

## **INNSPILL TIL REVISJON AV KOMMUNEPLAN 2021-2035**

### **FORMÅL: ENDRING FRA LNF-OMRÅDE TIL FRITIDSFORMÅL**

Kjetil Hvaal og Vigdis Hvaal med familier ønsker med dette å spille inn ønsket om å sette opp en ekstra hytte på Indre Steinsøya 4, gnr. 80/75.

#### **Reguleringsmessige forhold**

Eiendommen ligger i LNF-område i gjeldende kommuneplan, men har gjennom generasjoner vært benyttet til fritidsformål. Bygget er registrert som fritidsbygg i matrikkelen.

Ifølge kartverket er nettoareal for eiendommen 13,7 mål. En mindre del av eiendommen ligger utenfor 100 meters beltet.

I kommuneplanens planprogram står det at det er avsatt ca 400 dekar nye arealer til fritidsbebyggelse. Det skal diskuteres om det er muligheter til fortetting i områder som allerede er bebyggt. Det kan vurderes å tillate utvidelse og/eller høyere utnyttelsesgrad i arealer som er avsatt til fritidsboligformål i kommuneplan eller reguleringsplan. Tilrettelegging for ferdsel og allment friluftsliv i kystsonen skal søkes etterlevd ved all offentlig forvaltning. Vi vil vise at vårt innspill både oppfylder kommunens ønske om høyere utnyttelsesgrad av områder, samt at dette ikke er til hinder for ferdsel og allment friluftsliv.

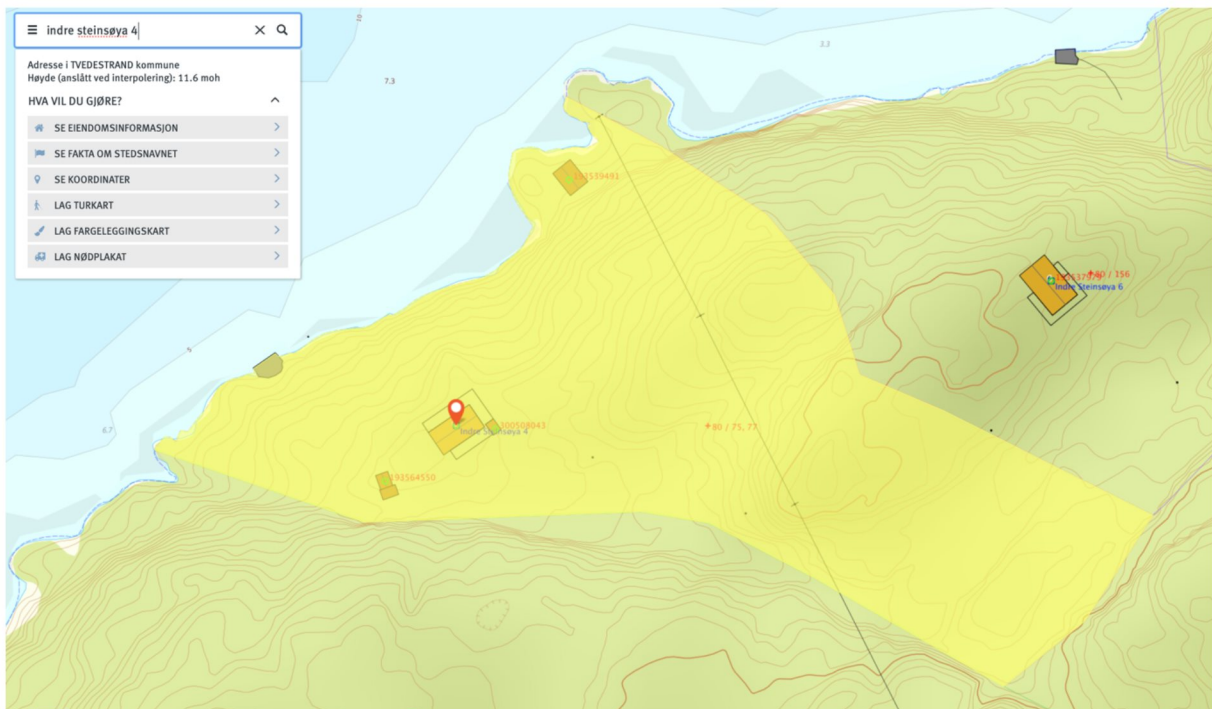
Historisk bakgrunn:

Gårds og bruksnummer 80/75-77 ble i 1947 kjøpt av Harald Brager-Nielsen. Gårds- og bruksnummer 80/75 eies i dag av bror og søster Kjetil Hvaal og Vigdis Hvaal. Kjetil Hvaal og Vigdis Hvaal er Harald Brager-Nielsens barnebarn.

I 1968 ble en del av eiendommen skilt ut til Anne Horn, Harald Brager-Nielsens eldste datter. Denne er tatt over av hennes eneste sønn, Dag Horn, som er eier i dag.

Familien har sterk tilhørighet og kjærlighet til Lyngør og fritidsboligen, og legger hvert år ned mye vedlikeholdsarbeid og ivaretagelse av eiendom, herunder trepleie og rydding av plastsjøppel fra strandlinjen. Familien søker å benytte seg av lokal arbeidskraft og lokale tjenester.

#### **Beskrivelse av området**



Eiendommen ligger på nord-vestsiden av Steinsøya, delen av øya som vender mot fastlandet. Eiendommen har flere bratte partier. Eksisterende fritidsbolig ligger på et platå ca 50 m fra sjøen. Et båthus ligger nede ved Gulodd. Ellers består eiendommen av noen boder og et uthus oppe ved platået der fritidsboligen ligger. Antall tillatte kvadratmeter (120 kvm) på eiendommen er tilnærmet oppfylt. Ved en eventuell formålsendring vil det i etterkant bli søkt om deling av eiendommen med eget gnr/bnr for ny parsell.

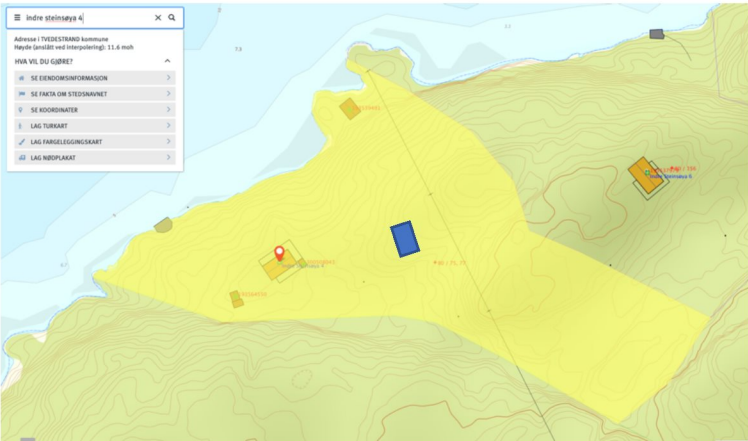
Tomtens strandlinje er svært lite tilgjengelig for ferdsel eller allment friluftsliv grunnet bratte skrenter/fjell, mye vind, sterk strøm, og ingen beskyttede fortøyningspunkter. Båtparken har de siste ti år vokst i antall, fart og størrelse, hvilket gjør det utfordrende å være fortøyd generelt sett, selv ved våre brygger, på grunn av bølger fra passerende båter.

Stiene fra 1950-tallet over Steinsøya over til vår del av øya er borte fordi ingen bruker dem. Denne delen av Steinsøya brukes verken til ferdsel eller allment friluftsliv. En kraftlinje er trukket gjennom tomten. Planlagt ny hytte blir liggende utenfor dennes sikringszone.

Det ikke er registrert noe verdifullt naturmangfold på eiendommen. Den ligger både geografisk og visuelt utenfor det området som kulturelt og historisk er definert som «Lyngør». Dette underbygger også vårt argument om at eiendommen er velegnet for en forsiktig videreutvikling av fritidsbebyggelsen.

### **Forslag lokalisering av ny hytte på eiendommen**

Familien Hvaal ønsker muligheten til å kunne sette opp en ekstra hytte på eiendommen, og indikerer på vedlagte bilder lokalisering for nybygg.



Vårt innspill tar høyde for at bygningsmasse skal føye seg pent inn i eksisterende landskap og være relativt lite synlig fra sjøen, se vedlagt foto.







Det er ønskelig med en dempet bygningstypologi som er godt tilpasset landskapet, med naturlige materialer og dempet fargepalett. Familien vil ønske å bruke arkitekter med god innsikt i Lyngørkulturen og erfaring fra prosjekter på stedet.

En ny hytte vil i likhet med eksisterende hytte være tilkoblet sommervann og ha «snurredo», alternativt forbrenningstolett. Bruksprofil vil være lik eksisterende hytte.

Det vil trolig bli nødvendig å dele eiendommen siden eksisterende bygningsmasse utgjør 120 m<sup>2</sup>.

### **Fortøyning**

Det er en eksisterende brygge nær båthus nede ved Gulodd som trenger noe reparasjon og vil kunne brukes av eventuelt ny fritidsbolig. Eksisterende brygge vest for Gulodd kan også brukes av en ny hytte. Det vil ikke bli nødvendig å etablere nytt bryggeanlegg.

### **Oppsummering**

En ekstra hytte på eiendommen Indre Steinsøya 4 vil ikke innvirke negativt på fri ferdsel eller allmenn tilgjengelighet da dette området ikke egner seg for allmenn ferdsel, og har heller ikke blitt brukt til dette i søkernes levetid. En tilbaketrasket og dempet bygningstypologi vil uansett ikke endre forholdene langsmed den heller røffe strandlinjen.

Det er etter vår oppfatning naturlig å se på oppføringen av en ekstra hytte som en konstruktiv utvikling og bruk av eiendommen for å ivareta eiendommen, samt tilknytning og kulturell forståelse av Lyngør som et helt spesielt område. Familiens tilhørighet til Steinsøya i mer enn 70 år borger for dette.

Vi kan ikke se at områdekarakteren svekkes av vårt innspill, eller at en eventuell tillatelse til dispensasjon vil svekke formålet med den nye reguleringsplanen.