsland@statsforvalteren.no](mailto:gunnar.refsland@statsforvalteren.no)

Web: [//www.statsforvalteren.no/ag](http://www.statsforvalteren.no/ag)

**Fra:** Ørnhøi, Ida Hanna <[Ida.Hanna.Ornhoi@tvedestrand.kommune.no](mailto:Ida.Hanna.Ornhoi@tvedestrand.kommune.no)>  
**Sendt:** onsdag 22. november 2023 13:22  
**Til:** Refsland, Gunnar <[gunnar.refsland@statsforvalteren.no](mailto:gunnar.refsland@statsforvalteren.no)>  
**Kopi:** Due-Tønnessen, Martin <[Martin.Due-Tonnessen@tvedestrand.kommune.no](mailto:Martin.Due-Tonnessen@tvedestrand.kommune.no)>  
**Emne:** SV: Behov for juridisk avklaring av planstatus

Takk for svar. Jeg er redd vi ikke har gjort alt etter boka her. Ser at det ikke er skrevet inn i vedtaksteksten at planene oppheves. Vedtaket er vedlagt.

Men det står i planbeskrivelsen:

---

<b>Kontaktinformasjon:</b>	www.tvedestrand.kommune.no	<b>Telefon:</b>	+47 37 19 95 00
<b>Postadresse:</b>	Postboks 38, 4901 TVEDESTRAND	<b>E-post:</b>	post@tvedestrand.kommune.no
<b>Besøksadresse:</b>	Tjennaveien 30, 4900 TVEDESTRAND	<b>Org.nr.:</b>	964965781

## 4.2. Forhold til gjeldene reguleringsplaner

Følgende planer oppheves som følge av ny plan:

6

- *Reguleringsplan for Lyngør – 14.12.1977 – [Planid.: 11](#) (Verneplanen)*
- *Odden Lyngør – 11.09.2001 – [Planid.: 76](#)*  
Planen oppheves i sin helhet. Regulerte boligtomter annulleres.
- *Gnr. 82, bnr 28, 91, 142, 149 Odden Lyngør – [Planid.: 74](#)*  
Planen er realisert og innlemmes i ny plan.
- *Lyngør – Del av Odden – [Planid.: 95](#)*  
Regulerte boligtomter videreføres i ny plan, men med noe justerte bestemmelser for bebyggelsen. Bryggeanlegget videreføres men reduseres ettersom det opprinnelig var dimensjonert for flere boenheter. De eiendommene som er utbygd har opparbeidet [bryggeplasser](#) et annet egnet sted.
- *Gnr. 82, [bnr 169](#) – Lyngør – Lyngør – [Planid.: 156](#)*  
Regulerte boligtomter videreføres i ny plan, men med noe justerte bestemmelser for bebyggelsen.

Opphevelse av planene ble også varslet ved oppstart (følgebrev vedlagt)

Mvh

**Ida Hanna Ørnhoi**

Mobil: +47 902 91 754

Sentralbord: +47 371 99 500

**Fra:** Refsland, Gunnar <[gunnar.refsland@statsforvalteren.no](mailto:gunnar.refsland@statsforvalteren.no)>

**Sendt:** onsdag 22. november 2023 13:05

**Til:** Ørnhoi, Ida Hanna <[Ida.Hanna.Ornhoi@tvedestrand.kommune.no](mailto:Ida.Hanna.Ornhoi@tvedestrand.kommune.no)>

**Emne:** SV: Behov for juridisk avklaring av planstatus

Hei, beklager det er litt mye som skjer denne uka. I utgangspunktet ville jeg tenkt at opphevelsen av tidligere planer er selvstendige vedtak og at disse planene ikke «vekkes til live» igjen fordi en liten del av den vedtatte områdeplanen ikke står seg. Annerledes vil det være med planer som er midlertidig fortrent (men ikke opphevet) av ny områdeplan. Men jeg kunne godt tenkt meg å se vedtaket der tidligere planer oppheves og hva slags kobling man har gjort til områdeplanen. Jeg fant ikke noe i farta om dette protokollen til planvedtaket. Kunne du sendt meg vedtaket eller en link til kommunens hjemmeside?

Med vennlig hilsen

---

**Kontaktinformasjon:** [www.tvedestrand.kommune.no](http://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](mailto:post@tvedestrand.kommune.no)  
**Org.nr.:** 964965781

**Gunnar Refsland**

seniorrådgiver



**Statsforvalteren i Agder**

Telefon: 37 01 75 39

E-post: [gunnar.refsland@statsforvalteren.no](mailto:gunnar.refsland@statsforvalteren.no)

Web: [//www.statsforvalteren.no/ag](http://www.statsforvalteren.no/ag)

**Fra:** Ørnhøi, Ida Hanna <[Ida.Hanna.Ornhoi@tvedestrand.kommune.no](mailto:Ida.Hanna.Ornhoi@tvedestrand.kommune.no)>

**Sendt:** mandag 20. november 2023 09:47

**Til:** Refsland, Gunnar <[gunnar.refsland@statsforvalteren.no](mailto:gunnar.refsland@statsforvalteren.no)>

**Emne:** Behov for juridisk avklaring av planstatus

Hei

Etter et politisk vedtak om å oppheve ny områderegulering for Lyngør for et lite område (800 m2) så har vi blitt i stuss om hva som blir juridisk status her.

Situasjonen er at en klager har fått medhold, og politikerne sier at gjeldene plan før områdereguleringen ble vedtatt fortsatt skal gjelde. Da var planstatus at området var regulert til park i en detaljregulering fra 2001 men avsatt til bolig i kommunedelplan for Lyngør i 2012. Området har aldri blitt eksproprietert som park.

I ny områderegulering for Lyngør opphevet vi alle tidligere reguleringsplaner.. men hvordan blir dette nå, når det aktuelle området ikke lenger omfattes av områdereguleringen?

Kanskje du eller noen andre planjurister hos dere kan ringe meg?

**Vennlig hilsen**

**Ida Hanna Ørnhøi**

*Rådgiver plan- og byggesak*

---

Plan, miljø og eiendom

[io@tvedestrand.kommune.no](mailto:io@tvedestrand.kommune.no)

Mobil: +47 902 91 754

Sentralbord: +47 371 99 500

---



**TVEDESTRAND**  
KOMMUNE

[www.tvedestrand.kommune.no](http://www.tvedestrand.kommune.no)

---

**Kontaktinformasjon:**

[www.tvedestrand.kommune.no](http://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](mailto:post@tvedestrand.kommune.no)

**Org.nr.:**

964965781