

PLANPROGRAM

Områdeplan for Lyngør

VEDTATT 16.06.2020



Utarbeidet av avdeling for plan-, miljø og eiendom

Planprogram – Områderegulering Lyngør

1 Innledning	2
1.1 Mandat.....	2
1.2 Formål med planarbeidet	2
1.3 Premisser for planarbeidet	2
1.4 Planavgrensning	2
1.5 Planer og utredninger som ligger til grunn for planen.....	3
1.6 Eksisterende reguleringsplaner	4
2 Planprosess	5
2.1 Organisering	5
2.2 Fremdrift.....	5
2.3 Medvirkning.....	5
2.4 Utredningsbehov.....	6
3 Beskrivelse av planområdet.....	7
3.1 Landskap	7
3.2 Arealbruk	7
3.3 Teknisk- og sosial infrastruktur.....	8
3.4 Bebyggelse.....	8
3.5 Biologisk mangfold	10
4 Viktige problemstillinger i forhold til miljø og samfunn.....	11
4.1 Bygningsmiljø og estetikk	11
4.2 Kulturminner og kulturmiljø	11
4.3 Landskap	12
4.4 Teknisk infrastruktur	12
5 Risiko og sårbarhet	13

1 Innledning

1.1 Mandat

Kommunestyret vedtok 19. juni 2018 å innføre *midlertidig forbud mot tiltak* i Lyngør jfr § 13-1 i plan- og bygningsloven. Bakgrunnen for vedtaket var en bekymring for utviklingen i Lyngør. Betydelig byggeaktivitet har medført at Lyngør sin autentisitet er satt under press.

Etter § 13-2 har kommunen 4 år på seg til å avklare planspørsmålet. Teknikk-, plan- og naturtvalget har besluttet at det skal utarbeides en områdereguleringsplan for Lyngør, vedtak?? Dato for beslutning??

1.2 Formål med planarbeidet

Lyngør er et kulturmiljø av internasjonal verdi. Planarbeidet skal munne ut i en områdeplan som legger premissene for en god ivaretagelse av de kvalitetene. Planen skal legge føringer og sette rammer for forvaltning av Lyngørs bebygde miljø. Planarbeidet skal blant annet ta for seg følgende utfordringer:

- Hvordan sikrer vi en bærekraftig forvaltning av Lyngør som uthavn og beholder stedets autentiske kulturmiljø som preges av bebyggelse fra seilskutetiden?
- Hvordan sikre at eventuell videre utvikling av eksisterende eiendommer ikke svekker opplevelsen av det bevaringsverdige bygningsmiljøet med tilhørende landskapsrom?
- Hvordan sikre riktig vedlikehold av den eldre bebyggelsen?
- Hvordan sikre mulighet for å rette uheldig utformede byggverk fra etter år 1900?
- Hvordan regulerer vi gangveier?
- Hvordan regulerer vi hager, brygger, grønne områder og utendørs konstruksjoner?
- Hvordan plassere eventuelle nye offentlig brygger?
- Skal vi regulere inn friområder?
- Hvordan tilrettelegge for gode koblinger til Raet Nasjonalpark?

For å sikre en god praksis i byggesak og i gjennomføringen av ulike byggetiltak så skal det utarbeides en bygningsveileder på detaljnivå.

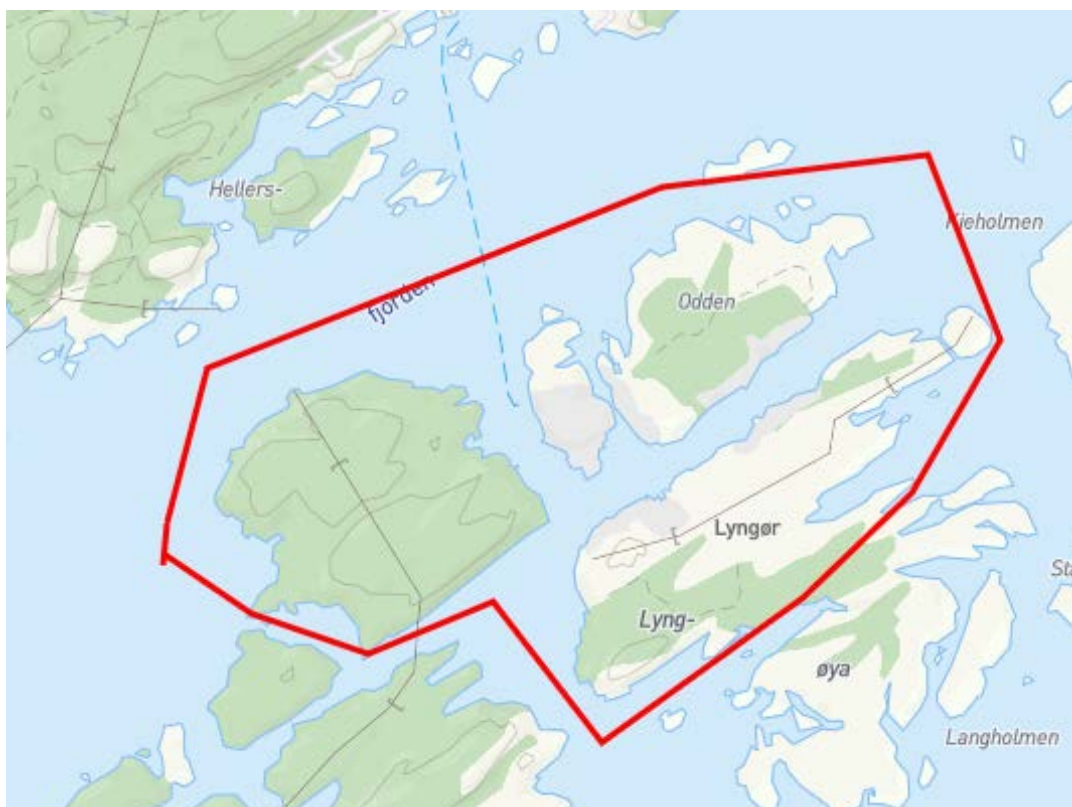
Det skal vurderes videre om områdeplanen kan bli en videreføring av verneplanen fra 1978. KDP 27 Lyngør vil oppheves i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel.

1.3 Premisser for planarbeidet

Kommunen har fått 300 000 kr fra fylkeskommunen til utarbeidelse av planen. Dette kommer i tillegg til kommunale midler. Bakgrunnen for dette er at Lyngør er en svært viktig uthavn, med nasjonale verneverdier. Fylkeskommunen jobber for å få en enhetlig forvaltning av uthavnene på Agder, og arbeidet med en reguleringsplan for Lyngør vil være viktig i forhold til dette arbeidet.

1.4 Planavgrensning

I forbindelse med melding om oppstart ønsker vi å ha med hele området hvor det er innført forbud mot tiltak. Dette gjelder øyene Odden, Holmen, Steinsøya og Lyngørsida med unntak av de områdene som er nasjonalpark.



Figur 1 Foreløpig planavgrensning

Endelig planavgrensning må avklares i prosessen frem til planforslaget foreligger, og vil innsnevres noe. Arealavgrensningen skal i all hovedsak samsvare med planavgrensningen i verneplanen fra 1978.

Det skal ikke reguleres sjøareal utover det som får helt konkrete arealbruksformål.

1.5 Planer og utredninger som ligger til grunn for planen

Tidlig bevaringsplan og kommunedelplan for kystens byggeområder

Lyngør ble regulert i 1977 og var da det første stedet i Norge som ble regulert med bevaringsformål for å verne bebyggelsen. I 2012 ble det laget en kommunedelplan for kystsonens byggeområder, hvor Lyngør inngikk som et av 45 delområder. I kommunedelplanens bestemmelser ligger det et plankrav for større utbygging, som blant annet gjelder for etablering av ny boligbebyggelse. Det er lagt inn byggegrenser mot sjø, som tilsidesetter byggeforbudet i 100-metersbeltet. På Lyngør ble denne grensen satt i strandlinja. Dette åpnet opp for en del byggevirksomhet, som tidligere var vanskeligere å få gjennomført. Over tid har det utviklet seg en dispensasjonspraksis som har bidratt til at det har vært enklere å gjennomføre større byggetiltak også uten å utarbeide reguleringsplan.

Mulighetsstudie for uthavnene i Agder

I 2017 ble det laget et mulighetsstudie knyttet til uthavnene som besøksmål. I mulighetsstudien blir det pekt på muligheter og utfordringer for Lyngør. Her pekes på flere relevante forhold, som at det mangler offentlige brygger og toaletter. De ble også påpekt at stor byggeaktivitet gikk på bekostning av autentisiteten til Lyngør som uthavn.

Landskapsanalyse for uthavnene på Agder

Fylkeskommunen er i ferd med å slutføre en analysearbeid for alle uthavnene på Agder, der Lyngør har fått et spesielt fokus. Utgangspunktet var at det skulle lages en landskapsanalyse, og det

1.6 Eksisterende reguleringsplaner

- *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*
Regulerte boligtomter videreføres i ny plan, bestemmelser vil eventuelt justeres for å samsvare med øvrige reguleringsbestemmelser.
- *Lyngør – Del av Odden – Planid.: 95*
Planen videreføres i ny plan
- *Gnr. 82, bnr 169 – Lyngør – Lyngør – Planid.: 156*
Regulerte boligtomter videreføres i ny plan, bestemmelser vil eventuelt justeres for å samsvare med øvrige reguleringsbestemmelser.

- *Disposisjonsplan for Sandbukta – 23.03.1979*
Tomter som enda ikkje er bebygd vil videreføres som byggetomter.
- *Bebyggelsesplan for Lyngør hotell – 18.08..1998*
Eiendommen er ferdig utbygd. Det må sees på en hensiktsmessig regulering for området.

2 Planprosess

2.1 Organisering

Planarbeidet skal gjennomføres ved hjelp av interne kommunale ressurser og innleide konsulenter. Feste Arkitekter er innleid på rammeavtale. De kjenner Lyngør godt etter å ha gjennomført registreringer og analysearbeid forbindelse med uthavnsprosjektet i regi av Fylkeskommunen.

Planutvalget vil fungere som en politisk styringsgruppe gjennom planarbeidet.

Lyngør vel og Lyngør grunneierforening er naturlige samarbeidspartnere, og det er et ønske om å bruke organisasjonene som referansegruppe.

Agder fylkeskommune har stor kompetanse innen kulturminneforvaltning generelt og uthavner spesielt, og vil bli brukt som en ressurs.

2.2 Fremdrift

Planarbeidet skal gjennomføres i løpet av ett år. Dersom det oppstår behov for mer tid til medvirkning eller det oppstår uforutsette utfordringer, så vil dette kunne forsinke framdriften.

Framdriftsplan

TILTAK	TIDSPUNKT
MELDING OM OPPSTART	Mars 2020
OFFENTLIG ETTERSYN PLANPROGRAM	Mars 2020-mai 2020
MEDVIRKNING	Mars 2020-mai 2020
FASTSATT PLANPROGRAM	9.juni 2020
UTARBEIDING AV PLANFORSLAG	Juni 2020-okt 2020
OFFENTLIG ETTERSYN	November 2020 – Des 2020
OFFENTLIG HØRINGSMØTE	November 2020
MERKNADSBEHANDLING	Des 2020 - Mars 2021
PLANVEDTAK	Mars 2021

2.3 Medvirkning

Beboere og andre brukere av Lyngør skal få gode muligheter til å påvirke gjennom planprosessen - også utover minimumskrav etter plan- og bygningsloven. Gjennom dialog med Lyngør vel og Lyngør grunneierforening har vi allerede fått nyttige innspill til planarbeidet, og dialogen med disse vil være viktig også videre i planarbeidet. Det er viktig at målsettingene for planarbeidet forankres i befolkningen, og at de gjenspeiler et bredt ønske for hvordan man ønsker at Lyngør skal forvaltes. I forbindelse med høringen av dette planprogrammet gjennomførte Lyngør vel en spørreundersøkelse blant sine medlemmer hvor svarprosenten var på over 80%. Svarene ble oppsummert og sendt inn sammen med deres høringsinnspill til planprogrammet. Dette gir oss et godt utgangspunkt for å arbeide videre med de problemstillingene som er skissert opp.

I forbindelse med offentlig ettersyn av planforslaget skal det avholdes et allmøte, hvor planforslaget presenteres og deltagere kan komme med innspill som blir tatt med videre i revisjonsarbeidet.

Ytterligere behov for medvirkning vil bli vurdert fortløpende.

2.4 Utredningsbehov

I henhold til plan- og bygningsloven § 4- 2 stilles det krav til konsekvensutredninger *for regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.*

Selv om Lyngør er et tettsted med nasjonal verdi, så ansees konsekvensene av planen å heller ha positive enn negative virkninger for miljø og samfunn. Det skal ikke tilrettelegges for nye utbyggingsområder og det skal ikke reguleres sjøareal. Planens hovedformål er bevaring av eksisterende kulturmiljø. På bakgrunn av dette er det vurdert at det ikke stilles krav til konsekvensutredninger.

FØLGENDE TEMA VIL UNDERSØKES OG REDEGJØRES FOR I PLANARBEIDET:

TEMA	STIKKORD
KARTLEGGING AV BEBYGGELSEN	Arkitektur, stilarter, tidsepoker
FORVALTNING AV EKSISTERENDE BEBYGGELSE	Tåleevne - påbygg, tilbygg sekundærbygg etc
LANDSKAP OG SÅRBARHET	Utgangspunkt i analyse fra Feste
KARTLEGGING AV KULTURMINNER	Festeringer, hager, murer etc
BRYGGER	Retningslinjer for utforming
GANGVEIER OG STIER	Hvordan regulerer vi dette?
TILGJENGELIGHET	Hvor? Hvordan? Og for hvem?

3 Beskrivelse av planområdet

Lyngør har en lang historie knyttet til handel under seilskutetiden som er unik i forhold til omfang og aktivitet. Lyngør er den østligste av en lang rekke uthavner på Agder, som i sammenheng forteller en viktig historie om livet langs kysten i tidligere tider. Lyngør er en av Agders viktigste historiske uthavner som fortsatt har fast bosetning.

3.1 Landskap

Planområdet består av fire store og små øyer: Holmen, Odden, Lyngørsida og Steinsøya. Avskjermede sund dannes mellom dem. Askerøya skjærer mot vest. Uthavna ligger i et tydelig avgrenset landskapsrom.

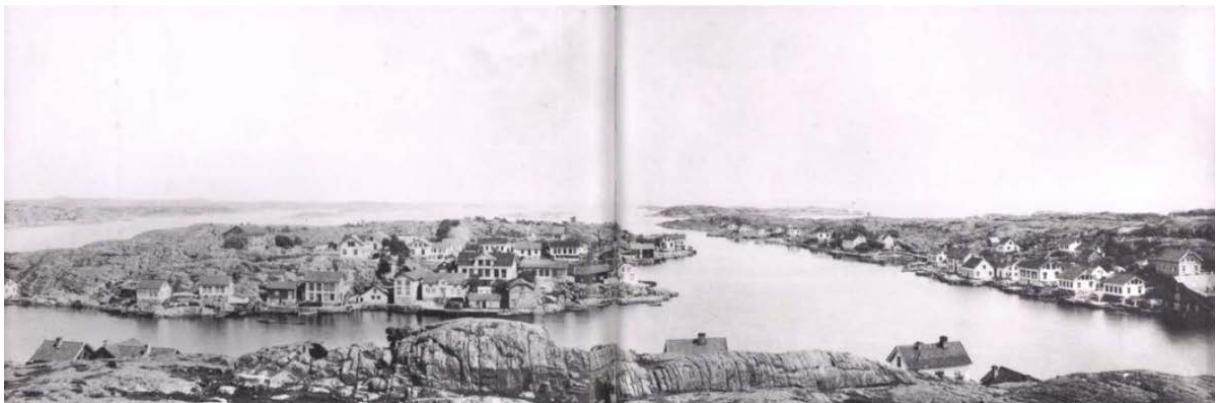
Vegetasjon

Planområdet ligger i en grunnfjellsone med næringsfattig gneis. Dette medfører at man på toppene finner næringsfattig vegetasjon dominert av furuskog med røsslyng og andre nøysomme arter i feltsjiktet.

Lyngør ligger imidlertid under marin grense, noe som innebærer at man i dalsøkkene finner næringsrike marine sedimenter med skjellsand og leire. Dette medfører at feltsjiktet i disse områdene er dominert av høgstauder som for eksempel mjørdurt og brennesle, med lauvskog i tresjiktet. Dalsøkkene ble tidligere intensivt drevet, og bilder viser at områdene ble hardt beitet. Skogen må derfor anses som førstegenerasjons skog.

Hager med stort innslag av til dels gamle frukttrær, bærbusker, stauder og syrer + noe nyere (potentilla, thuja etc) er med på å sette sitt preg på Lyngør som en frodig uthavn.

Vinden har stor påvirkning på vegetasjonen.



Figur 3 Lyngør i 1902. Et landskap omtrent helt uten trevegetasjon. Beiting av bufe samt behov for trevirke til ved for varme, vask og matlaging, gjorde at det var et stort press på skogen. Bildet er hentet fra boka «Lyngør før og nå»

3.2 Arealbruk

Tettstedet Lyngør er i *Kommunedelplan for kystsonens byggeområder* avsatt til boligformål, med ubebygde områder lagt som LNF. Ytre del av Lyngørsida inngår i Raet nasjonalpark.

Det er i dag ca 75 registrerte fastboende på øya. Totalt er det ca 250 boliger og fritidsboliger.

Det er avsatt noen få næringsområder – blant annet rundt nærbutikken og Seilmakerfruens kro/Seilloftet. Det er regulert et betydelig areal til hotellvirksomhet, men det er liten aktivitet som gir sysselsetting på hotellets område.

Naturressursene på øya blir lite utnyttet til næring. I tidligere tider ble øyene beita og fiske var en viktig næringsvei.



Figur 4 Dagens arealbruk – Kommunedelplan for kystsonens byggeområder

3.3 Teknisk- og sosial infrastruktur

Lyngør har fortsatt helårsbosetning og rutebåt i fast trafikk. Det er en gjenværende dagligvarehandel på Lyngørsida, med tilhørende spisested. Det er også en sesongdrevet restaurant på Lyngørsida – Seilmakerfruens Kro. Det finnes ikke skole eller barnehage på Lyngør lenger. Gangveiene på Lyngør er private og driftes av Lyngør Vel. Øysamfunnet er koblet på offentlig vann- og kloakk.

Lyngør vel eier den gamle skolen, deler av det gamle posthuset og grendehuset. Disse eiendommene brukes til sosiale aktiviteter som felles trening, yoga, kurs i ballett med mer.

3.4 Bebyggelse

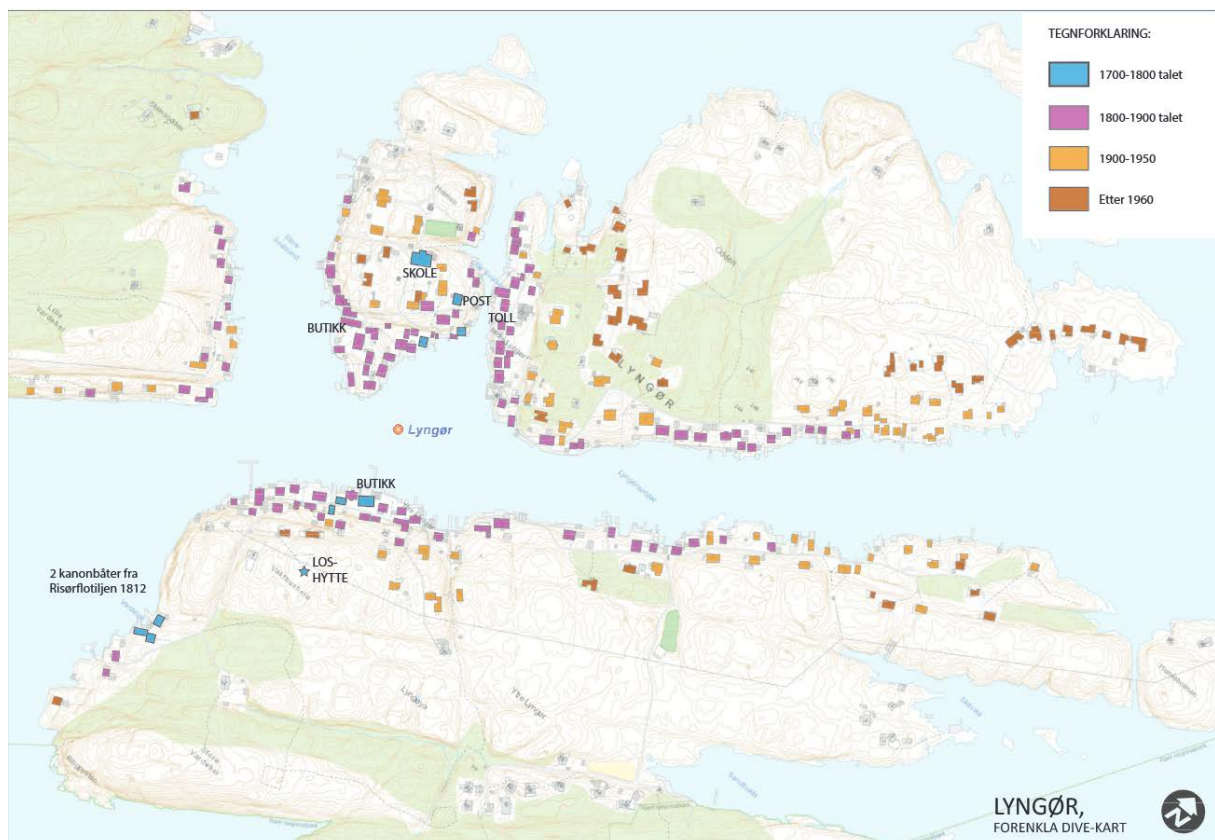
Lyngør er en unik uthavn på mange måter. Den skiller seg vesentlig fra de fleste andre uthavnene ved at det har vært et aktivt lokalsamfunn med en kontinuerlig utvikling. Dette har gitt en bebyggelse med stor variasjon både i alder og størrelse. Den eldre bebyggelsen er hovedsakelig fra 1800-tallet. De store skipperhusene preger blant annet Holmen, mens de litt mindre sjømannsboligene ligger nordover langs leia på Odden.

Strandsona er bebygd med brygger, sjøbuer, naust og småhus. Første bebyggelsesrekke med eldre boliger, brygger og opprinnelige sjøbuer er vesentlige elementer fra det historiske Lyngør. Dette er det viktigste særpreget og viser de største kvalitetene ved bebyggelsen.

Bebyggelsesstrukturen og samspillet mellom bygg, terreng og sjøfront er en viktig kvalitet i Lyngør. Sundet, som gir stedet de lune havnekvalitetene, og samspillet med bebyggelsesstrukturen, er selve hovedåren og det største særpreget på stedet. Loshytta og fyret er markerte og tydelige landemerker.

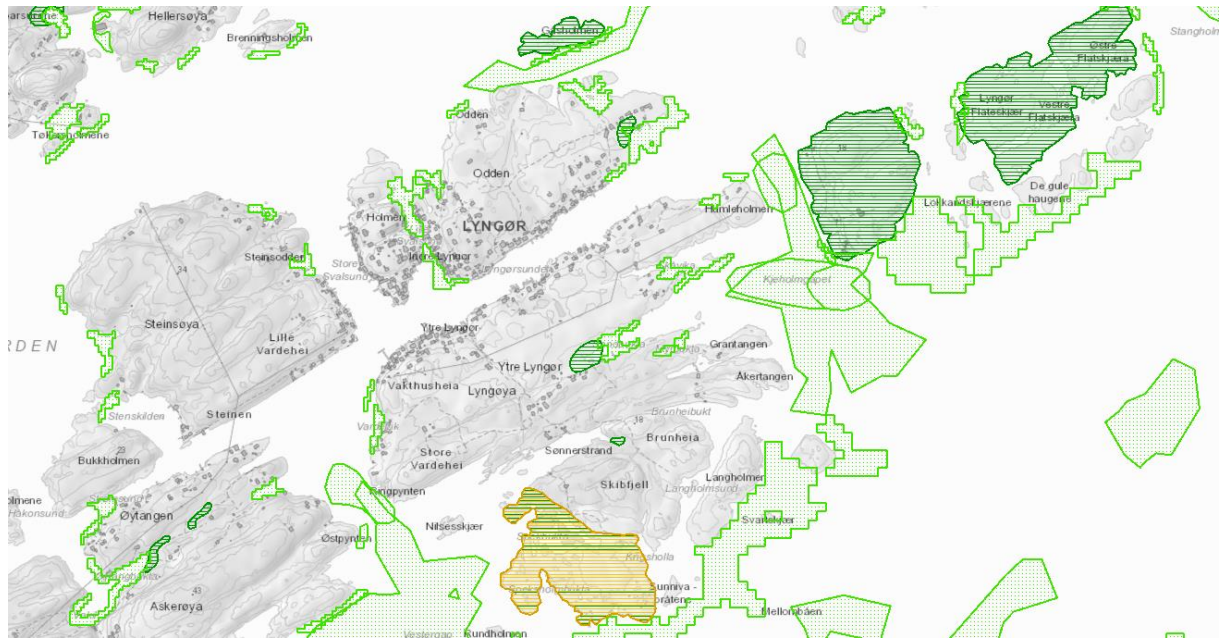
Stort innslag av gammel bebyggelse gir Lyngør en tidsdybde. Det er tre hovedkonsentrasjoner av den gamle bebyggelsen på Holmen, Odden og Lyngørsida. I tillegg ligger det noe gammel bebyggelse på den delen av vestre Steinsøya som vender mot sundet. Langs hele strandlinjen er det private brygger. En del av disse har autentisk preg med naturstein og små steintrapper langsetter brygga ned mot vannet. Både offentlige og private brygger er viktige, samt gangveiene på Lyngørsida, Holmen og Odden.

Det ligger noe hyttebebyggelse på høydedrag, delvis skjermet bak furutrærne.



Figur 5 Historisk utvikling av bebyggelsen på Lyngør

3.5 Biologisk mangfold



Figur 6 Registrerte Naturtyper innenfor planområdet

Planområdet er et værutsatt område i randsonen til en nasjonalpark med stor påvirkning av vind og saltvann. Dette gir en spesiell sammensetning av arter, og deler av området vil kunne karakteriseres som gjengrodd kystlynghei. På Speken som ligger utenfor planområdet er vegetasjonen ryddet for å fremme denne naturtypen.

I naturbase finner man følgende registrerte områder med viktige naturtyper:

Naturtyper på land

1. Sandbukta
Området er registrert som en viktig strandeng og strandsump på 6,3 daa.
2. Odden vest
Området er registrert som viktig strandeng og strandsump på 2,9 daa.

Marine naturtyper

Lyngør ligger i et område hvor det er en rekke marine naturtyper. Disse er hovedsakelig registrert som bløtbunnsområder og ålegrasenger. Hvis det blir aktuelt å regulere anlegg i sjø må man ta hensyn til disse områdene.

4 Viktige problemstillinger i forhold til miljø og samfunn

4.1 Bygningsmiljø og estetikk

Fra begynnelsen av 1900 tallet og fram til vår tid er Lyngør gradvis endret. På mange måter har uthavna vært i en transformasjonsprosess helt fra 1900-tallet og fram til i dag. Det er skjedd en fortetting, både mellom eldre bebyggelse og ny bebyggelse, i andre og tredje rekke fra sjøen. Deler av bebyggelsen etter andre verdenskrig avviker fra tidligere byggeskikk. Spesielt fra 60-årene og fremover har det vært en utvikling der man har bygd nye boliger og fritidsboliger både i og utenfor den gamle bebyggelsen. Disse endringene kan være med på å forringe kvalitetene og særpreget i uthavna.

Ny områdeplan for Lyngør må ha bestemmelser som sikrer de kulturminneverdiene som ligger i det bebygde miljøet. I hvilken grad skal det legges lokk på utviklingen, og i hvilken grad skal det åpnes for en videre utvikling av bebyggelsen? Aktuelle temaer er:

- Påbygg/tilbygg
- Fasadeendringer
- Materialbruk
- Sekundærbygg
- Brygger
- Konstruksjoner (gjerder, levegger, murer etc)
- Tilbakeføring

Planen vil ikke åpne opp for ny boligbebyggelse utenfor den historiske bebyggelsen, og influensområdet til denne. Enkelte boligtomter som allerede er regulert vil videreføres i den nye planen. Reguleringsplan for nytt boligområde på Odden vil ikke videreføres.

4.2 Kulturminner og kulturmiljø

Lyngør er den største av uthavnene på Agder og samtidig den mest levende. I motsetning til de fleste andre uthavner er det både fastboende og næringsdrivende i uthavna. Det er en balansegang mellom det å ivareta kulturminneverdiene og autensiteten til Lyngør, og samtidig legge til rette for et levende helårssamfunn.

Hvis det skal åpnes for mer utbygging i Lyngør, må man i betydelig grad ta hensyn til eksisterende bebyggelse med omkringliggende landskap. Det vil derfor være svært viktig å definere de landskapsrommene som påvirker den eksisterende bebyggelsen, og legge bestemmelser til disse som ivaretar Lyngør sine kvaliteter.



Figur 7 Odden - gammel bebyggelse ligger langs vannet, med ny bebyggelse i bakkant på en fjellrygg. Den nye bebyggelsen preger opplevelsen av uthavna.

I tillegg til bebyggelsen finner man også andre viktige kulturminner som festeringer, loshytte og andre spor etter seilskutetiden. Disse må kartlegges og synliggjøres.

I området er det funnet mange marine kulturminner i forbindelse med at det har vært mye seilskutetrafikk gjennom tidene. Man har blant annet funnet gjenstander etter slaget i Lyngør.

I planarbeidet kommer vi ikke til å regulere sjøareal, med mindre det blir aktuelt å regulere nye bryggeanlegg. Hvis det legges til rette for videre utbygging, må man følge dette opp med å finne aktuelle bryggeplasser.

4.3 Landskap

Lyngør ligger i et eksponert kystlandskap, som danner fine landskapsrom. Det er viktig at man ser på hele landskapsromet når man skal ta vare på opplevelsen av Lyngør.

Det småkupperte landskapet i et næringsfattig miljø gjør terrenget sårbart for større inngrep siden vegetasjonen i liten grad vil skjule inngrep. Planen må derfor synliggjøre effekten av en eventuell videre inngrep i landskapet.

4.4 Teknisk infrastruktur

Veiene i Lyngør er privat eid og driftes av den lokale velforeningen. Veiene ligger på private eiendommer og går delvis gjennom det som må defineres som innmark.

Planarbeidet vil avklare hvordan dette skal reguleres.

Brygger vil bli et tema siden dette er en minimumsressurs i Lyngør. Hvis man ser for seg at man ønsker ny bebyggelse i Lyngør bør man ha flere brygger. Hvis man ønsker å legge til rette for mer offentlig bruk av området, kan det være behov for flere offentlige brygger.

5 Risiko og sårbarhet

Havstigning kan bli en betydelig utfordring for deler av samfunnet i Lyngør. Mye av bebyggelsen ligger slik til at en havstigning på et par meter vil være svært kritisk.

Endret klima er også uheldig i forhold til den gamle trehusbebyggelsen. Mer fuktighet gjennom året og mer frysing og tining i vinterhalvåret medfører utfordringer knyttet til råteskader. Dette innebærer at det er viktig at huseiere har god kunnskap om vedlikehold av gamle trehus.

Selv om det meste av bebyggelsen ligger lunt til, så vil mer vind også kunne medføre skader på gammel og ny bebyggelse. Det er derfor viktig at eventuell ny bebyggelse tilpasses terrenget.

Planarbeidet vil i liten grad utrede disse utfordringene, men i forhold til havstigning er det naturlig å ha en dialog med NVE om en hensiktsmessig grense i forhold til hvor lavt man kan legge rom for opphold.

Vedlegg

1. Merknadsbehandling
2. Landskapsanalyse fra Feste