



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 19/13044-260
Saksbehandler Martin Due-Tønnessen

Utvalg	Møtedato
Teknikk-, plan- og naturutvalget 2019-2023	03.05.2022
Kommunestyret 2019-2023	10.05.2022

Områdeplan Lyngør - Sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Tvedestrand kommunestyre godkjenner «Områdeplan for Lyngør» i henhold til plan- og bygningslovens §12-12.

Vedtaket kan påklages jfr plan- og bygningslovens §1-9

Vedlegg

Plankart 22.04.22
Bestemmelser
Utkast VEILEDER-LYNGØR
Vedlegg merknadsbehandling 1.gangshøring
Vedlegg merknadsbehandling 2.gangshøring
Planbeskrivelse 25.04.2022

Bakgrunn for saken (fakta)

Det er utarbeidet en områdeplan for Lyngør for å ivareta verneinteressene i området og få et oppdatert styringsverktøy for bebyggelsen og naturområdene i tilknytning til denne.

Problemstilling

Skal kommunen vedta reguleringsplanen slik den foreligger, eller skal man gjøre endringer eller avvise planforslaget.

Faglige merknader/historikk

Områdeplanen for Lyngør har vært på to høringer, og planforslaget legges nå frem for kommunestyret for endelig vedtak.

Det har kommet inn ca 70 innspill som har bidratt til at planen nå er forbedret på en del punkter. Det er gjort en mer detaljert merknadsbehandling enn det som fremkommer i dette saksframlegget. Merknadsbehandlingen som kommenterer alle innspillene ligger vedlagt i eget dokument. For å få et helhetlig bilde av høringsprosessen anbefales det å lese gjennom merknadsbehandlingen.

Alle innspillene ligger vedlagt og de berører en rekke tema. Innspillene går for en stor del ut på at mange ønsker å få mer frihet på sin eiendom, men det er også flere

innspill knyttet til at mange ønsker et sterkt vern. Lyngør vel peker blant annet på at vernehensynene må være sterke.

I saksfremlegget er det bare innspill som medfører endringer i planen som blir referert. Resten av innspillene med administrasjonens kommentarer ligger i den vedlagte merknadsbehandlingen.

Det har kommet en ny innsigelse fra Agder Fylkeskommune. Den nye innsigelsen er knyttet til de planlagte boligene på Odden der Fylkeskommunen ikke aksepterer at disse nå godkjennes for 120 m² BYA mot tidligere 90 m² BYA. Administrasjonen ønsker å ta innsigelsen til følge, spesielt med bakgrunn i at boligene ligger i bakkant av eldre bebyggelse som i all hovedsak består av småhusbebyggelse. Planbestemmelsene er derfor endret i pkt 4.1.5 slik at BYA for de aktuelle boligene er endret til maks 90 m² BYA.

Alle andre innsigelser er trukket.

Med bakgrunn i innspillene gjøres det følgende endringer:

Endringer i plankartet.

Områder regulert til LNF-formål reguleres tilbake til grønnstruktur. Bakgrunnen for dette er et innspill knyttet til området ved Grendehuset som tidligere var foreslått regulert til grønnstruktur - park, men der det nå er regulert LNF. Innspillet peker på at LNF ikke er et gyldig formål for inneklemt område i tett bebyggelse, og henviser til høyesterettsdommer om dette. I planområdet er det forholdsvis mange inneklemt og delvis inneklemt område, og for å få en helhet i planen foreslås derfor å tilbakeføre alle områdene som i høringsdokumentet er regulert til LNF omgjøres til grønnstruktur. Det gjøres ikke endringer i bestemmelsene annet enn at bestemmelser knyttet til LNF tas ut, og aktuelle særbestemmelser blir lagt inn under grønnstruktur slik det var under 1. gangs høring.

Dette gjøres blant annet fordi det noen steder vil være vanskelig å definere hvilke områder som er tilstrekkelig inneklemt til å bli rammet av høyesterett sin dom, samtidig vil det være unaturlig å begrunne skiller mellom LNF og grønnstruktur. I de større grønne områdene vil man kunne bruke begge formålene uten at det skulle tilsi endret bruk av arealene. I forbindelse med første gangs høring var områdene regulert til grønnstruktur i en eller annen form, slik at det allerede har kommet inn høringsinnspill på denne måten å regulere på. Det innebærer at vi ikke ser grunnlaget for en ny høring, selv om denne endringen gjelder forholdsvis store arealer.

På Odden er det regulert gangvei der det i dag er en sti som går til den østlige bebyggelsen. Det har kommet innspill på at selv om planbeskrivelsen peker på at gangveien skal følge dagens sti så er den regulerte gangveien litt feil plassert. Dette er nå endret i plankartet.

I forbindelse med forrige høring fikk vi inn en del innspill som gjorde at vi tok en gjennomgang, der vi endret formål til boligformål fra grønnstruktur der man hadde opparbeidet hage. Vi har fått et innspill fra eier av eiendommen gnr 80 bnr 120 om at de har opparbeidet plen utover det som ligger inne i planen, og planen er derfor

endret i forhold til dette. Vi har også fått et innspill om hage i et område som preges av svaberg og skrint jordsmonn på eiendommen gnr 82 bnr 55. Her har vi imidlertid valgt å ikke regulere dette til boligformål, men heller påpeke at dagens bruk kan videreføres. Forskjellen er at i svabergområdene ønsker vi ikke oppfylling som medfører reduksjon av svabergområdene, som vi mener er en positiv del av Lyngør sin egenart.

Endringer i bestemmelsene

Fylkeskommunen og Fortidsminneforeningen peker på at lemmer foran vinduene skaper en uheldig atmosfære i de delene av året der sommergjestene ikke bruker sine boliger. Det har nå kommet mer moderne løsninger som er gjennomsiktige og vi har derfor laget følgende forslag til bestemmelse under pkt 4.1.1. *«Tildekking av vinduer og øvrige bygningsdetaljer i vinterhalvåret bør unngås. Om nødvendig bør det benyttes gjennomsiktig materialer som pleksiglass eller lignende»*. Bestemmelsene er ikke absolutte, men en klar oppfordring til endret praksis for de som dekker til vinduene.

I Lyngør er det en betydelig bruk av fortøyningsbøyer som er et veldig synlig element, som med fordel kan reduseres. Bruken av dette bør ikke økes ytterligere. Fortidsminneforeningen foreslår derfor at man i større grad tar i bruk moringslinjer. Det er derfor tatt inn en bestemmelse i pkt 3.6 tredje avsnitt som sier *«Ved bruk av moring skal det benyttes moringsline med synketau, og ikke fortøyningsbøyer»*.

Det har blitt stilt spørsmål ved om bod og annekst på eiendommen gnr 81/36 skal være sammenbygd. Det er nå presisert i bestemmelsene i pkt 4.1.4 der det fremgår at bygningene skal være frittliggende. Dette er også i tråd med de siste tegningene som kommunen har fått.

Det er påpekt at benevnelsen eldre vinduer er noe uspesifikt. Dette gjelder bytte av vinder i sone 1. Vi har derfor spesifisert dette i pkt 4.1.3 12. avsnitt til *«eldre vinduer som er tidstypiske for bygningen»*

Grønnstruktururområdene kommer i en del tilfeller tett på mange eiendommer. I de tilfellene der det har vært en eksisterende bruk med for eksempel utsetting av hagevekster presiseres det nå i bestemmelsene knyttet til **pkt 4.2**. *«Eksisterende vegetasjon/ beplantning kan videreføres.»*

Fylkeskommunen anbefaler at man i forbindelse med restaurering av brygger tillater betong opp til fjære sjø, og ikke normal vannstand. Bestemmelsene er endret i tråd med dette slik at pkt 3.6 siste avsnitt blir: *«Det er tillatt å fundamentere med betong fra bunn opp til vannstand ved fjære sjø.»*

Fylkeskommunen ønsker å begrense belysningen til to lyspunkt pr eiendom. Vi mener belysning ikke må overdrives, men at det er vanskelig med en hensiktsmessig antallsbegrensning. Bestemmelsen er derfor noe justert. Ny bestemmelse pkt 3.7 er som følger:

«Blendende punktbelysning tillates ikke. Armaturer skal ha en klassisk/tradisjonell utforming. Belysning på brygger, murer og i trapper i form av pullerter, spotter eller lignende tillates ikke. Utvendig belysning bør begrenses til å lyse opp inngangspartier. I sone 1 og 2 skal det benyttes armaturer med en klassisk utforming.»

Kystverket har innspill på at man bør bruke bøyer og ikke blåser som benevnelse på svaibøyer og fortøyningsbøyer. Dette er nå endret i dokumentet.

Lyngør vel peker blant annet på at det er uklart hvor store utvidelser med tilbygg/påbygg det kan tillates i sone 2. For å finne riktig størrelse har vi sett på hva som tillates i forbindelse med nye bygg på Odden. Siden disse tillates i halvannen etasje har vi også sett litt på hva som kan tillates på lavere bygg. Det er derfor lagt inn en bestemmelse i pkt 4.1.4 som er som følger:

«Som hovedregel skal det ikke tillates tilbygg dersom hovedbygningens fotavtrykk (BYA) overstiger 90 m². Hvis bygget bare har en enkel etasje kan man som hovedregel gå opp til BYA på 120 m².»

Velet peker på den samme utfordringen i sone1. Her ønsker vi ikke å tallfeste en eventuell utvidelse, siden hver sak her må behandles som en særlig viktig sak.

Velet peker også på at vi bør si noe om antall boder/anneks. Antall anneks begrenses nå til ett anneks i pkt 4.1.4 13. ledd. Når det gjelder boder mener vi at det må tilpasses den verneverdige bebyggelsen og terrenget/topografien.

Statsforvalteren peker på at brygger ikke bør bli unødvendig store. Vi har derfor omformet bestemmelsens pkt 3.6 slik at siste del av første avsnitt blir:

«Nye brygger skal utformes i tråd med tradisjonell byggeskikk, og ikke være større enn nødvendig for hensiktsmessig fortøyning og adkomst.»

Statsforvalteren ønsker også at man skal ta hensyn til naturmangfold i retningslinjene som omhandler vegetasjon. Naturmangfold er nå tatt med som et kriterie knyttet til dette.

I vedtaket om å legge planen ut på høring ble arealet for boder/uthus i sone 1 og 2A endret til 12 m². Dette ble ved en feil ikke rettet opp i bestemmelsene pkt 4.1.3 og pkt 4.1.4. Det var også en feil benevnelse knyttet til at navnet på brygge BSB1 og BSB2 var byttet om. Begge feilene er nå rettet.

Endringer i planbeskrivelsen

Det har kommet innspill fra eier av området som tidligere var regulert til park ved grendehuset der de også peker på at planbeskrivelsen omtalte området, uten at denne er endret. Planbeskrivelsen er nå endret, slik at det som står om dette området er som følger:

«Grendehuset er et viktig samlingspunkt for øysamfunnet. Planen regulerer et område til grønnstruktur i tilknytning til Grendehuset, dette området var tidligere regulert til friområde/park. Det er et ønske om å bevare grønne lunger innimellom den tette trehusbebyggelsen.»

Det har kommet innspill på at brukere av fritidsboliger og båtturnister ikke blir nevnt i planbeskrivelsen. Følgende er derfor lagt inn i kapittel 5.2 (det som er understreket er endret i forhold til i dag.):

Det er i dag ca 75 registrerte fastboende på øya, i tillegg er det også flere deltids-/fritidsboende. Totalt er det ca 250 boliger og fritidsboliger. I sommermånedene øker befolkningen vesentlig, samtidig som Lyngør er et yndet sted for båtturnister.

Veilederen

Veilederen var opprinnelig tenkt som en del av planen, men ble etter første gangs høring ikke lenger gjort juridisk bindende. Av kapasitetsmessige grunner har vi ikke klart å fullføre denne, siden vi har prioritert å gjøre selve planen ferdig. Vi ser fortsatt på veilederen som et nyttig dokument for huseiere og byggesaksbehandlere i forhold til å følge opp planen på en god måte, og jobber for at veilederen blir ferdigstilt i løpet av året.

Konklusjon

Planen er gjennomarbeidet og klar for endelig vedtak.

Tvedestrand, 20.04.2022

Kommunedirektøren