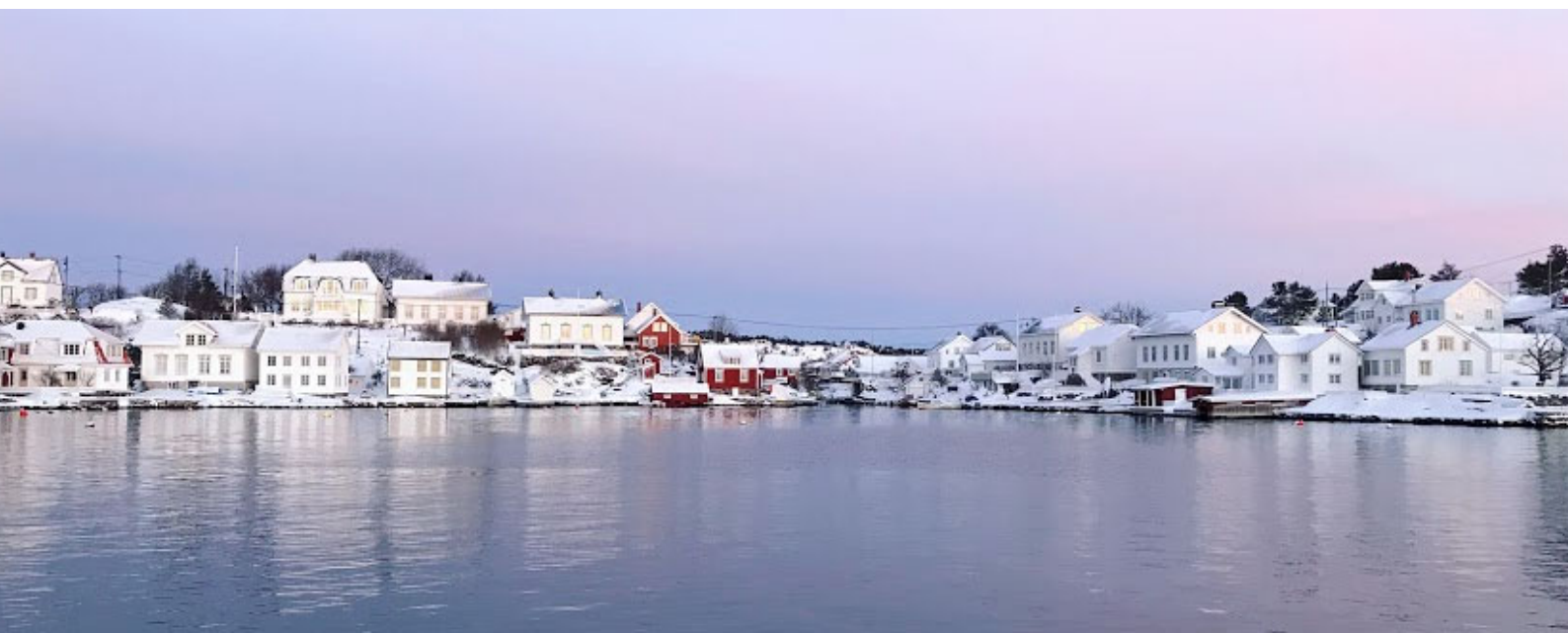


PLANBESKRIVELSE

Områdeplan for LYNGØR

Plan id: 182

Høringsutkast:
09.02.2022



Innhold

1.	Forord	4
2.	Bakgrunn	5
2.1.	Hensikten med planen	5
2.2.	Bakgrunn for saken.....	5
3.	Planprosessen.....	5
3.1.	Organisering	5
3.2.	Saksgang	6
3.3.	Medvirkning.....	6
4.	Planstatus og rammebetingelser.....	6
4.1.	Kommuneplan og bygge-/deleforbud	6
4.2.	Forhold til gjeldene reguleringsplaner	6
4.3.	Nasjonale og regionale føringer	8
	Byggeforbud i 100-metersbeltet	8
	Uthavnsatsning – «Agders uthavner i verdensklasse».....	8
	Raet nasjonalpark.....	8
	Landskapsanalyse for uthavnene på Agder.....	8
5.	Beskrivelse av planområdet	9
5.1.	Landskap.....	9
	Vegetasjon.....	9
5.2.	Dagens arealbruk.....	10
5.3.	Teknisk- og sosial infrastruktur	11
5.4.	Bebyggelsen.....	11
5.5.	Biologisk mangfold	12
	Naturtyper på land	12
	Marine naturtyper.....	13
5.6.	Risiko og sårbarhet	13
6.	Beskrivelse av planforslaget	14
6.1.	Hovedgrep – bevaring og soneinndeling av bebyggelsen	14
	Gjenoppføring av gammel bebyggelse.....	15
6.2.	Reguleringsformål	15
6.3.	Bebyggelsen - bevaring, tilpasning og justering.....	16
	Sone 1 - bevaring.....	16
	Sone 2 – tilpasning	16
	Sone 3 – underordne.....	20
	Sone 4 – tilrettelegge	20

6.4.	Brygger, anlegg og konstruksjoner	20
	Andre mindre tiltak	20
6.5.	Ferdsel og tilgjengelighet	21
6.6.	Teknisk infrastruktur	21
7.	Virkninger av planen.....	22
7.1.	Forhold til overordnede planer og føringer	22
	Byggeforbud i 100-metersbeltet	22
7.2.	Kulturmiljø og kulturminner	23
	UNESCO	23
7.3.	Ferdsel og tilgjengelighet	23
7.4.	Konsekvenser av planforslaget.....	23
7.5.	Næring	23
7.6.	Bomiljø.....	24
7.7.	Interesse motsetninger	24
7.8.	Konsekvenser for kommunal forvaltning	24
7.9.	Risiko og sårbarhet	25
8.	Innkomne innspill - merknadsbehandling	26

1. Forord

Denne områdereguleringen er utarbeidet av plan- og byggesaksavdelingen i Tvedestrand kommune i et tett samarbeid med avdeling for kulturminnevern i Agder fylkeskommune. For utarbeidelse av plankart har vi fått bistand fra Feste arkitektur og landskap AS.

Hovedfokuset i arbeidet med planen har vært vern av det kulturhistoriske miljøet. Det har samtidig vært viktig å gjøre planen romslig nok til at de som har eiendommer i Lyngør skal kunne ta vare på husene og hagene sine og tilpasse dem sine behov. For mange vil nok allikevel denne planen kunne oppfattes som streng.

Å lage en reguleringsplan for Lyngør med så mange avveieende hensyn, er tidvis en krevende øvelse. Området er stort, unikt i all sin prakt og sjarmer og veldig sammensatt. Det vil derfor være mange forhold som denne planen ikke har noen konkrete løsninger på eller bestemmelser for. I framtidige byggesaker vil det derfor alltid være behov for både en skjønnsmessig og faglig vurdering av hvert enkelt tiltak opp mot vernehensyn.

Tvedestrand kommune, 27.01.22

Jarle Bjørn Hanken
Kommunedirektør

Svein O. Dale
Sektorleder samfunn og infrastruktur

2. Bakgrunn

2.1. Hensikten med planen

Hovedhensikten med planen er å ivareta Lyngør sin kulturhistoriske verdi som knytter seg til Lyngørs historie som uthavn. Planen skal sikre bevaring og dels gjenoppretting av områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier. Planen skal forhindre utbygging som utfordrer vernehensynene, men skal tilrettelegge for ivaretagelse av Lyngør som helårssamfunn slik at Lyngør fortsetter å være et godt og attraktivt sted å bo hele året med mulighet for å drive stedstilpasset næring. Kommunen bør vise et positivt skjønn dersom tiltak er med på å bygge opp Lyngør som helårssamfunn. Ny boligbygging kan vurderes etter at mesteparten av allerede godkjente byggetomter er realiserte.

Planen hjemler utbygging av til sammen åtte boligtomter, dette er tidligere regulerte boligtomter på Odden og én gjenværende boligtomt i Sandbukta.

Vernehensynene legger premissene for planen, det betyr ikke at «ingenting er lov». Det skal fortsatt være mulig å tilpasse bebyggelsen til et moderne helårsliv, slik at det fortsetter å være attraktivt å bosette seg på Lyngør. Eksempler på denne type tilpasninger kan være oppføring av tilbygg for å få et hensiktsmessig bad i et gammelt hus, eller oppføring av utvendig bod for lagringsplass til verktøy og utstyr, drivhus, hus for dyrehold eller lignende. Forutsetningen for tillatelse til denne typen tiltak er at det på den konkrete eiendommen lar seg gjennomføre uten å tilsidesette vesentlige vernehensyn.

Som en del av planarbeidet er det utarbeidet en bevaringsveileder som supplement til bestemmelsene. Veilederen er et viktig arbeidsverktøy for gjennomføring av tiltak - denne skal legges til grunn for gjennomføring av tiltak, og være et verktøy for både tiltakshavere, håndverkere og bygningsmyndighetene for å sikre en forsvarlig forvaltning av bygningsmassen.

2.2. Bakgrunn for saken

Kommunestyret vedtok 19. juni 2018 å innføre *midlertidig forbud mot tiltak* jfr § 13-1 i plan- og bygningsloven. Bakgrunnen for vedtaket var en bekymring for utviklingen etter de senere års byggeaktivitet, som førte til at Lyngørs autenticitet ble satt under press. I bestemmelsene til gjeldende kommunedelplan for Lyngør ligger det et plankrav for større utbygging, som blant annet trår i kraft for etablering av ny boligbebyggelse. Det er lagt inn byggegrenser mot sjø i strandlinja, som tilsidesetter byggeforbudet i 100-metersbeltet. Dette har åpnet opp for en del byggevirkksomhet, 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.

Det ble i forbindelse med vedtaket om midlertidig forbud mot tiltak besluttet at det skulle utarbeides en områderegulering for å sikre vernehensynene på en bedre måte, og få større kontroll på utviklingen på Lyngør.

3. Planprosessen

3.1. Organisering

Planarbeidet har vært gjennomført som et samarbeid mellom kommunens ressurser på plan og innleide konsulenter.

Kommunen har fått 300 000 kr fra fylkeskommunen til utarbeidelse av planen. Disse midlene er i all hovedsak benyttet til å utarbeide en bevaringsveileder. Bakgrunnen for denne støtten er Lyngør sin status som 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 er viktig i forhold til dette arbeidet.

Bevaringsveilederen er utarbeidet i et samarbeid mellom kommunen og fylkeskommunen med bistand fra konsulenter fra Rambøll.

3.2. Saksgang

16.06.20.	Planprogrammet ble vedtatt i Teknikk-, plan- og naturutvalget.
16.06.20 – 01.09.20	Varsling av oppstart og høringsperiode for planprogram. Det kom inn 39 merknader i høringsperioden.
15.01.21	1.gangsbehandling av planforslag.
15.06.21 – 01.09.21	Høringsperiode planforslag. Det kom inn xx merknader til planforslaget. Innsigelse fra Agder fylkeskommune.
07.12.21	2.gangsbehandling – for ny høringsrunde. Sak utsatt.
08.02.22	2.gangsbehandling for ny høringsrunde

3.3. Medvirkning

Det har under arbeidet med planen vært jobbet med medvirkning utover lovens minstekrav. I høringsperioden for planprogrammet ble det arrangert et høringsmøte på grendehuset på Lyngør hvor velet og grunneierforeningen var invitert. Dette møtet ble lagt midt i fellesferien slik at flest mulig skulle ha anledning til å delta.

Det har vært god dialog med Lyngør vel og grunneierforeningen gjennom hele planprosessen. Disse har bistått kommunen med nyttig lokalkunnskap, og fått presentert deler av arbeidet underveis.

Planforslaget lå ute til høring i perioden 15.06.21 – 01.09.21. I høringsperioden ble det arrangert et åpent høringsmøte hvor planforslaget ble presentert. Det ble også arrangert et møte for håndverkerforeningen spesielt hvor det også ble gått gjennom bygningsveilederen som legger føringer for alle byggetiltak i den verneverdige bebyggelsen på Lyngør.

I september ble det arrangert et fellesmøte med grunneierforeningen, vellet og politikere fra Teknikk-, plan- og naturutvalget på Lyngør. I møtet ble det tydelig at det var mange sider av planen det var stor enighet om hos de to interesseforeningene, men også områder der holdningene spriker.

Kommunen har gjennom hele planprosessen hatt faste møter med avdeling for kulturminnevern hos fylkeskommunen samt med leder for prosjektet *Uthavner i verdensklasse* som også drives av fylkeskommunen.

4. Planstatus og rammebetingelser

4.1. Kommuneplan og bygge-/deleforbud

I 2012 ble det laget en kommunedelplan for kystsonens byggeområder, hvor Lyngør inngikk som et av 45 delområder. Fra juni 2018 har Lyngør vært underlagt et bygge- og deleforbud.

4.2. Forhold til gjeldene reguleringsplaner

Følgende planer oppheves som følge av ny plan:

- *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.

Planen vil også tilsidesette:

- *Disposisjonsplan for Sandbukta – 23.03.1979*
Den ene tomten som ikke er bebygd videreføres som byggetomt.
- *Bebyggelsesplan for Lyngør hotell – 18.08.1998*. Eiendommen er ferdig utbygd, og all videre utbygging vil utløse plankrav.

4.3. Nasjonale og regionale føringer

Byggeforbud i 100-metersbeltet

Store deler av planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet og er rammet av det generelle byggeforbudet i plan- og bygningsloven §1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag.

Uthavnsatsning – «Agders uthavner i verdensklasse»

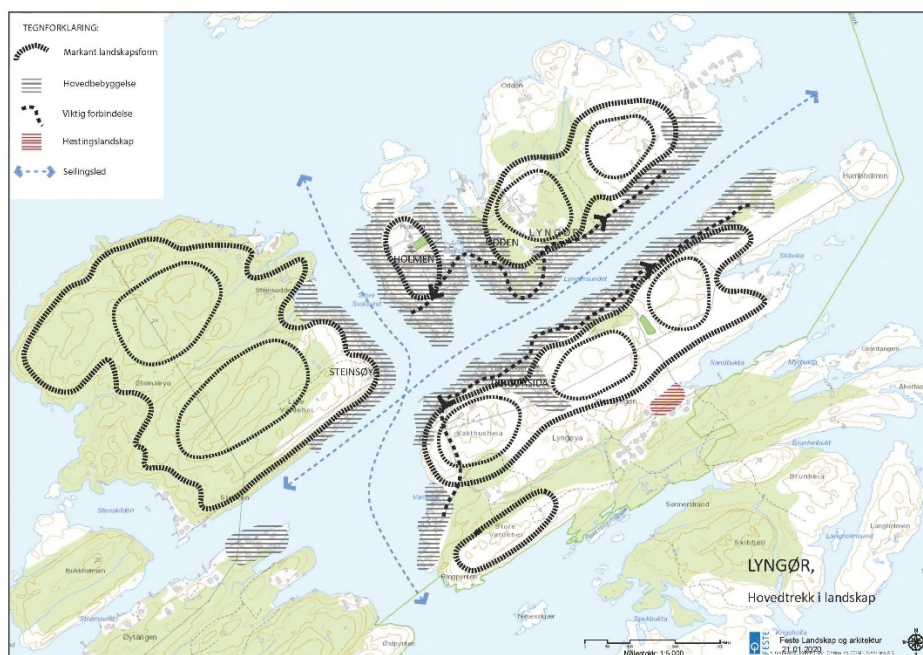
Fylkeskommunen arbeider for å styrke vernet og kunnskapen om uthavnene i Agder og har utarbeidet en strategi som har dannet grunnlaget for arbeidet med uthavnene. Strategien var utarbeidet for perioden 2016-2020, men satsningen er forlenget og det er bevilget nye midler. Arbeidet er forankret i Regionplan Agder 2020 sin satsning på gode opplevelser og økt attraktivitet. Fylkeskommunen har vedtatt at de skal arbeide for at uthavnene på Sørlandet får status som verdensarv (UNESCO). 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.

Raet nasjonalpark

Lyngør ligger i nær tilknytning til Raet nasjonalpark. Planområdet grenser inntil nasjonalparken, men overlapper ikke. Nasjonalparken har dermed liten innvirkning på planen direkte, men har en betydning for planområdet med tanke på attraktivitet for besøkende og sannsynlighet for økt bruk, og et ønske om tilgjengelighet for offentligheten.

Landskapsanalyse for uthavnene på Agder

Fylkeskommunen har fått utført et analysearbeid for alle uthavnene på Agder, der Lyngør har fått et spesielt fokus. Utgangspunktet var at det skulle lages en landskapsanalyse, og det er blant annet laget en synlighetsmodell for alle uthavnene for å kartlegge sårbarhet og influensområde. Arbeidet involverer også vurderinger av bebyggelsen og kulturhistorien. Analysen er utarbeidet av Feste landskap og arkitektur AS.



Figur 1 Analysekart utarbeidet av Feste

5. 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.

5.1. 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.

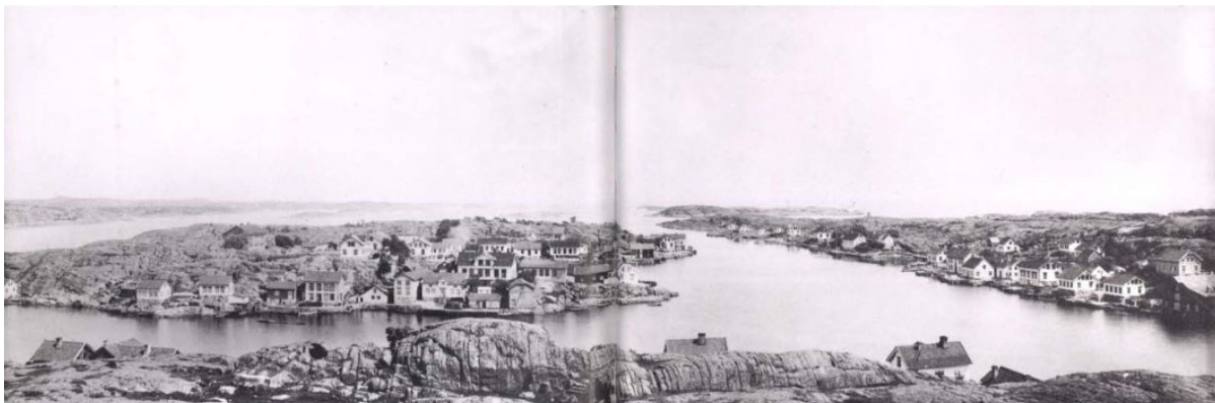
Vegetasjon

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 mjødurt 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 2 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»

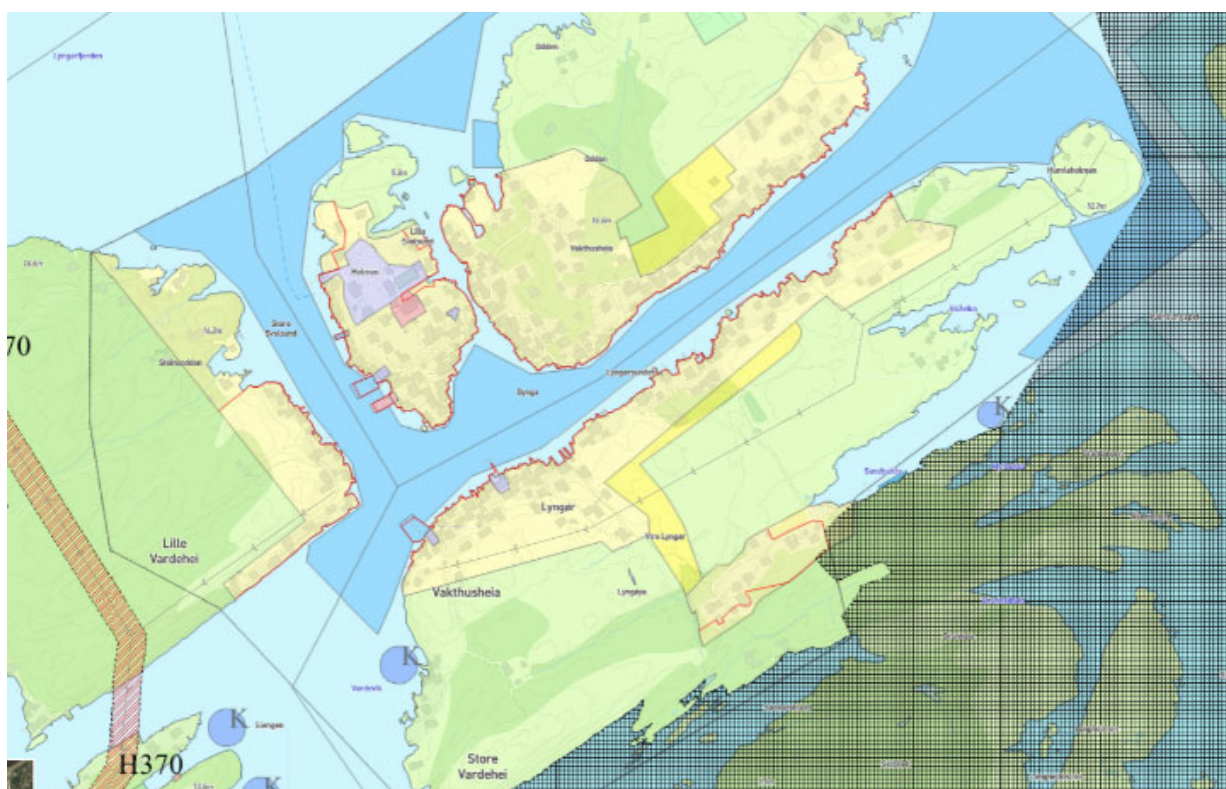
5.2. Dagens arealbruk

Tettstedet Lyngør er i Kommunedelplan for kystsonens byggeområder avsatt til boligformål, med ubebygde områder lagt som LNF. Lyngør er i sin helhet underlagt en hensynssone bevaring kulturmiljø H570. Ytre del av Lyngørsida inngår i Raet nasjonalpark, dette ligger utenfor planområdet.

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 og tilbud til allmennheten på hotellets område.

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



Figur 3 Dagens arealbruk – Kommunedelplan for kystsonens byggeområder

5.3. Teknisk- og sosial infrastruktur

Lyngør har helårsbosetning og rutebåt i fast trafikk. Gangveiene på Lyngør er private.

Det er en gjenværende dagligvarehandel på Lyngørsida, med tilhørende spisested. Det er også en sesongdrevet restaurant på Lyngørsida – Seilmakerfruens Kro. Øysamfunnet er koblet på offentlig vann- og kloakk.

Lyngør vel eier deler av det gamle posthuset og grendehuset. Disse eiendommene brukes til sosiale aktiviteter som felles trening, yoga, kurs i ballett med mer. Det ligger en balløkke på Lyngørsia. Det finnes ikke skole eller barnehage på Lyngør lenger. Den gamle skolen er nylig solgt og det arbeides med planer for videre bruk og utvikling av eiendommen.

5.4. Bebyggelsen

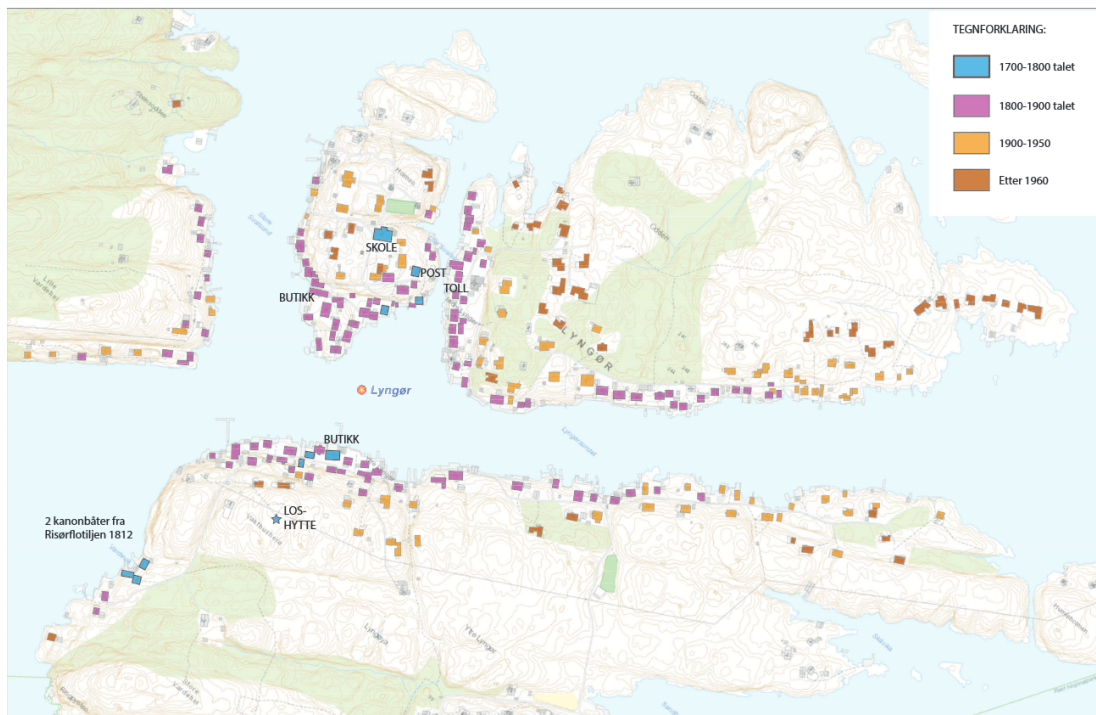
Lyngør er en unik uthavn på mange måter. Den skiller seg vesentlig fra de fleste andre uthavnene på Agder ved at det har vært et aktivt lokalsamfunn med en kontinuerlig utvikling. Dette har gitt en bebyggelse med stor variasjon både i alder og størrelse. Den eldre bebyggelsen er hovedsakelig fra 1800 og tidlig 1900-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 representerer i all hovedsak det historiske Lyngør. Det er her særpreget og sjela til Lyngør ligger.

Bebyggelsesstrukturen og samspeilet mellom bygg, terreng og sjøfront er en viktig kvalitet. Sundet, som gir stedet de lune havnekvalitetene, og samspeilet med bebyggelsesstrukturen, er selve hovedåren og det som definerer stedet. Loshytta og fyret er markerte og tydelige landemerker.

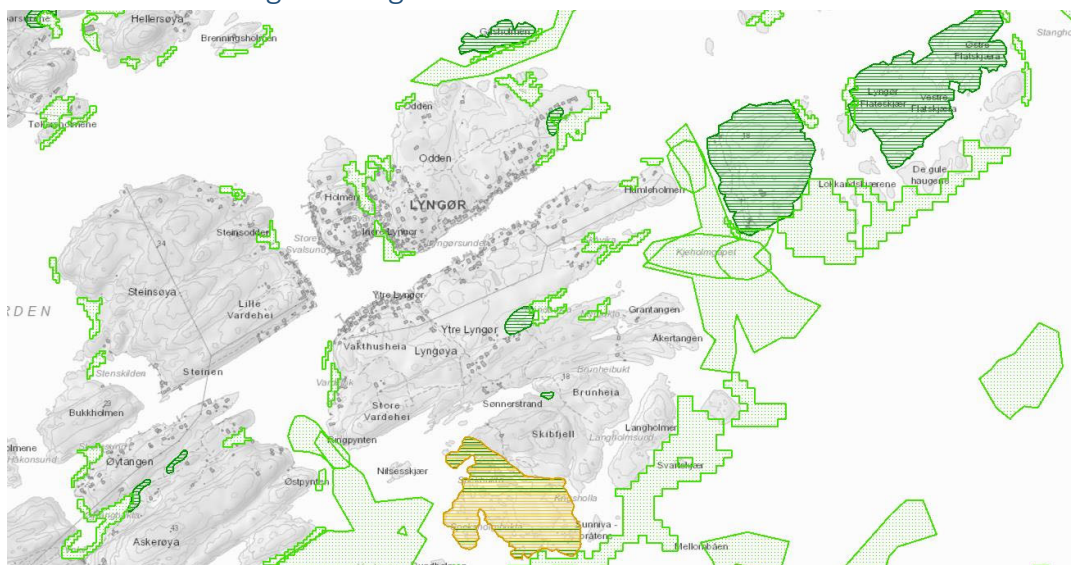
Stort innslag av gammel bebyggelse gir Lyngør en tidsdybde. Det er tre hovedkonsentrasjoner av den gamle bebyggelsen på Holmen, Odden og Lyngørsida. I tillegg ligger det noe gammel bebyggelse på den delen av vestre Steinsøya som vender mot sundet. Langs hele strandlinjen er det private brygger. En del 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 4 Historisk utvikling av bebyggelsen på Lyngør. Illustrasjon utarbeidet av Feste arkitekter.

5.5. Biologisk mangfold



Figur 5 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.

5.6. 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.

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1. Hovedgrep – bevaring og soneinndeling av bebyggelsen

Planen er i stor grad en bevaringsplan, og åpner ikke opp for etablering av nye bolig- eller fritidsboligtomter utover eksisterende og regulerte eiendommer.

Kort oppsummert er hovedgrepet en soneinndeling av bebyggelsen med følgende hensikter:

- Sone 1 – **å bevare** eksisterende bebyggelse
- Sone 2 (A og B) – **å tilpasse** nyere bebyggelse til den gamle
- Sone 3 – **å underordne** seg bebyggelse og landskap
- Sone 4 – **å tilrettelegge** for eksisterende (og ny) boligbebyggelse



Figur 6 områder regulert til bebyggelse er inndelt i ulike soner med tilhørende bestemmelser

Sone 1 omfatter den eldste, tette gamle bebyggelsen der bygningsmiljøet er særskilt bevaringsverdig. Områdene definerer uthavna langs sjøfrontene på alle de fire øyene langs hovedleia/-sundet.

Sone 2 omfatter områdene med boligbebyggelse, hovedsakelig fra etter 1920, som er lokalisert tett på og som del av den gamle uthavnbebyggelsen og bebyggelsesstrukturen. Ubebygde tomter som er detaljregulert til bolig i tidligere plan faller også inn under sone 2, men disse har fått egne bestemmelser for oppføring. Den nye bebyggelsen skal tilpasse seg den gamle uthavnsbebyggelsen. Sone 2 er delt inn i 2A og 2B. Områdene som ligger tettest på den eldste bebyggelsen og som oppleves som en del av den opprinnelige bebyggelsesstrukturen er underlagt noe strengere bestemmelser enn den bebyggelsen som er mindre eksponert. I sone 2B områder er det anledning til å bygge noe større sekundærbygg i det tillates å oppføre anneks på inntil 20 m².

Sone 3 omfatter områder med bebyggelse som ligger spredt i naturlandskapet og i innseilingssonene. Bebyggelsen påvirker opplevelsen av Lyngør som uthavn, men framstår ikke som en del av uthavnsbebyggelsen og følger ikke den opprinnelige logikken i bebyggelsesstrukturen. Bebyggelsen på disse eiendommene bør tilpasse og underordne seg landskapet slik at påvirkningen på opplevelsen av uthavna blir minst mulig.

Sone 4 omfatter hovedsakelig den nyere bebyggelse på baksiden av Lyngørsiden som ikke er eksponert mot sundet. Denne bebyggelsen ansees å ha liten innvirkning på opplevelsen av uthavna. Her gjelder mer generelle bestemmelser for frittliggende småhusbebyggelse, men med krav til at bebyggelsen skal tilpasses lokal byggeskikk.

Gjenoppføring av gammel bebyggelse

I høringsperioden kom det inn flere innspill fra grunneiere som ønsker å gjenoppføre tapt bebyggelse på gamle tufter. Planen hjemler ikke dette. Denne typen tiltak må vurderes helt spesifikt og en eventuell tillatelse må gis som dispensasjon fra planen. En forutsetning for at det kan gis tillatelse er blant annet at vernehensynene ikke blir utfordret.

6.2. Reguleringsformål

Planområdet er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Frittliggende fritidsbebyggelse
- Næringsbebyggelse
- Bolig/forretning
- Annen særskilt angitt bebyggelse. Brannbu, grendehus, trafo
- Offentlige brygger
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag. Nye private brygger
- Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Gangveg

Grønnstruktur

- Naturområde

Landskap-, natur- og friluftsmål, LNF

- Friluftsområde

Hensynssoner

- Båndlegging etter lov om kulturminner

6.3. Bebyggelsen - bevaring, tilpasning og justering

Sone 1 - bevaring

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en bevaringsveileder, denne fokuserer særlig på den eldste bebyggelsen i sone 1. Her er det konkrete råd, anbefalinger og regler for hvordan bebyggelsen skal ivaretas. Bevaringsveilederen er et arbeidsverktøy som bør benyttes ved gjennomføring av samtlige tiltak innenfor den områdene med eldre bebyggelse. Men er ikke juridisk bindende på samme måte som bestemmelsene. Generelt er rådet å ta vare på mest mulig og bytte ut minst mulig når bygningsmassen skal vedlikeholdes. Vedlikehold og restaurering skal skje i tråd med tradisjonell byggeskikk, og den gamle uthavnsbebyggelsen skal forvaltes slik at verneverdien ikke går tapt.

Opplevelsen av Lyngør som autentisk uthavn ligger i summen av alle de små tiltakene. Samtidig er vi opptatt av at det skal være mulig å gjøre visse tilpasninger, slik at bebyggelsen kan romme et moderne liv. Det åpnes derfor for at det på eiendommer hvor det lar seg gjennomføre på en god måte kan tillates mindre tiltak som påbygg/tilbygg /bod på de delene av tomta som vender vekk fra sjøen.

Sone 2 – tilpasning

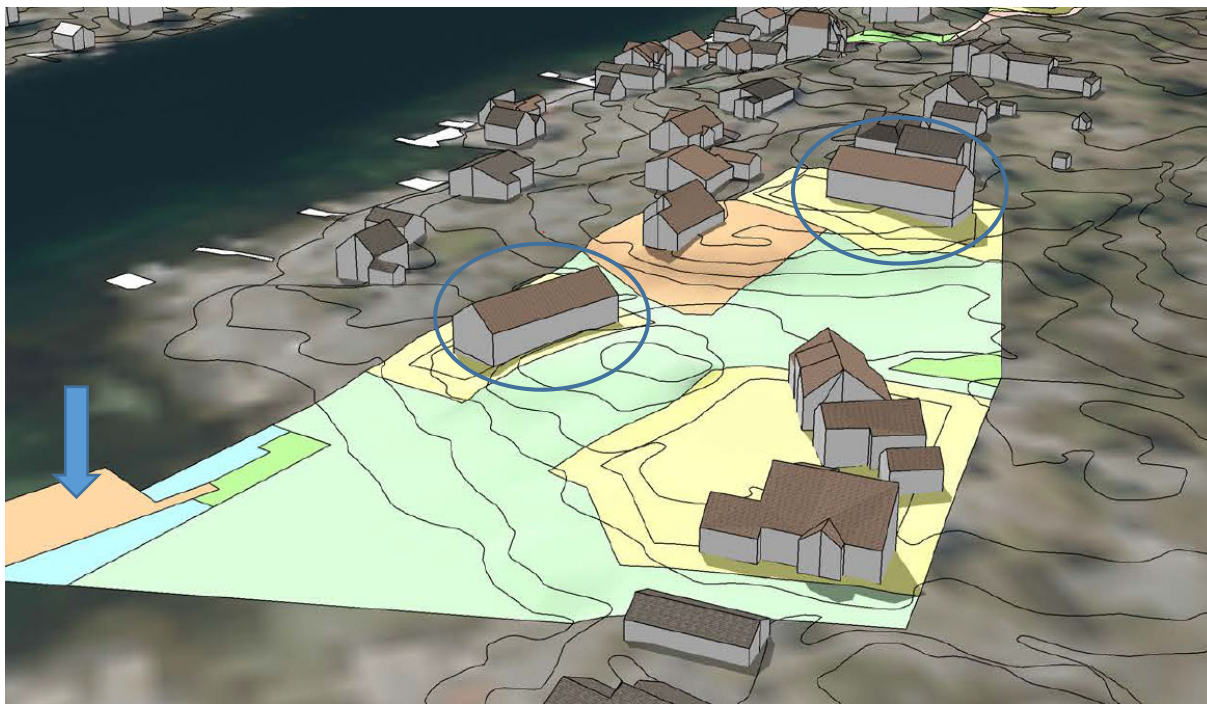
I sone 2 vil det være bebyggelse og anlegg som i mer eller mindre grad er tilpasset uthavnsbebyggelsen og som påvirker opplevelsen av uthavna. Bebyggelsen framstår som en del av uthavnsbebyggelsen, men har kommet til etter seilskutetida. Ved tillatelse til tiltak skal det være et strengt fokus på tilpasning. Uheldige utbygginger tillates rettet opp, samt at tillatelse til nye tiltak skal bidra til å redusere en eventuell negativ innvirkning på opplevelsen av uthavna. Dette kan dreie seg om endret takteking, endrede vindusformater, bytting av kledning, fasadeendringer, type gjerder og rekkverk etc. Sone 2 er delt inn i sone 2A og 2B. Hvor bestemmelsene for bebyggelsen i 2A er underlagt noe strengere føringer. Det tillates ikke å oppføre anneks i sone 2A og det kan ikke oppføres boder større enn 12 m². I sone 2B er det noe friere, da tiltak her ikke på samme måte har innvirkning på den eldre uthavnsbebyggelsen på grunn av mindre eksponert beliggenhet.

Innlemming av eksisterende detaljreguleringsplaner

I sone 2 ligger det to reguleringsplaner som nå oppheves og innlemmes i områdereguleringen. Til sammen utgjør dette syv byggetomter som enda ikke er realisert. For å dempe innvirkningen av denne bebyggelsen på uthavna er tillatt utnyttelsesgrad nedjustert på enkelte tomter, det samme er tillatte byggehøyder.

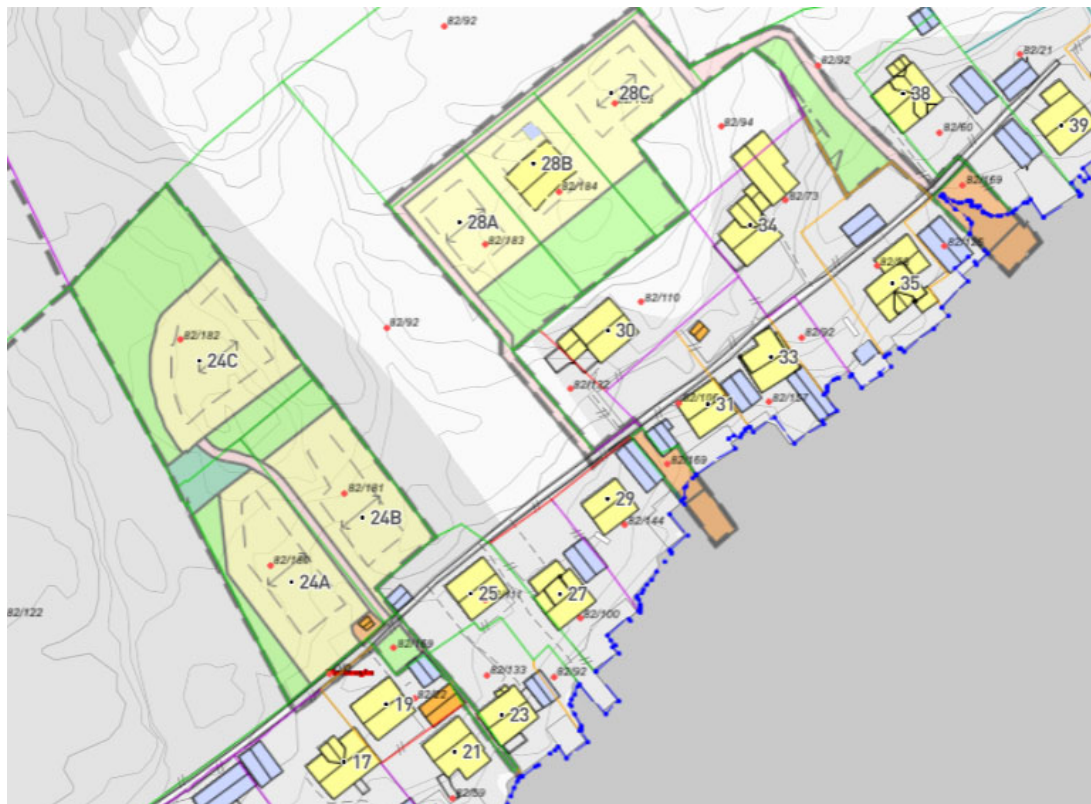
Den ene planen (Lyngør: Del av Odden) fra 2008 ligger ytterst på Odden. Planen inneholder to tomter som er bebygd og to tomter som er ubebygd. Det ligger ikke gangvei frem til området. Dette innebærer at eiendommene bare har en sti frem til boligene. For å sikre muligheter for helårsbruk er det regulert gangvei med 1,5 meters bredde i dagens sti frem til tomtene. Tidligere plan åpner for hus med BYA på 160 m². Spesielt huset nærmest sjøen vil kunne bli svært dominerende når man kommer inn mot Lyngør fra nordøst. Tillatt utnyttelsesgrad er derfor redusert til henholdsvis 110 m² for sørvestre tomt (fordelt på hovedhus 90 m² og sekundærbygg 20 m²) og 85 m² for nordøstre tomt (fordelt på hovedhus 70m² og sekundærbygg 15m²)

I planen ligger det inne en kombinasjon av privat og offentlig brygge. I forbindelse med utbygging av de første to husene ble det ikke oppført brygge, og huseierne har nå løst bryggespørsmålet andre steder. Den private delen av bryggen er derfor redusert for å tilpasses de to gjenværende husene. Offentlig brygge reguleres fortsatt siden det er et ønske om bedre tilgang for allmennheten og brygga kan også muligens brukes renovasjon med mer. Vi har foreslått en rekkefølgebestemmelse for å sikre offentlig tilgjengelighet til denne delen av Odden.



Figur 7 Modell som visert maksimal utnyttelse av de tomtene som ikke er bygd med nåværende regulering. Modellen viser også at brygga tar et forholdsvis stort sjøareal som blant annet skyldes at her er grunt område.

Den andre gjeldende planen på Odden ligger midt på Odden og er delt i to. Det er bare én bolig som er realisert.



Figur 8 Kartutsnittet viser gjeldende plan (Gnr 82 bnr 169 Lyngør). Kartet viser at planen gjelder to adskilte områder med totalt 6 tomter. En av disse er bebygd, Odden 28B.

Vi har laget 3D analyser av denne planen som viser hvorfor vi ønsker å gjøre noen mindre endringer for å få bedre landskapstilpasning. Det gjelder spesielt maks tillatte høyder på bebyggelsen som for Odden 28 A, 28 B og 28 C er satt til samme kotehøyde. I utdraget fra 3D modellen ser man ganske tydelig at spesielt huset til venstre i den bakre rekken under kan få en veldig høy grunnmur. I planforslaget er det derfor gjort endringer på høydeangivelser på disse tomtene.

Det huset som er bygget har en grunnflate på 90 m². Revidert planforslag tillater grunnflate på 120 m² for hovedhus.



Figur 9 Utdrag fra 3D modeller av den østlige delen av planen viser dagens bebyggelse nederst, og hvordan utbygging med to nye tomter vil spille inn i det øverste bildet. Legg spesielt merke til den høye grunnmuren på huset til venstre for bygget med kvist.

I denne planen er det lagt opp til felles brygger, og at alle skal få hvert sitt lille båthus på 12,5 m². I Lyngør er det ikke tradisjon for veldig små båthus, og tomtene er trange slik at det er vanskelig å se at dette kan bli en god løsning. I planen legger vi derfor opp til at man kan bygge én større båtbu i tilknytning til hver brygge som deles opp i mindre boder innvendig.

Bryggeplass er en utfordring i planen. Hvis hvert hus skal ha hver sin båtplass innebærer det at man får ca 2,1 m båtplass pr bolig. Områdereguleringen legger ikke opp til noen endring på dette, siden det i praksis ville bety at man måtte redusere antallet tomter.

Sone 3 – underordne

I sone 3 ønsker vi å redusere opplevelsen av bebyggelsen i sin helhet. Her er det tilpasning til naturen og landskapet som gjelder. Dersom det skal endres farge på bebyggelsen bør det benyttes annen farge enn hvit, og gjerne mørke farger som demper inntrykket av bebyggelsen. Bakgrunnen for dette er et ønske om å bevare og styrke opplevelsen av å komme til uthavna, fra hav og kystlandskap til tett bebyggelse.

Sone 4 – tilrettelegge

Sone 4 er øvrig boligbebyggelse som i liten grad har noen innvirkning på opplevelsen av uthavna. Bestemmelsene er ment å tilrettelegge for en fornuftig utnyttelse av boligeiendommene. Bestemmelsene sikrer at bebyggelsen følger lokal byggeskikk, slik at man oppnår en samklang med den øvrige bebyggelsen på Lyngør.

6.4. Brygger, anlegg og konstruksjoner

Brygger og anlegg er som hovedregel ikke regulert inn som egne formål, men ligger inn under arealformålet for boliger eller fritidsboliger med egne bestemmelser. Unntaket er offentlige brygger og brygger som er regulert i tidligere plan, men som ikke er bygget enda. Disse er regulert til *småbåtanlegg i sjø og vassdrag*. Ved reparasjoner av brygger skal det skje i tråd med tradisjonell byggeskikk for brygger på Lyngør. Nye brygger skal oppføres i henhold til tradisjonell byggeskikk, enten i tre eller naturstein. Brygger skal repareres med samme teknikk og konstruksjon som brygga er bygd i. Moderne brygger kan ombygges til tradisjonell stil. Nye flytebrygger eller utriggere tillates som hovedregel ikke av bevaringshensyn. Det tillates tradisjonelle akterfester (stang for akterfeste). Det kan tillates midlertidige tiltak i form av utriggere eller lignende for å imøtekomme særlige behov. Dette dreier seg om ønsket om å tilrettelegge for en holdbar adkomst til egen bolig hele året i alle livets faser.

Mindre tiltak på brygger

Bruken av bryggene har opp gjennom tidene endret seg. I tidligere tider var bryggene en ferdselsvei og det var i større grad vanlig og mulig å bevege seg på tvers langs sjøkanten mange steder. Med årene har bryggene i større grad blitt benyttet til opphold og rekreasjon. Dermed oppstår blant annet behovet for skjerming fra både vær og innsyn. Dette har medført at det er satt opp ulike former for levegger mellom bryggene flere steder. Dette er ikke noe det har vært tradisjon for og hører ikke hjemme som et naturlig element i en uthavn. Generelt skal det ikke gis tillatelse til tiltak som utfordrer vernehensynene, og i planforslaget tillates det ikke å oppføre levegger. For opplevelsen av uthavna er det summen av mange små tiltak som kan være avgjørende for den samlede opplevelsen.

Andre mindre tiltak

Det kan være ønske om å oppføre mindre tiltak som drivhus, pergolaer, utepeiser, murer eller lignende. Hovedregelen er at dette kan oppføres der hvor det ikke tilsidesetter vernehensynene, og fortrinnsvis plasseres slik at det ikke er eksponert mot sundet. Før tiltak iverksettes skal det alltid opprettes dialog med bygningsmyndighetene i kommunen.

6.5. Ferdsel og tilgjengelighet

Gangveiene på Lyngør er private. Etablerte gangveier og stier skal holdes åpne for allmennheten, og det er ikke tillatt å sette opp gjerder eller andre stengsler som hindrer normal ferdsel. De to offentlige bryggene, én på Holmen og én på Lyngørsiden, er regulert til formålet. Det er også lagt inn et rekkefølgekrav for realisering av nytt bryggeanlegg med offentlig brygge på Odden, før det kan gis tillatelse til bygging av ny bolig.

6.6. Teknisk infrastruktur

Planen regulerer ikke inn ny teknisk infrastruktur. Det er regulert inn hensynssoner for høyspentledninger. Ved etablering av ny bebyggelse skal rør og kabler føres i bakken så langt det er mulig og hensiktsmessig.

Det er lagt inn et rekkefølgekrav for etablering av ny bebyggelse om at det må oppføres en brannhydrant før det kan utstedes ferdigattest.

7. Virkninger av planen

7.1. Forhold til overordnede planer og føringer

Byggeforbud i 100-metersbeltet

§ 1-8 i plan- og bygningsloven legger et forbud mot alle tiltak innenfor 100-meter til sjø og vassdrag. Det er presisert at «*Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.*»

Det settes byggegrense mot sjø i planen, byggegrensa settes i vegglivet til bebyggelsen som ligger i første linje mot sjøen. Grunnen til dette er at det ikke skal være kurant å sette opp mindre tiltak på brygger og i hager ut mot sjøen hvor opplevelsen av uthavna er mest sårbar. Byggegrensen skal også sikre at ikke sjøfronten privatiseres ytterligere og at det settes opp tiltak som hindrer ferdsel.

Byggeforbudet i strandsonen er dermed begrunnet både med hensynet til kulturmiljøet og hensynet til ferdsel og allmenne interesser.



Figur 10 byggegrense mot sjø vist i rødt slik den er lagt inn i plankartet

7.2. Kulturmiljø og kulturminner

Hovedhensikten med planen er å sikre et bedre vern av det kulturhistoriske miljøet. Planen skal gi føringer og veiledning for å sikre en god forvaltning av Lyngør. Lyngør skal fortsette å være et levende samfunn med både helårsboere, deltidsboere og sommergjester. Slik vil det alltid være en viss utvikling på Lyngør, men denne planen skal sikre at vernehensynene er det førende når det gis tillatelse til tiltak. Dersom ny bebyggelse, eller andre konstruksjoner ikke kan innpasses i eksisterende bygningsmiljø på en god måte er det heller ikke grunnlag for å gi tillatelse.

Gamle registrerte fortøyningsfester er sikret ivaretatt ved at de er lagt inn på plankartet og tilføyd en bestemmelse. Festeanordningene er viktige kulturminner fra skutetida. Hvordan disse best ivaretas omtales i kommunens bevaringsveileder

Automatisk fredede kulturminner etter kulturminneloven er båndlagt med hensynssone 730. Dette gjelder for skipsfunn og er begrenset til enkelte områder i sjø. Her tillates ingen tiltak som kan berøre sjøbunnen.

UNESCO

Denne planen er ikke et ledd i å få Lyngør inn på UNESCO sin verdensarvliste. Det er ikke noe ønske om dette lokalt på Lyngør eller for øvrig i kommunen – hverken administrativt eller politisk. Kulturmiljøet på Lyngør er verdifullt helt uavhengig av UNESCO.

7.3. Ferdsel og tilgjengelighet

Ferdsel og tilgjengelighet på Lyngør skal videreføres som i dag. Bygningene står tett og det ligger en åpenbar konflikt mellom hensynet til privatlivet og allmennhetens ferdsel. Det er allikevel svært viktig at veier, stier, smett og smug holdes åpne og ikke stenges med porter, gjerder, vegetasjon eller annen bebyggelse/konstruksjoner. Hovedveiene er regulert inn som gangveier og de viktigste stiene er lagt inn på plankartet som stiplede linjer. Det er ikke gjort noen endringer utover å regulere inn faktisk bruk. Både gangveier og stier skal være åpne og framkommelige for allmennheten.

Planen regulerer ikke inn bryggeplasser for allmennheten selv om dette har vært etterspurt og er et ønske hos mange. De to offentlige bryggene, én på Holmen og én på Lyngørsiden, er regulert inn. Det er også lagt inn et rekkefølgekrav for realisering av nytt bryggeanlegg på Odden med offentlig brygge før det kan gis tillatelse til bygging av nye bolig. Her er det anløp for rutebåt og taxibåt.

7.4. Konsekvenser av planforslaget

Planen åpner ikke for etablering av nye boliger, fritidsboliger eller hytter utover allerede regulerte boligtomter samt én boligtomt i Sandbukta. Dette vil ramme enkelte grunneiere negativt, men også glede andre grunneiere som har vært bekymret for utviklingen de senere årene. Lyngør har vært avsatt til boligbebyggelse i tidligere gjeldende planer. Det er også boplikt på Lyngør. I praksis har det vist seg at dette ikke har ført til befolkningsvekst på Lyngør, boligene som er bygget de seneste årene har i liten grad bidratt til økt helårsbosetning. Lyngør er et lite og sårbart samfunn, med en stor og viktig historie. Det vil alltid kunne argumenteres med at ett hus til eller én hytte til ikke gjør noen skade, men man risikerer også gradvis å viske ut den historiske arven og sitte igjen litt fattigere på muligheter til å oppleve et autentisk viktig kulturhistorisk miljø. En ønsket konsekvens av planen er at både grunneiere, håndverkere, politikere og kommunale saksbehandlere skal få en økt bevissthet rundt hvilken viktig kulturhistoriske arv det er vi forvalter og føle stolthet over å bringe denne arven videre.

7.5. Næring

Planen regulerer inn eksisterende næringsseiendommer hvor deler av næringsbebyggelsen er avsatt som kombinert formål næring/bolig. Bestemmelsene åpner også for at det kan drives mindre næringsvirksomhet innenfor eksisterende bygningsmasse avsatt til bolig. Dette er lagt inn slik at planen ikke skal være til hinder for dem som eventuelt vil skape sin egen arbeidsplass, og drive en type aktivitet som også kan bringe noe positivt tilbake til Lyngørmiljøet.

7.6. Bomiljø

Bomiljøet på Lyngør er preget av at det for tiden er få helårsboende. Det er ikke lenger skole eller barnehage på øyene. Mange av husene har imidlertid en slik standard at det er mulig for mange å bruke husene som sekundærbolig større deler av året. Det er ønskelig at planen gjør det mulig å oppgradere husene slik at de kan benyttes som helårsboliger ved for eksempel å etterisolere, innrede sekundærrum eller finne løsninger for å integrere moderne bad.

Grendehuset er et viktig samlingspunkt for øysamfunnet, og planen viderefører et regulert friområde/park i tilknytning til Grendehuset, kanskje dette kan bli en viktig samlingsplass i framtiden?

7.7. Interesse motsetninger

Det er klare interesse motsetninger i denne planen. Det kanskje mest åpenbare er hensynet til vern kontra ønsket om utbygging og utvikling av egen eiendom. Denne planen tar i liten grad hensyn til enkelte grunneiere, men fokuserer på vernebehovet.

Ved varsel av oppstart kom det også inn bekymringsmeldinger fra håndverkerbransjen om at Lyngør er et viktig marked for håndverkerne i kommunen, og at en videre byggestopp vil være kritisk for deres næringsgrunnlag. Fra kommunens synspunkt vil planen gi rom for masse håndverkervirksomhet i uoverskuelig framtid. Det som blir viktig er at håndverkere som opererer på Lyngør er seg sitt ansvar bevisst og utfører godt håndverk som skal stå i en lang og solid håndverkstradisjon. En takstein er ikke en takstein og en ytterkledning kan fortelle så mange ulike historier. Den håndverkeren som ser skjønnheten og verdien av dette vil alltid få oppdrag på Lyngør.

7.8. Konsekvenser for kommunal forvaltning

Byggesaker i Lyngør vil aldri bli kurante saker. Det vil alltid være behov for skjønn innenfor hver enkelt sak – det er uungåelig. Det er derfor vesentlig at alle saker behandles i tett dialog med avdeling for kulturminnevern hos fylkeskommunen hvor det sitter mye god kompetanse på lokal byggeskikk og eldre uthavnsbebyggelse. I byggesaker hvor det er konflikt med vernehensynene som ikke lar seg løse må det gis avslag. Avslag basert på skjønnsmessige avgjørelser vil alltid være vanskelige, og vil fort kunne ende som klagesaker. Men uten full byggestopp eller et formelt vern etter kulturminneloven vil det ikke være noen annen måte å forvalte vernehensynene på enn ved skjønnsmessige avgjørelser, nettopp fordi ingen saker er like og ulike hensyn veier ulikt.

Planforslaget har vært utarbeidet i tett dialog med byggesaksavdelingen. I tillegg til å saksbehandle har byggesaksavdelingen en veiledningsrolle. Byggesaksavdelingen driftes etter selvkostprinsippet, også veiledning dekkes av saksbehandlingsgebyrer, men det er ikke gebyrlagt å sende en forespørsel og motta veiledning fra kommunen. Det ilegges gebyr først når det fattes et formelt vedtak. Med en tydelig plan vil det være lettere for byggesaksavdelingen å gi god veiledning. Klare formuleringer som «det skal...» «...er ikke tillatt» osv.. er lettere å saksbehandle etter enn formuleringer som «det bør..» «som hovedregel...» «...skal vurderes». En fleksibel plan, men med strenge rammer, fører til økt behov for utøvelse av skjønn og krever en mer omfattende saksbehandling. Dersom ressursbehovet for behandling av saker i Lyngør sammenlignes med situasjonen før bygge- og deleforbudet, er det rimelig å anta at det vil være mindre eller omtrent det samme. Når rammene er klarere er det også lettere å saksbehandle.

7.9. Risiko og sårbarhet

Lyngør er sårbar. Det er et sårbart kulturmiljø med tanke på hensynsløs utbygging. Den gamle trehusbebyggelsen er sårbar med tanke på brann, og beliggenheten gjør Lyngør sårbar overfor klimaendringer med havstigning og våtere og villere klima. Denne planen har til en viss grad fjernet en risikofaktor ved å si stopp til videre nedbygging av øyene.

For å sikre en god dekning av brannhydranter er det lagt inn et rekkefølgekrav for ny bebyggelse at det må etableres en brannhydrant før det kan innvilges rammetillatelse.

Når det gjelder havstigning stilles det krav til vanntett konstruksjon dersom det søkes om bruksendring eller ominnredning av areal til boareal under kote +2.50. Men på Lyngør må man leve med en viss risiko og sårbarhet.. og det har man kanskje alltid gjort.

8. Innkomne innspill - merknadsbehandling

Det kom inn ca. 70 innspill i høringsperioden. Sammendrag av merknader med kommentarer er vedlagt.

Agder fylkeskommune hadde innsigelse til deler av planen. Planen er endret i tråd med innsigelsen og etter dialog med fylkeskommunen. Planforslaget som nå foreligger er endret etter forrige høringsrunde.

Følgende hovedendringer er gjort etter høring:

- Bevaringsveileder gjøres ikke juridisk bindende. Bestemmelsene er omformulert slik at vernehensynene sikres
- Pkt 1 Planens hensikt er omformulert slik at det skal være tydeligere at planen skal tilrettelegge for helårsbosetting.
- Endring av soneinndeling. Sone 2 er delt inn i sone 2A og 2B
- I sone 1 og sone 2A er det ikke tillatt å føre opp anneks, i tråd med innsigelse fra fylkeskommunen
- Det tillates å føre opp bod/uthus på inntil 12 m² i sone 1 og 2A
- I sone 2B kan det føres opp bod/uthus/anneks på inntil 20 m²
- Tillatte mønehøyder for sekundærbebyggelse er senket til 3 meter for boder på 10m² og 3,5 meter for boder på 20m². For større sekundærbygg er mønehøyden satt til 4 meter. Høydene gjelder fra gjennomsnittlig terreng
- Sone 3 er inndelt i fritidsbebyggelse og boligbebyggelse. Det tillates bebyggelse på inntil 120 m² BYA.
- Byggegrense mot sjø er flyttet inn til fasadelivet i sone 1
- I sone 4 er bestemmelsene skjerpet med tanke på utforming av bebyggelsen
- Mindre endringer på høyder og plassering av nye boliger midt på Odden.
- Angitt byggegrense på Humleholmen er fjernet
- Hensynssone kulturmiljø er fjernet. Vernehensynene ivaretas i bestemmelsene. Hensynssonen legges inn i kommuneplanenes arealplan
- Rekkefølgebestemmelser knyttet til utbygging av BFS 2,7 og 2,8
- Justering av grønnstrukturformål
- Oppmykning av krav til innadslående dør
- Oppfordring til å benytte gammel takstein og benytte gammelt /ikke-reflekterende glass i vinduer

Merknadsbehandling Lyngør

Offentlige instanser m. fl.
Statsforvalteren
Uttalelse: Ingen innsigelse. Gir en del faglige råd spesielt knyttet til brygger som ikke blir regulert inn, i forhold til at det må settes krav til utforming og størrelse.
Kommunens kommentar: Statsforvalterens innspill tas til etterretning. Nye brygger må tilpasses stedets topografi og det må tas nødvendige hensyn til kulturmiljøet.
Agder fylkeskommune
Uttalelse: Fylkeskommunens uttalelse bør leses i sin helhet og ligger derfor i eget dokument. Innsigelsen varsles på følgende punkter: Planforslaget åpner opp for tilbygg, påbygg, boder og anneks på eiendommer. Innholdet i bevaringsveilederen er ikke forankret i planens bestemmelser. Dette vurderer fylkeskommunedirektøren å være i konflikt med kulturminneverdiene på Lyngør, planens formål samt regionale og nasjonale føringer om å bevare uthavnene. Innsigelsene kan løses dersom områdeplanen bearbeides på følgende måter: a) Tvedestrand kommune må foreta en konkret vurdering av hvilke eiendommer det kan oppføres påbygg, tilbygg og boder i Lyngør. b) Byggegrense mot sjø må flyttes til eksisterende bygninger innenfor definert sone 1. c) Planen må konkretiseres angående høyde, utforming, materialvalg utnyttelsesgrad for påbygg, tilbygg og boder. Anneks tillates ikke. Størrelse og volum bør holdes på et lavt nivå slik at planen bedre ivaretar hensynet til kulturminneverdiene på Lyngør. Dette bør gjøres i samråd med Agder fylkeskommune.
Kommunens kommentar: Administrativt drøftingsmøte med fylkeskommunen er gjennomført 18. oktober. I planforslaget ligger inne et revidert forslag som svarer ut innsigelsen. Dette innebærer at byggegrense i sone 1 flyttes til husfasade. Sone 2 deles inn i sone 2A og 2B. I sone 1 og 2 A tillates ikke anneks. Maks størrelse bod 12 m2. I sone 2B tillates anneks og bod på 20 m2, innenfor de rammer som bestemmelsene setter.
NVE – Norges vassdrags- og energidirektorat og Kystverket har generelle tilbakemeldinger.
Lyngør Vel (dok nr 100)
Innspill: Lyngør Vel støtter planforslaget som nå ligger ute for høring. Men mener planen trenger et tydeligere og mer samlande formål som vil føre til større forståelse for og bredere aksept av ny regulering. Kulturarven vernes best gjennom tilstedeværelse og bruk. Påpeker at det vi vil verne er i stor grad spor etter levende helårssamfunn og tror derfor et formål som også innlemmer ivaretagelse av helårssamfunnet best sikrer et fremtidig vern. For Lyngør Vel er det viktig at planen ikke vanskeliggjør det å leve i Lyngør hele året, men hensyntar helårsbehov som eksempelvis sikker vinterfortøyning av båter og kan legge til rette for muligheter for igangsetting av virksomheter i eksisterende bebyggelse. Lyngør Vel er positive til et sterkt vern, og ønsker ikke at det skal tilrettelegges for nye boliger. «Å tillate nybygg er ikke et argument for å øke tilflyttingen til Lyngør. Uten en konsekvent og

vedvarende oppfølging av gjeldende regler fra kommunens side – er det alt for risikabelt å tillate nybygg av boliger i Lyngør.» De som er uttalt positive til nye boliger av velets medlemmer setter bopliktsoppfølging og tetting av smutthull i eksisterende regelverk som krav. Ingen av de som har sin primærbolig på Lyngør ønsker at det skal tilrettelegges for nye boliger.

Lyngør Vel mener å bevare Lyngør fremstår som samfunnstjenlig og fremtidsrettet, ved at vi tar vare på historien og gjør den leselig også for dem som kommer etter oss. Videre fortetting og nybygging er ikke veien å gå, fordi Lyngør er et kulturminne som forvaltes av private på vegne av historien og fellesskapet.

Inngrep som er synlig fra sundene bør minimaliseres for å bevare Lyngørs autenticitet og særpreg, men opplevelsen av hele Lyngørs bygningsmiljø er sårbart og opplevelsen fra veiene er også viktig.

Alle større reparasjoner/ombygginger/utvidelser må utføres av fagfolk som er kvalifisert til antikvarisk restaurering.

Bygningsveilederen bør inspirere og være veiledende, ikke juridisk bindende. Kommunikasjon og holdningsskapende arbeid er viktig for å få opp kunnskapen og interessen for å ta vare på den gamle bygningsmassen

Kommunens kommentar:

Innspillet tas til etterretning

Grunneierforeningen (dok nr 114)

Innspill:

Lyngør Grunneierforening gjennomførte en undersøkelse i august 2021 der det kom inn 168 svar fra både medlemmer, medlemmer av Lyngør Vel og folk med tilhørighet til Lyngør uten at de er medlemmer av noen forening.

107 av disse er medlemmer av Lyngør Grunneierforening 74 av Lyngør Vel.

Hovedfunn:

- 80,1 % mener planen bør legge til rette for helårsbosetting
- 72,3 % mener veilederen *ikke* bør være juridisk bindende
- 87,6 % mener områdeplanen og veilederen bør konsekvensutredes
- 68,9 % mener den nye områdeplanen legger for stor vekt på vern

Grunneierforeningen mener mye av aktiviteten som har brutt med Lyngørs autenticitet kan tilskrives myndighetenes forvaltningspraksis.

Påpeker at planutkastet inneholder flere feil og mangler knyttet til soneinndelingen.

Presiserer at inntrykket man får når man går på stiene er også en viktig del av Lyngørs kultur historiske verdi. Ensidig fokus på det som er synlig fra sundet er uheldig.

Mener kravet om orientering om tiltak til kommunen går for langt og er unødvendig strengt.

Brygger

79,7 % mener det «I tillegg til tilbakeføring, bør være fleksibilitet i endring av brygger – enten i størrelse eller grunnet nye behov». Bryggene er vår adkomst og forbud mot endringer ved behov fremstår som for restriktivt.

69,6 % av de spurte sier at forslaget til den nye områdeplanen «legger for stor vekt på vern». Kun 13,3 % av de spurte mener planen bør vedtas slik den foreligger.

Som dere ser av svarene vi har gjengitt over, mener et stort flertall at planen går for langt i vektlegging av vern, altså at den ikke balanserer dette med å være streng men romslig godt nok. Planen legger i for stor grad opp til at Lyngør skal være et museum, og ikke et levedyktig helårssamfunn. Det er et overveldende flertall motstandere av. Vi er mer opptatt av vern gjennom bruk, snarere enn at Lyngør kun skal se autentisk ut for båtturister som seiler gjennom sundet en sommerdag.

Kommunens kommentar:

Blant annet med bakgrunn i innsigelse fra fylkeskommunen vil en mindre vektlegging av vernehensyn være vanskelig i de fleste områdene. Veilederen er ikke lenger juridisk bindende. I bestemmelsene er det lagt inn en retningslinje som sikrer en viss fleksibilitet knyttet til brygger. For øvrig tas innspillet til etterretning.

Grunneierforeningen ønsker en konsekvensutredning. Konsekvensutredninger skal i planarbeid gjøres i forbindelse med planoppstart/planprogram. Det er krevende å begynne med konsekvensutredninger i denne fasen av prosjektet.

Private innspill

Dok.nr.: 93 /104

Nils Thomas Lien

Gnr./bnr.: 81/75

Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:

-

Innspill:

Viser til illustrasjon for tidsangivelse for byggeår for bygninger i planbeskrivelsen, og påpeker feilregistrering av sin eiendom. Huset i sin helhet oppgis å være bygget på 1990-tallet. Anfører at eiendommen bør ligge i sone 2.

Mener kommunene blander sammen områderegulering og detaljregulering.

Detaljerte planer for enkelteiendommer hører ikke hjemme i en områdeplan idet områdeplanen skal trekke opp de overordnede retningslinjene for et område.

Kommunens kommentar:

Det er gjort en ny vurdering av soneinndelingen som gjør at bygget nå havner i sone 2A. En områderegulering er først og fremst kommunens planverktøy. Områderegulering brukes av kommunen der kommunen finner at det er behov for å gi mer detaljerte områdevisse avklaringer av arealbruken. Det er ingen begrensning på hvor detaljert en områdeplan kan være.

Dok.nr.: 95

Lars Odd Nordaas

Gnr./bnr.: 82/55

Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:

J

Innspill:

Påpeker at 500 m2 av hagen er avsatt til grøntareal. Opplever det som et urimelig inngripen i eiendomsretten, og hadde forventet å bli varslet i forkant. Kan ikke se at det gjelder for andre eiendommer. Opplever det som uforståelig forskjellsbehandling. Området avsatt til grønnstruktur og er hagemessig opparbeidet, det ligger også anlagt en gangvei her. Ønsker mulighet for å sette opp anneks eller dele av for ny bolig, da vil den delen av eiendommen som er avsatt til grønnstruktur egne seg.

Bygningskart i planbeskrivelsen oppgir feil årstall på bygninger.

Kommunens kommentar:

Kommunen har gjort en ny vurdering av grøntstruktur, og mener at det er gjort riktige vurderinger da planen ble lagt på høring. Det er flere eiendommer som har fått grøntstruktur inn på deler av sin eiendom.

Dok.nr.: 96	Harald Thune-Larsen og Robin Dawes Thune-Larsen	Gnr./bnr.: 82/1
Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:		J
Innspill: Ønsker å trekke bebyggelsesformål ned til sjøen vist på kart. Ønsker en bestemmelse som åpner opp for bebyggelse på inntil 120 BYA.		
Kommunens kommentar: Bestemmelsene er revidert slik at planen åpner for bebyggelse på inntil 120 BYA totalt i det meste av sone 3. Eksisterende hytte og båtbu er allerede over 120 m2 BYA.		
Dok.nr.: 97	Stig W. Seljeseth	Gnr./bnr.:82/140 og 82/38
Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:		J
Innspill: Ønsker å få bygge en mindre gangvei på utsiden av sjøbod for å kunne drive vedlikehold. Ber om en presisering av hva som defineres som brygge. Ønsker å bytte ut vindu med dør ut fra stue i «anneks» 82/140. Ønsker å oppføre lysthus og sjøbod 82/38		
Kommunens kommentar: Det er vanskelig å komme med konkrete tilbakemeldinger i et planarbeid. Eiendommen ligger i sone 1, og eventuelle tiltak må sees på i en konkret byggesak.		
Dok.nr.: 98	Knut Heidem, Inger Sars Aschehoug, Harald Pettersen	Gnr./bnr.: 82/8
Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:		N
Innspill: Områdeplanen for Lyngør ser vi som et godt gjennomarbeidet dokument som bør kunne bidra til vern av Lyngørs kulturhistoriske miljø og stedets unike posisjon som uthavn.		
Alle inngrep og fornyelser i bygningsmasse (hus, brygger, veier etc) , natur og infrastruktur, skal gjøres med utgangspunkt i stedets tradisjonelle og eksisterende byggeskikk og natur. Materialer og verktøy som brukes må kunne vurderes ut ifra dagens nye materialer / teknologi, men at man etterlater et visuelt inntrykk som er identisk med det opprinnelige. Dette gjelder innenfor alle soner (1, 2, 3 og 4.), men må tas særlig hensyn til innenfor sone 1.		
Kommunens kommentar: Innspillet tas til orientering		
Dok.nr.: 99	Anders Nicolai Melbye-Larsen	Gnr./bnr.: 82/61
Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:		Ja
Innspill: Mener planen er alt for streng. Har kjøpt et lite hus på 60 m2, som han ønsker å kunne utvide til en større familiebolig. Mener en juridisk bindende veileder vil gjøre vedlikehold så kostbart at det blir umulig økonomisk.		
Kommunens kommentar: Innspillet tas til orientering.		
Dok.nr.: 102	Filipe Reis	Gnr./bnr.: -
Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:		-

Innspill: Leier hus på Lyngør, ønsker mulighet til å kjøpe eiendom og bygge hus.		
Kommunens kommentar: Innspillet tas til orientering		
Dok.nr.: 103	Øystein Grevskott Larsen	Gnr./bnr.: 82/79
Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:		J
Har følgende spørsmål: - Skal 60-talls huset bli en «kopi» av seilskutetidens hus? - Hvordan skal jeg tilpasse huset til omkringliggende hus som alle er bygget før 1900? - Ettersom ombygging ikke aksepteres i den nye områdeplanen, skal det stå som det står? - Hvordan i alle dager skal jeg oppfylle vilkår i en juridisk bindende «veileder» om huset MÅ bygges om til et «seilskutetidshus»? Opplever soneinndelingen som tilfeldig basert på <i>«det huset liker jeg / det huset liker jeg ikke»</i> . Ber politikerne om å ikke stemme for områdeplanen slik den foreligger Ber om at veilederen ikke gjøres juridisk bindende.		
Kommunens kommentar: Veilederen gjøres ikke juridisk bindende. Soneinndelingen er ikke tilfeldig. Konkrete saker må vurderes i byggesak. For øvrig tas innspillet til orientering.		
Dok.nr.: 105	Slawomir og Joanna Blicharz	Gnr./bnr.: -
Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:		
Innspill: Bor og leier bolig i Lyngør. Ønsker å skaffe seg sin egen eiendom og bygge bolig. Ber Tvedestrand kommune om å ikke vedta planen slik den foreligger.		
Kommunens kommentar: Innspillet tas til orientering		
Dok.nr.: 106 og 123	Sissi Espetvedt	Gnr./bnr.: 81/156
Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:		N
Innspill: Er nye hytteeiere på Lyngør. De er enige at området i størst mulig grad bør bevares med hensyn på opprinnelig arkitektur og bebyggelse. Det å bevare mest mulig fri utsikt til sundet og øyene fra gangvei synes vi er svært viktig. Tilsvarende, at innsynet fra sundet holdes mest mulig autentisk. De håper derfor på minst mulig nybygg av hytter og hus, og at plassering av nye anneks/boder gjøres så skånsomt som mulig for ikke å endre opplevelsen av området.		
Kommunens kommentar: Innspillet tas til orientering		
Dok.nr.: 107	Leif og Marit Lippestad	Gnr./bnr.: 80/20
Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:		J
Innspill:		

Innspillet er utarbeidet av Kastler Skjeseth Architects AS for tiltakshavere. Innspillet gjelder en konkret utbyggingssak på Steinsøya. Det er ønske om å utvide eksisterende uthus til opprinnelig størrelse (BYA på 59 m2), fundamentert på rester av opprinnelig grunnmur. Byggets historie er godt dokumentert både gjennom skriftlige kilder og foto. Det er ønske om å gjøre om uthuset til et anneks og innrede det med et fullverdig bad. Faglig argumenteres det med «vern gjennom bruk» og historieformidling gjennom tilbakeføring.		
Kommunens kommentar: Bygningen var i sin tid antagelig en enkel konstruksjon tilpasset bruk som høylåve. Bygningen vil være en betydelig økning av bygningsmassen i strandsonen. Ved å øke til ønsket areal vil bygningen virke dominerende i forhold til omkringliggende bebyggelse. Nærmere vurderinger må gjøres i en eventuell byggesak gjennom en dispensasjonssøknad.		
Dok.nr.: 108	Kari og Ronnie Laurendz	Gnr./bnr.: 82/123
Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:		-
Innspill: Ønsker at det skal være mulig å legge ut utriggere med tanke på at det er værhardt og mørkt i vinterhalvåret.		
Kommunens kommentar: Det er laget en ny bestemmelse der man åpner for å ta nødvendige hensyn gjennom midlertidige tillatelser. Helårsbosetting vil kunne tillegges vekt.		
Dok.nr.: 109	Arnulv Eskeland m/søsken	Gnr./bnr.: 82/123
Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:		
Innspill: Kommentar til bestemmelser knyttet til arealformål Naturområde GN 1-20. <i>«Eksisterende turstier og tråkk som er avmerket på kartet, skal være åpne for almen ferdsel. Det tillates ikke inngjerding av eiendommer eller andre privatiserende tiltak.»</i> Mener at eksisterende infrastruktur som bod, brygge og sti til bryggen må tegnes inn i samme regulering som huset er, slik at dette kan benyttes slik det er blitt gjort i 30 år uten at det regnes som privatiserende tiltak. Ønsker at det legges arealformål for bebyggelse helt ned til sjøen. Ønsker at eiendommen kan skilles ut fra hovedbølet.		
Kommunens kommentar: Vi mener at eventuell ny bebyggelse må samles rundt husene. Brygger etc kan fortsatt brukes som før. Det er mange boliger/fritidsboliger med brygger i LNF/ grøntformål. Fradeling må tas som egen sak.		
Dok.nr.: 110	Ronnie Laurendz + Arnulv Askeland m/søsken	Gnr./bnr.: 82/123, 175
Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:		J
Innspill: Ønsker et område på nord-øst på Odden avsatt til boligbygging. 4- 8 boliger.		
Kommunens kommentar: Det åpnes ikke opp for ny boligbygging utover allerede regulerte tomter i denne planen.		
Dok.nr.: 111	Øyvind, Eivind Ajer og Nils Ajer Olsen	Gnr./bnr.: 82/17,128
Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:		J
Innspill:		

Ønsker at det skal være mulig å øke BYA på tomten, og ser ikke at dette skal være noen utfordring med tanke på vernehensynene. Ønsker at det legges arealformål for bebyggelse helt ned til sjøen.

Kommunens kommentar:

Planen åpner for inntil 120 m2 BYA i sone 3. Bygningsmassen på eiendommen er > 120m2, og det vil derfor kun åpnes for ombygging på eiendommen.

Dok.nr.: 112/120

**Lars Amund og Jon Gunnar
Gorud**

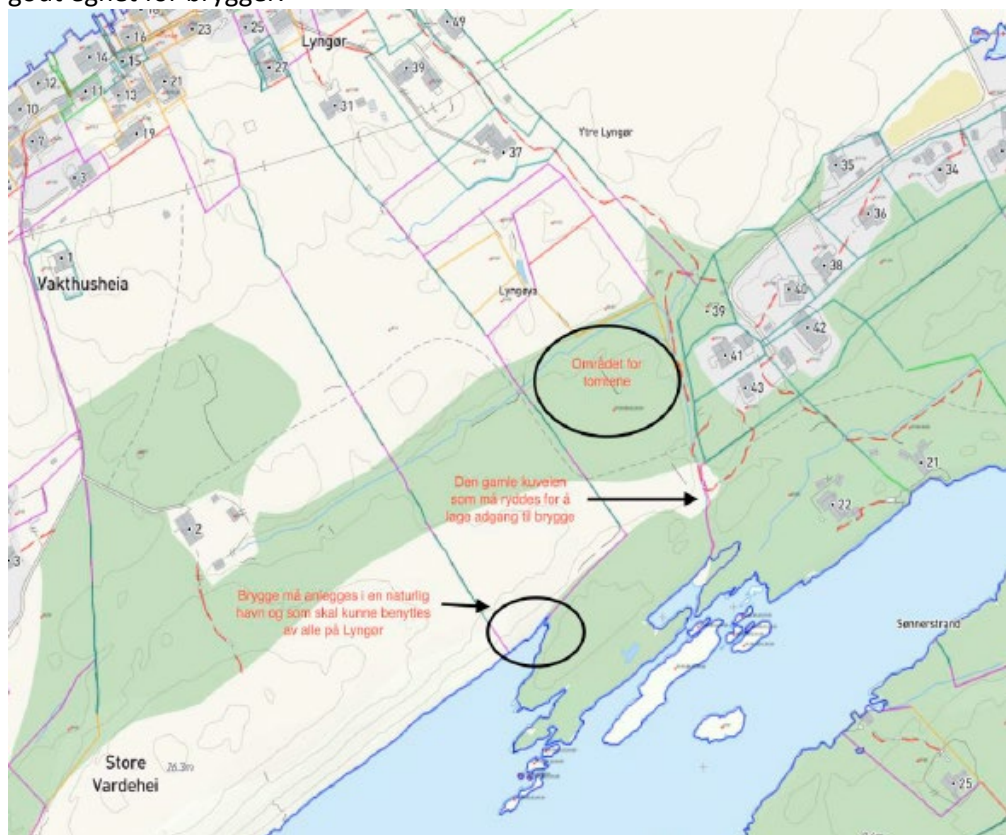
Gnr./bnr.: 81/50

Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:

J

Innspill:

Ønsker å utskille tomter for fritidsboliger 2-4 på Lyngørsiden i Orrekjær. Hyttene vil ikke være synlige fra sjøen. Ønsker også å etablere brygger for privat og offentlig bruk i Storvaldbukta som er godt egnet for brygger.



Kommunens kommentar:

Denne planen åpner ikke for nye fritidsboliger. Foreslått brygge vil være i konflikt med Raet nasjonalpark.

Dok.nr.: 113

Ingeborg Buaas

Gnr./bnr.: 82/103

Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:

J

Innspill:

Ønsker at eiendommen skal ansees som en byggetomt. Mener at eiendommen i dag har en byggerett ettersom den har et eget gårds- og bruksnummer.

Tomtens beliggenhet gjør at en eventuell bebyggelse ikke vil virke forringende på opplevelsen av uthavna. Varsler krav om erstatning med henvisning til plan- og bygningslovens § 15 dersom eiendommen ikke kan bebygges i tråd med ny plan.

Kommunens kommentar: Planen åpner ikke for nye innklemte boligtomter. Tomta er i liten grad eksponert. Kommunen kan ikke se at det er grunnlag for erstatning.		
Dok.nr.: 116	Per Gunnar Larsen, Tone Larsen Hoel og Anders Larsen	Gnr./bnr.: 81/107
Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:		J
Innspill: Ønsker mulighet for å utvikle sin eiendom med en tilpasset og begrenset utnyttelse av tomten. Tomten er tinglyst som fritidseiendom. Tomten er omgitt av bebyggelse og én annen ubebygget tomt. En fremtidig utbygging vil følgelig ikke innebære å utvide områdene for bebyggelse eller skape annen fortetting enn det som har vært hensikten siden utskillelsen av tomta og etableringen av omkringliggende bebyggelse. Grunneier opplever å bli hardt straffet som følge av at de ikke tidligere har satt i gang en prosess for utvikling av eiendommen, at de har forholdt seg til kravet om boplikt og at de dermed skadelidende for dette.		
Kommunens kommentar: Planen åpner ikke opp for å bebygge innklemte tomter.		
Dok.nr.: 117	Beatrice Blom	Gnr./bnr.: 82/64
Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:		N
Innspill: Soneinndelingen i den foreslåtte områdeplanen for Lyngør er feilaktig. Sone 1 kan ikke starte så langt øst på Odden som det er markert i dag. Husene som ble bygd før 1910 ligger lenger inn i sundet, derfor må sone 1 starte der. F eks er Odden 47 ei hytte bygd i 1941, og var den gang et funkishus med flatt tak (se bilde), som ble ombygd senere. Det ligger nå i sone 1, og er ikke representativt for seilskutetida.		
Kommunens kommentar: Soneinndelingen er endret i tråd med innspill. Bygningsmassen blir nå liggende i sone 2A		
Dok.nr.: 118	Fam. Haavik v/Else Haavik	Gnr./bnr.: 82/106
Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:		N
Innspill: Glad for økt fokus på vern av Lyngør. Ønsker ikke at bygningsveilederen skal være juridisk bindende. Ønsker vedtatte reguleringsplaner opphevet og at regulerte byggetomter håndteres på lik linje med andre ubebygde tomter. Er særlig kritisk til at det tillates å bygge sjøboder foran eksisterende gamle boder eksponert mot sundet, og mener at dersom det skal oppføres boder så bør det skje i sone 2 hvor det ikke er eksponert. Støtter grunneierforeningens innspill om at planen bør konsekvensutredes.		
Kommunens kommentar: Gjelder regulert båtbu midt på Odden. Saken gjelder en tidligere regulering som videreføres. Vi kan ikke se at det har kommet nye momenter i saken. Konsekvensutredning vil ikke gjennomføres da planen ikke utløser krav til dette iht til <i>Forskrift om konsekvensutredninger</i> .		
Dok.nr.: 119	Kim Skaara	Gnr./bnr.:

Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:	
Innspill: Påpeker at formålsbegrepet boligformål i områdeplanen kan virke forvirrende da majoriteten (70-80%) av bebyggelsen benyttes som fritidsbolig. Mener at ettersom planen differensierer med formålet fritidsbebyggelse for enkelte eiendommer (sone 3), så virker det inkonsekvent å ikke regulere for kombinert formål i øvrige soner. Planbestemmelsenes pkt.3.7 åpner for at eksisterende "godkjente fritidsboliger" behandles som det. Det er imidlertid uklart hva som skjer med den øvrige bebyggelsen som ikke formelt defineres som fritidsbolig pr i dag. I forbindelse med ovennevnte bes følgende spørsmål besvart: 1. Er det entydig hvilke eiendommer innenfor sone 1,2 og 4 som er «godkjent som fritidsbolig»? 2. Vil fremtidige endringer i bruk fra bolig til fritidsbolig være søknadspliktige tiltak som krever dispensasjon fra plan? Understreker at planforskriften krever mest mulig entydige reguleringsplaner og at det åpnes det for kombinert arealformål bolig- og fritidsbebyggelse (gul/hvit skravur; kode 1800). Mener et kombinasjonsformål vil være mer korrekt angivelse som i større grad gjenspeiler faktisk og framtidig bruk.	
Kommunens kommentar: Soneinndelingen er gjort etter et skjønn, og spesielt i sone 1 og 2 er det en blanding av forskjellige typer bygninger. 1. Hva som er godkjent som fritidsbolig og hvilke hus som er godkjente som boliger kommer fram av matrikkelen. 2. Tja. Plan- og bygningsloven regulerer ikke direkte bruken. Dersom det er snakk om å bygge om/bygge nytt er det tekniske krav til boligstandard som gjelder ihht til teknisk forskrift. Det vil ikke være i tråd med plan å gjøre om en bygning fra bolig til fritidsbolig i matrikkelen dersom den i utgangspunktet ikke er bygd og benyttet som fritidsbolig. Men dersom man eier en bolig som man for eksempel ved arv ikke har boplikt på så vil ikke denne planen være til hinder for å benytte boligen som fritidsbolig. En kombinert løsning vil risikere at vi må godkjenne endringer fra bolig til fritidsbolig hvis dette omsøkes. Dette vil ikke være i tråd med formålet i planen.	
Dok.nr.: 121	Karin Norlie Moksness
Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:	Har regulert boligtomt på Odden
Hun mener planen er for streng, og peker på at kommunen har godtatt dårlige løsninger. Hun ønsker at planen skal åpne for blant annet brygger og båthus. I forhold til hennes tomt er innebærer det nye planforslaget følgende. Utnyttelsen er redusert fra 160 m2 til 110 m2. Hun ønsker økt utnyttelse til 130 m2 hvorav 90 for bolig og 40 m2 til anneks. I den nye planen har hun fått tre nye rekkefølgekrav. 1. Det må etableres gangvei frem til boliger i området. 2. Det må opparbeides offentlig brygge i forbindelse med felles bryggeanlegg 3. Det må etableres en brannhydrant.	

Hun ønsker at alle disse rekkefølgebestemmelsene strykes, og at hun heller får tillatelse til å bygge en brygge langs Sundet på en ervervet parsell.
Hun ønsker også at krav om p-plass for bil på fastlandet strykes siden det går buss som korresponderer med rutebåt.

Kommunens kommentar:

Det er naturlig å sammenligne denne eiendommen med BFS 6 der boligene kan være 90 m2 og 20 m2 bod. Dette videreføres.

Rekkefølgebestemmelsene endres som følger

- Krav til gangvei opprettholdes for den delen som går til hennes eiendom
- Krav til offentlig brygge opprettholdes ikke
- Krav til brannhydrant opprettholdes

Dok.nr.: 122

**Terje Kornelius Tømmervik
og Cathrine Østberg**

Gnr./bnr.: 82/99,163

Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:

J

Ønsker at hele tomta tas inn i sone 2. De viser til at det er umulig å bygge noe på deres tomt som ikke eksponeres mot sundet. De ønsker derfor at planen skal hensynta dette. De ønsker at bod/anneks skal tillates opp til 30 m3.

De ønsker også å bygge brygge og sjøbod på eiendommen. Siden det er grunt vil de gjerne ha uttrigger. De ønsker derfor at planen ikke skal ekskludere denne muligheten.

Kommunens kommentar:

Eiendommen ligger midt i gammel bebyggelse eksponert mot lille Svalsund. Eiendommen er derfor plassert i sone 2A.

Det er tillates å bygge brygge gjennom generelle bestemmelser. Sjøbod åpnes det ikke for.

Dok.nr.: 124

Åse Jensen Furnes

Gnr./bnr.: 81/4

Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:

J

Furnes peker på et område på eiendommen hvor hun ønsker å få regulert en boligtomt i bakkant av den eldre bebyggelsen på Lyngørsia.

Hun peker også på et område som hun tilbyr til offentlig brygge på utsida av Lyngørsia.

Kommunens kommentar:

Generelt tar vi ikke inn nye tomter i planforslaget. Denne tomta vil ligge eksponert mot sundet.

Området hun tilbyr til offentlig brygge ligger delvis i Nasjonalparken. Grensen går i strandsona, og en brygge vil utfordre denne grensen. Kommunen er glad for tilbudet om en offentlig brygge, men ser at det blir vanskelig å realisere dette.

Dok.nr.: 125

Thor Christian Rønning

Gnr./bnr.: 82/105

Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:

De ønsker at planen ikke legger opp til at Lyngør skal på UNESCO. Veilederen bør ikke være juridisk bindende.

De ønsker at deres eiendom reguleres gult. I planforslaget er deler av tomta regulert til grøntformål.

De ønsker at vegetasjonen holdes nede, og at dette bør nevnes i planen.

Luftledninger som ikke er i bruk bør fjernes.

Det finnes noen henvisninger til pkt 4.2 og 4.3 som skulle vært 3.1.2 og 3.1.3

Kommunens kommentar: Det er gjort en vurdering av grøntformålet. Den delen som er regulert til grøntformål består for en stor del av svaberg, og det gjøres derfor ikke endringer på dette.

For øvrig tas innspillet til etterretning.

Dok.nr.: 126	Anna Kristina Kvåle	Gnr./bnr.:
Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:		
Innspill: Hun mener at areal til anneks bør videreføres med 30 m2, og peker på at det blir feil å ha andre regler i Lyngør enn på Sandøya/Askerøya.		
Kommunens kommentar: Lyngør er i en særstilling med nasjonale og internasjonale verneinteresser som planen må ta hensyn til. Sammenligning med Sandøya og Askerøya er derfor bare delvis relevant.		
Dok.nr.: 127	Sidsel Werner og Knut Welo	Gnr./bnr.: 82/3
Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:		N
Innspill: De er glade for planen og mye her er bra. De peker imidlertid på 81/36 som uheldig, og peker på de samme momentene som i innspill 134 og 138. De peker også på at utspillet fra planutvalget angående 81/38 er uheldig, samt at de ønsker at man må se mer kritisk på reguleringsplanene som videreføres på Odden. I forhold til veilederen har de et konkret innspill om at det ikke tillates toppbord av plast på vindskiene.		
Kommunens kommentar: Innspillet tas til orientering. Det er deler av planen hvor historikken har lagt noen føringer. Det håper vi at Lyngørsamfunnet kan leve godt med på sikt. Innspill om toppbord av plast på vindskiene tas med videre.		
Dok.nr.: 128	Per Gunnar Pedersen	Gnr./bnr.: 81/9
Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:		N
Innspill: Pedersen driver butikken i Lyngør. Han peker på at det er et stort behov for flere offentlige bryggeplasser, og at det hadde vært fint om man kunne utvide eksisterende offentlige brygge på Lyngørsida. Han savner i tillegg et offentlig toalett og et offentlig areal hvor folk kan sette seg ned og spise nista si. Han ønsker at det skal være mulig å etablere næringsbygg i Lyngør for å kunne etablere og utvikle næring videre.		
Kommunens kommentar: Kommunen eier ikke grunn på Lyngørsida og dagens brygge ligger på privat grunn. Det er sett på mange mulige løsninger, men vi har kommet frem til at vi ikke klarer å få dette til i planarbeidet. Offentlig toalett er en utfordring i Lyngør. Den enkleste løsningen er å legge det til pumpehuset i Sandbukta, men dette er lite sentralt og medfører forholdsmessig mye tilsynskostnader i forhold til kostnader. Det er imidlertid naturlig å se etter muligheter for et offentlig toalett hvis det blir mulig å få dette til.		
Dok.nr.: 129	Ida Melbye Larsen	Gnr./bnr.: Holmen 11
Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:		N
Innspill: Hun er kritisk til veilederen i forhold til at hun mener at man ikke kunne restaurert hennes hus slik huset opprinnelig var etter renovering i 1912. Huset er opprinnelig fra 1868 og ble da bygd i sveitserstil.		

På Holmen 11 ble det laget et påbygg på 2000-tallet, og denne er ikke noe historisk bygg, og hun ønsker at denne delen av Holmen 11 ikke skal være «vernet».

Larsen liker ikke soneinndelingen som hun mener blir for grov, og peker på at det uansett må være individuelle vurderinger i hver byggesak.

Hun peker på behovet for utvikling av eiendommer etter hvert som nye krav og behov melder seg. Dette må tas høyde for i planen. Man kan ikke stoppe utviklingen nå.

Hun advarer mot at enhver byggesak er krevende i forhold til prosess og dokumentasjon. Alle tiltak blir krevende bare i forhold til søknader.

Økonomien i forhold til vedlikehold må ikke ødelegges av strenge krav som gir økte kostnader. Det stilles spørsmål ved om Fylkeskommunen som ønsker UNESCO-status bindes av dette vedtatte målet.

Hun peker på at kommunen også har et ansvar når de skal bygge nytt i form av brygger etc, og at også de må følge veilederen.

Hun ønsker mindre skjønn, men mer objektive kriterier i forhold til hva som skal godtas.

Melbye mener at alle må bli hørt og hevder at grunneierforeningen har vært lite involvert. Hun mener at medvirkning vil skape forståelse og konfliktdepende.

Hun ønsker konsekvensutredning av boligforsyning med tema boplikt og behovene for deltidsboende og sommergjester.

Hun ønsker også konsekvensutredning knyttet til kritisk infrastruktur slik som VA, strøm og internettforbindelse. Hun peker blant annet på at det ikke bør være krav om at nye fiberledninger blir lagt i bakken, siden dette vil hindre etablering av et godt fibernett. Hun peker også på at søppelhåndtering må løses i planen.

Hun ønsker mer utredninger for å få en oversikt over hvordan samfunnet fungerer, slik at man i større grad skal forstå konsekvensene av de tiltakene som er foreslått i planen. Hun ønsker også at det skisseres alternativer og risikovurderinger. Hun ønsker også et mer nøytralt språk i planen.

Hun peker på at Grendehuset har tilstrekkelig areal, og at regulert park/friområde aldri har blitt brukt til dette. Her peker hun spesielt på at kommunen og velet akkurat har solgt skolen med store friarealer, og at det da blir feil å erverve grunn av en privat grunneier.

Hun er kritisk til at veilederen skal være juridisk bindende.

Hun mener at veilederen beskriver at det er lite sjøboder, og at dette må rettes opp.

Hun spør om det bare er hoveddør som krever søknad ved utbygting? Hvor går grensen i forhold til hva man kan bestemme selv. Hva med dørklinker og låsskilt?

I forhold til fargebruk så peker hun på at det er en rekke kontrastfarger som er i bruk, og at veilederen bør komplementeres med disse. Hun ønsker derfor veilederen som et dynamisk dokument.

Hun er kritisk til at isolasjon av tak skal gjøres innvendig, siden dette går på bekostning av trange loftsrom.

Hun stiller også spørsmål om hvem som skal veilede om sandinnhold ved rehabilitering av veier.

I forhold til steinarbeider mener hun det er viktig at man peker på løsninger som ivaretar verneverdiene på en hensiktsmessig måte også i forhold til økonomi. Hun mener flytebrygger og utriggere er hensiktsmessig i forhold til havstigning, og at dette må belyses i planen. Betong og trebrygger evt i kombinasjon må også vurderes i større grad.

Hun peker på at levegger på brygger er nødvendig mot offentlige brygger for å hindre innsyn.

Hun avslutter med å peke på at Lyngør har utviklet seg i 250 år, og at det er feil å stoppe dette slik planen legger opp til. Hun ønsker ikke at horder av turister skal iakta og observere de som bor der, men ønsker en plan med åpning for skjønn og faktuell behandling.

Kommunens kommentar:

Bevaringsveilederen er ikke lenger juridisk bindende. Veilederen skal være et levende dokument til bruk i byggesaker. Alle saker i Lyngør vil være unike enkeltsaker, siden hvert bygg har sin historie, der de aller fleste har hatt en utvikling fra sin opprinnelige form.

Det er ikke krav om å legge fiber i bakken.

I innspillet ønskes det en rekke grunnlagsdokumenter som det ikke er mulig å gjennomføre uten vesentlig økning i budsjettet for planarbeidet.

For øvrig tas innspillet til orientering.

Dok.nr.: 130, 169

Gro Grorud

Gnr./bnr.:

81/50,86,92,94,99

Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:

J

Innspill: Grorud eier eiendommen vest for boligfeltet i Sandbukta, og peker på mulighetene for fritidsboliger. Gjelder samme innspill som 112 og 120 som er innspill fra samme eiendom.

Kommunens kommentar:

Denne planen åpner ikke for nye fritidsboliger. Bryggene vil være i konflikt med Raet nasjonalpark.

Dok.nr.: 131

Nils Stiansen m.fl

Gnr./bnr.: 82/184

Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:

Innspill: De har innspill på endringene knyttet til sin reguleringsplan.

Kommunens kommentar:

I etterkant av innspillet er det gjennomført befarings som har medført at det er noen endringer i planforslaget. Innspillet tas delvis til etterretning som gjør at bestemmelsene er endret noe etter befarings.

Dok.nr.: 133

**Erling M. Timm og Ketil T.
Marcussen**

Gnr./bnr.: 82/31

Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:

Innspill: Fokuset på vern er viktig, men det må ikke bli så dominerende at det reduserer muligheten for «vern gjennom bruk». Dette innebærer blant annet at eiendommer må kunne deles opp, og at det kan gjøres tilpasninger av bygningene når behov endres. Fokuset på vern må heller ikke gjøre det vanskelig å gjennomføre vanlig vedlikehold. Lyngør har et unikt særpreg som innebærer en sammenhengende utvikling gjennom 300 år, og det er viktig at denne utviklingen fortsetter. Det må derfor tillates en fortsatt utvikling.

Kommunens kommentar:

Planen legger ikke opp til at eiendommer kan deles for å bygge flere boliger/ fritidsboliger. For øvrig tas innspillet til orientering.

Dok.nr.: 134

Øystein Solbakken

Gnr./bnr.:

Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:

N

Innspill: Han er glad for en områdeplan som ivaretar Lyngør sine kvaliteter. Samtidig påpeker han at det gjøres forskjellsbehandling når noen enkelteieendommer får godkjent løsninger som ingen andre får. Dette gjelder spesielt 81/36 som får lov til anneks + bod på 42 m2 og samtidig får en skjemmende vegg mot stien på 13 meter.

Han er også kritisk til at 81/38 skal få bygge ut med en bolig. Han peker spesielt på at her ikke foreligger en konkret byggesak som man kan ta stilling til.

Han peker på at planene på Odden ikke bør videreføres i den utstrekning som planforslaget innebærer.

Kommunens kommentar:

Innspillet tar til orientering. Det er deler av planen hvor historikken har lagt noen føringer. Det håper vi at Lyngørsamfunnet kan leve godt med på sikt.

Dok.nr.:135-137

Carl Andreas Holm

Gnr./bnr.: 80/25

		80/211,80/36
Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:	J	
Innspill: Holm eier flere eiendommer på Steinsøya. Han ønsker at formålet endres i pakt med det han mener er mandatet fra kommunestyret, og viser også til at 70% fra en spørreundersøkelse mener at planen er for streng. Han mener at Lyngør må ha en viss utvikling for å overleve som helårssamfunn. Han ønsker derfor at områder utenfor gammel bebyggelse må ha større muligheter for utvikling, samtidig som man ikke skal legge til rette for dagsturisme og UNESCO-status. Det pekes blant annet på at VA-løsningen er lagt opp for å takle nye påkoblinger. Det ønskes at generelle bestemmelser til en viss grad justeres. Bestemmelsene må bli mer presise, og sonene må bli mer presise i form av hvilke bygningstyper de omfatter. Sone 1 bør bare inkludere boliger fra før 1910. Det må åpnes for flere nye boliger. Her hevder han at 70% av folk i Lyngør mener dette. Disse bør ligge i sone 2 og 3. Han ønsker at bryggene i Lyngør kan bli større enn i resten av kommunen, siden Lyngørfolk trenger større brygger når de bor der hele året. Bygningsveilederen er en god veileder som bør være det. Det må presiseres i planen at den er skrevet for boliger før 1910. Holm har et forslag til ny soneinndeling som også innspill 139 slutter seg til. I forslaget legges det opp til en mindre restriktiv tilnærming enn i dagens forslag. I tillegg har han følgende konkrete innspill. 1. Han ønsker å bygge bolig på eiendommen 80/25 som ligger med strandlinje på Steinsøya. Tomten er i dag bebygd med et båthus, og de ønsker å bygge et tradisjonelt 4-vinduershus i tillegg, og at tomten skal klassifiseres som sone 4. Subsidiært ønsker han at tomten skal klassifiseres som sone 2 og at det skal være mulig å sette opp et bygg på 50 m2 slik tidligere regulering tillot. 2. 80/211 er et bolighus som ligger i sone 3. Sone 3 er regulert til fritidsboliger. I sone 3 åpnes det ikke for at fotavtrykket på tomtene utvides. De mener det er rart at man kan bygge mer nytt i sone 1 enn i sone 3. Han ønsker ikke at man skal kunne bygge med flatt tak i sone 3. Han ønsker at 80/211 inkl 80/67 samt 80/201 blir flyttet til sone 4.		
Kommunens kommentar: Det er gjort en ny vurdering av soneinndelingen. I sone 3 åpnes det for inntil 120 m2 BYA. En endring av båthus til boligformål vil ikke være i tråd med planen, og må eventuelt vurderes gjennom en dispensasjonssøknad. Boliger i sone 3 endres til boligformål men forblir i samme sone. Sone 4 gjelder eiendommer som ikke ligger sjønært eller ligger i boligfeltet i Sandbukta.		
Dok.nr.: 138	Mette Ellingsen og Jannicke Ellingsen	Gnr./bnr.: Lyngørsida 87
Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:	N	
Innspill: De er glade for en plan som i større grad legger vekt på vern og forvaltning. De peker imidlertid på tre forhold som de oppfatter som uheldige. De ønsker ikke et foreslåtte tiltak på eiendommen 81/36 blir tatt med i endelig plan. Dette gjelder både fordi det vil virke privatiserende, plasseringen harmonerer ikke med annen bebyggelse, det		

ligger i et nakent landskap ut mot veien, bredden på bygningene vil være 12,8 meter som vil gjøre at gående vil miste utsyn mot sundet og det er en forskjellsbehandling i forhold til andre som ikke får tillatt større anneks enn 20 m².

De ønsker heller ikke at det skal tillates et hus på 81/38 slik flertallet av politikerne i planutvalget mener. Tomta ligger i sone 1 på en tomt som er svært eksponert, og utbygging i forhold til tidligere tegninger vil hindre utsyn fra gangveien.

De ønsker heller ikke utbygging av tidligere regulerte tomter på Odden som nå er videreført i planen. Bygningene vil være godt synlige og påvirke inntrykket av Lyngør.

Kommunens kommentar:

Innspillet tas til etterretning.

Det er deler av planen hvor historikken har lagt noen føringer. Det håper vi at Lyngørsamfunnet kan leve godt med på sikt.

Dok.nr.: 139

Øistein Grevskott-Larsen

Gnr./bnr.: 82/193

Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:

Innspill: Han er positiv til veilederen, men ønsker ikke at denne skal bli juridisk bindende. Han er kritisk til at områdeplanen er så restriktiv, og at dette vil hindre all videre utvikling. Han mener videre at administrasjonen har utarbeidet et forslag som ikke er i tråd med politikernes ønsker, og at det derfor blant annet blir vanskelig å opprettholde aktivitetsnivået i Lyngør med de følger det får for post/butikk og rutebåt. Han viser til Grunneierforeningens spørreundersøkelse der mange er kritiske til hele eller deler av planen.

Han mener blant annet at administrasjonen har tidfestet feil alder på en rekke bygg i Lille Svalsund/Holmen. Han mener dette er en alvorlig feil i planen med tanke på hvor inngripende planen er.

Han ønsker en ny soneinndeling der man i en ny Sone 1 går på å bevare hus fra før 1910, med krav til utforming at de skal tilpasses/ etterligne den originale bebyggelsen. I en ny sone 2 foreslås det forsiktig utbygging av enkeltbygg, herunder hus, anneks etc. I ny sone 3 tillates moderat utbygging som plasseres diskret i forhold til terreng og tilpasses bebyggelsen i sone 1 og 2.

Han ønsker at det må lages en konsekvensutredning før planen vedtas.

Kommunens kommentar:

Veilederen gjøres ikke juridisk bindende.

Innspill knyttet til feil alder på bygninger følges opp gjennom byggesak.

Det er gjort en ny vurdering av soneinndelingen som blant annet har ført til en inndeling av sone 2 i son 2a og 2b.

Innspillet tas for øvrig til orientering.

Dok.nr.: 140

Jørgen Agder

Gnr./bnr.: 81/13

Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:

J

Innspill: Han ønsker å få mulighet til å bygge på gnr 81/13 som i forslaget er regulert til grøntformål (GN5). Tomta er omgitt av bebygde eiendommer og har en størrelse og form som gjør at den er egnet for utbygging. En endring av status for eiendommen vil gjøre denne nærmest verdiløs.

Kommunens kommentar: I planforslaget åpnes det ikke for bygging på inneklemte tomter. Planforslaget er ikke endret som følge av innspillet.

Dok.nr.: 141

Tommy Jensen

Gnr./bnr.: xx/xx

Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:		N
Innspill: Han ønsker en klargjøring av hva som tillates på nyere bebyggelse i sone 1. Han ønsker at stier og veier på Steinsøya tegnes inn.		
Kommunens kommentar: Det er vanskelig å gi en generell beskrivelse av hva som kan tillates på nyere bygninger. Dette må tas i en konkret byggesak. Det er ingen offentlige brygger eller naturlige adkomstveier for offentligheten på Steinsøya. Det er vanskelig å få med alle stier og tråkk i en reguleringsplan. Planen har derfor tatt med de viktigste stiene som er åpne for allmennheten. I forhold til stier mellom og over eiendommer på Steinsøya så gjelder friluftsløven og eventuell hevdvunnen bruk.		
Dok.nr.: 142	Helge Prestrud Astad	Gnr./bnr.:
Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:		N
Innspill: Han mener både områdeplanen og veilederen er gode verktøy. Han ønsker ikke utbygging slik det er ønsket på 81/36 og 81/38.		
Kommunens kommentar: Innspillet tas til orientering. For øvrig er det deler av planen hvor historikken har lagt noen føringer. Det håper vi at Lyngørsamfunnet kan leve godt med på sikt.		
Dok.nr.: 143	Cecilie Risøe	Gnr./bnr.: Bommen 6
Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:		N
Innspill: Hun støtter innspill fra Lyngør grunneierforening, og peker videre på to ting. 1. Hennes hus er bygd i 1986, og ønsker derfor ikke å være i sone 1 på grunn av begrensningene som ligger i dette. 2. Hun ønsker å ta tak i bøyene der båtene ligger på svai. Dette er også påpekt av statsforvalteren		
Kommunens kommentar: Nyere hus som ligger innimellom eldre bebyggelse vil bli liggende i sone 1. Båter på svai må følges opp av havnesjefen.		
Dok.nr.: 144	Haakon Bjørn-Hansen	Gnr./bnr.: 82/147
Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:		J
Innspill: Planen går for langt i forhold til å bevare eksisterende bygninger og landskap på bekostning av å bevare Lyngør som levende samfunn. Planen er for inngripende i privat eiendomsrett. Veilederen bør ikke være juridisk bindende. Hytta deres ble bygd i 1930, og ønsker derfor at den ikke blir sone 1. Ønsker at hele hans tomt inkl brygge blir definert som tomteområde og ikke naturområde. Han mener at brygge BSB 6 og o_BSB3 ligger på hans eiendom. Innspill om dette ligger i sak 15/947 i brev 25.04.16. De vurderer å flytte til Lyngør, men må da få utvide hytta.		
Kommunens kommentar: Veilederen gjøres ikke lenger juridisk bindende. Eiendommen er flyttet over i sone 2A Det er naturlig at deler av hans store tomt fortsatt blir regulert til grøntstruktur siden dette i all hovedsak består av svaberg.		

Eiendomsgrenser i sjø må evt avklares i en jordskiftesak. Vi kan ikke se at det er grunnlag for å endre planen. Brygga reduseres for øvrig noe i areal.

For øvrig tas innspillet til orientering.

Dok.nr.: 145

Ronny Svensson

Gnr./bnr.:

Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:

N

Innspill: Ønsker at det åpnes for noe fortetting/tilbygg som ikke blir synlig fra sundet eller bryter med byggestil på eiendommen.

Han er forundret over at man løfter ut to eiendommer som gis særbehandling, og at disse eiendommene skal få lov til å gjøre noe ingen andre får lov til. Det gjelder både 81/38 og 81/36. Det pekes her på at alle andre får sine rettigheter innskrenket, mens disse to eiendommene skal få lov til tiltak som ikke ble godkjent etter hva som var tillatt i gjeldende plan.

Det pekes på at på 81/38 vil man ødelegge en helhetlig regulering, bygningene vil privatisere og hindre utsyn fra veien til sundet med en total bredde på 12,8 m som overgår bredden på huset, bygningene vil bli godt synlige fra sundet, bygningene ligger i et «nakent» terreng kloss inntil veien, og plasseringen harmonerer ikke med noen andre bygg verken når det gjelder møneretning eller avstand til hovedhus.

Angående 81/36 peker han på at tiltaket ligger i sone 1, og at bygningen vil hindre utsikten fra veien. Han hevder det er sterk lokal motstand mot tiltaket

Han mener at regulerte tomter på Odden fortsatt vil få en betydelig eksponering mot sundet, og spør derfor om det er mulig å fjerne disse helt.

Kommunens kommentar:

Det er deler av planen hvor historikken har lagt noen føringer. Det håper vi at Lyngørsamfunnet kan leve godt med på sikt.

Planforslaget viderefører forholdsvis nye planer der grunneiere har brukt store ressurser på å utarbeide reguleringsplaner. De nye bestemmelsene vil medføre en viss reduksjon i utbyggingen, og tiltakene anses som forsvarlige i forhold til vernehensynene.

For øvrig tas innspillet til orientering.

Dok.nr.: 146

Hanne Ruim

Gnr./bnr.: 81/26

Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:

Nei, innspillet gjelder 81/38

Innspill: Hun ønsker ikke at det skal bygges hus på eiendommen gnr 81 bnr 38, og mener at det blir feil å ta inn spesifikke bestemmelser for en enkelt eiendom i en områdeplan. Tomta gnr 81 bnr 38 er kun 282 m2, noe som tilsier at det ikke er plass til bolighus. Hun viser for øvrig til innspill i byggesaken i forbindelse med denne tomte fra 18. juni 2020.

Kommunens kommentar:

Det er deler av planen hvor historikken har lagt noen føringer. Det håper vi at Lyngørsamfunnet kan leve godt med på sikt.

Planforslaget åpner for å tillate en viss endring av eksisterende bebyggelse på 81/38, men ikke bygge nytt hus.

Dok.nr.: 147	Elin M Hoel Olsen og Torbjørn Olsen	Gnr./bnr.: 81/57
Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:		Nei, innspillet gjelder 81/38
Innspill: Hun er enig med Hanne Ruim. (Innspill nr 146)		
Kommunens kommentar: Planforslaget åpner for å tillate en viss endring av eksisterende bebyggelse på 81/38, men ikke bygge nytt hus.		
Dok.nr.: 148	Carl Christian Petersen og Claus Thomas Petersen	Gnr./bnr.: 82/11,25
Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:		N
Innspill: De ønsker at deres hus ikke skal være sone 1 hus som skal vernes. Huset er revet og bygd opp på nytt. De ønsker heller ikke at bygningsveilederen skal være juridisk bindende.		
Kommunens kommentar: Området er vurdert i forhold til ny soneinndeling, men med bakgrunn i at eiendommen ligger i tett bebyggelse med hovedvekt av eldre boliger vil eiendommen fortsatt bli liggende i sone 1. Bygningsveilederen blir ikke juridisk bindende.		
Dok.nr.: 159 og 150	Kari Waitz, Øyvind Waitz og Kristian Waitz	Gnr./bnr.: 81/30
Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:		J
Innspill: Ønsker å ha mulighet til å bygge et hus på en tomt som nå er foreslått til grøntformål. De ønsker også en generell mulighet til nye hus der dette ikke strider med verneformålet. Forskjellsbehandling ved å ta inn tiltak på noen eiendommer (81/38) som strider med planprinsipper ellers i planen må unngås.		
I forhold til veilederen så er hun positiv til arbeidet som er gjort med denne. Hun peker på at det er mange som har brukt Tvedestrandsgroenn på sine hus, og at denne fargen bør nevnes i veilederen.		
Kommunens kommentar: Planen åpner ikke for nye boliger. I planforslaget åpnes det ikke for bygging på inneklemte tomter. Dette gjøres det ikke endringer på. Det er deler av planen hvor historikken har lagt noen føringer, som åpner for en viss forskjellsbehandling. Det håper vi at Lyngørsamfunnet kan leve godt med på sikt. Farger blir et tema i bevaringsveilederen.		
Dok.nr.: 151	Anne-Lise Lyng og Heidi Lyng	Gnr./bnr.: Lyngørsida 11
Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:		Ønsker at brygga går 1,7 meter lengre ut
Innspill: Ved å utvide brygga 1,7 meter vil brygga bli 15 m2 som er en normal størrelse i kommunen. De ønsker ikke at veilederen skal være juridisk bindende, men beholdes som viktig kilde til kunnskap.		
Kommunens kommentar:		

Fylkeskommunen har innsigelse på byggegrense mot sjø. Brygga ivaretar i dag nødvendig bryggefunksjon for huseier, og en utvidelse av brygge er vanskelig i forhold til presedens. Planen legger derfor ikke opp til å behandle denne brygga spesielt.

Dok.nr.: 149, 152, 153 og 154

Conrad Holm

**Gnr./bnr.: 80/120
80/36**

Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:

J

Innspill: Store Svalsund 7 (80/120) er plassert i Sone 3, men han mener det bør være i sone 2, evt 4. På andre siden av sundet er det sone 2 helt ut til fjorden med 2-3 hytter eksponert mot sundet.

Han ønsker å få regulert inn to nye boligtomter i bakkant av Store Svalsund 11/13/15 med tilhørende brygger.



For øvrig har han en del generelle kommentarer

Han er ikke enig i at Lyngør har hatt feil utvikling og at alt må fryses som i dag. Han peker blant annet på at det har vært bygd tettere før, og at gamle tiltak ikke vil bli godkjent på nytt.

Han er ikke enig i soneinndelingen siden man blander nyere og eldre hus.

Han mener det er rart at man kan ha større tilbygg i sone 1 enn i sone 3. Han ønsker at sone 3 tas bort og erstattes med sone 4.

Han mener at man må kunne bygge 1-2 hus i Lyngør i året.

Å bygge på en kvist vil være en god løsning for å utnytte huset godt, og dette bør derfor være lov.

Han har en bolig som ligger i sone 3, og ønsker at denne skal ligge i sone 4.

Kommunens kommentar:

Det er gjort en ny vurdering av soneinndelingen på bakgrunn av innkomne innspill.

Sone 3 er delt inn i fritidsbebyggelse og boligbebyggelse og kan øke BYA opptil 120 m2.

I planforslaget åpnes det ikke for bygging på uregulerte tomter.

Det åpnes for å bygge kvister der hvor dette kan forsvares mtp vernehensynene. Denne typen utbygginger skal ikke eksponeres mot sundet.

Dok.nr.:155

Ida Lützow-Holm

Gnr./bnr.: Odden 2

Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:

Innspill: Hun ønsker redusert utbygging innenfor tidligere regulerte områder, og ønsker ikke at 81/36 får bygge større enn andre.

81/38 bør ikke få bygge ut med bolig på sin eiendom.

Kommunens kommentar:

Planforslaget viderefører forholdsvis nye planer der grunneiere har brukt store ressurser på å lage plan. De nye bestemmelsene vil medføre en viss reduksjon i utbyggingen, og tiltakene anses som forsvarlige i forhold til vernehensynene.

Det er deler av planen hvor historikken har lagt noen føringer. Det håper vi at Lyngørsamfunnet kan leve godt med på sikt.

Forøvrig tas innspillet til orientering.

Dok.nr.: 156

Gro Anette Rønnov

**Gnr./bnr.: Lille Svalsund
13**

Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:

J

Innspill: Rønnov eier området ved Grendehuset som er regulert til Park/Friområde. Hun sier at dette er en regulering som skal brukes når det offentlige har planer for et slikt område, og at det da må eksproprieres. Området har nå ligget i regulert i 20 år uten at kommunen har gjort dette. Hun peker blant annet på at Sivilombudsmannen, Departementet og Den europeiske menneskerettighetsdomstolen har uttalet et slik regulering av privat eiendom til offentlige formål forutsetter at planer for området iverksettes.

Hvis hun får lov til å bygge som hun tidligere har søkt om vil hun være villig til å diskutere hva som kan gjøres med resten av tomta. Hvis dette ikke går gjennom vil hun prøve ut de rettslige sidene av områdeplanen og kommunens tidligere behandling av hennes byggesøknader.

Kommunens kommentar:

I planforslaget åpnes det ikke for bygging på inneklemte tomter. Dette gjøres det ikke endringer på.

En regulering til park/friområde videreføres. Dette innebærer at kommunen må gjøre en vurdering knyttet til kjøp eller ekspropriasjon i løpet av 10 år hvis man vil erverve området.

Dok.nr.: 157

Bjørn Voll og Venke Leite

Gnr./bnr.: Lyngørsiden 93

Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:

N

Innspill: Ønsker ikke at gnr 81 bnr 36 skal forskjellsbehandles, og med det få lov til å bygge bod og anneks som er større enn det andre får lov til.

Kommunens kommentar:

Innspillet tas til orientering.

Det er deler av planen hvor historikken har lagt noen føringer. Det håper vi at Lyngørsamfunnet kan leve godt med på sikt.

Dok.nr.: 158

Emil Schwabe-Hansen

Gnr./bnr.: 81/16

Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:

Bod 25 m2.

Innspill:

De er kritiske til forskjellsbehandling på gnr 81/36 og 81/38 som får spesialbehandling i forhold til andre med tilsvarende ønsker og behov.

De mener at Grunneierforeningens spørreundersøkelse var ledende i forhold til en konklusjon om en mindre omfattende og forpliktende plan. De støtter ikke denne konklusjonen.

De mener det er viktig med et sterkt vern av bebyggelsen ut mot sundet også for bygg fra etter 1910.

I forhold til bestemmelser ønsker de at uthus bør kunne øke størrelsen til 25 m2 hvis det er rom for det. De har hatt et større uthus på sin eiendom tidligere som nå er revet, og har behov for lagring av kajakk etc. De ser at det blir vanskelig å bygge tilsvarende stort, men ønsker å øke uthus fra 20 til 25m2.

Veilederen bør være veiledende, samtidig som det ønskes strenge bestemmelser. Det henvises blant annet til reg plan for Kolbjørnsvik, og det ønskes enda et hakk strengere bestemmelser enn her. Samtidig er det viktig at ikke vanlig vedlikehold blir gjort vanskelig.

Kommunens kommentar:

Størrelsen på anneks/ uthus i sone 1 ligger normalt på 10 m2. I dette tilfellet foreligger det dokumentasjon på en større bod på eiendommen. Med bakgrunn i dette vil en større bod kunne godkjennes gjennom en byggesak, hvis man klarer å få til en omforent løsning med kommunen og fylkeskommunen som ivaretar verneinteresser og andre hensyn.

Bestemmelsene er endret slik at veilederen ikke er juridisk bindende. Bestemmelsene er justert for å sikre vernehensyn.

For øvrig tas innspillet til orientering.

Dok.nr.: 160

Anne-Grethe Svenson

Lyngørsiden 85

Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:

Innspill: Hun er redd for at et for sterkt vern vil få negative konsekvenser for et levende lokalsamfunn.

Hun ønsker derfor at det skal være mulig med en viss fortetting.

Hun mener det er forskjellsbehandling at tiltak på gnr 81 bnr 36 særstilles med tillatelser som ingen andre får. Hun anbefaler å gå ned til 20 m2 for annekset siden det muliggjør bygg som er mere terrengtilpasset enn det som nå ligger i planen.

Hun peker videre på gnr 81 bnr 38 som planutvalget pekte på burde inn i planen. Hun peker da på at dette ligger i sone 1. Tiltaket innebærer en ytterligere nedbygging av Lyngør, med et nytt bygg med sterk eksponering mot Sundet, og tilsvarende redusert utsyn mot sundet for de som passerer langs veien.

Hun ønsker at regulerte tomter på Odden tas ut av planen.

Kommunens kommentar:

Planen er streng, men åpner blant annet for en viss utbygging knyttet til boder, påbygg etc.

I planforslaget åpnes det ikke for bygging på inneklemte tomter.

Planforslaget viderefører forholdsvis nye planer der grunneiere har brukt store ressurser på å lage plan. De nye bestemmelsene vil medføre en viss reduksjon i utbyggingen, og tiltakene anses som forsvarlige i forhold til

Det er deler av planen hvor historikken har lagt noen føringer. Det håper vi at Lyngørsamfunnet kan leve godt med på sikt.

For øvrig tas innspillet til orientering.

Dok.nr.: 161

**Helge Krafft
Benedicte Malling
Adele og Thomas Os**

**Gnr./bnr.:
82/78
82/50 og
82/122
82/48**

Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:

Ja

Innspill:

Grunneierne ønsker at man skal kunne oppføre anneks på inntil 30m2 og bod på inntil 12 m2 i sone 2, der forholdene ligger til rette for det.

De stiller spørsmål ved om arealformål grøntstruktur som kommer inn på deres eiendommer er å anse som en byggeforbudslinje. Grøntarealene anses som en del av tomta der man ønsker å ha muligheter for å gjennomføre aktuelle tiltak som opparbeidelse av plen etc.
De ønsker muligheter for å bygge flere boliger på eiendommene.

Odden 20 ble bygd i 1938, men er SEFRAK registrert. Det bes om at denne registreringen fjernes.

Kommunens kommentar:

I forhold til dette innspillet samt fylkeskommunens innsigelse er det gjort en vurdering av hvilke eiendommer det kan være mulig ha en noe større frihetsgrad enn ellers. Dette har resultert i sone 2A og 2B. Med bakgrunn i innsigelsen er maks størrelse bod/anneks satt til 20 m2.

Grøntstruktur går delvis inn på tomtene. Det er gjort en vurdering av dette hvor eiendommen til Os nå i mindre grad reguleres til grøntstruktur.

Eier opplyser at de ønsker en gangvei frem til eiendommen. Vi har tatt inn i bestemmelsene at opparbeidelse av gangveier er tillatt innenfor områder regulert til grøntstruktur.

SEFRAK-registeret har registrert bygninger i Lyngør frem til 1940. Vår soneinndeling har tatt utgangspunkt i dette, og vi er derfor glade for alle innspill som kan gi et riktig bilde av situasjonen. I forbindelse med planarbeidet har vi laget et skille der boliger fra før 1910 tillegges vekt i sone 1.

Dok.nr.: 164

Knut Oeding

**Gnr./bnr.: 82/40
og 82/36**

Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:

J

Innspill: Ønsker at det skal tillates bygging på gnr 82 bnr 40, og at planen for 82/36 som ligger i sone 1 er for streng. Huset ble totalt ombygd i 1970, og har lite til felles med huset som ble bygd i 1906. Ønsker ikke juridisk bindende veileder.

Kommunens kommentar:

I planforslaget åpnes det ikke for bygging på inneklemte tomter. Planen er streng, men åpner blant annet for en viss aktivitet knyttet til boder, påbygg etc.

Bestemmelsene er endret slik at veilederen ikke blir juridisk bindende. Noen av føringene blir tatt inn i bestemmelsene.

I sone 1 er det mange ombygde hus. Fremtidige byggesaker i denne sonen må derfor ta hensyn til at alle husene er unike.

Dok.nr.: 163

Christina Bjørn-Hansen Bock

**Gnr./bnr.: 82/86
82/109, 82/156
og 82/86**

Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:

J

Innspill: Ønsker klarhet i om dagens bebyggelse som kun har vært brukt som fritidsboliger fortsatt vil være det.

Ønsker bekreftet at Odden 45 ligger i Sone 1 og at det kan bygges anneks på inntil 20m2 hvis det ikke utfordrer vernehensynene.

Hun ønsker å be bygge 82/109 og 82/156 med to nye boliger.

Kommunens kommentar: Eiendommer som er oppført som fritidsbolig vil fortsatt bli behandlet som fritidsbolig.

Odden 45 ligger i sone som er endret til sone 2A. Med bakgrunn i innsigelse fra fylkeskommunen åpner ikke planen lenger for anneks i denne sonen.

I planforslaget åpnes det ikke for bygging på frittliggende eller inneklemt tomter som ikke er ferdig regulert.

Dok.nr.: 165

Hege Knoph Berg

**Indre Stensøen 8,
80/96**

Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:

J

Innspill: Ønsker å ha mulighet for høyere utnyttelse på sin eiendom.

Kommunens kommentar: Innspillet tas til etterretning, og planforslaget endres slik at de fleste fritidsboliger kan bygge opp til totalt BYA 120 m² i sone 3. Ny bebyggelse må underordne seg omgivelsene og plasseres slik at landskapsvirkningen bli minst mulig.

Dok.nr.: 166

Rolf Chr Jerving

Gnr./bnr.: 81/36

Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:

J

Innspill: Han har sett innspill fra Øystein Solbakken og Jannicke Ellingsen som hevder at foreslåtte tiltak i planen innebærer forskjellsbehandling. I innspillet tilbakeviser han dette..

Kommunens kommentar: Innspillet tas til orientering.

Dok.nr.: 168

Jannik Bjørn-Hansen

Gnr./bnr.: 82/83

Ønsker utbygging på sin eiendom J/N:

Nei

Innspill: Ønsker at bygget ikke skal være Sefrak registrert. Eiendommen ble bebygd i 1939, og senere ombygd vesentlig.

Kommunens kommentar: SEFRAK-registeret har registrert eiendommer i Lyngør helt frem til 1940. Hvorvidt dette skal videreføres må avklares i andre prosesser. Vi har gått gjennom alle SEFRAK-registrerte bygninger for å gjøre en vurdering av de forskjellige sonene som grunnlag for videre forvaltning.

From: Rolf Haavik <rolf.haavik@gmail.com>
Sent: 16. april 2020 13:02
To: Tvedestrand, Postmottak
Subject: Innspill til Områdeplan for Lyngør

Hei!

Jeg er deleier i et hus på Odden og eier av en ubebygget tom i Sandbukta.

Jeg har er par innspill:

Viktig Strandeng/strandsump?

Det står i dokumentet at det er en viktig strandeng/strandsump i Sandbukta.

Jeg mener dette er en kunstig skapt sump som ikke hører hjemme her. Når jeg var ung (fra ca 1973) var det ikke sump, den ble skapt når veien ble utbedret og man utelot å lage skikkelig drenering. Jeg ønsker at dette område settes tilbake i sin opprinnelige stand, hvor man kunne drive fritidsaktiviteter på en tørr grunn. Vi teltet og hadde mye moro her.

Ny drenering under veien vil koste lite og sette landskapet tilbake til sin opprinnelige stand. Område kan i fremtiden brukes til lek og spill, med benker for voksne.

Bebyggelse i Sandbukta

Jeg håper ikke det legges samme begrensninger på bebyggelsen i Sandbukta som for bebyggelsen langs Lyngørsundet. Det vil være unødvendig og uhensiktsmessig. Bebyggelsen i Sandbukta bør følge de eksistensen regler for bygging i Tvedestrand.

Hilsen Rolf

Sendt fra min iPhone

> 3. apr. 2020 kl. 19:02 skrev Digipost <no-reply@digipost.no>:

>

> Hei Rolf,

>

> Du har et ulest brev fra Tvedestrand kommune i Digipost: «Post fra Tvedestrand kommune»

>

> Tvedestrand kommune har følgende beskjed om brevet de har sendt deg:

>

> -----

>

> Vedr. 19-13044-9 - Områdeplan for Lyngør - Varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram.

>

> -----

>

> Brevet ble levert 03.04.20 15:41

>

> Hvorfor får jeg dette varselet?

> Offentlige virksomheter må sende deg et varsel når de sender viktige brev digitalt. Det er ikke mulig å skru av denne typen varsler.

>

> Logg deg inn på <https://www.digipost.no/> for å lese brevet.

> Trenger du hjelp til å logge inn? Se vår hjelpeside, <https://www.digipost.no/hjelp/innlogging>

>

> Med vennlig hilsen

From: Nils Stiansen <nils.stiansen@hotmail.com>
Sent: 23. april 2020 20:03
To: Tvedestrand, Postmottak
Subject: Områdeplan for Lyngør

03.04.20 mottok jeg varsel om oppstart av planarbeid for områdeplan for Lyngør.
Tvedestrand kommune legger også planen ut for høring.

Undertegnede med flere har tidligere fått godkjent reguleringsplan på Odden Lyngør på
g.nr/b.nr 82/169 arkivsak 2013/1-83.

Vi regner med og forutsetter at denne godkjente reguleringsplanen forblir godkjent slik den
foreligger.

Imøteser deres bekreftelse.

Vennlig hilsen
Nils Stiansen

Tvedestrand kommune
Plan, miljø og eiendom
Postboks 38
4901 TVEDESTRAND

TVEDESTRAND KOMMUNE
DOCUMENTSENTERET
DATO 28/4-20
AKTIVITET 19/13044-19

Områdeplan for Lyngør

Vår familie er grunneier i Lyngør og skriver til dere i anledning det pågående reguleringsarbeidet.

Vi støtter arbeidet med en ny og grundig reguleringsplan, men er samtidig bekymret for at en lite planstyrt byggepraksis i kommunen gjennom flere år nå skal ramme oss unødvendig hardt.

Lyngør består av en mangfoldig gruppe mennesker. Selv er vi eier av en svært beskjedne hytte på tomt 82/50 (adr. Odden 14). Hytta ble satt opp av min bestefar Haakon Malling i 1953 og ligger midt på Odden, godt utenfor den såkalte "brannvernssonen". Hytta er liten og ikke bygget i klassisk sørlandsstil. Her har vi likevel kost oss gjennom generasjoner, under filosofien om at ferielivet skal være enkelt. Rundt oss har vi med forundring sett at det ene nye bygget dukker opp etter den andre, uten tilsynelatende krav til ensartet utførelse. Vi støtter derfor at krav til byggesøknader strammes inn og kanskje også stanses helt i de tette bebygde områdene, både med tanke på brannvern og estetikk. Vi er imidlertid sterkt i mot en full byggestopp og mener at et slikt tiltak vil være urimelig og unødvendig inngripende overfor eksistensnære tomteeiere. Det må være mulig å forene interesser til den enkelte grunneier med en strammere og mer omforent praksis i kommunen for fremtiden.

Vi er også eier av tomt 82/122. Deler av denne tomten er i gjeldende reguleringsplan regulert til LNF, mens deler er regulert med mulighet for bebyggelse. Tomten har også tilhørende bryggeplass lenger øst på Odden, samt øya Gåsholmen i Lyngørfjorden. Vi har i øyeblikket ingen konkrete planer om å bygge på tomten, men det er ikke utelukket at et slikt ønske kan inntreffe i fremtiden. Det vi da vil søke om å få sette opp, vil være i klassisk sørlandsstil, godt trukket tilbake fra både Sundet og den tette bebyggelsen på øya. Om bebyggelsen blir synlig fra vannet eller ikke, er ikke godt å si. Det blir uansett

liggende så langt inn på øya at den umulig kan virke skjemmende, snarere tvert i mot.

Det er ikke utelukket at jeg, min mann eller noen av våre 4 barn vil kunne bosette seg i Lyngør en gang i fremtiden. Dette har vært en drøm vi har hatt gjennom flere år. Et nybygg på tomt 82/122 vil derfor være aktuelt for både bolig- og fritidsbruk. Nå håper vi imidlertid at ikke reguleringsarbeidet tar fra oss drømmen om at vi en gang i fremtiden vil kunne rette en søknad til kommunen om å få bygge, og at kommunen da vil ha mulighet for bruk at "skjønn" ved behandling av søknaden, i tråd med god forvaltningspraksis.

Poenget med dette brevet er å få frem at det finnes mange grunneiere i Lyngør som deler et felles ønske om å bevare øyas egenart. Dersom en slepphendt byggepraksis gjennom flere år (årtier) fører til at all bygging forbys, vil det være svært uheldig for en naturlig utvikling av Lyngør som et levende øysamfunn. Det vil også slå urimelig hardt ut for de grunneiere som i en årrekke har vært i besittelse av tomter uten å fremme søknad til kommunen, hverken om utvidelse av eksisterende eiendommer eller for nybygg.

Som en kuriositet kan for øvrig nevnes at min oldemor, Benedicte Mallings, fikk bygget Lyngørs første sommerhytte i 1911 (adr. Odden 4), da hun som datter av Bernt A. Olsen (Lyngør) ble gift med Johan Mallings og flyttet til Oslo.

Med vennlig hilsen


Benedicte Mallings
Eier av 82/50


Haakon Walter Mallings
Eier av 82/122

VERN AV LYNGØR

Innspill høring – Planprogram – Områdeplan

Lyngør bør vernes eller fredes – helt eller delvis. En verneplan for uthavna vil også bidra til nye næringer, arbeidsplasser og videre utvikling av både Lyngør og regionen.

Undertegnede representerer eiere av eiendommen og hus nr. 13, Odden, Lyngør Vi er bundet til stedet gjennom familieband i generasjoner.

I forbindelse med ”Planprogram - Områdeplan for Lyngør – høringsutkast 10.03.2020”, ønsker vi å komme med følgende innspill og henstilling:

- 1) At tettstedet Lyngør vurderes som verneverdig og / eller fredes – helt eller delvis. Jfr. kriterier for vedtaket om fredning av Ny Hellesund, fattet i 2016.**
- 2) At Tvedestrand kommune tar kontakt med de relevante instanser, som fylkeskonservator og riksantikvar, for å utarbeide en ny reguleringsplan for varig vern eller fredning av hele eller deler av Lyngør.**

Uthavnene langs Sørlandskysten er blant **de viktigste kulturminnene** Norge har, også unike i internasjonal sammenheng. Betydningen kysten vår har hatt gjennom historien er levende bevis på ”hvordan landet ble til”. Et særpreg fra vår kulturarv som kan sammenliknes og sidestilles med **stavkirkene**. Uthavnene, bebyggelsen og miljøene disse representerer, er noe helt typisk for vår identitet som nasjon og egenart.

Lyngør, Sørlandets desidert største og mest betydningsfulle uthavn, ja også i landsmålestokk, er gjennom størrelse, autentisitet og representativitet, en svært sentral faktor blant de bevarte uthavnene. Det opprinnelige bygningsmiljøet er stort sett intakt. Områdets historiske tidsdybde er dermed visuelt lesbart, spesielt i det indre havneområde. Vi finner klare paralleller med uthavna Ny Hellesund og Lyngør, og anbefaler at man kan følge mye av den samme prosessene som ble fulgt da fredningen der ble gjort i 2016.

Om innspill vedr. fast helårs bosetting, innspill om næring, sysselsetting, har vi følgende innspill og henstilling:

Vi anbefaler at det i det videre planarbeid utarbeides planer for næringsmessige muligheter.

Tettstedet Lyngør med omliggende område har stort potensial for utvikling av ny næring og arbeidsplasser blant annet med utgangspunkt i ovenfor nevnte eventuelle reguleringsplan om varig vern. Dette vil ikke bare komme uthavna Lyngør til gode, men vil være en ressurs for regionen.

Flere utredninger og programmer er gjort med hensyn til utvikling av næringsvirksomhet i vernede / fredede områder.

Siden 2006 har Riksantikvaren hatt stor satsing på verdiskaping med utgangspunkt i kulturarv. **Verdiskapingsprogrammet** på kulturminneområdet har vist hvordan kulturminner i større grad kan bli brukt lokalt og bidra til både miljømessig, kulturell, sosial og økonomisk verdiskaping. Lyngørs skole fra 1875 er et eksempel på bygningsarv som i dag kan benyttes til såvel næringsvirksomhet som til historisk arkiv, utstillinger, kursvirksomhet etc. Turisme, grønn næring og havbruk er blant de foreslåtte tiltak som kan bidra til både sysselsetting og verdiskapning.

Av empirisk materiale finnes flere rapporter fra NIBR (Norsk Inst. for by- og regionforskning), blant annet en forholdsvis fersk rapport: *Kulturarv som ressurs i samfunnsutviklingen - Suksessfaktorene i by- og tettstedsutviklingsprosjekter med fokus på vern og ny bruk av eldre Bygninger* (NIBR-rapport 2016:7)

På vegne av eiere og brukere av hus nr. 13 Odden, Lyngør (82 / 8)

Knut Heidem
(sign.)

Inger Sars Aschehoug
(sign.)

Harald Pettersen
(sign.)

From: Harald Pettersen <harapett@hotmail.com>
Sent: 4. mai 2020 10:05
To: Due-Tønnessen, Martin
Subject: Innspill - høring
Attachments: Innspill Odden 13.pdf

Hei,

vedlegger innspill (Planprogram - Områdeplan) fra oss som brukere og eiere av Odden 13 i Lyngør. Innspillet er undertegnet av tre av oss på vegne av samtlige brukere og eiere.

Mvh
Harald Pettersen

ARKIDE' v/ANNA GODAL, Østegårdsveien 115, 4915 Vestre Sandøya. Org.nr:864686842.
Telefon: 37 16 75 45. Mobil: 957 56 497. E-post: anngod@frisurf.no

TVEDESTRAND KOMMUNE

DOKUMENTSENTERET

DATO 4/5-20

JOURNALNR.

SAKSNR. 19/13044-21

Til Tvedestrand kommune v/Martin Due-Tønnesen

Postboks 38

4901 Tvedestrand

Vestre Sandøya 30.04.20

**Innspill i forbindelse med planarbeid og høring planprogram for områdeplan for Lyngør.
På vegne av Gro Anette Rønnov, Gnr: 82, Bnr: 28,91,142,149, Odden Lyngør.**

Det vises til tidligere henvendelser av 28.01.13 og 15.02.13 når det gjelder søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen av 27.02.01.

Saken gjaldt tilbakeføring fra friområde til boligformål, og tilrettelegging for en bolig i "Hagen" på 82/149, med tilhørende bryggeparsell 82/142.

Bakgrunnen for reguleringsplanen av 27.02.01 var kjent for Svein O. Dale, som i 2013 anbefalte Fam. Rønnov om å søke om dispensasjon fra planen.

Vedlagt følger skisseprosjekt for bebyggelsesplan, som ikke nødvendigvis viser endelig utforming og plassering av ny bolig, da det i mellomtiden er oppført nye boliger i umiddelbar nærhet, som det vil være naturlig å tilpasse en ny bolig til.

Det er også vedlagt illustrasjoner av tenkt ny bebyggelse sett fra sundet i sør-vest og veien i sør-øst.

Det anmodes herved at eiendommene blir tatt inn i den nye områdeplanen med boligformål.

Med vennlig hilsen

ARKIDE' V/Anna Godal

ARKIDE' v/ANNA GODAL, Sandøykilen, 4915 Vestre Sandøya, Org.nr: 864686842.

Telefon: 37 16 75 45. Mobil: 957 56 497. E-post: anngod@frisurf.no

Tvedestrand kommune, Byggesak

Postboks 38

4901 Tvedestrand

Vestre Sandøya 15.02.13

**Søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for Gnr: 82, Bnr: 28, 91, 142, 149,
For Fam. Rønnov, Odden, Lyngør.**

Det vises til henvendelse av 28.01.13, med vedlegg som viser tenkt/ønsket bebyggelse i "Hagen",
(82/149) og på tilhørende bryggeparsell (82/142).

Fam Rønnov søker i denne omgang om dispensasjon fra reguleringsplanen av 27.02.01, for å legge til
rette for senere søknad om rammetillatelse for nevnte tiltak.

Med vennlig hilsen



ARKIDE' v/Anna Godal

ARKIDE' v/ANNA GODAL, Sandøykilen, 4915 Vestre Sandøya. Org.nr: 864686842. Telefon: 37 16 75 45. Mobil: 957 56 497. E-post: anngod@frisurf.no

Tvedestrand kommune, Byggesak

Postboks 38

4901 Tvedestrand

Vestre Sandøya 28.01.13

Vedr. Ny bolig i "Hagen" for Fam. Rønnov, Gnr: 82, Bnr: 142+149, Odden, Lyngør.

Det vises til befarung 10.10.2012, der det ble fremmet ønske om å oppføre en bolig med sjøbod på nevnte eiendommer.

Eiendommene ble som kjent regulert til friområde av Tvedestrand kommune 27.02.2001, etter en del stridigheter vedr. bruk av denne.

Siden den tid har "Hagen" grodd igjen til et villnis, der nabolaget stort sett dumper hageavfall, og den har således ikke blitt tatt i bruk som et egentlig friområde.

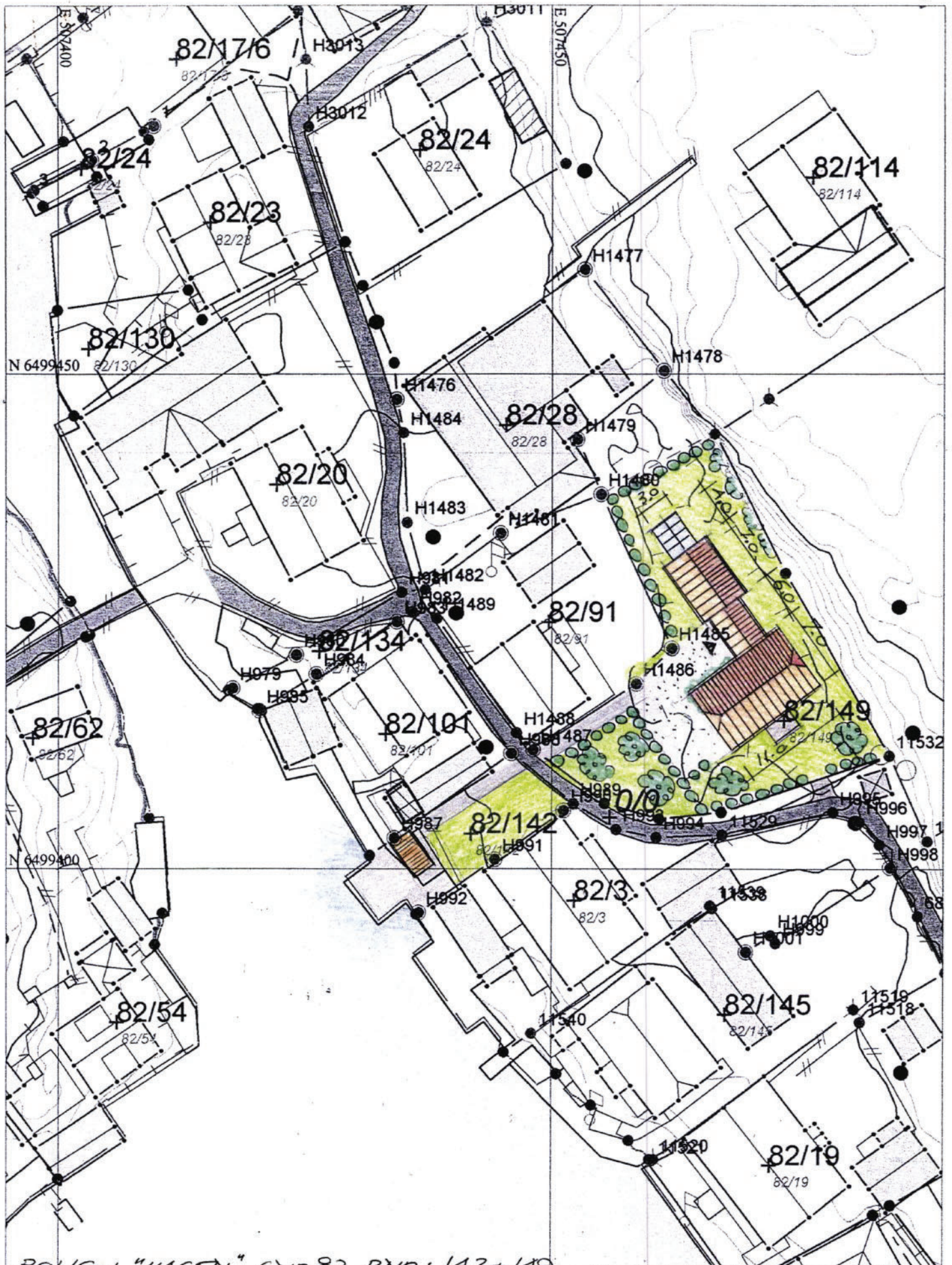
Familien Rønnov ønsker nå å etablere seg på Lyngør, og å oppføre en bolig på eiendommen.

Vedlagt følger skisse til bebyggelsesplan, samt foto/illustrasjoner som viser eksisterende situasjon, samt hvordan eiendommen er tenkt bebygget.

Vi ønsker kommunens kommentarer til foreslått "ny" bruk, samt tilbakemelding om hva kommunen ønsker av materiale/dokumentasjon som skal ligge til grunn for evt. å tilbakeføre eiendommen til boligformål.

Med vennlig hilsen

ARKIDE' v/ Anna Godal



BOLIG I "HAGEN" GNR 82, BNR: 142+149
 ODDEH, LYNØR
 SKISSEPROSJEKT - BEBYGGELSESPLAN
 ARKIDE / ANNA GODAL

N 6499350



Situasjonskart
 Tvedestrand kommune
 Grensene på kartet er ikke rettsgyldige
 10.10.2012 / 11-2012
 Målestokk 1:500 30/A-2020



SETT FRA SVALEBUND ; FØR .

FAM. RØNNØV ;

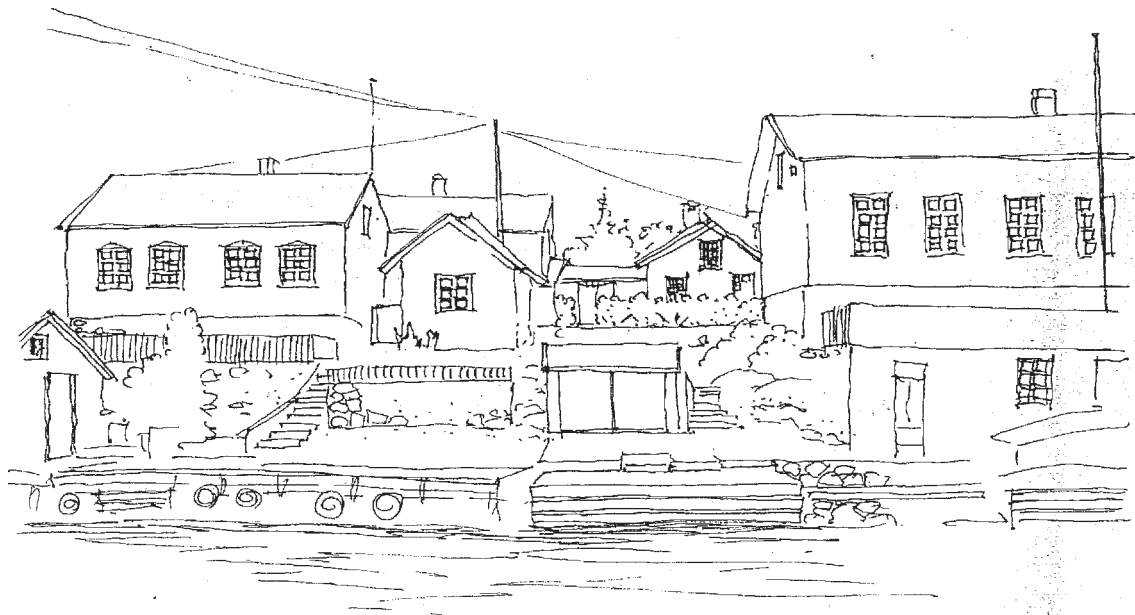
BOLIG I "HAGEN" GNR: 82, BYR: 142 + 149

ODDEN, LYNØYR

ILLUSTRASIONSFOTO FØR

ARKIDE / ANNA GODAL

DATE: 30/4-2020
VEDL NR: 02



SETT FRA SVÆLESUND; ETTER.

FAM. RØNNOV;
 BOLIG I "HAGEN", GNR: 82, BNR: 142+149
 OPDEN, LYNØEN
 SKISSE; ETTER UTBYGGING
 ARKITEKT ANNA GOODAL

DATO: 30/4-2020
 VEDL. NR: 03



SETT FRA VEIEN - SØR-ØST

FAM. RØNNØV; BOLIG I "HAGEN" GNR: 82, BNR: 142+149

SKISSE SETT FRA SØR-ØST

INNspill til NY OMRÅDEPLAN FOR LYNØR

ARKIDÉ YANNA GODAL, 4915 V. SANDØYA

DATO: 30/A-2020

VEDL. NR: 04

From: Øivind Olsen <olsen.oivind@hotmail.no>
Sent: 4. mai 2020 19:41
To: Due-Tønnessen, Martin
Subject: Innspill til reguleringsplan

Jeg viser til brev datert 3 april 2020 om områdeplan for Lyngør Varsel om oppstart og planarbeid og høring av planprogram.

I den forbindelse vil jeg vise til min Mail vedrørende sletting av reguleringsplan på min eiendom 82/17. Denne planen er nå over 20 år gammel og jeg forventer at den blir slettet og at ingen ny reguleringsplan(er) eller andre inngripener blir foretatt på min eiendom.

Med hilsen
Øivind Olsen
Sendt fra min iPhone

From: Lars Odd Nordaas <larnorda@msn.com>
Sent: 5. mai 2020 11:56
To: Tvedestrand, Postmottak
Cc: Due-Tønnessen, Martin; a Anna Aa Kvale
Subject: Korrigering a feil i plankart og innspill til pågående planarbeid for Lyngør

Emne: Korrigering a feil i plankart og innspill til pågående planarbeid for Lyngør

Vi har et noen innspill til pågående planarbeid for Lyngør.

1. Det er feil angivelse av alder på beboelseshus helt nord på Odden.
 - a. Lille Svalsund 8, 82/61 ble bygget i 1876. Det ble skilt ut og solgt fra familens eiendom 82/55 i 1929. Dvs. feil aldersfarge i TKs planinnspill.
 - b. Vår resterende eiendom 82/55 ble først bebygget i 1939 og er derfor feilaktig klassifisert som 1800-1900 i TKs plankart.
2. Vi vil påpeke at vår eiendom ikke tilhører det historiske og verneverdige miljøene i Lyngør, senest bekreftet av fylkeskommunen i 2019.
NB! Alle eiendommene på nordsiden av Odden, Holmen og Steinsøya er enten fritidsbebyggelser, eller boliger bygget etter 1939 (de fleste 1950/60).
3. Vi vil beholde nåværende planstatus (bolig) og byggegrenser(til sjøen) for vår rommelige eiendom fordi vi vurderer å dele den til boligformål eller eventuelt bygge anneks øst for nåværende bolig. PS! Dette er kommunisert til arkitekt og TKs byggesaksavdeling før delingsforbudet.
Dette blir ikke synlig fra det historiske miljøet i Lyngørsundet.
4. For øvrig er vi svært interessert i å beholde Lyngørs historiske miljø, og mener det er synd at kommunen de siste år lot slipp på vedtatt plan fra 1978, som la gode retningslinjer for byggeskikk og bevaring av det historiske miljøet i Lyngør og som Lyngørs grunneiere etterlevde.
De siste års frislipp for et par kreative arkitekter uten kjennskap til distriktet har tilført Lyngør bebyggelse med; 10-12 «verandadører», panoramavinduer, takvinduer, aluminiumsvinduer, imiterte betongvegger(ikke trepanel), granitt (ikke tradisjonell brent tegl) på tak.
Men vi har heldigvis de senere år sett gode rehabiliteringer som doktorgården med tilhørende løe.

Med vennlig hilsen
Anna Kristina Kvåle og Lars Nordaas
Lille Svalsund 2
4910 Lyngør

From: Rolf Jerving <rolf.jerving@dofus.com>
Sent: 8. mai 2020 13:08
To: Tvedestrand, Postmottak
Subject: Innspill områdereguleringsplan for Lyngør

Hei,

Jeg har følgende innspill til områdereguleringsplanen:

I gjeldende kommunedelplan er det i retningslinjene til §11-9, nr. 5.0 et *skal-krav* at anneks og andre sekundærbygninger maksimalt kan ligge 7,5 meter fra hovedhuset. Dette skal-kravet begrenser kommunens mulighet til å velge plasseringer av anneks og sekundærbygninger som ut fra en samlet vurdering er bedre, men som innebærer lengre avstand fra hovedhuset. Dette ble senest demonstrert i den nylig omtalte saken om anneks og bod på Lyngør der fylkesmannen ikke godkjente kommunens vedtak om å trekke bod og anneks lengst mulig bort fra sjøen, selv om dette ville hindret store naturinngrep og gjort byggene mindre synlige fra sjøen.

I områdereguleringsplanen for Lyngør bør det derfor fremgå at kommunen *kan* fravike kommunedelplanens bestemmelse om maks 7,5 meter avstand fra hovedhuset for anneks og øvrige sekundærbygg, dersom kommunen samlet sett vurderer dette som den beste løsningen. Ved motstrid mellom områdereguleringsplanen og kommunedelplanen på dette punktet, vil den sist vedtatte planen være gjeldende.

Mvh
Rolf Jerving

Tvedestrand kommune
Plan, miljø og eiendom
Postboks 38
4901 Tvedestrand

Astrid-Anette Koppang
Ann Mari Koppang
Nils Koppang
Kjetil Fochsen Ellestad
Dato: 08.05.2020

Innspill til områdeplan for Lyngør – Varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram

Vi viser til brev av 3.4.2020 som inviterer til innspill på reguleringsplanarbeid for Lyngør med planprogram for prosess, innhold og fremdrift, jfr. PBL § 12-8 og 12-9.

Viser også til 2. gangs behandling og endelig vedtak av kommunedelplan 2011-2023 for kystsonens byggeområder den 11.07. 2012 (vedlagt), der det henvises til vedtak i Teknisk, plan- og naturkomitten den 15.11.2011, og 29.11.2011 og der følgende er protokollført; «Innspill av 28.10.2011 fra Kjetil Fochsen Ellestad om endret arealbruk og endrede byggegrenser for hans eiendom på Lyngør innarbeides ikke i planen i **denne omgang**». Begrunnelsen som ble gitt til Kjetil Fochsen Ellestad (som var til stede under møtet 15.11.2011) var at arbeid med ny kommunedelplan skulle iverksettes innen **få måneder**, og at det følgelig var «like greit å vente».

Eiendommene 81/44 og 81/37 på Lyngørsida ble kjøpt i 1937 av Nils B Koppang og eies nå av arvingene Astrid- Anette Koppang, Ann Mari Koppang, Nils Koppang og Kjetil Fochsen Ellestad. Det ble sendt søknad 31.5. 2011 om tillatelse til å oppføre to eneboliger på eiendommen 81/37, i henhold til eksisterende reguleringsplan. De to nye boligene skulle oppføres mellom eiernes fritidsbolig 81/44 og nabo Nils Thomas Lien 81/75 (Østerglott, tidligere oppført av Ringom). Tomten 81/37 har allerede et båthus og tilhørende brygge.

Lyngør preges fremdeles av sommergjester og familier med lang historisk tilknytning til Lyngør. En utvikling av Lyngør med ny bebyggelse har vært en forutsetning for at dette har kunnet skje. Vår families drøm om dette ble ofret i 2011, etter en saksgang vi mener det er grunn til å stille spørsmålstegn ved.

Med den nye reguleringsplanen har kommunen omregulert våre eiendommer 81/44 og 81/37 til Landbruk, -Natur, - og friluftsområde (LNF). Eierne ønsker omgjort deres eiendommer fra LNF til opprinnelig reguleringsbestemmelser for Lyngør.

Vi vil imidlertid stille oss positive til en dialog med kommunen og andre relevante interessenter rundt en videre utvikling og forvaltning av tomtene, i tråd med kommunens og Lyngørs interesser.

I områdeplan for Lyngør ønskes det innspill på følgende:

Skal vi tilrettelegge for ny bebyggelse?

Vår mening er ja, og ønsker derfor våre eiendommer 81/44 og 81/37 omgjort fra LNF til mulighet for ny bebyggelse på eiendommen i henhold til opprinnelig reguleringsplan.

I vår søknad av 2011 vektla vi at de nye boligene skulle tilpasses gammelt byggemønster og Lyngørs identitet og karakter, noe som også vektlegges i den nye områdeplanen for Lyngør. Vi vektla også at vedtaket om å omgjøre eiendommene til LNF stred imot kommunens egne kriterier for fortetting, nedfelt i planbeskrivelsen «aktiv hverdag - trygg fremtid» kap 5. av 03.05.2011.

Tomtene vi ønsker omgjort er på ca. 5 mål og vi mener de to planlagte boligene ikke vil fravike fra hvordan den generelle bebyggelsen på Lyngør fremstår fra sundet, men heller oppleves som en naturlig del av eksisterende bebyggelse. Derfor mener vi at det ikke vil forringe opplevelsen av uthavna.

Tilrettelegging for ferdsel og friluftsliv

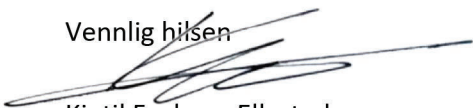
Ikke bebygde deler av våre eiendommer kan karakteriseres som relativt bratt og ulendt, sett i forhold til ubebygde friområder lengre øst på øya, og er derfor ikke egnet for ankring av båt eller lett tilgang til sjøen.

Mindre enn 100 meter fra våre eiendommer har publikum tilgang til ubebygde og usjenerte områder med lett tilgang til sjø og badestranden Dype Holla. Dette området og badestrand har utsikt til sundet og sørover mot havsiden.

Her kan vi anbefale at det ryddes opp i gjengrodde stier, bygger trapp, som gjør det til et attraktivt friluftsområde. Dette vil legge til rette for friluftsopplevelser utover svabergene, retning fyret og havgabet. Vi anbefaler videre å forlenge den sementerte veien på lyngørsida direkte til svaberget som fører til badestranden Dype Holla. Det vil spesielt forbedre tilgangen for barnefamilien til den populære badestranden.

Tidligere stoppet det offentlige kloakksystemet ved butikken på Lyngørsida. Da vi ønsket å legge inn vann og kloakk for noen år siden, ble kommunen klar over at det var mange husstander uten tilknytning til kloakksystemet østover på øya. Det er nå lagt opp til vann og kloakk til vår eiendom som er den siste hytta på Lyngørsida mot badestranden. Det kan kanskje bidra til at det legges til rette for sanitære forhold knyttet til badestranden og svabergene rundt. Til dette populære og flotte naturområdet kommer mange med båt og til fots fra øya.

Vennlig hilsen



Kjetil Fochsen Ellestad

Astrid-Anette Koppang

Ann Mari Koppang

Nils B Koppang

Vedlegg 1, 111107 Merknad til revidert Kommunedelplan 2011- 22 for byggområdene i kystsonen

Vedlegg 2, 111026 Bakgrunnshistorie for innspill fra Kjetil Ellestad

Vedlegg 3, 200909 Bakgrunnshistorie for innspill fra Anette Koppang

Vedlegg 4, Kommunedelplan for kystsonens byggeområder 2011 2023 melding om vedtak

Astrid-Anette Koppang
Ann Mari Koppang
Nils Koppang
Kjetil Fochsen Ellestad
Kjetil.ellestad@noka.no
Tyrihansveien 34
0851 Oslo

Dato: 11.07.2011

Tvedestrand kommune
Plan, miljø og eiendom
Postboks 38
4901 Tvedestrand

Saksbehandler: Svein Erik Dale
Saksnummer: 2009/ 196

Merknad til revidert Kommunedelplan 2011- 22 for byggområdene i kystsonen, Lyngør, Tvedestrand kommune

Vi viser til forslag til revidert kommunedelplan 2011- 22, og sender merknader til forslaget.

Eiendommen 81/37 på Lyngør eies av Astrid- Anette Koppang, Ann Mari Koppang, Nils Koppang og Kjetil Fochsen Ellestad. Det er sendt søknad om tillatelse til å oppføre to eneboliger på eiendommen, i henhold til eksisterende reguleringsplan. Vi har lagt stor vekt på at de nye eneboligene skal tilpasses gammelt byggemønster og Lyngørs identitet og karakter.

Vi ønsker å klage på prosessen som har vært, hvor tomte-eiere ikke har fått god nok informasjon tidlig i reguleringsprosessen, og på at denne ene eiendommen som har vært regulert til boligformål skal omreguleres til LNFR område, uten god begrunnelse i kommunens egen kommunedelplan.

For å illustrere har vi utarbeidet et plankart 1:2000 (tegn.nr 09112-008, -009 og -010) med flyfoto av området som underlag. I den reviderte arealplanen foreslås det å endre reguleringsstatus på eiendommen fra byggeområde til LNFR område. På det vedlagte plankartet vises dagens regulering og forslag til ny regulering. Som det fremkommer av plankartet vil eiendommene 81/44 falle utenfor byggeområdet som følge av den reviderte reguleringsplanen, til tross for at den er bebygd med en sjøbu, og den ligger mellom eksisterende bebyggelse.

Varselbrevet som ble sendt til grunneierne fra kommunen oppfattes som misvisende og konsekvensen av reguleringsforslaget ble ikke tydelig forklart for grunneierne. Det beskrives for eksempel at kommunen har igangsatt planarbeid i området for å forenkle byggesaksbehandlingen. I realiteten vil reguleringsendringen innskrenke byggemuligheter og frata eierne enhver mulighet til å bygge på eiendommen 81/44. Kommunen burde opplyst grunneierne om en så alvorlig konsekvens i varselbrevet eller ved oppstart av reguleringsarbeidet slik at vi kunne vært oppmerksomme på å påvirke planprosessen på et tidligere tidspunkt.

Eiendommen (81/44) vil være den eneste utskilte byggetomten i tillegg til eiendommen 81/37 (som også eies av Ellestad og Koppang) i området hvor *hele* tomtearealet tas ut av byggeområdet.

Kommunen skriver i planbeskrivelsen "aktiv hverdag – trygg fremtid" kap. 5 av 03.05.2011 at i områder hvor det er mindre enn 50 meter mellom bygninger vil kriterier for fortetting være gjeldende. I dette tilfelle er det 35,5 meter mellom bygningene på eiendommen 81/75 og 81/44, og 37,5 meter mellom bygningene på 81/44 og 81/37. Dette tilsier at gjeldende regulering, for boligformål, bør bevares.

Den foreslåtte grensen, hvor eiendom 81/44 og 81/37 (som allerede er bebygd) inkluderes i LNF område virker vilkårlig og vi stiller spørsmål ved hvilke kriterier som er lagt til grunn for den nye planavgrensningen.

Det vises også til konsekvensvurdering hvor det skrives under pkt 4, hensyn til områdets etablerte bebyggelser; *Kommunedelplanen legger opp til videreutvikling etter gammelt byggemønster. Viktig å beholde øyenes identitet og karakter.* Eiendommen er allerede bebygd og ved å endre byggområde og byggegrensen vil det ikke være mulig å videreutvikle denne eiendommen. Innsendte søknad for ny bebyggelse ivaretar disse vernehensynene og vil videreføre stedets preg. Å ta eiendommen ut av planareal for bebyggelse vil stride med opprinnelig intensjoner for ny bebyggelse i området.

Eiendommen 81/44 har bebyggelse på begge sider og egner seg dermed godt til fortetting. Den utgjør ikke et naturlig "fri-område". I forslag til bestemmelser og retningslinjer under punkt 3 beskrives at tiltak kan gis tillatelse når det innpasses i den bestående bygningsstrukturen, og at tiltaket samspiller med bestående bygninger når de gjelder bygningshøyde, volum og grad av utnytting. Ved å flytte byggegrensen slik det er foreslått vil denne muligheten også frafalles.

I følge punktene (punkt 3) i forslag til reguleringsbestemmelsene kommer ikke de omsøkte tiltakene på eiendommen 81/44 i konflikt med:

- 1) Eksisterende stier
- 2) Ferdsel langs sjø og vassdrag
- 3) Leikeplasser og balløkker
- 4) Badeplasser og atkomst til disse
- 5) Grønne lunger og grøntområde
- 6) Kantvegetasjon langs vassdrag
- 7) Utvalgte naturtyper/ biologisk mangfold
- 8) Eksisterende bebyggelse og kulturminner
- 9) Behov for ny infrastruktur

Når disse kriteriene ikke berøres syntest det ubegrunnet å omregulere eiendommene til LNF område.

Det må understrekes at kommunen, gjennom en moderne forståelse av friluftsløven, allerede sikrer allmennhetens tilgang til eiendommen, samt ivaretar full bevegelsesfrihet på annen manns eiendom. Ettersom allmennhetens ferdselsrett på eiendommen allerede er beskyttet i friluftsløven er det ingen grunn til å omregulere eiendommen til i LNF område for å ivareta et slikt formål. Det synes derfor svært urimelig å frata den retten man har etter gjeldende reguleringsplan til å føre opp bolig, på grunn av dette.

Basert på overnevnte punkter anmodes det om å endre byggegrensen og avgrensningen av det foreslåtte planområdet slik at eiendommen kan bebygges i tråd med intensjonene for området.

Med vennlig hilsen

Astrid-Anette Koppang
Ann Mari Koppang
Nils Koppang
Kjetil Fochsen Ellestad

Innspill til ny reguleringsplan, Kummendelplan 2011.22 for byggeområder i kystsonen,

Lyngør, Tvedestrand kommune

Mitt navn er Kjetil Fochsen Ellestad. Jeg er gift med Merethe Omholt fra Siljan i Telemark, har to barn på 10 og snart 13 og jeg har et stort ønske om å flytte til Lyngør. Dette ønsket er motivert av mange faktorer, Lyngørs natur og spesielle karakter er naturligvis en av dem, at det er der jeg har tilbrakt hver eneste sommer siden jeg ble født er en annen. At jeg tenker på Lyngør som mitt barndomshjem, skyldes nok i stor grad at jeg flyttet en del rundt i min oppvekst, men min følelse av sterk tilhørighet til Lyngør er like fullt reel, og kanskje den viktigste årsaken til at jeg ønsker å bo der. At jeg gjennom flere år hadde sommerjobb på Lyngør Husholdningshandel, og senere på hotellet, har nok ytterligere forsterket dette.

I 1934 bygget min oldefar, Nils Koppang, det som er et av de første husene bygget som sommerhus i Lyngør – helt øst på Lyngørsia. Noen år senere kjøpte han en tomt til, vest for dette huset, i den hensikt å sette opp et hus til. Krigen satte imidlertid en stopper for den videre utvikling, og da vi kom til 1945 var min oldefar for gammel til å realisere prosjektet. Tomten har derfor ligget brakk siden, med unntak av oppføring av et båthus på midten av nittitallet.

Jeg har imidlertid drømt å kunne bygge og bo på denne tomten siden jeg var gutt, før en del av de omkringliggende hytter, hus og tilbygg ble oppført. Når jeg nå har rundet 40 år befinner jeg og min familie seg i en situasjon hvor vi kan realisere muligheten om å flytte til Lyngør, på den tomten min oldefar kjøpte for snart 80 år siden. Jeg håper derfor at Tvedestrand kommune vil stille seg positiv til dette.

Etter et møte med Tvedestrand kommune har jeg forstått situasjonen slik at mitt ønske avhenger av at planutvalget i første omgang er villig til å omgjøre vedtaket om å regulere den aktuelle tomten (81/44) til LNF område, dernest at kommunen innvilger søknaden om rammetillatelse. Ad sistnevnte så ble det sendt inn søknad 7. juni 2011, men vi er informert om denne ikke vil behandles av kommunen før ny reguleringsplan er vedtatt. Jeg vil derfor etter beste evne argumentere for hvorfor tomten egner seg godt til å bygge bolig på, slik at planutvalget ikke lukker for denne muligheten ved å omgjøre tomten til LNF.

Fortetting: Kommunen skriver i planbeskrivelsen "aktiv hverdag – trygg fremtid" kap.5 av 03.05.2011 at i områder hvor det er mindre enn 50 meter mellom bygninger vil kriterier for fortetting være gjeldende. I dette tilfelle er det 35,5 meter mellom bygningene på eiendommen 81/75 og 81/44, og 37,5 meter mellom bygningen på 81/44 og 81/37. Dette tilsier at gjeldende regulering, for boligformål, bør bevares.

Eksisterende stier: Ingen deler av tomten er benyttet som sti. Den eneste stien i nærheten er den som tar voksne og barn fra enden av sementveien, videre til Lyngørs sandstrand "Dype Holla". Denne stien ligger i sin helhet utenfor tomten. Dette kan enkelt stadfestes ved en befarings av området.

Ferdsel langs sjø og vassdrag. Det hevdes i nabomerknad at området brukes mye av allmennheten. Dette er feil. Opp mot halvparten av tomten er dekket av tett vegetasjon og er til dels fuktig. Midt på tomten langs sjøen er det som nevnt bygget et båthus. Området langs sjøen er lite tilgjengelig med bratt og ulent terreng. På tomtens sørvestre hjørne er det et flatt platå som det i nabomerknad har blitt karakterisert som et godt utsiktspunkt ved enden av sementveien. Naboeiendommen, Gnr/Bnr 81/75 har en platting i tilknytning til dette området, og har dessuten store stuevinduer vendt ut mot samme område. Dette gjør det privat og lite tilgjengelig for allmennheten.

Vedlegg:

Utsnitt av flyfoto er vedlagt for å vise situasjonen. Sementstien, badestedet "Dype Holla" og foto er markert på kartet under. Her fremkommer det hvor sementstien ender og stien fortsetter over svabergene til badestedet "Dype Holla". Tomten 81/44 er ingen naturlig destinasjon for turgåere. Det naturlige er å følge stien videre mot badestedet og utsiktspunktet her. Dermed vil ikke de foreslåtte boligene komme i konflikt med allmenn ferdsel i område.



Utsnitt av flyfoto



Foto 001



Foto 002



Foto 003



Foto 004



"Dype Holla"

En bakgrunnshistorie for innspill til områdeplan for Lyngør

Vi viser til brev av 3.4.2020 som inviterer til innspill på reguleringsplanarbeid for Lyngør med planprogram for prosess, innhold og fremdrift, jfr. PBL § 12-8 og 12-9.

Min bestefar Nils B Koppang bygde Sommerhuset Berg på tomten 81/44, som er det siste huset på østsiden på Lyngørsida. Kjetil Fochsen Ellestad har lagt ved et eget skriv om hvorfor han og familien ønsker å bygge ny bolig på tomten. Jeg ønsker å utvide grunnene til hvorfor etterkommere av bestefar har et så sterkt ønske om å planlegge for 2 nye boliger på vår 5 mål store eiendom. Da vår eiendom ble vedtatt regulert til LNF, falt våre drømmer i grus. Vi ber derfor inderlig at dette vedtaket blir gjort om.

Vi har alle tråkket våre barneføtter på Lyngør, som har satt genuine spor og som er overført til nye generasjoner i familien. Min far ved samme navn som bestefar Nils B Koppang, dro i 1941 på «fisketur» med andre fastboende fra Lyngør. Han kom først tilbake til Lyngør etter krigen i juli 1945. Hans tilknytning til Lyngør ble spesiell og ikke minst med dem han hadde seilt med under krigen. Historien kanskje ikke virker viktig, som da Nora fra fyret rodde til mine besteforeldre på hytta i 1943 og sa: «vi har hørt junior på radioen, som hilser». Hvorfor skriver jeg dette, jo, for historien og vår opplevelse av tilhørigheten til Lyngør går utover bare det å ha et feriested.

Etterkommere fra Nils Koppang er nå 13 personer og alle som en ønsker å være på Lyngør så ofte som mulig. For oss er det naturlig og hyggelig å bidra til nærmiljøet på Lyngør om det så er arrangerte felles dugnader på Lyngør eller på eget initiativ rydde og gjøre små reparasjoner på vandringer på øyas naturstier. Vår tilhørighet forsterkes også med våre slektninger på Lyngør som familiene Stub, Grøn og Koppang.

Vi ber om at vår eiendom blir endret fra NLF, slik at vi har mulighet å utvide vår eiendom med 2 nye boliger. De vil absolutt ikke hindre tilgang til og utvidelse av natur og friluftsområde på Lyngørsida, men heller være med å bidra til nærmiljøet uten at de forringer opplevelsen av Lyngørs karakter og uthavn.

Med vennlig hilsen
Anette Koppang



Tvedestrand kommune

Enhet for plan, miljø og
eiendom

Miljøverndepartementet
Postboks 8013 Dep
0030 OSLO

Melding om vedtak

Vår ref
2009/196/355/142

Deres ref:

Saksbehandler
Kristine Birkeland,

Dato
11.07.2012

2. gangs behandling og endelig vedtak av kommunedelplan 2011-2023 for kystsonens byggeområder

Jfr. plan- og bygningslovens § 11-15 vedtok kommunestyret i møte den 15.05.12, sak 77/12, kommunedelplan for kystsonens byggeområder 2011-2023.

Kommunedelplan for kystsonens byggeområder omfatter 45 delområder langs kysten av Tvedestrand kommune. Planen er utarbeidet i samsvar med vedtatt planstrategi og planprogram, jfr. vedtak av oktober 2009 og august 2010. Kommunedelplandokumentene består av planbeskrivelse, plankart for hvert delområde, bestemmelser og konsekvensutredning.

Med hilsen

Kristine Birkeland
Planlegger ved tekniske enheter

Fylkesmannen i Aust-Agder
Aust-Agder Fylkeskommune
Statens vegvesen Region sør
Miljøverndepartementet

Postadresse
Postboks 38
4901 Tvedestrand
E-post: postmottak@tvedestrand.kommune.no

Besøksadresse

www.tvedestrand.kommune.no

Telefon
37 19 95 00
Telefaks
37 19 95 05

Bank
2826 07 10003
Org.nr
964965781



Tvedestrand kommune

Saksframlegg

Arkivsak: 2009/196-347

Arkiv: 142

Saksbeh: Kristine Birkeland

Dato: 19.04.2012

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
57/12	Teknikk, plan- og naturkomite	08.05.2012
77/12	Kommunestyret	15.05.2012

2. gangs behandling og endelig vedtak av kommunedelplan 2011-2022 for byggeområdene i kystsonen

Rådmannens forslag til vedtak

I medhold av PBL § 11-15, vedtar kommunestyret kommunedelplan 2011-2022 for byggeområdene i kystsonen.

Saksprotokoll i Teknikk, plan- og naturkomite - 08.05.2012

Behandling

Erling Holm foreslo at innspillet fra Robert Noem som gjelder gnr. 78, bnr. 34

KDP 24 Basteberg må tas hensyn til slik at planen blir i samsvar med tidligere vedtak.

Byggegrensen legges i eiendomsgrensen.

Geir Grimslad tok opp innspill fra Hans Petter Knutsen vedr. gnr. 77, bnr. 99 KDP19

Hauketangen. Grimslad foreslo at byggegrensen må justeres noe mer slik at det kan føres opp et tilsvarende bygg som Knutsen fikk byggetillatelse for i 1998.

Holms og Grimslads endringsforslag ble enstemmig vedtatt.

Jan Marcussen tok opp et forhold som gjelder KDP13 Snaresund, og Erling Holm fratrådte som inhabil, jfr. fvl § , pkt.a. Marcussen overtok møteledelsen (= 8 voterende).

Marcussen foreslo at byggegrensen må justeres så den kommer i samsvar med tidligere vedtak.

Marcussens endringsforslag ble enstemmig vedtatt, og Holm gjeninntreder.

Innstilling

I medhold av PBL § 11-15, vedtar kommunestyret kommunedelplan 2011-2022 for byggeområdene i kystsonen sist revidert 9.05.2012 etter planutvalgets behandling den 8.05.12.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 15.05.2012

Behandling

Innstilling fra teknik, plan- og naturkomite enstemmig vedtatt.

Vedtak

I medhold av PBL § 11-15, vedtar kommunestyret kommunedelplan 2011-2022 for byggeområdene i kystsonen sist revidert 09.05.2012 etter planutvalgets behandling den 08.05.12.

Problemstilling

Kommuneplanutvalget tar stilling til om kommunedelplanen kan sendes til kommunestyre for endelig vedtak.

Bakgrunn for saken

Kommuneplanutvalget skal forberede kommunedelplanen for vedtak i kommunestyret. Planen er ikke rettslig bindende før kommunestyrets har gjort sitt endelige vedtak. Privatpersoner kan ikke klage på kommuneplanvedtak, men offentlige myndigheter og nabokommuner har myndighet til fremme innsigelse.

Dersom det foretas vesentlige endringer etter begrenset høring, må det gjennomføres en ny begrenset høring.

Offentlige myndigheter har nå trukket tidligere innsigelser til planen og alle innsigelser skal derved være ryddet av veien i det forslaget som nå legges frem. Kommunedelplanen kan derfor nå oversendes kommunestyret for endelig vedtak.

På grunn av endringene som ble gjort i planen etter offentlig høring, ble kommunedelplanen lagt ut til ny begrenset høring fra 18.01.12 til 1.3.12. Ved begrenset høring ble det kun åpnet for å komme med innspill til de endringene som ble gjort etter at kommunedelplanen var på offentlig høring sommeren 2011. Det kom inn 19 innspill til begrenset høring, disse er kort referert og kommentert i tabellen under:

Innspill nr.: Dato: Avsender: KDP-område:	Innspill – kort referert:	Rådmannens anbefaling
Innspill nr. 1 05.03.12 Fylkesmannen i Aust-Agder	Bortfall/fracfall av innsigelser: - KDP 18: Området regulert til "Småbåthavn" er tatt ut. Grunnlaget for innsigelsen er ikke lenger til stede, og innsigelsen bortfaller/fracfalles. - KDP 28: Byggegrensen er endret i tråd med Fylkesmannens krav. Endring av arealformål fra "Næring" til "Forretning" var utilsiktet, og formålet er endret tilbake til "Næring" i samsvar med kommuneplanen. Grunnlaget for innsigelsen er ikke lenger til stede, og innsigelsen bortfaller/fracfalles.	Bortfall av innsigelsene tas til etterretning.

	- KDP 32: Byggegrensen er tatt ut. Grunnlaget for innsigelsen er ikke lenger til stede, og innsigelsen bortfaller/fracfalles. - KDP 33: Byggegrensen er tatt ut på deler av planområdet, i tråd med det man kom til enighet om i møte 12.10.2011 Grunnlaget for innsigelsen er ikke lenger til stede, og innsigelsen bortfaller/fracfalles. - KDP 44: Byggegrensen er tatt ut. Grunnlaget for innsigelsen er ikke lenger til stede, og innsigelsen bortfaller/fracfalles, se likevel merknad under. Bestemmelsene § 11-9, pkt. 5, bokstav d: Strekpunkt 7 og 8 er tatt ut. Grunnlag for innsigelsen er ikke lenger til stede, og innsigelsen bortfaller/fracfalles. Bestemmelser om at tilbygg og frittliggende bygninger kan være underbygget med kjeller er tatt ut. Grunnlaget for innsigelsen er ikke lenger til stede, og innsigelsen bortfaller/fracfalles. Manglende bestemmelser til områder avsatt til forretning: Det er nå fastsatt egne bestemmelser til disse områdene. Innsigelsen fracfalles. Innsigelser: Maks mønehøyder - Retningslinjer vs. Bestemmelser: Retningslinjer til § 11-9 pkt. 3.0: <i>"Maks mønehøyder fra gjennomsnittlig terreng"</i> må fastsettes som bestemmelser og ikke kun som retningslinjer. Det fremmes innsigelse til fastsatte retningslinjer om maks mønehøyder. Maks mønehøyder må fastsettes som bestemmelser, og må ut fra dette	Retningslinjen flyttes til bestemmelsene, under pkt § 11-9 Generelle bestemmelser pkt. 5, bokstav d. Utbyggingsvolum.
--	--	--

	plasseres under "<i>§11-9 Generelle bestemmelser, pkt. 5, bokstav d. Utbyggingsvolum</i>". Merknader: Fritidshuseiendom - Areal og høyde: Fylkesmannens krav om maks 120 m² BRA/BYA er ikke tatt til følge. I forhandlingsmøte ble det oppnådd enighet om maks 120 m² BYA, eksklusive parkeringsareal. Det ble videre akseptert at BRA tas ut, under forutsetning at det fastsettes bestemmelser om maks mønehøyde. Etter revisjon er det fastsatt maks 120 m² BYA, maks mønehøyde 7,5 m, og BRA er tatt ut. Etter Fylkesmannens vurdering fremstår en mønehøyde på opptil 7,5 m, sammenholdt med et areal på inntil 120 m² BYA, noe høyt for fritidsboliger. Etter en faglig vurdering anbefales derfor at høyden reduseres til 6 m. Fylkesmannen finner i midlertid å akseptere fastsatt høyde, da denne kun gjelder fritidsboliger innenfor aktuelle kommunedelplan. I henhold til aktuelle plan med bestemmelser og retningslinjer, vil visse tiltak ikke lenger kreve dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8, eller fra fastsatt plankrav. Det understrekes imidlertid at slik planen nå er utformet, vil tiltak på eksisterende fritidsboliger kreve dispensasjon fra formålet, da fritidsbolig ikke er i tråd med boligformålet. Fylkesmannen er usikker på om kommunen har tenkt igjennom denne problemstillingen.	Etterkommes ikke å redusere mønehøyden, da det er gjort en grundig vurdering, og mønehøyden opprettholdes for kunne sikre byggestil og takvinkel. Følgende bestemmelse er tilføyet under § 11-9 nr. 5d: <i>Fritidsboliger som er godkjent og i bruk som fritidsbolig behandles som fritidsbolig uavhengig av om arealformålet er bolig i kommuneplanen. Bolig som er godkjent og i bruk som bolig behandles som bolig uavhengig av om arealformålet er fritidsbolig i kommuneplan.</i>
--	--	---

	Fylkesmannen ber om at det vurderes hvorvidt maks BRA kan tas inn igjen i bestemmelsene. Fylkesmannen kan da akseptere opptil 135 m2 BRA, slik at man får følgende bestemmelse: Maks 120 m2 BYA 135 m2 BRA, kombinert med maks mønehøyde. Bolighuseiendom - Areal og høyde: I tidligere bestemmelser var det fastsatt maks 200 m2 både BYA og BRA. Fylkesmannen ba om en ny vurdering av fastsatt maks areal for bolighuseiendom, men fremmet ikke innsigelse til dette. Etter revisjon er det fastsatt maks 200 m2 BYA, maks mønehøyde 8 m, og BRA er tatt ut. Fylkesmannen anbefaler at BRA tas inn igjen i bestemmelsene, slik som fastsatt i bestemmelsene av 28.6.2011, dvs, slik at samlet bebyggelse ikke kan overstige 200 m2verken i bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA). Dette for å styre den utbygging som nå ikke lenger vil være avhengig av dispensasjon, og opprettholde kontroll med utviklingen i størst mulig grad. Garasje, anneks/uthus - Areal og høyder: Ut fra ovennevnte, mener Fylkesmannen at det også bør fastsettes maks BRA for garasjer og anneks/uthus og øvrige sekundærbygg. Bestemmelser om utforming og plassering: Det er gitt flere retningslinjer vedrørende utforming og plassering, jf. "Retningslinjer til § 11-9" pkt. 1.0, 2.0, 5.0 og 6.0, noe Fylkesmannen finner positivt.	Opprettholder de arealberegningene som ble avtalt på forhandlingsmøtet. Opprettholder de arealberegninger og høyder som ble avtalt på forhandlingsmøtet. Opprettholder de arealberegninger som ble avtalt på forhandlingsmøtet. Tas til etterretning.
--	---	---

	Bestemmelse til KDP 2, 4, 6, 7, 8, 12, 14, 16, 17, 20, 22, 28, 32, 34, 40, 42 og 45A om sjøbod: Det fremkommer at det kun beror på en feil at det er fastsatt bestemmelser om sjøbod til disse områdene, og Fylkesmannens anbefaling om å ta bestemmelsene ut er vedtatt å ta til følge. I forslag til bestemmelser og retningslinjer rev. 01.12.2011, er det imidlertid fortsatt gitt én bestemmelse om sjøbod til disse områdene (pkt. 3). Bestemmelsen forutsettes tatt ut. For KDP 2 og 20 er det fastsatt ny byggegrense rundt eksisterende brygger. Områdene bør ut fra dette flyttes sammen med første gruppe i bestemmelsene, dvs, sammen med KDP 1, 3, 9,13, mv. Videre forutsettes at henvisning til KDP 32 i overskriften tas vekk, da dette området er flyttet sammen med områder uten byggegrense i bestemmelsene, ut fra at byggegrensen er tatt ut. Bestemmelser til KDP 44-Dokkenes: Fylkesmannen fremmet innsigelse til dette området, for så vidt gjaldt fastsatt byggegrense og unntak fra plankrav. Innsigelsen ble tatt til følge, og herunder ble det vedtatt å ta ut byggegrensen og opprettholde plankravet, jf. PU møte 30.08.2011. I henhold til nytt plankart er byggegrensen tatt ut. Ut fra dette er ikke grunnlaget for innsigelsen lenger til stede, og innsigelsen er falt bort, jf. over. I nye bestemmelser rev. 1.12.2011, er det imidlertid fortsatt fastsatt egne bestemmelser til dette området. Disse bestemmelsene forutsettes fjernet. Henvisning til KDP 44 i bestemmelsene må flyttes sammen	Dette er korrekt og bestemmelsen tas ut, med unntak av KDP02 Hantho og KDP20 Kilen, Sandøya, som flyttes til første gruppe i bestemmelsene, dvs. KDP01, KDP03 osv. Områdene flyttes sammen med første gruppe i bestemmelsene, KDP01, KDP03 osv. Henvisningen til KDP32 i overskriften tas vekk. Bestemmelsene til KDP44 fjernes, og henvisningen til KDP 44 i bestemmelsene flyttes sammen med øvrige områder uten byggegrense (KDP 5, 18, 25, 26, 32, 36 og 42).
--	---	---

	med øvrige områder uten byggegrense (KDP 5, 18, 25, 26, 32, 36 og 42). Bestemmelser til § 11-8 Hensynssoner pkt. 3: Dette punktet gjelder hensynssone Grønnstruktur og Landskap. Det bes om at "Hensyn 560_12 Naturmiljø" (KDP 24) tas ut av områdeoversikt pkt. 3. Øvrige endringer: Øvrige endringer som følge av innspill fra ander offentlige etater og private er gjennomgått. Fylkesmannen har ingen merknader de endringene som er foretatt, og tar disse til etterretning.	Hensyn 560_12 Naturmiljø, tas ut av områdeoversikten pkt.3. Tas til etterretning.
Innspill nr. 2 27.02.12 Aust-Agder Fylkeskommune	Endringene dreier seg i stor grad om endringer i byggegrenser og det er lagt inn nye hensynssoner basert på ny kunnskap etter gjennomført naturtypekartlegging i 2011. Endringene bygger på innspill som er kommet etter høringen. I tillegg er det rettet opp i bestemmelsene i henhold til innsigelser og innspill fra FM og FK. Positivt at naturtypekartleggingen er lagt inn, for øvrig ingen merknader til endringene.	Tas til etterretning.
Innspill nr. 3 01.03.12 Kystverket Sørøst	I framtidig arealdisponering må det tas høyde for at viktige hovedleder og bileder blir forbeholdt sjøverts ferdsel. Arealutstrekning for biled må visers som formål farled, sosikode 6200 i plankartene. Dette gjelder KDP03 Skuggevik, KDP09 Grønland, KDP10 Sagesund, KDP15 Sia/Gården, KDP16 Sia/ Sandvika, KDP18 Brennvika, KDP21 Haven, KDP26 Løktene og KDP27 Lyngør. Ber også om at følgende paragraf tas med i bestemmelsene under § 11-9 Generelle bestemmelser "<i>Tiltak i sjø krever tillatelse med hjemmel i havne — og farvannsloven</i>".	Tas til orientering. Farled er lagt inn i kartene for de aktuelle områdene. Bestemmelsen tas inn.

Innspill nr. 4 27.02.12 Fiskeridirektoratet region Sør	Fiskeriinteressene synes å være imøtekommet ved at etablering av småbåtanlegget i Brennvika er tatt ut av planforslaget. Fiskeridirektoratet vil på bakgrunn av ovennevnte trekke innsigelse rettet mot småbåtanlegg i sjø, KDP18 Brennvika, i kommunedelplanen for byggeområdene i kystsonen Fiskerimyndighetene har ingen merknader til planendringene og justeringene forøvrig. Det kan imidlertid påpekes at Fiskeridirektoratets innspill, datert 12.12.11 med forbeholdt rett til innsigelse til planforslag vedrørende detaljregulering for Brennvika, gnr 76 bnr 2, fortsatt står ved lag.	Tas til orientering at innsigelsen er trukket.
Innspill nr. 5 24.02.12 Statens vegvesen	Ingen merknader til de endringer som er gjort. Vegvesenet har ikke skrevet uttalelse første gang planen var på høring, grunnet misforståelser. Finner grunnlag for å bemerke at vi var i kontakt med dere pr. telefon vedrørende bestemmelse § 11-9, pkt. 5. a2 Byggegrenser langs offentlig veg, og informert om at dette kan bli endret som følge av at Statens vegvesen skal ha en gjennomgang av byggegrenser langs fylkesveg.	Tas til orientering.
Innspill nr. 6 29.2.12 Anne Lise og Willy Jensen Gnr. 6, bnr. 11 KDP02 HANTHO	Viser til endringer gjort på gnr.6, Bnr.11 Eiendommen ligger nær inntil marinaen på Hantho. Da det er stor trafikk med båter ut og inn til marinaen, føler vi for å kunne bygge brygge vekk fra marinaen. Heller ikke er her dypt vann, da det nok er kommet en del mudder fra marinaen, og over til vår eiendom og håper på forståelse for dette. Gjør også oppmerksom på at det nå vil bli generasjons skifte på eiendommen Gnr.6, bnr. 11, og håper på velvilje fra kommunen når nye planer foreligger.	Vedtak gjort 29.11.11 opprettholdes.
Innspill nr. 7	Glad for at hensynsone 550_7 på	Etterkommes, avgrensingen

29.2.12 Asgerd Kildahl Gnr. 97, bnr. 191 KDP10 SAGESUND	tomten er redusert i forhold til første utkast, slik at tomten fortsatt er en godkjent byggetomt. Reduksjonen er dog langt mindre enn i mitt forslag i brev av 28. juli 2011. Da markeringen mot gnr. 97 bnr. 39 er nedenfor bebyggelsen finner jeg det naturlig at markeringen også går nedenfor bebyggelsen på gnr. 97 bnr. 169. Dette fordi markeringen nå går over det flate partiet på min tomt som er naturlig for bebyggelse. Vedlagt forslag til ønsket endring.	på hensynssonen justeres.
Innspill nr. 8 1.3.12 Georg Karvel KDP16 SIA/SANDVIKA	Mener vårt tidligere innspill angående byggegrense på Utgårdsstrand må tas til følge og at man må anvende samme logikk/rasjonale som ble utøvet for f.eks. Snaresund og Borøykilen/ gnr.76/bnr.96.	Opprettholder vedtak av 29.11.11. Kan vurderes på nytt ved revisjon av kommuneplanen.
Innspill nr. 9 Ole Jonas Kverndal Gnr. 76, bnr. 150 KDP16 SIA/SANDVIKA	Har mottatt papirene om kommunedelplanen og ser at byggegrensen på gnr. 76, bnr. 150 er endret. Det er bra, takk. På kartet er streken ganske grovt tegnet – går diagonalt over til oss fra naboens hushjørne. Skal vi tolke at streken går diagonalt? Jeg håper at denne streken kan gå rett over hele vår eiendom (i front) slik at streken følger nabogrensen. Når detaljene blir tegnet (hvis de gjør det) så håper jeg at det blir slik.	Etterkommes ikke, vedtak av 29.11.11 opprettholdes.
Innspill nr. 10 29.2.12 Martin Varden Gnr. 76, gnr. 20 og 283 KDP17 BORØYKILEN	Forslaget som foreligger har ingen antydning av at det foreligger et begrunnet forslag til endret grense for forenklet saksbehandling slik at det fortsatt kan bygges også på nordsiden av gangveien som deler bnr. 283. Det har i tidligere drøftelser med kommunen vært åpnet for at det kan bygges her.	Innspillet etterkommes ikke, vedtak av 29.11.11 opprettholdes. Ved en inkurie er ikke dette blitt kommentert i tidligere saksframlegg, men hele Borøykilen ble nøye vurdert da byggegrensen ble trukket opp. På eiendom gnr. 76, gnr. 283 er det lagt inn en hensynssone for bevaring naturmiljø (H560_6). <i>“Innenfor sonene bør det ikke foretas inngrep, og tiltak kan ikke i noen tilfelle tillates uten at det er utarbeidet en faglig</i>

	Ønsker fortsatt avklaring på om hensikten med delkommuneplanen er å forenkle saksbehandlingen innenfor den opptrukne grensen, mens man utenfor må følge tidligere mer omstendelige prosedyre - eller om meningen er å si nei til alle tiltak bryter denne grensen, f.eks. en egen boenhet der vi nå har vedbu og utedo, der det nye bygget trekkes litt ut mot sjøen for å gi plass til et vindu med utsikt mot sør-øst, dvs parallelt med gavlen på hovedhuset. Nåværende brygge foran huset ligger til for grunt vann for en båt som stikker mer enn 30 cm dypt. En mudring vil true stabiliteten for bryggen. Ønsker derfor av flere grunner å bygge en stenbrygge til grunnen som båten nå ligger ved siden av, slik at båten kan fortøyes med baugen mot vinden (parallelt med land). Kan ikke akseptere en ny plan som gjør det umulig å ta hensyn til de faktiske forhold på stedet.	<i>konsekvensvurdering</i> Det er fortsatt et plankrav i området. Utenfor byggegrensen vil det bli en strengere praksis enn tidligere.
Innspill nr. 11 20.04.12 Hans-Petter Knutsen Gnr. 77, bnr. 99 KDP19 HAUKETANGEN	Ønsker byggegrense som vist på vedlagt kart, pga veirett til utenforliggende eiendom.	Byggegrensen justeres slik at den legges i formålsgrensen på østsiden av huset
Innspill nr. 12 01.03.12 Vidar Åhjem Gnr. 78, bnr. 294 KDP23 KLÅHOLMEN	Dersom det er mulig, ville det være fint om (de to delene av) parsell 78/294 kunne få samme lengde ut i vannet for regulering til småbåthavn som parsell 78/295 er gitt. Dersom dette ikke skulle være mulig for begge delene av parsell 78/194, ville det være fint om den delen av parsellen som ligger inntil parsell 78/295 kunne gis samme lengde ut i vannet som det som nå er tegnet inn for denne.	Anses som en bagatellmessig justering, og etterkommes delvis. Privatrettslige forhold angående anlegning av brygger er ikke en del av kommunedelplanen.

	Det var gledelig at mitt innspill 28. juli ble tatt til følge, og jeg håper at dette innspillet til begrenset høring også kan inkluderes.	
Innspill nr. 13 20.2.12 Robert Noem Gnr. 78, bnr. 34 KDP 24 BASTEBERG	Saken gjelder eiendom 78/34 "Østernes" på Vestre Sandøya. I forbindelse med den nye kommuneplanen ble mye av min østre hage satt av til grønn sone, og jeg ba i høringsrunden om å få satt dette området tilbake til gul sone, samt at byggegrensen ble satt ned mot sjøen (Bastvika). Etter det jeg har forstått fra møtoreferater på Tvedestrand kommunes nettsider fikk jeg medhold i dette innspillet i sin helhet. I oversikt over de endringer som er blitt gjort for område Basteberg er min tomt ikke nevnt, og i det nye kartet som er lagt ut i forbindelse med 2.høringsrunde er det aktuelle området blitt forandret til gul sone, mens byggegrensen ikke er endret nevneverdig. Lurer derfor på om det er gjort en feil i forbindelse med forandring av kartet, eller om det er blitt gjort endringer i vedtaket i ettertid.	Etterkommes, byggegrensen flyttes (legges kant i kant med reguleringsplanavgrensing) og arealformålet justeres slik at byggeformålet går ned til sjøen.
Innspill nr. 14 28.02.12 Morten Svensen Gnr. 80, bnr. 18 KDP27 LYNØR (utenfor planområde).	Eiendommen Gnr. 80/ Bnr. 18 ble sammen med naboeiendommen bebygget i 1840 årene og har vært en del av den faste bosetningen på Lyngør i 160 år. Ber kommunen igjen å vurdere eiendom /hus på syd-østlige delen av Steinsøya - Gnr. 80/Bnr. 18 - til å bli underlagt de samme beslutningssystemer og -instanser som de andre beboelseshusene langs syd østre del av Steinsøya. Hvis ikke, vil naboer, med ellers like vilkår og forhold, risikere å bli underlagt ulike beslutningssystemer og prosesser, noe som igjen vil kunne føre til ulik og urettferdig saksbehandling i fremtiden.	Eiendommen ligger i LNF – område i gjeldene kommuneplan og er ikke en del av kommunedelplanen, og blir derfor ikke tatt inn i kommunedelplanen.

Innspill nr. 15 20.2.12 Rigmor Toft Michelsen Gnr. 82, bnr. 162 KDP27 LYGØR	Ser av oversiktskartet at det fremdeles er tegnet inn en flytebrygge utenfor den offentlige delen av Holmebryggen på Lyngør (gnr. 82, bnr.162) og at denne er markert innenfor " rødstiplet linje" /byggegrense der kommunen selv kan fatte vedtak. Våre innsigelser vedrørende dette, ble sendt dere i juli 2011. Vedlagt følger bekreftelse på deres mottak av dette. I brevet fremgår det at vi, i forbindelse med tidligere mottatt byggeomelding /byggesak i forbindelse med Holmebryggen, har hatt en del innsigelser som, dersom de ikke blir tatt til følge, allerede er påklaget til Fylkesmannen i Aust - Agder. Av dette følger at grenselinjen for den offentlige delen av Holmebryggen må gå langs eksisterende bryggekant og ikke rundt et evt. bryggeanlegg.	Innspillet tas ikke til følge. Området er videreført fra gjeldende kommuneplan, det har tidligere ikke vært lagt inn byggegrense på området, så denne er lagt inn i kommunedelplanen.
Innspill nr. 16 18.02.12 Lise T. Haug og Laila T. Guthe. Gnr. 82, bnr. 70 KDP27 LYGØR	Ba i innspillet av 27.07.11 om at byggegrensen legges i sjøkanten foran eiendommen. Ønsket er delvis imøtekommen ved at byggegrensen er lagt i forkant av huset. Kan ikke se hvilken begrunnelse kommunen har lagt til grunn for avgjørelsen. Byggegrensen er lagt til sjø/bryggekant for alle eiendommene på Holmen som er sør og øst for oss, samt for det meste av Lyngør. Mener at byggegrensen må gå i sjøkanten på eiendommen, og protesterer på byggelinjen som vist på kartet da den vil begrense bruken av eiendommen.	Innspillet tas ikke til følge, det er faglig vurdert til at ubebygde arealer skal opprettholdes.
Innspill nr. 17 29.02.12 Per Pedersen Gnr. 84, bnr. 166 KDP 30 GJEVING	Takker for at kommunen i stor grad har hensyntatt mine merknader i høringsuttalelsen av 1.8.2011. Mine interesser er ivaretatt på en god og tilstrekkelig måte ved at det er lagt inn småbåthavn og byggegrense i sjø på eksisterende brygge. Imidlertid fremgår det av kartet at innlagt byggegrense ikke dekker hele dagens bryggeområde. Eksisterende båtslipp som det er	Tas til følge, da det kun er snakk om en liten justering av grensene. Formålsgrensen og byggegrense justeres til også å omfatte eksisterende båtslipp.

	ønskelig at også omfattes av byggegrensen er tegnet inn på vedlagt kart. Det hadde derfor vært fint om byggegrense i sjø kunne utvides noe mot nord-øst, som vist med rødt på vedlagte kart. Det er mulig at dette er å være svært pirkete og at det i fremtidig byggesakssammenheng ikke har noen betydning, men jeg ønsker likevel å nevne det i høringssammenheng.	
Innspill nr. 18 16.2.12 Stig Chr. Sevenius Gnr. 86, bnr. 179 KDP33 NORMANNVIK	Forslaget vil medføre sterke begrensinger på fremtidig bruk av eiendommen. Det er forståelig at denne begrensingen blir innført på den siden av eiendommen som er eksponert mot sjø. Den øvrige del av eiendommen ligger bak en dominerende fjellrygg og har ikke innsyn fra sjøsiden. Aktiviteter på denne siden vil ikke påvirke kystmiljøet, dersom dette er et hovedmoment for de endringer som er gjort i forhold til den opprinnelige plan. Det burde heller ikke være et argument om at det skal tas vare på et eldre bygningsmiljø /kulturlandskap da alle hus i dette området er bygget på 80 tallet og området bærer preg av den aktivitet som har vært i den senere tid. Likeledes er all jord og det øvrige naturmiljøet bearbeidet/nydyrket i dette tidsrommet.	Tas ikke til følge. Fylkesmannen har tidligere reist innsigelse til dette området.
Innspill nr. 19 26.2.12 Ragnhild Elise Storlie Gnr. 86, bnr. 167 KDP33 NORMANNVIK	Viser til brev av 27.7.11, og krever at grensene for LNFR-området justeres slik at eiendommen kommer innenfor det arealet hvor det er tillatt å bygge, kan ikke se at dette kravet er hensyntatt. Ber om en spesifikk faglig begrunnelse dersom parsellen nå ligger utenfor byggeområde. Fylkeslandbruksstyret har i 1976 uttalt at parsellen har liten landbruksmessig interesse og ligger	Eiendommen ligger i LNF – område i gjeldene kommuneplan og er ikke en del av kommunedelplanen, og blir derfor ikke tatt inn i kommunedelplanen.

	utenfor 100-meters beltet. Ber om informasjon om alle klagemuligheter og muligheter for endring nå og i fremtiden.	Det er ikke klageadgang til kommune(del)plan vedtak. Men det er mulighet for å komme med innspill på nytt når hele arealdelen til kommuneplanen skal revideres.
--	---	---

Tidligere vedtak

Vedtak i Kommunestyret - 25.05.2010

1. Forslag til planprogram for forenkla rullering av kommuneplanen, datert 04.05.2010, legges ut på høring samtidig ved varsling av planoppstart.
2. Forutsatt at det ikke kommer høringsinnspill av prinsipiell karakter delegerer kommunestyret med hjemmel i kommunelovens § 9-5/plan- og bygningslovens § 11-13 til ordføreren å godkjenne planprogrammet. Kommer det høringsinnspill av prinsipiell karakter delegerer kommunestyret med hjemmel i kommunelovens § 8-3/plan- og bygningslovens § 11-13 til formannskapet å godkjenne planprogrammet.

Vedtak i Formannskap - 17.08.2010

Planprogram for forenkla rullering av kommuneplanen 2010-2022 vedtas som lagt fram i K-sak 50/10 med følgende tilføyelser:

1. Byggegrenser mot offentlig veg skal vurderes der vegen ligger innenfor de sjønære byggeområdene som likevel skal vurderes i arealdelen. (tilleggstema under kap.5)
 2. Det er primært i eldre eller allerede bebygde byggeområder langs sjøen det skal tegnes inn detaljerte byggegrenser. (Tillegg til pkt. 2 i tabellen under kap. 5)
 3. Arbeidet med avgrensning av klippeblåvingens leveområder med tilhørende forvaltningsbestemmelser må få en snarlig avklaring slik kommunestyret tidligere har bedt om, og det er et mål at vedtatte konklusjoner kan innarbeides i kommuneplanens arealdel nå. (Tilleggstema til kap.5.)
 4. Oppstartsmelding for kommuneplanens arealdel sendes enkeltvis til alle grunneiere innenfor de byggeområder hvor det skal tegnes inn byggegrense. Det gis her informasjon planprosess og fremdriftsplan med informasjon om hvordan man kan medvirke i prosessen. Kommuneplanarbeidet videreføres deretter uten at hver enkelt grunneier blir tilskrevet direkte. Endelig kommuneplanvedtak sendes til alle grunneiere der det vurderes at forvaltningslovens regler om enkeltvedtak inntreffer, jfr. rundskriv T-2/09. (tillegg til pkt. 7, medvirkning)
 5. Det tas inn et eget punkt om universell utforming i samfunnsdelen, og aktuelle grupper som krever spesiell tilrettelegging inviteres med i planprosessen. (tillegg til pkt. 4)
- I den videre planprosess skal en også vurdere de øvrige innspill og kommentarer som er kommet i høringsrunden. Dette skal dog så langt mulig ikke medføre at temaene i planen blir vesentlig flere og planprosessen blir vesentlig mer omfattende enn det som er skissert i planprogrammet.

Vedtak i planutvalget 30.08.2011

SE VEDLAGT PROTOKOLL

Vedtak i planutvalget mai 2011

Forslag til kommunedelplan for arealdel kystsone 2011-2022 legges ut til offentlig ettersyn og sendes berørte høringsinstanser i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Det arrangeres 2 folkemøter (Rådhuset og Lyngørporten) og det gjennomføres et dialogmøte med fylkesmannen i løpet av høringsperioden.

Vedtak i Teknikk, plan- og naturkomite - 15.11.2011

Innspill av 28.10.2011 fra Kjetil Fochsen Ellestad om endret arealbruk og endrede byggegrenser for hans eiendom på Lyngør innarbeides ikke i planen i denne omgang.

Innspill av 15.10.2011 fra Ole Grimsland vedr. en mindre justering av byggegrenser for hans boligeiendom i Krokvågkilen imøtekommes som omsøkt.

Behandlingen av kommunedelplanen for øvrig utsettes til behandling i ekstraordinært møte den 29.11.11 kl. 16.00

Vedtak i Teknikk, plan- og naturkomite - 29.11.2011

Kommunedelplan kystzone. sist revidert 1.11.2011, legges ut til ny offentlig høring. Reviderte byggegrenser for gnr. 90, bnr. 60 og 61, tegnes inn på kartet slik det er foreslått av grunneier.

Innspill av 28.10.2011 fra Kjetil Fochsen Ellestad om endret arealbruk og endrede byggegrenser for hans eiendom på Lyngør innarbeides ikke i planen i denne omgang.

Det gjøres en mindre utvidelse i nordre del av småbåtanlegget delområde Kdp 49 C slik det er foreslått av Songe motorbåtforening.

Kartet for gnr. 75, bnr. 265 på KDP 13-Snaresund er ikke iht kommuneplanutvalgets vedtak og må rettes, bl. a. skal byggegrensen trekkes ut i sjøen ved eksisterende bryggeanlegg.

Kartet er riktig når det gjelder KDP 20 – Kilen Sandøya, men det fremgår ikke av teksten i endringstabellen at byggegrensen er endret på gnr. 77, bnr. 10-12 og må korrigeres.

En liste med oversikt over de endringer som er foretatt siden forrige høring vedlegges høringsdokumentene, og det presiseres at det er disse endringene det nå bes om innspill til.

Gjeldende regelverk på området

Plan- og bygningsloven §§ 11-5, 11-6 og 11-15.

Naturmangfoldloven

Øvrige særlover

Overordnede planer/retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2007-2019

Statlige planretningslinjer

Konklusjon

Kommunedelplanen sendes til kommunestyret for endelig vedtak.

Tvedestrand, 19.04.2012
Rådmannen

Vedlegg

- 1 Innspill fra offentlige instanser
- 2 Innspill fra private
- 3 Planbeskrivelse kommunedelplan 26.04.12
- 4 Kommunedelplanbestemmelser av 26.04.12

Vedlegg som ikke sendes ut

From: Kjetil Fochsen Ellestad <kjetil.ellestad@toptemp.no>
Sent: 9. mai 2020 13:55
To: Tvedestrand, Postmottak
Cc: 'Anette Koppang'; Nils Koppang; kjetil.ellestad@gmail.com
Subject: Områdeplan for Lyngør, innspill i forbindelse med planarbeidet i Tvedestrand kommune
Attachments: 200905 Områdeplan for Lyngør, Inspill i forbindelse med planarbeidene i Tvedestrand kommune (signert).pdf; Vedlegg 1, 111107 Merknad til revidert Kommunedelplan 2011- 22 for byggområdene i kystsonen,.pdf; Vedlegg 2, 111026 Bakgrunnshistorie for innspill fra Kjetil Ellestad.pdf; Vedlegg 3, 200909 Bakgrunnshistorie for innspill fra Anette Koppang.pdf; Vedlegg 4, Kommunedelplan for kystsonens byggeområder 2011 2023 melding om vedtak.pdf

Hei

Viser til brev av 03.04.2020, Områdeplan for Lyngør – Varsel om oppstart av planarbeider og høring av planprogram (ref 19/13044-9)

Vedlagt følger Innspill til områdeplan for Lyngør, samt fire vedlegg som utdyper og bygger opp under våre innspill og vår argumentasjon i mer detalj.

Vedlegg 1, 111107 Merknad til revidert Kommunedelplan 2011- 22 for byggområdene i kystsonen

Vedlegg 2, 111026 Bakgrunnshistorie for innspill fra Kjetil Ellestad

Vedlegg 3, 200909 Bakgrunnshistorie for innspill fra Anette Koppang

Vedlegg 4, Kommunedelplan for kystsonens byggeområder 2011 2023 melding om vedtak

Ta gjerne kontakt om du har spørsmål eller kommentarer.

Vennlig hilsen og på vegne av Astrid-Anette Koppang, Ann Mari Koppang, Nils B koppang og undertegnede.

Kjetil Fochsen Ellestad
Mobil: 918 68 041

Tvedestrand Kommune
Teknikk- , Plan og Naturutvalg
v/ Martin Due-Tønnesen
Postboks 38
4901 Tvedestrand

Oslo 09.05.2020

Planprogram for Områdeplan for Lyngør - Høringsuttalelse fra Emil Schwabe-Hansen (gnr 81 bnr 16, Lyngørsida 14).

I saksfremlegget for oppstart av planarbeid for område plan for Lyngør etterspør Tvedestrand kommune innspill på følgende tema:

1. Skal vi tilrettelegge for ny bebyggelse?
2. Hvordan kan vi ta vare på den gamle bebyggelsen?
3. Trenger vi flere brygger (offentlige/ private)?
4. Vil vi tilrettelegge for næringsvirksomhet, og hva slags?
5. Tilrettelegging for ferdsel og friluftsliv

1. Skal vi tilrettelegg for ny bebyggelse?

Innføringen av det midlertidig bygge- og deleforbud i Lyngør var helt riktig og undertegnede støttet dette vedtaket som hadde til hensikt å sikre at det ikke skjer en utvikling som forringer Lyngørs unike bygning- og kulturmiljø.

Lyngør har et unikt bygningsmiljø og en unik historie, som gjør at det er viktig at det totale kultur- og bygningsmiljø ivaretas på en god måte. Lyngør med sin spesielle historie og særstilling som Agders største uthavn har stor kulturminneverdi og opplevelsesverdi.

Det med stor bekymring observert en utvikling hvor svært mange nye bygninger og hageanlegg er oppført de siste årene i Lyngør. Under oppføringen av bygningene har det blitt utført sprengninger og planering av tomter som har ført til store uopprettelige skader i landskapet. Det har kommet mange nye hus i de siste årene som benyttes som feriebolig. Flere av disse representerer hvor viktig det er å få på plass en restriktiv reguleringsplan for Lyngør:

- Et er plassert foran et kulturminne i innseilingen i Lyngør og bryter stilmessig med den eksisterende bebyggelsen (81/56 - Lyngørsida 19)
- Et annet hus har sprengt fjell helt nede i strandsonen og er svært dominerende i høyde og størrelse sammenlignet med de to nabohusene som er begge over 100 år gamle (81/144 - Lyngørsida 68)
- En fritidsbolig har blitt bygget ved at det har blitt sprengt på store deler av tomten, opprettet bassenganlegg og bygningens stil bryter sterkt med den eksisterende bebyggelsen (82/153 - Grimmern 7)
- Det nyeste huset ruver høyere i landskapet enn søkt om, bryter fullstendig med den eksisterende bebyggelsen og er svært synlig fra Sundet (82/190 - Odden 1).

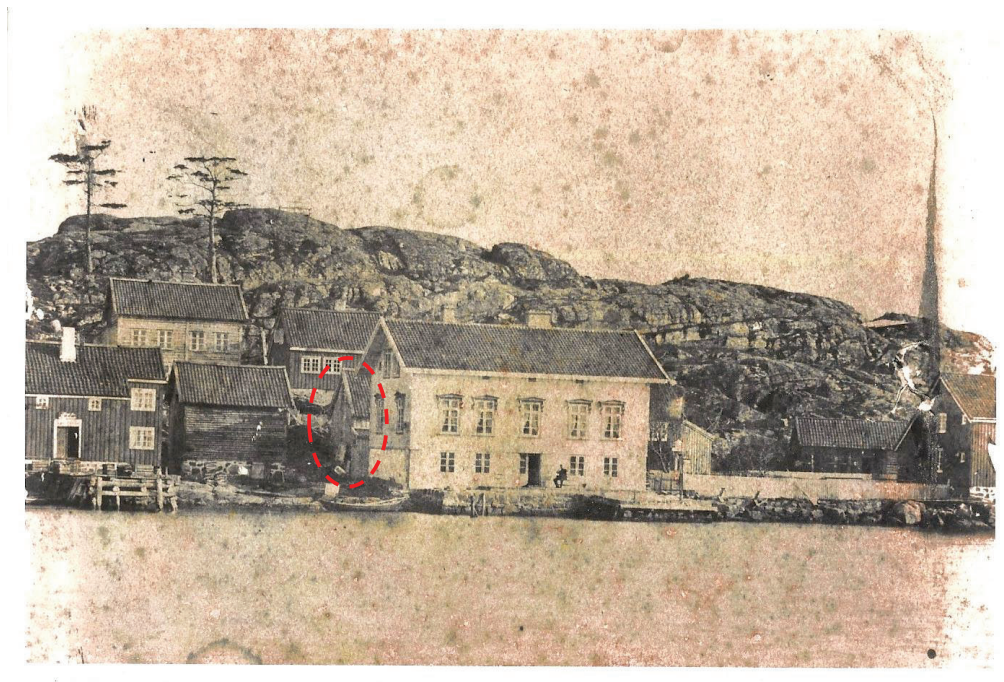
Et av disse byggene er som nevnt fritidsbolig, mens de andre er boliger. Ingen av disse husene har bidratt til bosetning i Lyngør, men kun til å forringe Lyngørs unike bygning- og kulturmiljø.

I tillegg er det allerede mange pågående byggesaker. Undertegnede er svært bekymret for at den historiske bebyggelsen vil drukne blant nye bygninger og at Lyngørs verdi som kulturminne og opplevelsessted dermed forringes.

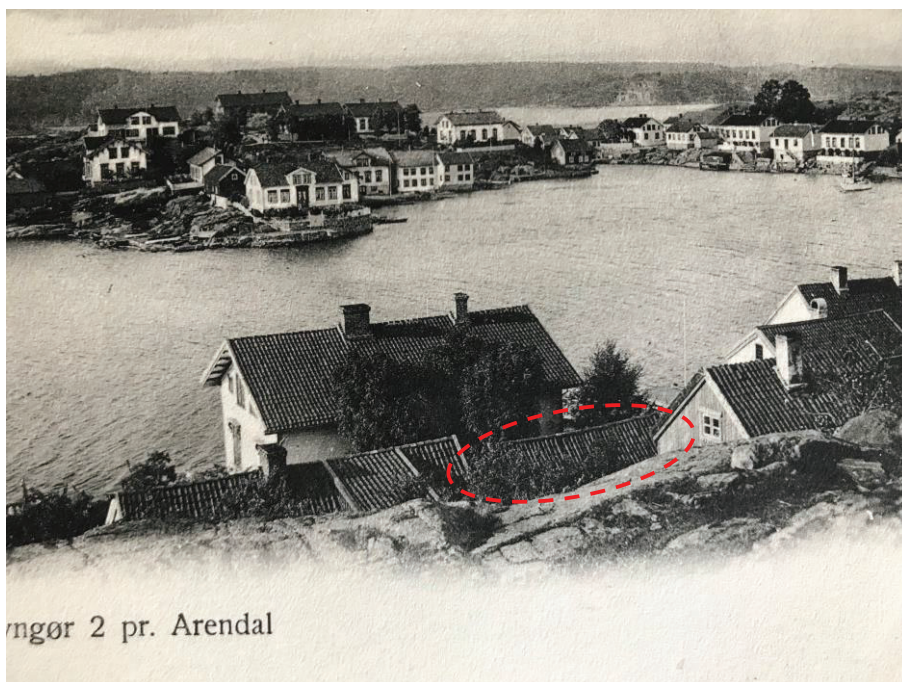
Dersom fylkeskommunens vedtak om en satsning på uthavnene og langsiktige mål om å få uthavnene, inkludert Lyngør, på UNESCOs verdensarvliste, må kommunen ivareta og bevare kvalitetene Lyngør har i dag. Med støtten riksantikvaren i dag gir til dette, er det enda større grunn til å utarbeide en restriktiv reguleringsplan for å bevare bygningers historiske egenart og Lyngør som kulturminne i sin helhet. Undertegnede ser ingen gode grunner til at det skal åpnes for nye ferieboliger, og ser ikke at nybygging heller bidrar til ytterligere bosetning i Lyngør. Det er derfor viktig at kommunen igjennom reguleringsplanen gis bedre muligheter til å kunne avslå søknader om bygging i en bevaringsverdig uthavn.

Undertegnede mener likevel at det må åpnes for at tidligere bygningsmasse kan gjenreises, der det allerede står grunnmur eller man kan dokumentere at det har stått bygninger der tidligere. Det har det blant annet blitt gitt tillatelse til på 81/145 med båthus og låve, og på 82/38 med båthus. Det må i slike tilfeller stilles krav utforming som i størst mulig grad skal gli inn med den eksisterende bebyggelsen.

For egen del ønsker undertegnede med familie på sikt å gjenoppbygge en slik bygning. På tomte bak hovedhuset stod det frem til rundt 1940-tallet et større uthus vist i bilde 1 og 2 under.



Bilde 1 – Hovedhuset med uthus bak markert med rød sirkel sett fra sundet



Bilde 2 – Uthus markert med rød sirkel sett fra heia

Grunnmuren fra dette uthuset er fortsatt synlig, men tomte er i dag en frukthage, samt at det i sin tid ble gitt tillatelse fra undertegnedes farfar til at Lyngør Vel midlertidig kunne benytte tomte ei lita bu for oppbevaring av Lyngør Vels snøfreser samt noen brannutstyr. «Fresebua» vises på kartet under og det tidligere uthuset er skissert med rødt.



Kart – Markert 81/16 og illustrert hvor uthuset har ligget

Undertegnede med familie ønsker på sikt å kunne gjenoppbygge ett isolert uthus til bruk som oppbevaring av båter, utemøbler, utstyr etc, samt et verksted. Det er ikke intensjonen at dette skal bli en ny feriebolig, men et uthus for å bedre kunne lagre eiendeler.

Det er ønskelig at det i reguleringsplanen gis mulighet for denne type gjenoppbygging, men at det settes strenge krav til utforming og formål.

2. Hvordan kan vi ta vare på den gamle bebyggelsen?

Undertegnede mener det er viktig å sikre bevaring av det autentiske inntrykket til den gamle trehusbebyggelsen i Lyngør. Det viktigste tiltaket for å gjøre dette er å ikke tillatte ytterligere fortetning med nye boliger/hytter som bryter med det bevaringsverdige uttrykket. Bevaring av fasadene opplever undertegnede videre som essensielt for å bevare kulturhistorien til Lyngør. Reguleringsplanen bør derfor være restriktiv på endringer av fasade. Det bør også gis tydelige veiledninger for hvordan arbeid på fasader bør utføres, f. eks. høvlet kledning på gamle hus, bruk av restoverglass i vinduer etc.

I flere hus ble det på 50- og 60-tallet gjort endringer av fasaden blant annet med bytte av kledning (eternitt og plastikk) og til vinduer uten sprosser («husmorvinduer»). Flere av disse har i senere tid blitt tilbakeført. Det bør i reguleringsplanen gis mulighet til å tilbakeføre til original fasade.

Undertegnede er også tilhenger av bevaring av den indre delen av bygningsmassen, men det bør her være noe mer fleksibilitet for å kunne muliggjøre en innvendig modernisering for å kunne heve bostandarden.

3. Trenger vi flere brygger (offentlige/ private)?

Den offentlige bryggen på Holmen bedret tilgjengeligheten på Holmen og Odden betraktelig. Det bør vurderes muligheter for en ny offentlig brygge på Lyngørsida og Steinsøya. På Lyngørsida er det svært få muligheter og alle vil kreve at grunneier godtar en utbygging.

4. Vil vi tilrettelegge for næringsvirksomhet, og hva slags?

Det snakkes veldig mye om at nybygging skaper arbeidsplasser, men bevaring kan gi mer unike muligheter for å skape virksomhet som kan ha sitt virke også utenfor kommunen. Et eksempel på dette er Bøylestad Moen AS som ble etablert av Ragnar Bøylestad og Asbjørn Moen fra Froland i Aust-Agder i 1993. Bedriften har spesialisert seg på restaurering og tradisjonshandverk og løser oppgaver innenfor tømmerfaget, blikkenslagerfaget samt dør og vindusrestaurering. De gjør arbeid i hele Agder og Telemark.

Tvedestrand kommune burde tilskudd til næringsvirksomheter/ organisasjoner

som ønsker å satse på bevaring og de som ønsker å tilby opplæring og kursvirksomhet til både håndverkere og privatpersoner i gammel byggeskikk og hvordan man best mulig tar vare på gamle bygninger. Lyngør kunne blitt et senter for formidling av kunnskap (spesielt med tanke på kystbebyggelse i Agder og Telemark.

Når det gjelder annen type næringsvirksomhet så bør det i en mer digitalisert hverdag også kunne legges til rette for at man kan ha desentraliserte arbeidsplasser med hjemmekontor. Dette krever en bedre utbygging av infrastruktur enten igjennom fiber eller 5G. Dette vil gjøre at mennesker om ikke har sin primærarbeidsplass på Lyngør likevel vil kunne bo der.

I tillegg vil en del næringsvirksomhet kreve god logistikk noe som innebærer et behov for at rutebåten også kan frakte varer hele året.

5. Tilrettelegging for ferdsel og friluftsliv?

Den viktigste tilretteleggelsen for ferdsel og friluftsliv er rutebåten og buss til Gjeving.

Jeg ønsker dere lykke til med planarbeidet og ser frem til å følge med på utviklingen.

Med vennlig hilsen

Emil Schwabe-Hansen

From: Emil Schwabe Hansen <emilsh@gmail.com>
Sent: 10. mai 2020 00:23
To: Tvedestrand, Postmottak
Cc: Due-Tønnessen, Martin
Subject: Høringsuttalelse planprogram for områdeplan for Lyngør
Attachments: Høringsuttalelse Planprogram for Områdeplan for Lyngør ESH.pdf

Hei,

Sender med dette over en høringsuttalelse for planprogram for områdeplan for Lyngør.

Ser frem til å følge arbeidet fremover. Lykke til med arbeidet.

Med vennlig hilsen
Emil Schwabe-Hansen

Til

09.05.2020

Tvedestrand kommune,

Postboks 38, 4901 Tvedestrand

Innspill til varsel av planoppstart og høring av planprogram for: Områdeplan for Lyngør

Vi er eiere av Lyngørsida 11 som ligger innenfor den foreløpige planavgrensningen for den nye Områdeplanen for Lyngør som nå er igangsatt. Vi takker for plandokumentene som nå er sendt på høring og ønsker å komme med noen innspill.

Vi støtter formålet med planarbeidet som er ment å sikre god forvaltning av Lyngørs bebyggelse og omgivelser. Det svært viktig at bestemmelser om intensjoner i vedtatte planer blir fulgt – både av planleggere og politikere.

I varslet stilles det noen konkrete spørsmål som kommunen blant annet ønsker innspill på. Nedenfor har vi noen innspill.

1 –Skal det tilrettelegges for ny bebyggelse?

Vi mener det er svært viktig å ha en restriktiv holdning til ny bebyggelse – i vid forstand, både når det gjelder nye boliger og annen ny bebyggelse, da dette ofte vil kunne skje på bekostning av de sterke vernehensynene innenfor planavgrensningen. Videre utvikling og boligbygging på Gjeving bør eventuelt i stedet prioriteres.

2 – Hvordan kan den gamle bebyggelsen ivaretas?

Å ta vare på den gamle bebyggelsen, med tilgrensede uberørte områder er svært viktig. Vi mener å ha tatt ansvar for dette i forbindelse med oppgradering av eiendommen vår på Lyngørsida 11. Det er derfor viktig at den eksisterende bebyggelsen blir sikret med gode planbestemmelser når det gjelder bygge høyder, utvidelser, m.m. – da det ofte er et ønske fra grunneieres side om å utvide bygningsmassen. Her bør inn et punkt i planprogrammet som konkret angir at det skal gjennomføres en kartlegging av uberørt og viktig vegetasjon innenfor planområdet - spesielt langs veiene og i området opp mot - og rundt Vakthuset på Lyngørsida. **Uberørt vegetasjon i de sentrale områdene er en viktig del av Lyngørs identitet som bør sikres i reguleringsplanen, på samme måte som de større uberørte og verneverdige områdene på øyene delvis er vernet.**

3 –Tilrettelegging for ferdsel og friluftsliv

Det bør tilrettelegges for noe økt ferdsel og friluftsliv, under forutsetning av at dette styres. Flere turister på dagsturer spør ofte om stier for å komme seg ut fra hovedveiene. Ved litt bedre tilrettelegging gir det mulighet for at flere dagsturister blir noen timer lengre og bruker litt mer penger på serveringstilbudene. Men tilrettelegging for teltning eller større nye områder for friluftsliv bør ikke skje. Restaurering av fotballbanen på Lyngørsida bør skje, og bedre tilrettelegging for lek, aktiviteter og opphold i nærheten av denne er et alternativ.

4 –Er det behov for flere brygger – offentlige eller private?

Når det gjelder behovet for flere brygger – offentlige eller private, så er dette en problemstilling som naturlig opptar mange. Vi mener nye brygger bør tilpasses byggeskikken og bryggene i nærheten – når det gjelder størrelse, utforming og materialvalg. Offentlig brygger er ofte vanskelige å finne i nærheten av naturlige utfartssteder på øyene. Det er derfor behov for tilrettelegging av flere offentlige brygger innenfor planområdet. Dette bør tas inn som et punkt i planprogrammet, altså utredes nærmere, og eventuelt sikres i reguleringsplanen.

5 - Fornying av private brygger, og ønske om utvidelse er også en viktig problemstilling som må styres. Det er naturlig at flere ønsker dette etter hvert som årene går, men disse tiltakene må passe inn i forhold til omgivelsene.

6- For vår del vil vi komme med et konkret innspill om at eksisterende brygge som hører til Lyngørsida 11 ønskes forlenget 2-3 meter da den er i korteste laget for båt av middels størrelse, og bør forlenges til dypere vann. Brygga vil da få omtrent samme lengde som begge nabobyggene. Vi ble for 1 år siden oppfordret til å vente med innsendelse av byggesøknad på grunn av vedtaket om bygge- og deleforbudet. **Vi ber nå om at dette beskjedne tiltaket ikke hindres ved arealbruksformål eller planbestemmelser som fastsettes i den nye reguleringsplanen.**

Vi synes planprogrammet for øvrig angir de sentrale problemstillingene og hva som skal utredes på en god måte. Til slutt vil vi påpeke at det er positivt at planarbeidet skal avklare problemstillinger knyttet til sikring av veiene innenfor planområdet. Videre er fokuset risiko og sårbarhet viktig. I tillegg til havstigning som er nevnt i planprogrammet, er også sikring mot brann svært sentralt.

Det er positivt at planprosessen legger stor vekt på medvirkning og åpenhet – i tråd med intensjonene og reglene i Plan- og bygningsloven. Vi ønsker lykke til med det videre planarbeidet!

Vennlig hilsen

Heidi Lyng

Anne-Lise Lyng

From: LYNG Anne Lise <Anne-Lise.Lyng@apotek1.no>
Sent: 10. mai 2020 13:59
To: Tvedestrand, Postmottak
Subject: Innspill fra Lyngørsida 11 til utarbeidelse av Områdeplan for Lyngør
Attachments: Lyngør-innspill-mai 2020.docx

Hei

Vi sender vedlagt våre innspill til utarbeidelsen av Områdeplan for Lyngør.

Med vennlig hilsen

Heidi Lyng og
Anne-Lise Lyng,
Lyngørsida 11

(TH)Carl Andreas Holm,
Indre Steinsøya 13
4910 Lyngør
(Hjemmelshaver til GNR/BNR 80/17, 80/211, 80/25, 80/74, 80/78, 80/36, 80/119, 80/23, 80/67)

Conrad Holm
Indre Steinsøya 9
4910 Lyngør
(Hjemmelshaver til GNR/BNR 80/120, 80/201, 80/78, 80/36, 80/119, 80/23, 80/67)

Lyngør 9/5-2020

Tvedestrand kommune
v/ Martin Due-Tønnesen (E-Mail)
Martin.Due-Tonnessen@tvedestrand.kommune.no

INNSPILL TIL OMRÅDEPLAN FOR LYNØR (Deres ref: 19/13044-9)

Viser til de 5 temaene, vi ønsker å gi innspill på de 2 første

- Skal vi legge til rette for ny bebyggelse
- Hvordan skal vi ta vare på den gamle bebyggelsen

Deretter vil vi beskrive hvordan vi ønsker egne eiendomer regulert.

Fakta

Siden 1980 har den store majoriteten av tilflyttere bygget nye boliger, 3 har kjøpt gamle hus og bygget de betydelig om, og 2 har kjøpt gamle originale hus og beholdt de uendret.

Det bygges i gjennomsnitt 1 hus i Lyngør per år, i 1812 (slaget) var det 15 hus i Lyngør.

Om det ikke er lov å bygge nye boliger, vil fraflyttingen fra Lyngør akselerere, til stor skade for miljøet i Lyngør og bidra til at Lyngør blir en landsby stengt store deler av året.

Hvilke problem skal vi løse?

Det er mange i Lyngør som synes det er bygget 5 hus de siste 10 år som ikke passer inn, 3 av de sees sammen med gammel original bebyggelse (2 på Lyngørsiden, og ett på Odden).

Med andre ord Problem 1 er at det gis tillatelse til hus som *ikke passer inn* blant nabohusene, problemet er i hovedsak IKKE at det gis tillatelse til ett hus per år.

Følgelig må det, for å ta vare på Lyngør som et levende samfunn, fortsatt kunne bygges ett nybygg per år.

Problem 2, det hevdes at Lyngør som følge av Problem 1 mister sin autensitet. Om det er rett, skyldes det at det gies byggetillatelse på steder som «reduserer» autensiteten av særlig store gamle hus som trenger «luft» og intakte hageanlegg, eller endrer inntrykket av «sentrum» sett fra Sundet.

Hvordan løser vi Problem 1 og 2?

Med referanse til diskusjoner med Arkitekt Thomas Hirsch (TH), som mener at

- Første utfordring er at arealplanen dekker et for stort område og blir dermed ikke presis nok, og mister sin kraft til å avvise uheldige søknader
 - Dette bør løses ved at det lages mindre soner med presise «sonekrav», dermed blir det enklere å håndheve presise krav som kunne f. eks. vært lavere utnyttelsesgrad
 - Dagens avgrensning av områdeplanen bør endres til:
 - Vestre Steinsøya bør tas ut av områdeplanen og håndteres likt som sitt nabolag Østre Askerøya, Øytangen til Vakil. De er skilt av et smalt sund og samme regler bør gjelde på begge sider av sundet. Ingen deler av bebyggelsen på Vestre Steinsøya kan sees sammen med Lyngør «Sentrum».
 - Det bør være en sone for «kjernen» med sterkt bevaringsverdig gammelt bygningsmiljø mot Lyngørsundet og Store Svalsund.
 - Deretter et tilgrensende sone «hensynssone» som fra båt i sundet sees sammen med «kjernen» og som må underordne seg «kjernen», med andre ord 2. og 3. rad i Lyngørsundet
 - Til slutt en tredje sone «baksiden», som ikke sees sammen med gammel bebyggelse og kan håndteres friere. «Baksiden» utgjøres av Nord og Vest på Odden, Nord på Steinsøya, og Sandbukta på Lyngørsiden
- Andre utfordring i henhold til TH, dagens regler for bevaring er ikke presise nok. Denne utfordringen forsterkes av det store uensartede arealet i arealplanen.

Se også kommentarer dere har fått fra Arkitekt Helge Kraft (HK), som påpeker at det karakteristiske med bygningsmiljøet i Lyngør er at det har vært en evolusjon og at det finnes høykvalitets arkitektur fra nesten alle tidsperioder (Svalgangshus fra 1700, 4 vinduers Matroshus og midtgangshus fra 1840, Empire med høye vinduer 1860, Sveitervillaer fra 1910, funkisvillaer/hytter fra 1930, husbankhus fra henholdsvis 1950, og 1960 og et fåtall moderne hytter i utkanteene. Videre spør HK hva er det man ønsker å bevare – en tidsepoke eller blandingen eller evolusjonen? Frys per 2020 vil være en ulykke.

- Forslag til løsning på andre utfordring, er å ha egne bevaringsregler per sone;
 - I «kjernen» bør tilbygg/nybygg innordne seg gammel bebyggelse slik at man ikke legger merke til den. I deler kan man også vurdere fredning av hus/klynger

- I «hensynssonen» bør det førende være at fra Lyngørsundet skal tilbygg/nybygg ikke stikke seg ut, men «forsvinne» samtidig som arkitekturen bygger på samme elementer som de gamle husene med tanke på etasjehøyder, takutstikk, vindusproposjoner, volum etc. Det bør være et krav at tiltak tegnes inn sett fra båt i Lyngørsundet.

- For sonen kalt «*baksiden*», står man friere og kan tillate forsiktig fortetting og enkelte steder tillate ny kvalitetsarkitektur, men forutsatt at det bygges på en måte som ikke går på bekostning av helhetsinntrykket av Lyngør (dvs ingen bolig- eller hyttefelt).

Forslag til regulering/kategorisering av egne eiendommer (se vedlagt kartskisse)

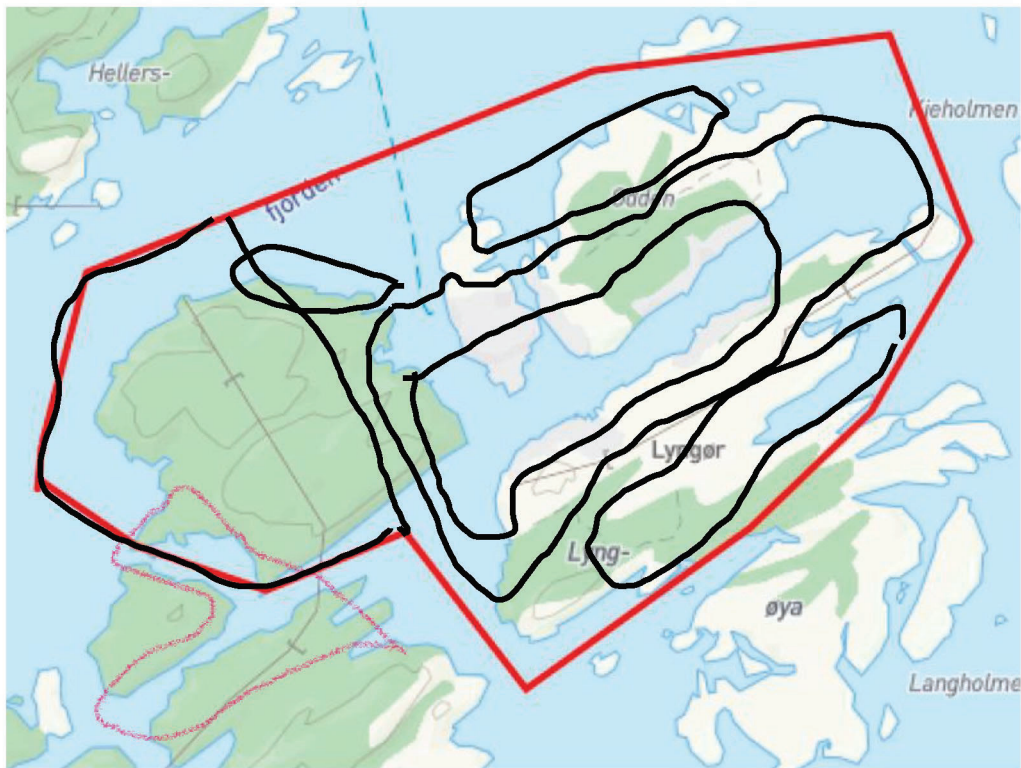
1. Vi har eiendom Steinsøya-vest, som bør tas ut av områdeplanen for Lyngør og reguleres likt som Askerøya Øytangen-Vakil (dvs forsiktig fortetting med fritids/delårsboende), dette er et område uten boplikt.
2. Deretter har vi eiendommer i sonen «*baksiden*», Steinsøya-nord med adresse *Indre Steinsøya* som bør kunne fortettes forsiktig med fritidsboliger/boliger.
3. Til slutt har vi eiendommer i sonen «*hensynssone*», Steinsøya-øst 2. og 3. rad, som i den grad det er adkomst til brygge, kunne over årene romme 2-4 boliger.

Vi svarer gjerne på spørsmål eller bidrar med ytterligere informasjon. Ser frem til videre dialog.

Mvh

Conrad Holm (Sign.)

Carl Andreas Holm (Sign.)



Figuren viser;

- i) Ny rød avgrensning for Områdeplan for Lyngør
- ii) Stiplet rød viser Steinsøya-vest og Øytangen-Vakil som bør reguleres med samme plan
- iii) Sort er «kjernen» med behod for sterkere vern
- iv) Grønn er omkringliggende «hensynssone» som må innordne seg kjernen
- v) Orange er «baksiden» hvor man står friere til å gjøre forsiktig fortetting

From: Due-Tønnessen, Martin
Sent: 11. mai 2020 09:48
To: Tvedestrand, Postmottak
Subject: VS: Innspill Områdeplan for Lyngør
Attachments: Innspill Omrplan Lyngør 090520 v2.docx

Vennlig hilsen

Martin Due-Tønnessen
Miljø, plan og prosjektrådgiver

Plan, miljø og eiendom
Tlf 906 18 528
martin.due-tonnessen@tvedestrand.kommune.no
www.tvedestrand.kommune.no

Fra: Holm, Carl Andreas <Holm.CarlAndreas@advisor.bcg.com>
Sendt: søndag 10. mai 2020 00:18
Til: Due-Tønnessen, Martin <Martin.Due-Tonnessen@tvedestrand.kommune.no>
Kopi: Conrad Holm <conrad.holm@icloud.com>; hansstub@mail.com
Emne: Innspill Områdeplan for Lyngør

Hei se vedlagte kommentarer til Områdelplan for Lyngør.

Mvh

Conrad og Carl Andreas Holm

The Boston Consulting Group AB, NUF

This e-mail message may contain confidential and/or privileged information. If you are not an addressee or otherwise authorized to receive this message, you should not use, copy, disclose or take any action based on this e-mail or any information contained in the message. If you have received this material in error, please advise the sender immediately by reply e-mail and delete this message.

We may share your contact details with other BCG entities and our third party service providers. Please see BCG privacy policy <https://www.bcg.com/about/privacy-policy.aspx> for further information.

Thank you.

From: Thomas Os <thomas@advokat-os.no>
Sent: 11. mai 2020 16:26
To: Tvedestrand, Postmottak
Cc: Adele Os
Subject: Områdeplan for Lyngør - innspill til planarbeid

Hei!

Vi eier eiendommen Odden 18, g/bnr. 82/48 i Lyngør.

Generelt er vi opptatt av at Lyngørs særpreg tas vare på, særlig ved at ny bebyggelse underordner seg stedets byggeskikk. Dette gjelder bebyggelsen i første linje mot sjøen, i tillegg til annen bebyggelse som er sterkt eksponert mot sundet. De seneste årenes utvikling med flere prangende bygg med stor og fremmedartet eksponering mot sundet bør unngås i fremtiden.

Det er imidlertid viktig å være bevisst at Lyngør har vokst til over tid, og flere stilepoker er representert i bebyggelsen. Vi ser dette som en verdifull del av Lyngørs utvikling og historie.

Vi er også opptatt av at det ikke er nødvendig å tilrettelegge for mer fotturisme på øyene. Eventuell økt turisme bør skje sjøveis, gjerne knyttet opp mot Lingard Skuteminne som kan fortelle historien.

I forhold til det stedegne miljøet, med trangt mellom husene og intime forhold, er grensen for hva Lyngør tåler av dagsturister på veiene i ferietidene allerede nådd. Det er derfor etter vårt syn ikke nødvendig å tilrettelegge for økt kapasitet hva gjelder fergeanløp eller gjestehavn for fritidsbåter mv utover det som er nødvendig for å tilfredsstille de behov Lyngørs fastboende, fritidsbeboere og næringsdrivende har.

Når det gjelder føringer for vår eiendom er den i gjeldende kommuneplan utlagt til boligområde. Eiendommen er stor (nesten 2 mål) og ligger med liten eksponering mot sundet, utenfor «brannvernsonen». Hytta er oppført i nyere tid, utført i tradisjonell stil for å imøtekomme stedets byggeskikk. Eiendommen ligger med god tilgjengelighet til infrastruktur. Da bygge- og deleforbudet ble vedtatt var vi i ferd med å planlegge for anneks/uthus på eiendommen, og vi hadde avklart rammene for dette i skriftlig dialog med kommunen. Kommuneplanen ga tilfredsstillende rammer for å etablere uthus/anneks/bod i tilknytning til eksisterende hytte, i tillegg til mulighet for ny boligbebyggelse. Vi er derfor av de som er «rammet» av bygge- og deleforbudet ved at vi ikke har kunnet videreføre planer som forelå da bygge- og deleforbudet ble vedtatt.

Vi ønsker primært at reguleringsplanen legger til rette for at vår eiendom tillates fortettet med ny hyttebebyggelse slik at vi kan sikre neste generasjons behov, slik det er tradisjon for i Lyngør. Våre barn representerer 8. generasjon med sterk tilknytning til Lyngør, og det bør være mulig også for fremtidige generasjoner å etablere seg innenfor rammen av hensynsfull utvikling som underordner seg stedets særpreg. Kunnskap om historien og stedet gir gode forutsetninger for å ta vare på stedets verdier, også i forhold til fremtidig utvikling.

Dersom ny reguleringsplan ikke åpner for hyttebebyggelse, ønsker vi at eiendommens status iht gjeldende kommuneplan videreføres.

Mvh
Adele og Thomas Os
Odden 18, 4910 Lyngør/ Nordliveien 25, 1368 Stabekk

Med vennlig hilsen / Yours sincerely

Thomas Os
Advokat/partner

Os Advokater DA
Bygdøy Alle 47 B, 0265 Oslo
Mob: +47 450 20 113

From: Åse Jensen Furnes <ajf@najensen.no>
Sent: 12. mai 2020 14:44
To: Tvedestrand, Postmottak
Subject: Planarbeid for Lyngør - Oppstart av planarbeid for Lyngør

Hei.

Ad offentlig brygge:

Viser til hyggelig samtale med Martin Due-Tønnessen ang ovennevnte.

Jeg viser videre til Figur 1 i dokumentet.

På min eiendom, 81/4, er det mot syd en bukt som evt kan egne seg som brygge: At det bygges brygge langs med fjellet. Det kan evt. lages en sti som enkel kan kobles inn på naturstien som er der i dag. Naturstien fører mot Sandbukta i øst og Storvalen/Vardvik i vest.

Jeg lufter dette som en mulighet for kommunen og som fordrer at vi blir enig om alle praktiske sider ved dette.

Med vennlig hilsen

Åse Jensen
E:ajf@najensen.no
M:95 78 99 31