



Tvedestrand kommune

Postboks 38  
4901 TVEDESTRAND

Saksbehandler, innvalgstelefon

Gunnar Refsland, 37 01 75 39

## Tvedestrand kommune – Statsforvalterens behandling av klager over vedtak om områdeplan for Lyngør

Vi viser til kommunens oversendelser av 23.09.2022 og 18.11.2022. Vi beklager lang saksbehandlingstid.

**Statsforvalteren opprettholder kommunens planvedtak delvis. Den del av vedtaket som gjelder regulering av eiendommen gnr/bnr 81/149 til LNFR-formål oppheves.**

### Sakens bakgrunn

Tvedestrand kommune varslet 16.06.2020 oppstart av arbeid med områdeplan for Lyngør. Planprogram ble samtidig lagt ut til offentlig ettersyn. Bakgrunnen for planarbeidet var at kommunestyret 19.06.2018 hadde besluttet å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak på Lyngør, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 13-1. Forbudet ble begrunnet i bekymring for de senere års byggeaktivitet, som etter kommunens syn hadde ført til at Lyngørs autentisitet kom under press.

Planforslaget ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn i perioden 15.06.2021 til 01.09.2021. På bakgrunn av mange merknader til forslaget, ble saken sendt på ny høring 16.02.2022, med frist 01.04.2022.

Agder fylkeskommune har fremmet innsigelse mot planforslaget i flere omganger, siste gang 29.03.2022. Innsigelsene var bl.a. rettet mot tillatt størrelse på boliger i deler av planområdet og en for vid adgang til å oppføre tilleggsbygg i form av boder mv. Innsigelsen ble trukket som følge av at det ble gjort visse endringer i planforslaget.

Tvedestrand kommunestyre behandlet planforslaget 10.05.2022. På bakgrunn av innstilling fra Teknikkplan og naturutvalget, ble det gjort fem endringer i planforslaget som hadde vært på høring. Endringene innebar i hovedsak mindre justeringer mellom LNF- og byggeformål. Planforslaget med endringer ble enstemmig vedtatt.

Planvedtaket ble påklaget av Ingeborg Buaas i brev datert 24.06.2022, Anette Rønnov v/ adv. Christan Piene Gundersen i brev av 23.06.2022, Mette og Jannice Ellingsen v/ adv. Lise Ilstad i brev av 26.06.2022, Lars Nordaas og Anna Kristina Kvåle i epost av 10.06.2022, Nils Stiansen i udatert klage og Hanne Ruim i epost av 23.06.2022.

Med unntak av klagen fra Hanne Ruim, ble klagen behandlet av Teknikk-, plan- og naturutvalget 13.09.2022. Klagen fra Hanne Ruim ble behandlet av Teknikk-, plan- og naturutvalget 11.10.2022. Utvalget gjorde visse endringer i planbestemmelse knyttet til BSB2 hva gjelder bestemmelser om sjøbod som berører Nils Stiansen. Om dette kan sies delvis å imøtekomme Stiansens klage er imidlertid noe uklart. Øvrige klager ble uttrykkelig ikke tatt til følge.

Saken ble etter dette oversendt Statsforvalteren for endelig klagebehandling.



Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

### **Statsforvalterens vurdering**

Klagen behandles i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) av 2008 § 12-12 tredje ledd, jf. § 1-9, samt delegasjon av avgjørelsesmyndighet fra Miljøverndepartementet, jf. rundskriv T-2/09. Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken, og herunder ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 34 andre ledd.

Vi legger, på bakgrunn av opplysningene i saken, til grunn at klagerne har klagerett som grunneiere i planområdet og at klagefristen er overholdt, jf. fvl. §§ 28 og 29.

Saken anses forsvarlig opplyst, jf. fvl. § 17 første ledd og vi finner derfor å kunne avgjøre den på grunnlag av de opplysningene som foreligger. Vi finner det ikke nødvendig å foreta befaring, da de faktiske forholdene er forsvarlig belyst gjennom kart, bilder, illustrasjoner og luftfoto.

Vi bemerker innledningsvis at Statsforvalterens myndighet til å gjøre endringer i en reguleringsplan som er påklaget er begrenset. Vi kan ikke selv endre planen, men kan, dersom vi finner grunn til det, forsøke å få kommunen til selv å velge en annen løsning. Dersom dette ikke fører frem skal saken, sammen med Statsforvalterens uttalelse, sendes Kommunal- og distriktsdepartementet for avgjørelse. For vår vurdering av en slik sak vil sentrale momenter være bl.a. graden av flertall i bystyret samt de statlige og regionale fagetatenes holdning til planen. Reguleringsvedtak er en type skjønnsmessig vedtak hvor det skal legges stor vekt på hensyn til det kommunale selvstyret, jf. fvl. § 34 annet ledd.

Foreligger det saksbehandlingsfeil, kan planvedtaket under visse forutsetninger oppheves som ugyldig, jf. fvl. § 41.

Vi vurderer de enkelte klagene hver for seg i det følgende:

#### Klage fra Ingeborg Buaas

Klagen gjelder regulering av eiendommen gnr/bnr 82/103 til LNFR-formål. Klagen omhandler for en stor del spørsmålet om erstatning etter pbl. § 15-3. Spørsmålet om erstatning kan imidlertid ikke Statsforvalteren vurdere ved behandling av klage over planvedtaket. Det er retten som må ta stilling til om vilkårene for å fremme skjønn er til stede.

Vi merker oss at den aktuelle eiendommen i gjeldende kommuneplan er avsatt til byggeområde med plankrav. Eiendommen er ikke bebygd og har heller ikke vært omfattet av reguleringsplan.

Når det gjelder valget av reguleringsformål, har kommunen vist til at eiendommen ligger høyt i terrenget og er godt synlig fra sjøen. Kommunen konkluderer med at en bolig på denne tomte vil medføre negative landskapsvirkninger da tomte er liten og svært eksponert i landskapet.

Eiendommen er ikke blant de eiendommene som ligger nærmest inntil den gamle bebyggelsen, men kommunen har likevel vurdert det slik at eiendommen ikke bør bygges ut av hensyn til Lyngørs egenart.

Etter vårt syn er kommunens vurderinger bygd på riktig faktum og de hensyn som er vektlagt fremstår relevante og saklige. Til Lyngør knytter det seg både rene kulturminnevernhensyn og mer generelle strandsonehensyn. Området ligger i sin helhet på øyer i skjærgården og hvor bebyggelsen i stor grad er konsentrert langs sjøen, i en til to rekker, og med mindre bebyggelse på høydene og innover øyene. Den aktuelle eiendommen er omkranset av eksisterende bebyggelse på flere sider, men ligger samtidig delvis innenfor 100-metersbeltet hvor det i utgangspunktet gjelder et strengt byggeforbud. Eiendommen henger videre sammen med det øvrige LNF-området på Odden som totalt er på ca. 140 dekar. Det er full adgang til å vektlegge opplevelsen av området fra sjøen ved fastsettelse av tillatt arealbruk til LNFR-formål, slik kommunen legger til grunn, jf. Borgarting lagmannsretts dom LB-2007-81990. Vi er derfor enige i at området har en beliggenhet som tilsier at LNFR-formål er dekkende. Hva gjelder eventuell bruk til byggeområde, viser vi også til at det følger av Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av



strandsonen pkt. 9.1 at byggeforbudet skal praktiseres strengt ved planlegging. Ny utbygging skal unngås på arealer med betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Terskelen er derfor høy for å tillate nybygg innenfor strandsonen, særlig innenfor områder med verdifulle kulturmiljøer. Vi kan heller ikke se at det er åpnet for nybygg på tilsvarende arealer innenfor planområdet. Vi legger derfor til grunn at kommunen ikke har grepet feil når man ikke avsetter eiendommen til byggeområde. De vurderinger som er gjort fremstår forsvarlige.

Vi finner på denne bakgrunn ikke grunnlag for å be kommunen vurdere å fastsette annen tillatt arealbruk for denne eiendommen.

Klagen tas etter dette ikke til følge.

Klage fra Anette Rønnov v/ adv. Christian Piene Gundersen:

Klagen gjelder at eiendommen 82/149 på Odden er avsatt til naturområde (det er noe uklarhet i klagen siden formålet der, i hvert fall innledningsvis, betegnes som grønstruktur). Det anføres i klagen at reguleringen ikke er i samsvar med den bruken kommunen har forutsatt for eiendommen. Klager viser til at eiendommen er liten (776 kvm), åpenbart ikke er utmark og at allmennheten ikke har lovlig tilgang. Klager mener at det fremgår av områdeplanens tilblivelse at kommunens hensikt med reguleringen av eiendommen er å etablere en samlingsplass for allmennheten, i tilknytning til grendehuset som ligger på naboeiendommen. Det er i realiteten en park kommunen ønsker at skal etableres. Kommunen har likevel ikke regulert eiendommen på en måte som kan sikre allmennheten tilgang. Det er dermed ikke samsvar mellom reguleringen og den forutsatte bruken. I løpet av planprosessen har kommunen ombestemt seg to ganger når det gjelder hvilket arealformål som skal velges for eiendommen. Det fremstår som klart at det endelige valget av arealformål ikke har vært bestemt ut fra ønsket arealbruk, men av et ønske om å unngå å pådra kommunen kostnader ved å måtte erverve eiendommen.

Vi bemerker at kommunen i sin begrunnelse for de reguleringsmessige valg som er gjort, er klar på at det ikke er ønskelig med ny bebyggelse på dette stedet. Fra kommunens forberedende klagebehandling hitsettes:

*Områdeplanen for Lyngør er godt begrunnet i forhold til at vi har et unikt område med nasjonale og internasjonale verneverdier som kommunen har et spesielt ansvar for å ivareta. Dette kommer tydelig frem i alle dokumenter knyttet til planarbeidet. Grunnlaget for planarbeidet viser også til at ny bebyggelse i den eldre bebyggelsen ofte skaper konflikt, og Lyngør sin autenticitet har blitt truet av den utbyggingen som har vedvart over tid. Dette innebærer at det ikke åpnes for noen nye boliger som ikke allerede er regulert på Odden. Bebyggelsen i Lyngør er delt inn i 4 soner med forskjellige kvaliteter. Det strengeste vernet gjelder sone 1 hvor vi finner den eldste og mest verneverdige bebyggelsen. Det aktuelle området ligger i sone 1, og det er derfor åpenbart at en regulering til bolig vil være stikk i strid med resten av planens intensjoner og reguleringsformål.*

På dette punktet er det vanskelig å se at det kan rettes innvendinger mot kommunens syn. Det aktuelle området på Odden er utvilsomt en del av det unike bygningsmiljøet som områdeplanen skal ivareta og klagers eiendom grenser mot området med høyest vern. Det må være relativt klart at ingen kan ha en berettiget forventning om å få regulert inn nye boliger eller fritidsboliger i dette området.

Kommunen må likevel velge et reguleringsformål som gir overensstemmelse mellom regulering og forutsatt bruk, jf. Høyesteretts dom i Rt. 2007 s. 281. På dette punktet er kommunens begrunnelse for valg av arealformål uklar og mangelfull. Som vi kommer tilbake til forsterkes dette av at det knyttes reguleringsbestemmelser til eiendommen som ikke samsvarer med valg av formål.

Når det gjelder kommunens redegjørelse for valg av arealformål, går det frem at den aktuelle eiendommen ble regulert til offentlig friområde i 2002, men at eiendommen ikke ble innløst av kommunen. Grunneier har, etter det vi forstår, heller ikke satt fram krav om dette. Etter 10 år mistet kommunen retten til å innløse arealene. Da kommunen skulle regulere området på nytt fremgår det av administrasjonens innstilling at «Grendehuset» var blitt et viktigere samlingspunkt i Lyngør, siden det gamle skolebygget nå er solgt til private. Kommunen viser til at man i en mulighetsstudie fra 2018 for uthavnene på Agder, «Uthavnene som besøksmål», blant annet har pekt på at det i Lyngør er en utfordring at det er lite offentlige plasser hvor folk kan samles. For igjen å ha mulighet til å sikre seg



arealene og opparbeide dette til et samlingspunkt ute, ble det derfor foreslått at området på nytt skulle vedtas som et offentlig friområde, som i henhold til ny veileder ble foreslått til grønnstruktur; park.

Kommunen viser videre til at det vært mye dialog om området, og det har også vært en politisk diskusjon som i hovedsak har vært knyttet til hvilken type grøntformål dette området skulle ha, og om det skulle legges til rette for offentlig overtakelse av arealet. Ifølge kommunen innebærer det endelige vedtaket, hvor området ble regulert til LNFR-naturområde, at man ikke ser det naturlig at det offentlige innløser området. Hvis grunneier ønsker å legge til rette for en bruk av området til opphold, åpner bestemmelsene for at området kan tas i bruk til dette. Kommunen legger til grunn at dette i så fall må være grunneiers ønske, slik området nå er regulert.

Vi bemerker at når det gjelder bruken av LNFR-formål, er det i Borgarting lagmannsretts dom, LB-2007-81990, slått fast at formålet kan brukes også i tettbygd strøk og på innmark. Det er heller ikke nødvendig at allmennheten har adkomst til området. Dommen illustrerer videre at det er anledning til å vektlegge opplevelsen av området sett fra sjøen. Forutsetningen er imidlertid at det er «LNF-kvaliteter» i området. Dommen gjaldt en eiendom som var en del av et større sammenhengende område i strandsonen. Det sistnevnte synes ikke å være tilfelle for klagers eiendom.

Spørsmålet i denne saken blir derfor om kommunen i tilstrekkelig grad kan vise til at området har «LNF-kvaliteter», og da spesielt naturverdier siden man har underspesifisert LNF-formålet til «naturområde».

Ser man på kommunens begrunnelse for valg av formål, gis det så langt vi kan se ikke noen forklaring på hvorfor man velger LNFR-formål, med underformål naturområde, framfor f.eks. grønnstruktur; offentlig friområde. Det sies også lite om hvilke naturkvaliteter som knytter seg til den aktuelle eiendommen. Begrunnelsen som gis tyder tvert imot på at kommunen i realiteten ønsker at området skal være friområde for allmennheten. Beliggenheten tett på «Grendehuset» gjør også at et slikt ønske kan være naturlig. Hvorfor man ikke ser det som naturlig at det offentlige innløser eiendommen, gis det heller ikke noen nærmere forklaring på. Det oppstår derfor tvil knyttet til om det er valgt riktig formål.

Denne tvilen forsterkes ytterligere av reguleringsbestemmelsene punkt 6 der det heter at det «...kan gjøres endringer i området ved Grendehuset som vil fremme mer funksjonell bruk, som en samlingsplass for Lyngør-samfunnet også i fremtiden». Det går frem av saksinnstillingen til kommunens forberedende klagebehandling at bestemmelsen er myntet på klagers eiendom og den må forstås slik at det er opp til klager om eiendommen skal kunne tilrettelegges for allmennheten. At det åpnes for en slik disponering av området harmonerer imidlertid ikke med regulering av eiendommen til LNFR; naturområde.

Valg av arealformål fremstår etter dette som så vidt svakt begrunnet at dette i seg selv må anses som en saksbehandlingsfeil. I saker der det utøves fritt skjønn, er det ekstra viktig at det gis en tilstrekkelig begrunnelse for skjønnsutøvelsen fordi begrunnelsen, sammenholdt med ytre faktorer, viser om valg av formål er bygd på relevante og saklige hensyn. I dette tilfellet oppstår det også, som nevnt ovenfor, tvil om riktig formål er valgt på grunn av andre faktorer enn mangel på begrunnelse. Det kan derfor vanskelig legges til grunn at feilen ikke kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold, jf. fvl. § 41.

Kommunen må på denne bakgrunn vurdere spørsmålet om valg av formål for klagers eiendom på nytt og evt. begrunne nærmere hvilke forhold som tilsier at «naturområde» er dekkende hvis kommunen ønsker å opprettholde formålet.

Klagen tas på dette punkt til følge i den forstand at reguleringen av gnr/bnr 82/149 oppheves og forutsettes vurdert på nytt av kommunen.

#### Klage fra Mette og Jannice Ellingsen v/ adv. Lise Ilstad

Klagerne eier eiendommen 81/116, Lyngørsida 87. Klagerne gir uttrykk for å være generelt opptatt av kulturhistorie og bygningsvern og hadde forventet en mer restriktiv linje i ny områdeplan enn det som fremgikk av den tidligere kommunedelplanen når det gjelder videre utbygging i området. Klagerne mener at det legges opp til flere nye byggetiltak som klart vil skade verneverdiene.



Spesielt fremheves bolig/fritidsbolig på gnr/bnr 81/38 og bod og anneks på gnr/bnr 81/36. Klagerne anfører at den «bit for bit» utbyggingen som områdeplanen nå åpner for, vil fortsette å skade verneverdiene knyttet til uthavna. Det som kjennetegner uthavnene, er tett bebyggelse av hus og sjøboder nede ved vannet, og hei og vegetasjon i bakkant. Stadig utbygging i bakkant av den opprinnelige eldre bebyggelsen vil påvirke silhuetten og den samlede opplevelsen av det bevaringsverdige bygningsmiljøet. Klagerne undrer seg over at kulturvernseksjonen hos fylkeskommunen ikke i større grad har motsatt seg ny utbygging.

Når det konkret gjelder gnr/bnr 81/36 og innregulert bod og anneks, anfører klagerne at dette representerer svært dårlig planlegging, der innregulert bygningsmasse ikke bygger på noen overordnet vurdering av hvor man vil åpne for utbygging, men kun baserer seg på private ønsker og det som fremstår som en politisk dragkamp som det har gått prestisje i for kommunen. Klager viser også til at eiendommen ble «flyttet» ut av sone BFS 1,19 (altså området med høyest verneverdier – og hvor anneks ikke er tillatt). Klager viser til vedtak fra 2019 der Statsforvalteren avsto dispensasjon for de samme tiltakene.

Vi bemerker at ved vurderingen av klagerens anførsel om at det legges opp til byggetiltak som skader verneverdiene på Lyngør, må det tas utgangspunkt i at planforslaget har vært gjennom en omfattende planprosess med to høringsrunder, og bred medvirkning, der alle relevante hensyn bør ha kommet frem.

I vår prøving vil særlig sektormyndighetenes syn på saken veie tungt. I denne forbindelse merker vi oss at Fylkeskommunens kulturretat har hatt innsigelse knyttet til størrelse på enkelte av boligene slik det opprinnelige planforslaget var, men ikke har motsatt seg noen av de innregulerte boligene i planområdet. Innsigelsene er frafalt etter at det ble gjort visse endringer i planforslaget. Bakgrunnen for at det har vært få merknader til nybyggene fra kulturminnevernmyndighetene er antagelig at områdeplanen på disse punktene i stor grad viderefører innholdet i tidligere reguleringsplaner, der nettopp nybygg har vært relativt grundig vurdert i samråd med kulturminnevernmyndighetene.

Vi ser at enkelte av de nybygg det legges opp til, har en slik plassering og høyde at man kan hevde at oppfattelsen av den eldre bebyggelsen påvirkes. Vi kan imidlertid ikke se at verneverdiene, og da spesielt i Sone 1, påvirkes i en slik grad at det gir tilstrekkelig grunnlag for å be kommunen vurdere andre løsninger. I denne forbindelse må vi også se hen til at kommunen har et spillerom i kraft av kommunalt selvstyre. Hva spesielt gjelder eiendommen gnr/bnr 81/38 viser vi til vurderingen nedenfor i forbindelse med vurderingen av klagen fra Hanne Ruim.

Når det gjelder bod og anneks på gnr/bnr 81/36, har spørsmålet om oppføring av bod og anneks på denne eiendommen en lengre forhistorie. Som kjent omgjorde daværende Fylkesmannen i Agder kommunens vedtak om dispensasjon fra plankrav for disse tiltakene i 2019. Begrunnelsen var at det i saken var flere forhold som talte for at utbygging av eiendommen måtte vurderes i reguleringsplan.

Reguleringsplan er nå vedtatt og selv om vi kan være enig med klager i at kommunens begrunnelse for de reguleringsmessige valg som er gjort, noe ensidig fokuserer på sakens forhistorie, fremgår også det at kommunen ser at saken har noe negativ innvirkning på verneverdiene, men samtidig at disse virkningene er akseptable. Kommunens standpunkt må videre vurderes i lys av at Fylkeskommunens kulturminnevernseksjon ikke hadde innvendinger mot oppføring eller plassering av anneks og bod på eiendommen i 2019 (plasseringen er den samme i områdeplanen som nå er vedtatt). I epost av 14.11.2018 ga saksbehandler i Fylkeskommunen også aktivt støtte til den plasseringen reguleringsplanen nå viser. Det heter i uttalelsen bl.a. at «[p]lasseringen i bakkant av tomta, med møneretning langs gangveien, ble med de justeringene som vi samlet kom fram til, vurdert som en fornuftig plassering». I uttalelse av 02.11.2020 uttalte Fylkeskommunen seg til en alternativ plassering, men fastholdt at opprinnelig omsøkt plassering var den beste. I uttalelse fra Fylkesmannens i Agders miljøvern avdeling fra 11.12.2018 fremgår det at man ikke hadde innvendinger mot tiltaket basert på de nasjonale eller regionale interesser man var satt til å ivareta. Det er heller ikke fremkommet innvendinger fra sektormyndigheter i prosessen som har munnet ut i vedtaket om områdeplan.



Det må etter dette legges til grunn at reguleringsspørsmålet i første rekke berører lokale hensyn. Vi har i den tidligere klagesaken, som er nevnt ovenfor, gitt uttrykk for at en plassering av de omsøkte bygningene lenger vekk fra gangstien og nærmere hovedhuset, ville være det gunstigste for allmennheten. I en plansak vil imidlertid den nærmere avveiningen på dette punkt regnes som fritt skjønn og hensynet til det kommunale selvstyret skal dermed tillegges stor vekt. Vi finner derfor at vi vanskelig kan sies å ha tilstrekkelig grunnlag for å underkjenne kommunens standpunkt når kommunens syn i tillegg har støtte fra sektormyndigheten for kulturminnevern.

Klagen tas etter dette ikke til følge.

#### Klage fra Lars Nordaas og Anna Kristina Kvåle

Klagerne eier boligeiendommen 82/55 og motsetter seg at deler av eiendommen er blitt regulert til LNFR-formål. Klager mener at deler av arealet som nå reguleres til LNFR allerede er privatisert som hageareal. Det anføres videre at klagers eiendom står i en særstilling fordi det ikke er andre eiendommer med boplikt som har fått deler av eiendommen regulert til LNFR. Det siste har kommunen tilbakevist ved bl.a. ved henvisning til at situasjonen er tilsvarende bl.a. for gnr/bnr 82/123. Kommunen viser også til at det ikke er skilt mellom eiendommer med og uten boplikt når det gjelder valg av formål.

Etter vårt syn har kommunen i dette tilfellet gitt en konkret begrunnelse for delingen av eiendommen i to ulike arealformål, bl.a. basert på natur- og landskapsverdier og sammenhengen med et større naturområde rundt bukta. Vi kan vanskelig se at det kan rettes avgjørende innvendinger mot kommunens vurderinger på dette punktet. Det er videre slik at arealplaner virker fremover i tid, slik at *lovlig* etablert bruk kan fortsette (ifølge klager er beplantning vært foretatt siden før krigen). Klager har videre fått regulert et relativt romslig areal til byggeområde rundt eksisterende bebyggelse og avveiningen mellom grunneiers interesser og mer allmenne interesser fremstår slik sett ikke som urimelig tatt i betraktning at eiendommen har en eksponert beliggenhet mot sjøen.

Til klagers merknader i epost av 19.09.2023, skal det bemerkes at spørsmålet om innmark/utmark og om allmennhetens tilgang ikke er avgjørende for bruk av LNFR-formålet. Det er også adgang til å vektlegge inntrykket av eiendommen sett fra sjøen. Vi viser til Borgarting lagmannsretts dom LB-2007-81990 som er nevnt ovenfor. Bruk av området for allmennheten styres av friluftsloven og er ikke avhengig av arealformål. LNFR-formålet innebærer derfor ikke utvidet ferdselsrett for allmennheten. Vi kan heller ikke se at kommunen har lagt til grunn at den aktuelle delen av eiendommen utgjør utmark, men derimot at landskapet er med på å prege kulturmiljøet og at det er viktig at svabergområdet blir bevart – da dette har en naturlig utforming på tross av hagevekstene.

Vi legger etter dette til grunn at kommunen har vektlagt relevante hensyn og at vurderingene er forsvarlige. Klagen tas derfor ikke til følge.

#### Klage fra Nils Stiansen

Stiansen eier Odden 28B og klagen gjelder planens krav om at sjøbod skal være felles for flere eiendommer på gnr/bnr 81/169. Bestemmelsen lyder:

*Det tillates oppført en tradisjonell sjøbod med BYA på inntil 40 m<sup>2</sup>, boden skal være utformet med minimum tre separate innvendige boder for tre boenheter. Maks. mønehøyde 4 meter.*

Klager ønsker å bygge separat sjøbod og mener planens løsning er urimelig bl.a. fordi eier av tomt nr. 2 i området ikke har begynt å bygge på sin tomt. Det kan ikke forventes at klager skal bygge sjøbod for andre tomteeiere. Klager viser til at det andre steder i områdeplanen er åpnet for å bygge separate sjøboder på ca. 20 kvm.

Kommunen viser på sin side til at byggeskikken i området er at sjønære boder gjennomgående er store og at inntil fire små sjøboder som ligger tett i tett, slik klager ønsker, ikke vil være i samsvar med eldre byggeskikk. Det vises videre til at det finnes én løsning med slike små boder på Lyngørsida, men utover dette er det ingen tilsvarende løsninger i Lyngør.



I forbindelse med klagebehandlingen ble bestemmelsen endret ved at antallet innvendige boder ble tillatt økt fra 3 til 4, uten at vi kan se at dette imøtekommer klagers syn.

Ved vurderingen av klagen må det tas hensyn til at det gjør seg helt spesielle kulturminnevernhensyn gjeldende i Lyngør. At lokal byggeskikk følges, er i den forbindelse helt sentralt. Området der sjøboden skal plasseres, BSB2, ligger inne mellom bebyggelsen i BFS1, altså området med høyest verneverdi. Som kommunen viser til er det i planområdet, med ett unntak, ikke oppført flere mindre sjøboder langs sjøen med liten innbyrdes avstand (rekker av sjøboder). Noen spredning av sjøbodene er det ikke plass til på stedet siden den aktuelle parsellen er smal. Vi kan derfor ikke se annet enn at kommunen har saklig grunn til å kreve samlokalisering av sjøboder i færre, men større bygg når dette ivaretar lokal byggeskikk på en bedre måte. At en slik løsning er mer tungvint for de som skal ha sjøbod på stedet har vi forståelse for, siden man da må forholde seg til at bygget bl.a. blir et sameie og at ikke alle har kommet like langt i byggeprosessen hva gjelder bolighus, men vi finner ikke at dette er tilstrekkelig grunnlag til å be kommunen vurdere endringer i planvedtaket.

At det i tidligere arealplan er vist separate sjøboder, er ikke til hinder for at kommunen stiller strengere krav i ny plan. Det fremgår at bakgrunnen for arbeidet med områdeplanen nettopp var at gjeldende planer ikke i tilstrekkelig grad ivaretok verneverdiene i Lyngør. At reglene blir strengere, er slik sett påregnelig.

Klagen tas på denne bakgrunn ikke til følge.

#### Klage fra Hanne Ruim

Klager har innvendinger til at planen åpner for at eksisterende sjøbod på 81/38 på Lyngørsida gjøres om til fritidsbolig/bolig på grunn av de kulturhistoriske verdiene i området. Klager har videre innvendinger mot at plasseringen blir på et lavere nivå over havet enn det veilederen om havnivåstigning i kommunal planlegging åpner for. På det sistnevnte punktet har kommunen endret planbestemmelsene for eiendommen og det fremgår nå at «[b]ruksendring av bygget kan ikke gjøres for de deler av bygget som ligger under kote +2,5 ved normalvannstand, med mindre disse delene av bygget sikres mot flom i prosjekteringen».

Når det gjelder verneverdiene, har kommunen ved klagebehandlingen og i kommentarer til merknadene i høringsrunden, i det vesentlige vist til at det har pågått en byggesak over lengre tid der kommunen har vært positiv til etablering av en bolig på eiendommen og at Fylkeskommunens kulturretat har hatt en aktiv rolle i prosessen for å komme fram til akseptable løsninger sett fra et kulturhistorisk perspektiv. Løsningen er videre akseptert av Fylkeskommunen som sektormyndighet under planprosessen.

Vi bemerker at Fylkeskommunens kulturretat i høringsuttalelsene påpekte at kommunen må gjøre en grundig vurdering av hvilke eiendommer som kan tåle en utvidelse av bygningsmassen og det må sannsynliggjøres at nye tiltak ikke kommer i strid med vernehensynene. Vi oppfatter det derfor slik at kulturminnevernmyndigheten ikke generelt har motsatt seg tilbygg, påbygg mv, heller ikke i sone 1, men at man har forutsatt at dette må vurderes konkret. Vi oppfatter det videre slik at det er en slik konkret vurdering som ligger til grunn for reguleringsbestemmelsene for den aktuelle eiendommen.

Bestemmelsene lyder:

*BFS 1 – gnr 81 bnr 38*

*Eksisterende bygning tillates ombygget til en fullverdig bolig/fritidsbolig. Bygningen tillates ikke revet i sin helhet.*

*Eksisterende kvaliteter skal ivaretas og mest mulig av opprinnelige materialer og bygningsdetaljer skal gjenbrukes.*

*Bygningens volum med tanke på bredder og høyder skal videreføres, men det tillates tilbygg på inntil 3 meter i forlengelse av bygningskroppen i bakkant mot sørøst for å få til et hensiktsmessig inngangsparti. Fronten mot sjøen skal framstå som en sjøbod, med samme størrelse på åpninger til vinduer og dører som i dag.*

*Før det igangsettes tiltak skal det utarbeides en tilstandsrapport for bygget.*

*Krav til utforming og materialbruk er tilsvarende som for øvrig bebyggelse i sone 1*



Etter vårt syn innebærer de nevnte bestemmelsene at grunnleggende vernehensyn blir ivaretatt, også når man tar i betraktning områdets karakter og høye forekomst av kulturminner. Dette omfatter både ivaretagelse av interessene som er knyttet til eiendommen isolert og forholdet til omgivelsene. Vi viser til at volum på bygningsmassen i hovedsak opprettholdes, med unntak av et tilbygg på inntil 3 meter i bakkant, og at krav til utforming og materialbruk er tilsvarende andre bygg i sone 1. I denne forbindelse må vi se hen til at kulturminnevernmyndighetene ikke har hatt innvendinger mot tiltakene og at økning av volum skjer bort fra sjøen, jf. Statlige planretningslinjer pkt. 9.4. Det kan argumenteres for at vernehensynene hadde blitt bedre ivaretatt uten nye tiltak, men når grunnleggende krav er ivaretatt, vil den nærmere avveiningen mellom bevaring og tilrettelegging for bruk høre til det spillerom kommunen har i kraft av fritt skjønn. Vi minner imidlertid om at også den konkrete utformingen av byggetiltakene må vurderes av kommunen i forbindelse med byggesak, både hva gjelder planbestemmelsene og pbl. § 29-2 om estetikk. Også vedtaket i byggesaken kan påklages.

Vi finner etter dette ikke tilstrekkelig grunnlag for å be kommunen vurdere andre løsninger enn det som går frem av områdeplanen. Klagen tas ikke til følge.

### Konklusjon

Vi er på bakgrunn av vurderingene ovenfor kommet til at kun er grunnlag for å ta klagen fra Annette Rønnev til følge. Planvedtaket opprettholdes for øvrig. Kommunen må vurdere spørsmålet om hvilket arealformål og evt. hvilke bestemmelser som skal knyttes til eiendommen gnr/bnr 82/149 på nytt.

### Statsforvalterens vedtak

**Kommunestyrets vedtak av 10.05.2022 om områdereguleringsplan for Lyngør opprettholdes delvis. Klagen fra Anette Rønnev tas til følge og den del av planvedtaket som gjelder regulering av gnr/bnr 82/149 til LNFR-formål, med underformål naturområde, oppheves.**

Statsforvalterens vedtak i klagesaken kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jfr. fvl. § 28 tredje ledd.

Partene i saken har med visse unntak rett til å se sakens dokumenter, jf. fvl. §§ 18 og 19.

Klageren/klagerne er underrettet om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Med hilsen

Monica Bjørkholt Breive (e.f.)  
ass. direktør

Gunnar Refsland  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

ADVOKATFIRMA HALD & CO DA	Lise Ilstad	Torvet 3	4836	ARENDAL
ADVOKATFIRMAET HJORT DA	Liv Zimmermann	Postboks 471 Sentrum	0105	OSLO
ADVOKATFIRMAET MAGELI DA	Christian Piene Gundersen	Brygga 20	2317	HAMAR
Nils Stiansen		Ekebergveien 20	1639	GAMLE FREDRIKSTAD
Anna Kristina Kvåle		Hjellestadvarden 63	5259	HJELLESTAD



Ingeborg Buaas

C/O Ingeborg Wiese, C/O  
Borgenveien 12, 0370 Oslo,  
Store Svalsund 11

4910 LYNGØR

Hanne Beate Ruim

Holmesundveien 177

4920 STAUBØ