153

From: Conrad Holm <conrad.holm@vikenfiber.no>
Sent: 31. august 2021 22:26
To: Tvedestrand, Postmottak
Subject: Saksnr. 19/13044: Ny reguleringsplan Lyngør, 80/36, Steinsøya

Jeg ønsker å få regulert inn 2 nye boligtomter på 80/36, Steinsøya.
De ligger i sydvest(i bakkant) av Store Svalsund 11/13/15.
Planlagt brygge og tomter som vist på vedlagte bilde.
Da reguleringsplanen nord på Odden er tatt ut, så antar jeg at det er plass til hus andre steder.
Mvh
Conrad Holm
Conrad.holm@vikenfiber.no

Sendt fra min iPad

154

From: Conrad Holm <conrad.holm@vikenfiber.no>
Sent: 31. august 2021 23:05
To: Tvedestrand, Postmottak
Subject: Saksnr. 19/13044: Merknad til Reguleringsplan Lyngør, Store Svalsund 7, 80/120

Store Svalsund 7 (80/120) er plassert i Sone 3. Jeg mener det er feil.
Der det i dag står en hytte var det i 1860 et hus (som så vidt kan skimtes i et bilde i Veilederen).
Bak hytta er det også en grunnmur fra et fjøs.
Jeg tror en plassering i sone 2(event 4)er mer riktig. På andre siden av sundet (Holmen) er det sone 2 helt ut til fjorden med 2-3 hytter ytterst eksponert mot sundet.
Mvh
Conrad Holm

Sendt fra min iPad

155

Ida Lützow-Holm
Aspehaugveien 43/Oslo
Odden 2/Lyngør

Saksnr. 19/13044

Oslo 31.08.21

Til Tvedestrand kommune
Merknader til reguleringsarbeidet for Lyngør

Først og fremst er det grunn til å berømme Tvedestrand kommune for å legge ned et godt stykke arbeid med en ny reguleringsplan, som har til hensikt å verne Lyngør for ettertiden. Endelig erkjenner man hva som går tapt dersom det for eksempel tillates «å bygge et hus i året», slik det har vært foreslått fra enkelte hold. Det er lett og trist å se for seg et Lyngør om femti, for ikke å si hundre år, dersom det rådet skulle følges. Reguleringsplanen slik den er utformet nå, har det langsiktige perspektivet som bør og må ligge til grunn for en ansvarlig og hensynsfull forvaltning av kulturminnet Lyngør. På noen steder i landet vårt må kulturverninteressene trumfe private interesser for å fremme kunnskap om vår felles historie. Hvis ikke i Lyngør, hvor ellers?

På tross av de gode intensjonene legges det i Utkast til planbestemmelsene likevel opp til en rekke tiltak som fullt og helt strider mot de vernehensynene som den nye reguleringsplanen nettopp legger opp til og skal fremme. Jeg vil peke på følgende tiltak:

- Gnr.82 bnr.180-185 i sone 2. Selv om eiendommene allerede er regulert til bolig, bør bestemmelsen revurderes sett i lys av ny reguleringsplan og bakgrunnen for den. Boligene tenkes oppført godt synlig i sone 2, og vil samlet utgjøre et ytterst dominerende bolig/hyttefelt, som vil være godt synlig fra sundet og prege deler av innseilingen østfra. Er dette hva man ønsker? Kan prosjektet nedskaleres ytterligere ved for eksempel å redusere antallet? Planen bør revurderes/endres her.

- Gnr.81 bnr. 36 i sone 1. Omsøkt tiltak på eiendommen forsøkes regulert inn i planen direkte, noe som bryter med flere prinsipper; først og fremst kravet om demokratiske prosesser og likebehandling. Det er uforståelig at tiltakshaver skal tilgodeses med en slik særbehandling. Hva er begrunnelsen for det? Bygget på 42 kvm overskrider langt den foreslåtte størrelsen for boder og anneks i den nye reguleringsplanen. Bygget har en bredde, eller lengde, som er uforholdsmessig i forhold til hovedhuset, og plasseringen harmonerer dårlig med andre tilsvarende bygg i området. I tillegg vil det stjele verdifulle siktlinjer som jo sterkt poengteres ellers i planen: Fra veien ut mot sundet og videre vestover mot Steinsøya, og fra vest mot øst vil det forstyrre siktlinjene langs sjøkanten oppover sundet. Det er åpenbart at tiltaket ikke på noen måte ivaretar den helhetlige forvaltingen av Lyngør man nå ønsker. Her trumfer

private interesser foran vernehensynet. Reguleringsforslaget tilrådes revurdert/endret.

- Gnr. 81 bnr. 38 i sone 1. Tiltaket virker svakt forankret lokalt. Plasseringen er kontroversiell i og med eksponeringen mot sundet. Tiltaket presser seg inn mellom eksisterende bebyggelse og bidrar til ytterligere nedbygging av Lyngør samt hindrer kontakten med sundet fra veien. Sant å si er det lite tillitvekkende hvordan denne spesielle saken har blitt løftet fram og forsøkt tatt rett inn i planen som følge av et møte i Teknikk-, plan- og naturutvalget 15.06.21. Reguleringsforslaget bør revurderes også på dette punktet.

Sitat: «Hovedhensikten med planen er å sikre Lyngør sin kulturhistoriske verdi som historisk viktig uthavn, slik at området bevares som kilde for kunnskap og opplevelser. Planen skal legge føringer og sette rammer for forvaltning av Lyngør. Planen skal forhindre utbygging som utfordrer vernehensynene og åpner ikke for etablering av nye boliger/fritidsboliger….» - Begynnelsen er veldig god!

Med vennlig hilsen
Ida Lützow-Holm
41 21 00 45

Ida Lützow-Holm
Aspehaugveien 43
0376 Oslo
Norge
idalutzow@gmail.com

964965781
TVEDESTRAND KOMMUNE
Postboks 38
4901 TVEDESTRAND

Dato:31.8.2021

Sak 19/13044 Merknader til reguleringsplan for Lyngør

Ingen kommentar utfylt.

156

Gro Anette Rønnov
Lille Svalsund 13
4910 Lyngør

Oslo, 31. august 2021

Tvedestrand Kommune
post@tvedestrand.kommune.no

Høringsinnspill til områdeplan for Lyngør – saksnummer 19/13044

I forslaget til områdeplan for Lyngør er mine to eiendommer gbnr 82/142 og 82/149 begge foreslått regulert på en måte som fratar meg enhver mulighet til å utnytte dem. Jeg vil ikke godta en slik regulering, som i realiteten fratar meg all verdi knyttet til eiendommene.

Begge eiendommene har en lang historikk med kommunens plan- og bygningsavdeling, hvor kommunen har begått en lang rekke feil, som er påpekt av både Fylkesmannen i Aust-Agder og Sivilombudsmannen.

For gbnr 82/142 skulle kommunen innvilget min søknad om byggetillatelse for mange år siden. Denne søknaden ble avslått på ugyldig grunnlag, og jeg vil ikke akseptere at eiendommen omreguleres før denne søknaden er riktig behandlet og innvilget.

Gbnr 82/149 er på ny foreslått regulert til park (friområde). Dette har eiendommen vært regulert til i ca 20 år. Dette er en regulering som forutsetter at kommunen overtar eiendommen og opparbeider den som park. Da må kommunen enten inngå en avtale med meg om å kjøpe den eller kommunen må ekspropriere den. Kommunen har i løpet av de siste 20 årene ikke vist noen vilje til å gjøre noe av dette. Både Sivilombudsmannen, departementet og Den europeiske menneskerettighetsdomstolen (EMD) har flere ganger uttalt at slik regulering av privat eiendom til offentlige formål forutsetter at det offentlige har konkrete og nært forestående planer om å erverve eiendommen og betale erstatning til grunneieren. Det er ingenting de siste 20 årene som tyder på at Tvedestrand kommune har en reell intensjon om dette. Kommunen har ikke anledning til å båndlegge en privat eiendom på ubestemt tid i tilfelle det skulle bli behov for å bruke den til offentlige formål en gang i fremtiden. Dette har særlig blitt påpekt av EMD, som i flere saker de senere årene har slått fast at en slik fremgangsmåte er i strid med bestemmelsen om eiendomsvern i Den europeiske menneskerettighetskonvensjonen.

Dersom Tvedestrand kommune utsteder den byggetillatelsen jeg skulle hatt på 82/142 for mange år siden, og på den måten delvis retter opp gamle feil, kan jeg akseptere at 82/149 i hvert fall delvis reguleres til annet enn bebyggelse. I så fall er jeg villig til å ha en konstruktiv dialog om en eventuell kommunal overtakelse av 82/149. I motsatt fall ser jeg meg nødt til å engasjere advokat for å få

prøvet de rettslige sidene både av den foreslåtte områdereguleringen og kommunens tidligere behandling av søknader på de to eiendommene mine.

Med vennlig hilsen

Gro Anette Rønnov

From: Rønnov, Anette <anette.ronnov@kpmg.no>
Sent: 31. august 2021 23:27
To: Tvedestrand, Postmottak
Subject: Innspill til områdeplan for Lyngør saksnr 19/13044
Attachments: Innspill til områdeplan for Lyngør.pdf

Oversender innspill til områdeplan for Lyngør, saksnr 19/13044.

Vennligst bekreft at eposten er mottatt rettidig.

Vennlig hilsen fra Anette Rønnov

The information contained in this email and any files transmitted with it are confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom they are addressed (or meant to be addressed to).
If you are not the intended recipient or the person responsible for delivering the email to the intended recipient, be advised that you have received this email in error and that any use, dissemination, forwarding, printing, or copying of this email or any action in reliance upon it is strictly prohibited and may be unlawful.
If you have received this email in error please notify KPMG Norway IT function by telephone at +47 4063 9009 and delete all copies of this e-mail message and any attachments from all computers.
KPMG is neither liable for the proper, complete transmission of the information contained in this communication nor any delay in its receipt.
When addressed to our clients any opinions or advice contained in this email are subject to the terms and conditions expressed in the governing KPMG client engagement letter.
##
This E-mail message has been checked for computer viruses by KPMG.
##

157

From: Bjørn Voll <bj.voll@online.no>
Sent: 31. august 2021 23:35
To: Tvedestrand, Postmottak
Cc: Wenche
Subject: Saksnr. 19/13044.

Lyngør 31.08.21

Innspill - Områderegulering for Lyngør

Undertegnede er eiere av Lyngørsida 93 og ønsker med dette og komme med synspunkter i forbindelse med det utkast til områdeplan som er lagt ut for offentlig ettersyn.

Tiltak på gnr. 81 bnr. 36

Vi er overrasket og uenig punkt 4.1.4, underpunkt *Boligbebyggelse BFS 1, 19* - i utkast til planbestemmelser. Dette innebærer at tidligere vedtak i saken blir satt til side og reguleres inn i planen direkte. Det vanskelig å forstå at dette kan være i henhold til utgangspunktet for reguleringsplanen som var å få en samlet gjennomgang for å sikre bedre vern av området. Det oppleves som at det blir gitt særbehandling i ett område hvor andre må se sine interesser innskrenket, spesielt for de som har eiendommer fra før som er regulert og hvor denne ene eiendommen gis en eksklusiv rettighet som ikke oppleves å være innenfor de hoved retningslinjene som er satt i planen.

Vi forventer at regulerings planen blir endret til å gjelde alle eiendommer på Lyngør, uten unntak. Dette vill sikre at område bevarer sin særegenhet som en av de best bevarte uthavnene i Norge.

Regulerings planen i sin helhet er viktig, og vi ønsker den gjennomført uten Punkt 4.1.4.

Vi er trygge på at Tvedestrand kommune vil finne en god løsning som ivaretar området.

Med vennlig hilsen

Venke Leite og Bjørn Voll

158

From: Emil Schwabe Hansen <emilsh@gmail.com>
Sent: 31. august 2021 23:44
To: Tvedestrand, Postmottak
Subject: Høringsuttalelse Områdeplan Lyngør
Attachments: Høringsuttalelse Områdeplan for Lyngør August 2021.pdf

Hei,

Sender med dette over en høringsuttalelse for Områdeplan for Lyngør.

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

Med vennlig hilsen
Elisabeth Schwabe-Hansen og Emil Schwabe-Hansen

Tvedestrand Kommune
Teknikk- , Plan og Naturutvalg
v/ Martin Due-Tønnesen
Postboks 38
4901 Tvedestrand **Oslo 29.08.2020**

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

Undertegnede er eiere av eiendommen Lyngørsida 14 som ligger i Sone 1. Vi ønsker med dette å komme med våre synspunkter i forbindelse med det utkast til områdeplan som er lagt ut for offentlig ettersyn. Denne høringsuttalelsen tar for seg tre områder:

1. Overordnede kommentarer til høringsutkastet
2. Kommentarer til bestemmelser
3. Kommentarer til bygningsveilederen

Vi viser også til tidligere sendt høringsuttalelse til planforslaget av 09.05.2020. Noen av punktene er her tatt opp igjen og utdypet basert på høringsutkastet som foreligger.

1. Overordnede kommentarer til høringsutkast

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 er Agders største uthavn har stor kulturminneverdi og opplevelsesverdi. Vi støtter derfor et sterkt vern av Lyngør og intensjonen med områdeplanen som var utgangspunkt for arbeidet.

Utgangspunktet for arbeidet med ny områdeplan var en samlet gjennomgang for å sikre bedre vern og en helhetlig forvaltning av området. Samtidig ønsker vi å påpeke at en områdeplans verdi ligger i gjennomføringen. Ved flere anledninger har det blitt påpekt at et av hovedproblemene med nåværende reguleringsplan var manglende etterlevelse og de mange dispensjonene som ble gitt. Likebehandling er et sentralt prinsipp i forvaltning og det er viktig at en ny områdeplan og dens bestemmelser legger til rette for forutsigbarhet i behandling og likebehandling. Av den grunn stiller vi spørsmål ved at to eiendommer særbehandles i områdeplanen, herunder (i) tiltak på gnr 81 bnr 36 og (ii) tiltak på gnr 81 bnr 38. Det framgår ikke av utkastet hvorfor disse eiendommene behandles annerledes enn alle andre eiendommer i området. At en tiltakshaver (i) får bygge anneks og bod på til sammen 42 kvm, som vil virke privatiserende og er fullstendig eksponert mot sundet, mens andre må forholde seg til at maks størrelse for anneks/bod vil være 20 kvm dersom de i det hele tatt får lov under hensyn til verneinteressene, framstår som en forskjellsbehandling.

For det andre tiltaket (ii) foreligger det slik undertegnede forstår ingen aktiv byggesøknad. Tiltaket ble likevel skrevet inn i områdeplanen under møtet til Teknikk-

, plan og naturutvalget 15.06.2021. Som for (i) er dette et tiltak i sone 1, hvor vernehensynene skal tillegges størst betydning. For begge disse tiltakene er vernehensyn tilsidesatt og synes å være i strid med de planbestemmelser som er foreslått om det tillates.

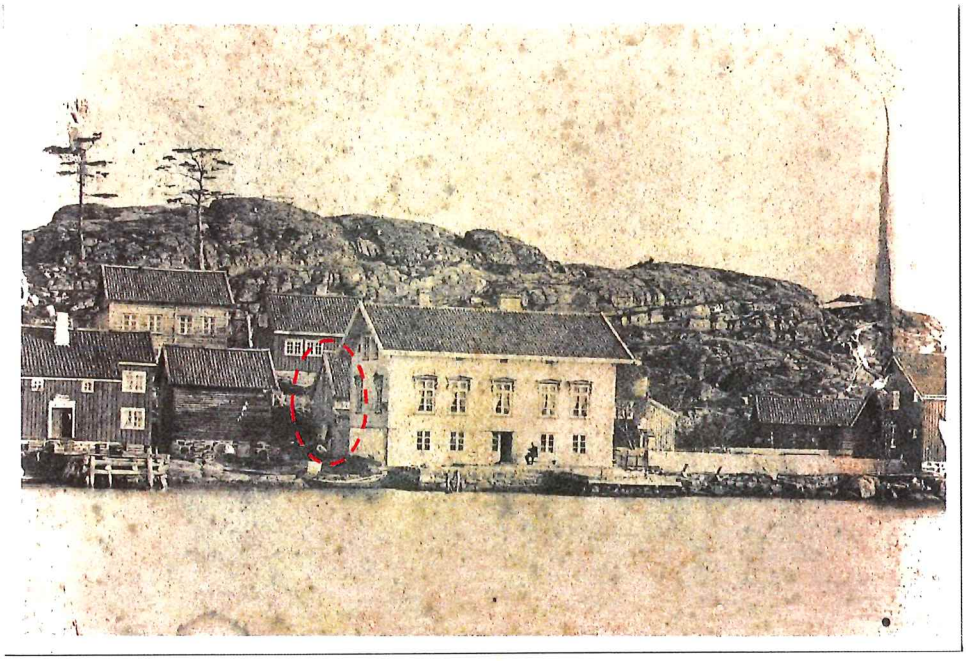
Områdeplanen har skapt mye engasjement på Lyngør. Undertegnede ønsker en områdeplan som balanserer vern med hensyn til bomiljø og et øysamfunn i utvikling, men opplever at ønske om godt vern av Lyngør framsettes som en motsetning til et aktivt og levende helårssamfunn. Vi ønsker å kommentere noe av det pågående påvirkningsarbeid fra forskjellige interessenter som vi mener undergraver intensjonen bak den nye områdeplanen:

- Lyngør Grunneierforening har utført en spørreundersøkelse i arbeidet med en høringsuttalelse. Undertegnede mener spørsmålene i undersøkelsen var ledende i retning av en konklusjon om en mindre omfattende og forpliktende områdeplan. Vi støtter ikke konklusjonene til Lyngør Grunneierforening.
- Det jobbes aktivt for å definere enkelt hus yngre enn 1910 ut av sone 1. Selv om disse husene kanskje ikke er fra «seilskutetiden» trengs det et sterkt vern av hele Lyngør og da især de husene som er eksponert mot sundet uavhengig av alder. De husene som har kommet den siste tiden viser med all tydelighet det.

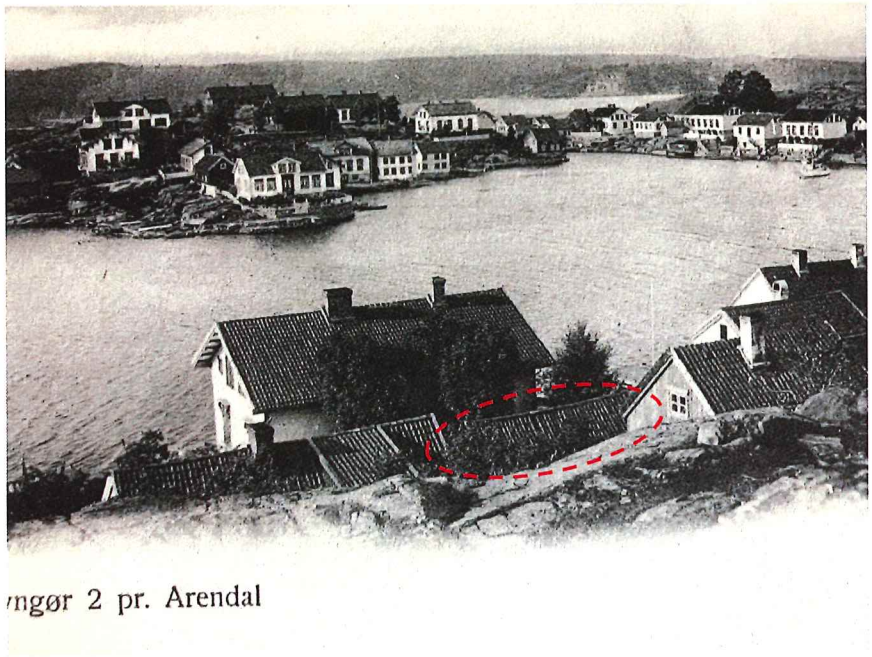
2. Kommentarer til Områdeplan bestemmelser

I tidligere sendte høringsuttalelse til planforslag av 09.05.2021 ble det påpekt at det bør åpnes for at tidligere bygningsmasse kan gjenreises, der det allerede står grunnmurer 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.

Som skrevet i høringsuttalelsen til Planprogrammet så ønsker vi på sikt å gjenoppbygge en slik bygning. På tomta 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 tomta er i dag en frukthage. Videre ble det i sin tid ble gitt tillatelse fra vår farfar til at Lyngør Vel midlertidig kunne benytte tomta 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 – Market 81/16 og illustrert hvor uthuset har ligget

Vi ønsker å kunne gjenoppføre 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. Ettersom uthuset som det er ønskelig å gjenoppbygge ligger i sone 1 er det særlig to punkter som kan gjøre dette utfordrende:

- Størrelse: inntil 20 kvm
- Eksponerings mot sundet

Det opprinnelige uthuset var vesentlig større enn 20 kvm, og undertegnede er innforstått med at det ikke vil være mulig å bygge i den størrelsen. Samtidig vil vi påpeke at 20 kvm er lite. Dersom man ønsker å f.eks. ha kajakker inne i et slikt uthus, så vil dette kreve at uthuset er minimum 5.5 meter i utvendig lengde 3.6 meter i utvendig bredde. Dette blir et forholdsvis smalt trangt uthus. Det foreslås at maksimumsstørrelsen for uthus i sone 1 og 2 derfor økes til 25 kvm.

I forslaget til områdeplan står det at all ny bebyggelse skal plasseres slik at det ikke eksponeres mot sundet. For oss er det uklart om dette betyr at det ikke overhodet skal være synlig fra sundet eller om eksponering skal minimeres. Det gamle uthuset lå bak huset, men var synlig fra sundet når man kom østfra. Et nytt uthus på 20 (eller 25 kvm), vil i hovedsak ligge bak, men vil unngåelig være synlig fra sundet fra visse vinkler slik bilde 3 illustrerer. Bilde 4 viser «Fresebua» som i dag er synlig fra sundet. Uthuset vil ligge vest for bua, men likevel noe synlig fra sundet.

Bilde 3 – 20 kvm m/ utsyn mot sundet *Bilde 4 – Bilde fra brygge mot Fresebu*

På allmøtet 8. august påpekte representanter fra kommuneadministrasjonen at en grunnmur ikke gav noen «rett» til å oppføre en bygning. Vi har stor forståelse for at en slik grunnmur ikke gir noen automatisk rett til gjenoppbyggelse, men oppfordrer til at konkret dokumentasjon på tidligere bygg anses som relevant inn i diskusjonen om størrelse og eksponering mot sundet i den enkelte byggesak.

3. Kommentarer til bygningsveilederen

Utkastet til bygningsveileder for Lyngør er meget spennende lesning. Vi tror en slik veileder er av stor informativ verdi, men er usikker på om alt bør være juridisk bindende da dette kan ha store konsekvenser. En del elementer knyttet til fasade (f.eks. vinduer med restoverglass, kledning etc) bør være tydelig og kan om mulig skrives inn i bestemmelsene, men ting som malingtype bør komme mer inn under rådgivende. Det bør vurderes hvilke elementer som er kritiske for bevaring, og hvilke som det kan utvises mer fleksibilitet på for å balansere bevaring opp mot praktiske hensyn og kostnader ved vedlikehold innen det en familie med gjennomsnittsøkonomi kan håndtere. Andre bomiljø slik som blant annet Kolbjørnsvik på Hisøy i Arendal kommune har også relativt strenge bestemmelser for hva som tillates. Lyngør burde ha strengere bestemmelser enn f.eks. Kolbjørnsvik.

Det må likevel ikke bli umulig for eiere å utføre vedlikehold. Eiere bør ha mulighet til å søke råd hos kommunen og kunne utføre nødvendig vedlikehold uten at dette medfører søknadsplikt og saksbehandlingsgebyr.

Vi er også tilhenger av bevaring av den indre delen av bygningsmassen, men det bør her være mer fleksibilitet slik at grunneiere kan foreta innvendig modernisering for å kunne heve bostandarden eller legge til rette for nye behov.

Vi støtter en konsekvensutredning av veilederen slik at disse og andre spørsmål kan

vurderes nærmere. Vi oppfordrer imidlertid til at dette arbeidet ikke trekkes ut i tid.

Til slutt vil vi si at vi setter pris på det grundige arbeidet som gjøres med områdeplanen og håper at utfallet av prosessen blir en sterk områdeplan som sikrer en bevaring av Lyngørs unike kultur- og bygningsmiljø. Vi ønsker dere lykke til videre med arbeidet med områdeplanen.

Med vennlig hilsen

Elisabeth Schwabe-Hansen

Emil Schwabe-Hansen

159

Kari Waitz
Folke Bernadottes vei 4
0862 OSLO
T: 93447119

31.08.2021

Tvedestrand kommune
Plan, miljø og eiendom
V/ Martin Due-Tønnesen og Ida Hanna Ørnhøi
Postboks 38
4901 TVEDESTRAND

Tillegg til vårt innspill fra 02.12.2020 - ny områdeplan i Lyngør. Saksnr. 19/13044.

Tomt 81/30 (østre del) på Lyngørsida.

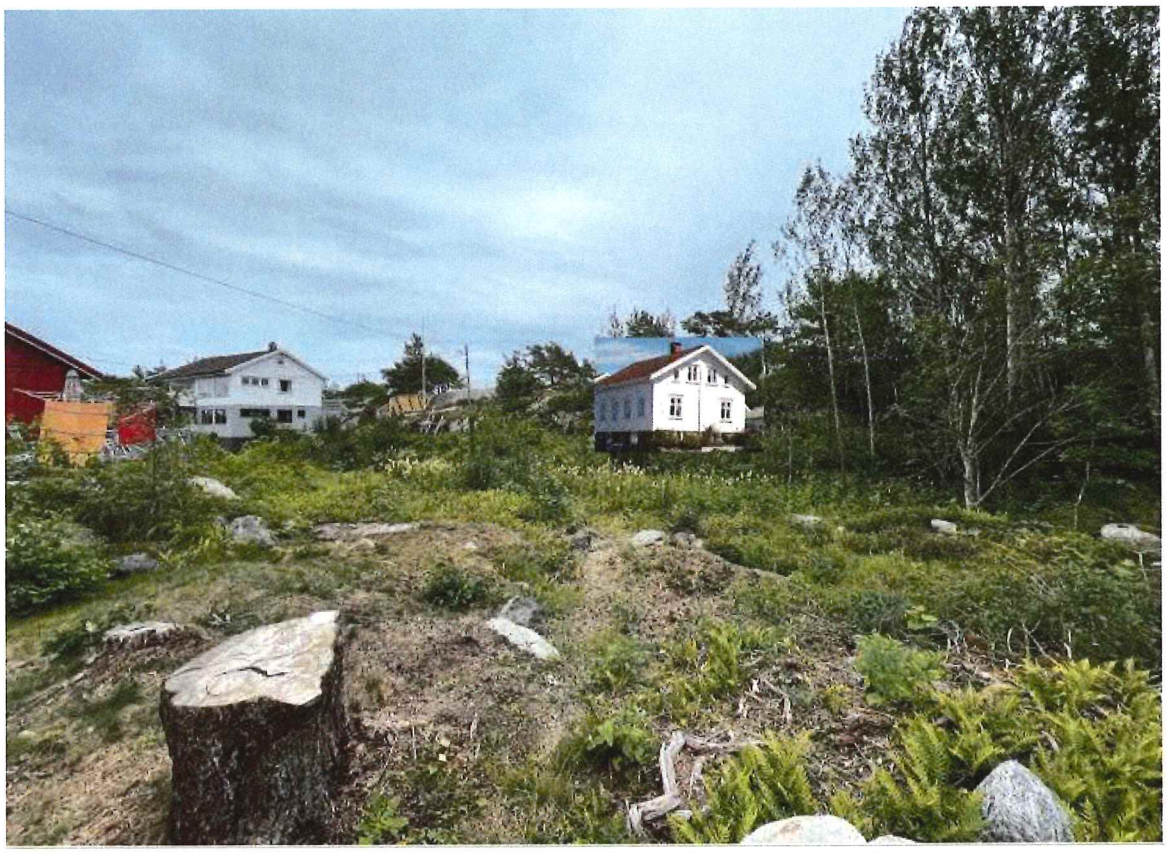
Etter at vi sendte inn vårt innspill har vi lest og satt oss grundig inn i forslag til ny områdeplan for Lyngør.

Vi har nå fått hugget ned flesteparten av trærne på den østre delen av tomten som innspillet gjelder, da denne var helt igjengrodd. Vi har fått veldig mange positive tilbakemeldinger på dette fra beboere i Lyngør. Vi mener det ikke vil være positivt for opplevelsen av Lyngør at denne tomten som ligger innimellom bebyggelsen øst på Lyngørsida skal gro igjen en gang til, noe den vil gjøre hvis den blir regulert som naturområde. Et hus her vil ikke i særlig grad være eksponert mot sundet, da den ligger i andre rekke. Men det vil trærne som vokser raskt i dette område være, siden dette er gammel åkermark. Et hus på denne tomten vil heller ikke ødelegge for siktlinjen til Sundet fra veien siden den ligger på oversiden av veien.

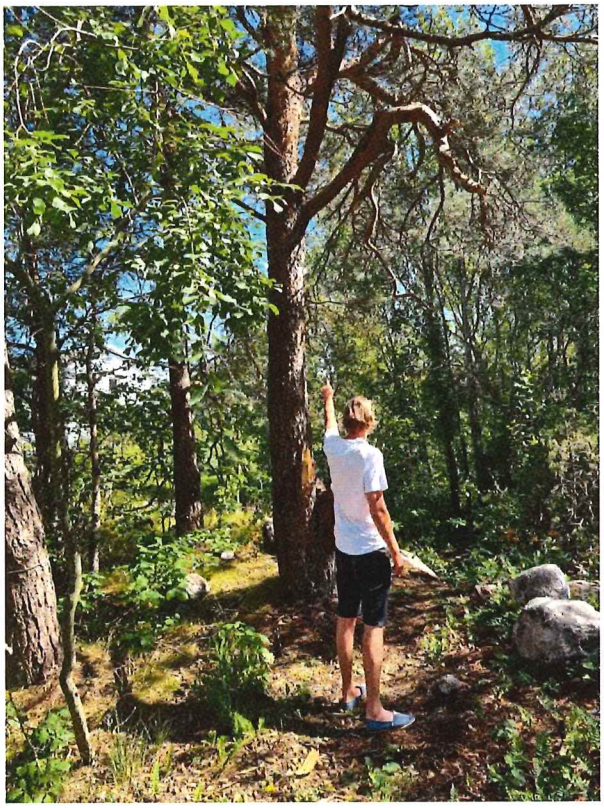
Derfor ber vi om at den delen av tomten hvor det er naturlig å legge et hus blir regulert til bebyggelse og ikke naturområde. Det vil si tilsvarende den gamle planen, se utklipp under.

I forslaget reagerer vi på at det utøves forskjellsbehandling siden det reguleres inn tiltak som bryter med føringer og prinsipper i planen. Enten må maksgrense på anneks og eksponering mot sundet gjelde alle, eller så må det vurderes i hvert enkelt tilfelle og ikke være en grense på f.eks. 20 m2 på anneks som man allerede har gitt unntak fra i planen.

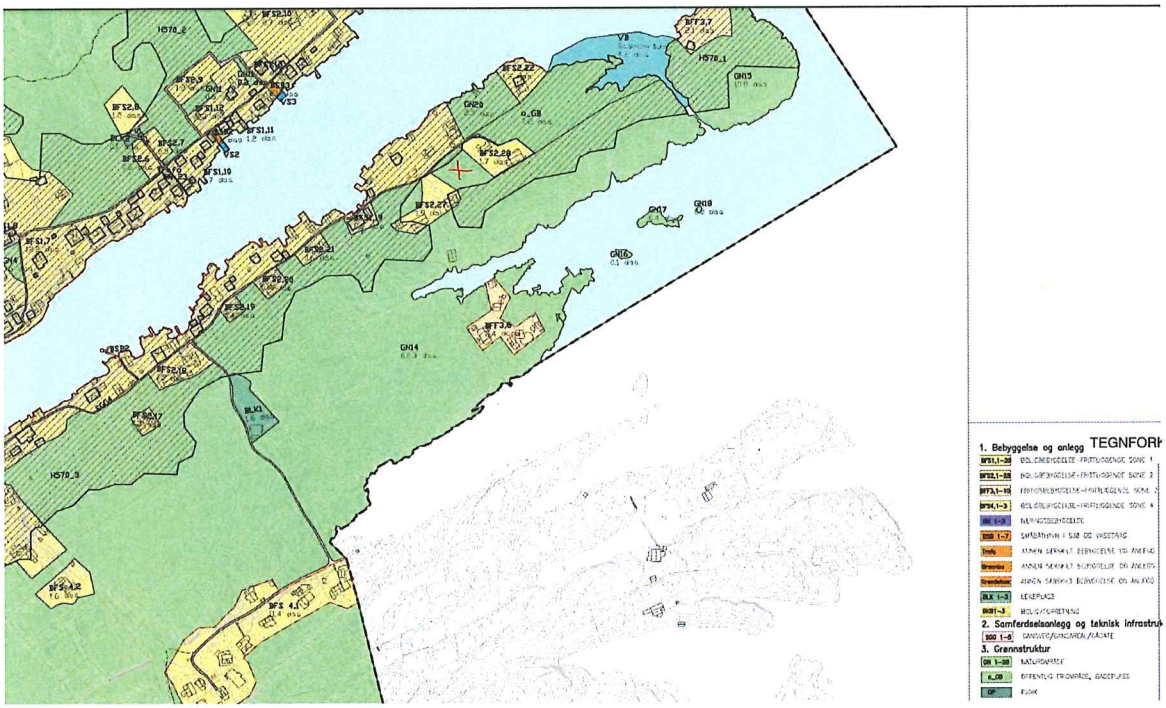
Vi er helt enige i at i at man skal forhindre utbygging som utfordrer vernehensynene, men er veldig uenig i at det ikke åpnes for etablering av nye bolig- eller frititdsboligtomter der hvor dette ikke er i strid med vernehensynene. Dette vil med stor sannsynlighet føre til mange dispensasjoner fra planen.



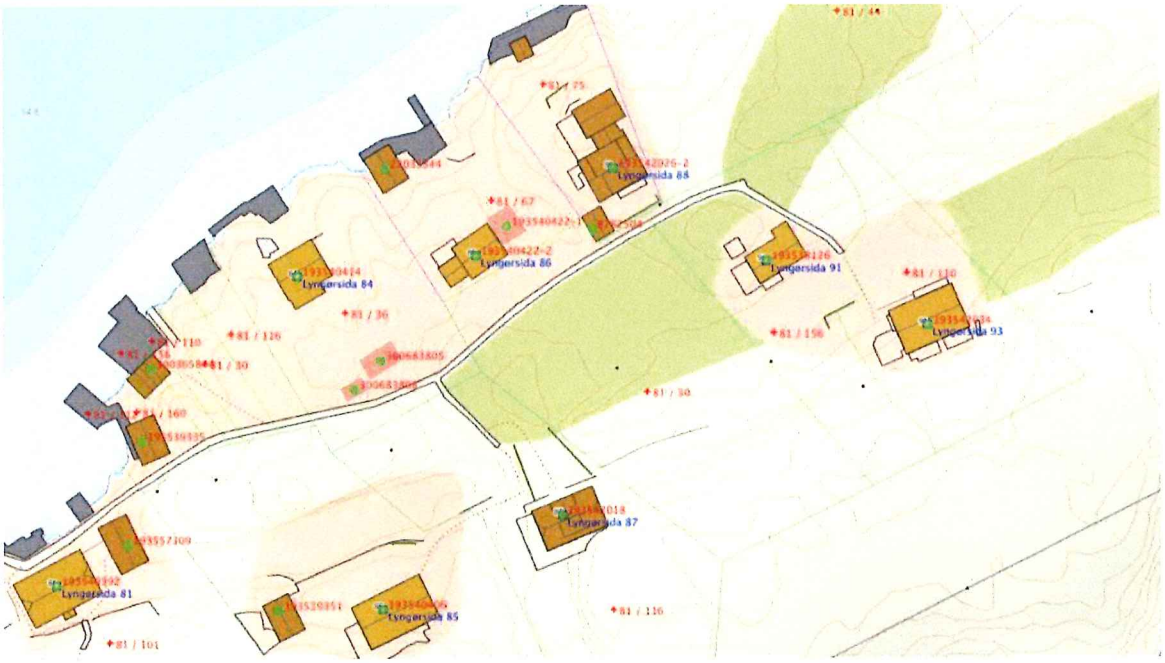
Tomten 2021 sett fra veien etter hugging av trær. Et hus er klippet inn som illustrasjon. Noen trær mot nabo i vest er beholdt. De hvite blomstene midt på bildet er vokst opp etter tre-fellingen.



Tomten 2020 sett fra veien før hugging av trær.



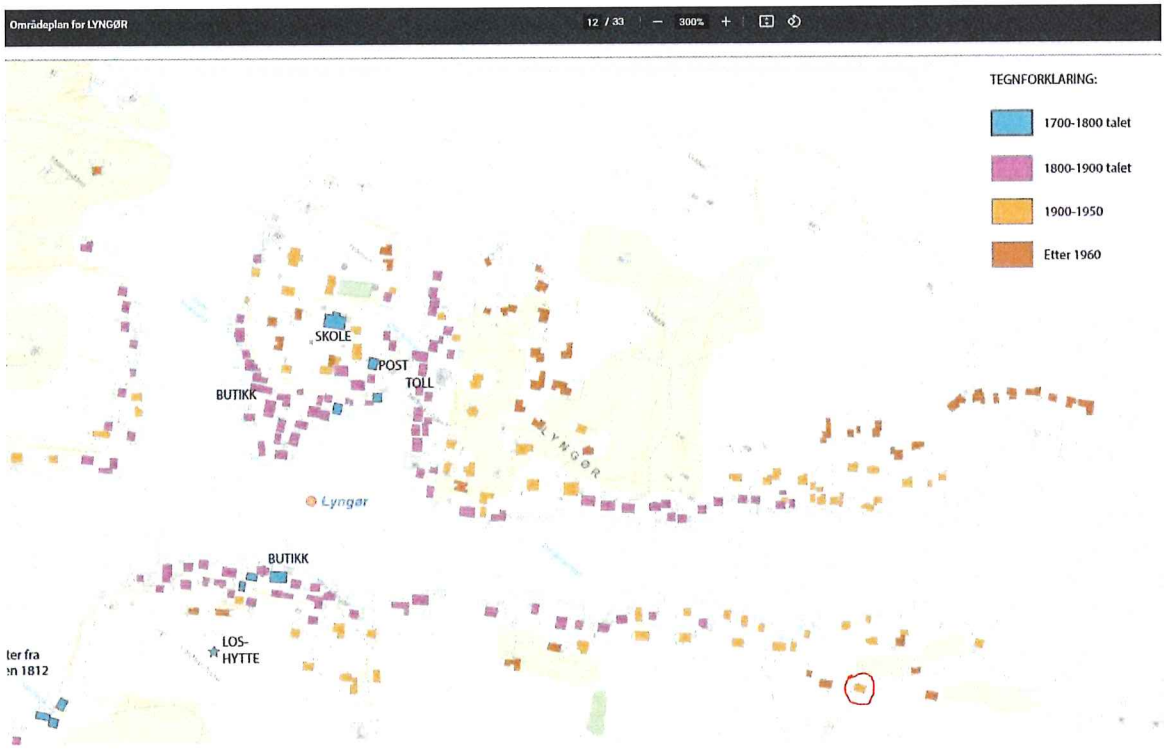
Forslag til ny områdeplan



Gammel plan

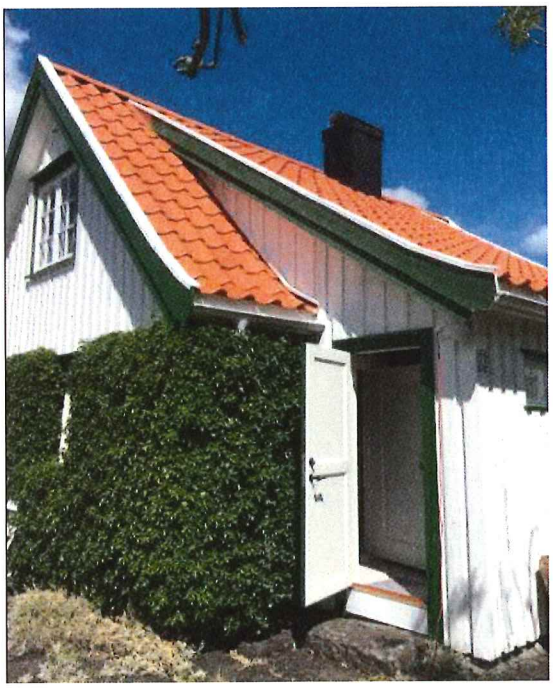
Punkt 5.4 Bebyggelse, figur 4

Kommentar til kartet over historisk utvikling av bebyggelsen: huset merket med rød ring (tomt 81/116) som grenser inn til vår tomt er bygget etter 1960 og skal være merket brun.



Fargevalg på dører og andre detaljer.

Jeg vil foreslå at man også tar med «Tvedestrandsgrønn» i oversikten over farger, den er mye brukt i Lyngør. Den har kode: NCS 5826-G22Y og er den vi har brukt her:



Ellers synes jeg dere har gjort en veldig grundig jobb med veilederen, den vil være nyttig når vi skal vedlikeholde våre gamle hus. Jeg tenker den kan være ganske detaljert med råd om vedlikehold så lenge den er søkbar.

Jeg håper håndverkere som skal jobbe på Lyngør får en grundig opplæring i den. Kanskje dere burde ha en oversikt på kommunens nettsider over de håndverkerne som har fått innføring i den? Da vil vi kunne se hvilke håndverkere vi bør velge.

Med vennlig hilsen

Kari Waitz
datter og enearving
til Astrid Engebrigtsen

Øyvind Waitz
barnebarn til Astrid

Kristian Waitz
barnebarn til Astrid

Innspillet er også sendt til medlemmene av Teknikk-plan og naturutvalget

Kari Waitz
Folke Bernadottes vei 4
0862 OSLO
T: 93447119

02.12.2020

Tvedestrand kommune
Plan, miljø og eiendom
V/ Martin Due-Tønnesen og Ida Hanna Ørnhøi
Postboks 38
4901 TVEDESTRAND

Innspill til ny områdeplan i Lyngør – tomt 81/30 på Lyngørsida.

Jeg ønsker å komme med et innspill til ny områdeplan i Lyngør på vegne av min mor Astrid Engebrigtsen (91 år) som jeg er enearving til, mine barn og barnebarn.

Tomt 81/30 består av tre deler hvor den vestre delen er bebygd med et lite hus til bruk for fritidsformål, min farmor og farfar bygde huset i 1925. Dette innspillet gjelder den østre delen av tomten med en tilhørende brygge-tomt, totalt ca. 3000m2. Disse to tomtebitene ble fradelt tomt 81/18 og oppmålt 21. juli i år. Betingelsen for fradelingen var at de skulle legges til tomt 81/30.

Tomt 81/18 var tidligere eid av min morfar Halvor Ellingsen. Etter hans død ble hovedhuset «Rønningen» solgt og fradelt, mens den øvrige eiendommen ble beholdt i familien. Det er deler av dette arealet som etterkommerne fikk målt opp og delt i sommer. Resten av 81/18 er felles og inneholder også Dype Hola som min familie alltid har stilt til disposisjon for allmenheten. Vår tomtebit er den eneste som enda ikke er bebygd av de som er skilt ut fra 81/18.

Vi har beholdt tomten i familien fordi senere generasjoner skal ha mulighet til å bosette seg i Lyngør. Det vil være et mye dårligere alternativ for mine etterkommere å kjøpe et hus i Lyngør for å bosette seg når vi har denne ubebygde tomten hvor familien har hørt til i flere generasjoner. Det vil også antagelig bli en for dyr løsning for unge mennesker i etableringsfasen.

Tomten er i dag grodd igjen og det vil være positivt for landskapsbildet om tomten ble ryddet og det ble satt opp et hus som harmonerer med byggestilen i Lyngør. Det er kapasitet til å koble seg til vann og avløp i jordet til tomten østenfor vår tomt. Dette er avtalt tidligere siden vann og avløpsledningene ligger over vår tomt.

Tomten ligger i andre rekke sett fra Sundet og utenfor den historiske bebyggelsen, se stor blå pil på bildet under. Bygging på denne tomten vil ikke påvirke det bevaringsverdige bygningsmiljøet langs Sundet. Går man langs veien vil det gi et mye hyggeligere inntrykk at tomten er bebygd i stedet for

at den er igjengrodd. Det vil heller ikke hindre LNF-formålet siden det er ikke et turområde og det er boliger på begge sider av tomten. Vi mener det vil være naturlig å bygge et hus på rekke med husene på de tilgrensende tomtene omtrent der personen med blå jakke står på det nederste bildet i vedlegget.

Hvis man ikke åpner for å kunne bebygge slike enkelt-tomter som er godt egnet i den nye områdeplanen, er jeg redd praksisen med mange dispensasjoner vil fortsette.

På vegne av familien ber jeg derfor om at tomten blir regulert som boligtomt i den nye områdeplanen for Lyngør.

Med vennlig hilsen

Kari Waitz

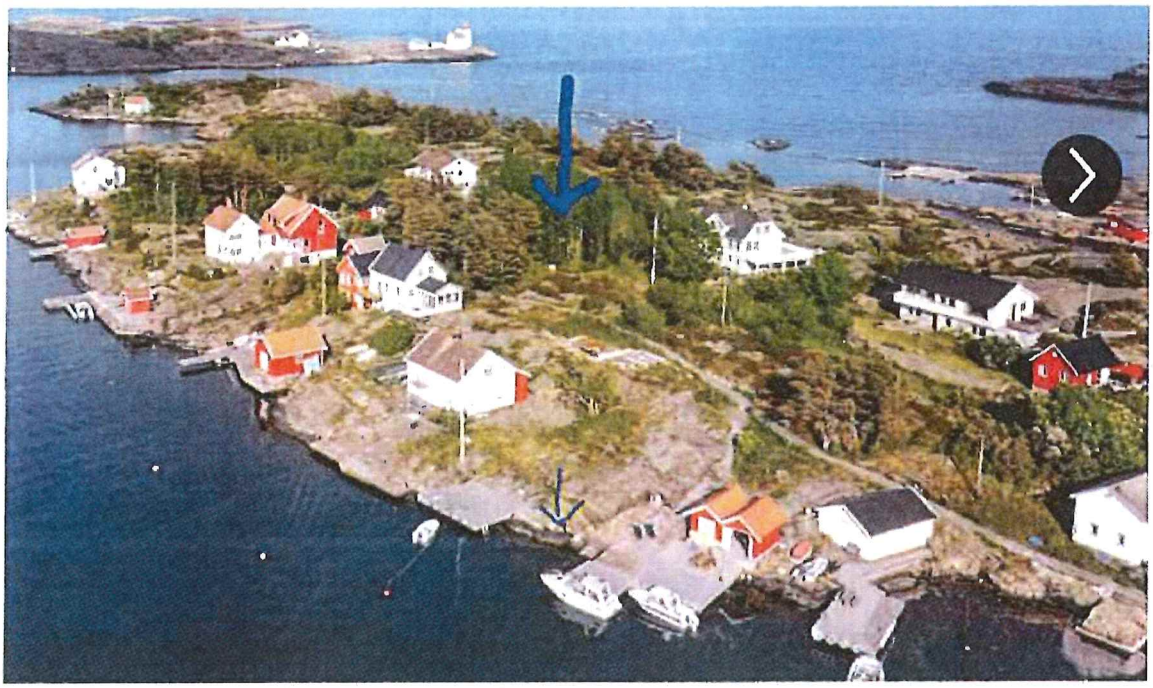
Kari Waitz
på vegne av Astrid Engebrigtsen

Innspillet er også sendt til medlemmene av Teknikk-plan og naturutvalget

Vedlegg:

2 bilder av tomten
Plassering av hus på tomt, bilder og vurdering fra ARKIDEv/ Anna Godal (7 pdf filer)

Vedlegg: 2 bilder av tomten



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

Plassering av bolig for Kari Waitz m/fam. på Gnr: 81, Bnr: 30, Sia Lyngør.

Undertegnede var på oppdrag fra Kari Waitz på befaring på tomten som ligger i område avsatt til bolig og LNF nord/øst på Sia, for å vurdere hvor på tomten en fremtidig bolig kan plasseres. Tomten ligger for øvrig i Hensynssone 570_11, Bevaring Kulturmiljø.

Kari Waitz hadde selv laget et forslag til plassering, som jeg skulle vurdere.

Deler av tomten ligger svært lavt, på innsiden av veien, som nærmest ligger på cote 3.5.

Tomten ligger på det laveste helt ned mot cote2, og det er svært bløtt, og tilsynelatende langt ned til fjell.

Denne delen ligger derfor for lavt i henhold til gjeldende regler som krever at byggverk til beboelse må ligge min. 2,5m over normal vannstand.

Imidlertid ligger det to lave fjellknauser mellom jordet langs veien og svaberget mot sjø i sør/øst.

Disse ligger i snitt på cote 4, mens toppen av svaberget ligger på cote 9.

Den minste knausen ligger nær grensen mot 81/155, og er dessuten for liten til å romme en bolig, mens den største derimot egner seg til å bebygges som vist på vedlagt kart.

Vedlagte foto viser bla sikt fra veien ut til sundet i dag, samt sikt inn mot tomten sett fra sundet.

En fremtidig bolig vil være svært lite eksponert sett både fra sundet, og fra sjøen utenfor.

Boligen vil ligge på rekke med to eksisterende boliger, på innsiden av veien, og i 2.rekke sett fra sundet.

Det kan derfor etter min mening oppføres en fremtidig bolig på tomt 81/30.

Med vennlig hilsen

Anna Godal

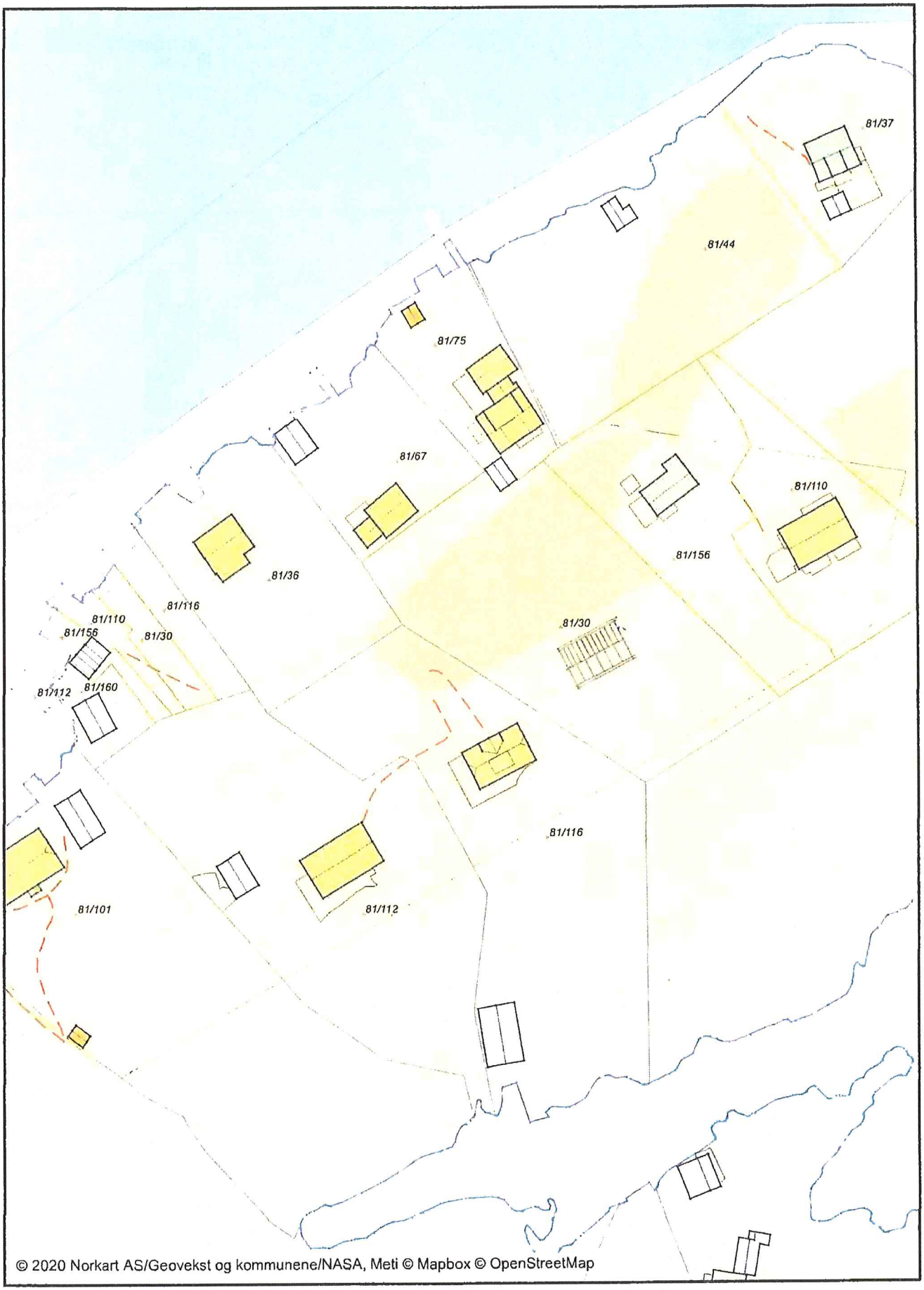
ARKIDE' v/Anna Godal , Vestre Sandøya 30/11 2020

PLASSERING AV BOLIG FOR KARI WATZ V/FAM

Utskrift fra Norkart AS kartklient PÅ GNR: 81, BNR: 30, SIA, LYNGØR
DATO: 30/11-2020

Dato: 26.10.2020 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 32N

N



© 2020 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

ARKIDE V/ANNA GODAL ØSTEGÅRDSV. 115, 4915 V. SANDØYA. VEDL: 01

UTSIKT TIL SUNDET SETT FRA TOMTEN

PLASSERING AV BOLIG FOR KARI WAITZ M/FAM
GNR: 81, BNR: 30, SIA LYNGØR
ARKIDÉ Y/ANNA GODAL, 4915 V. SANDØYA

DATO: 30/11-2020
VEDLEGG: 02

TOMTEN SETT FRA VEIEN

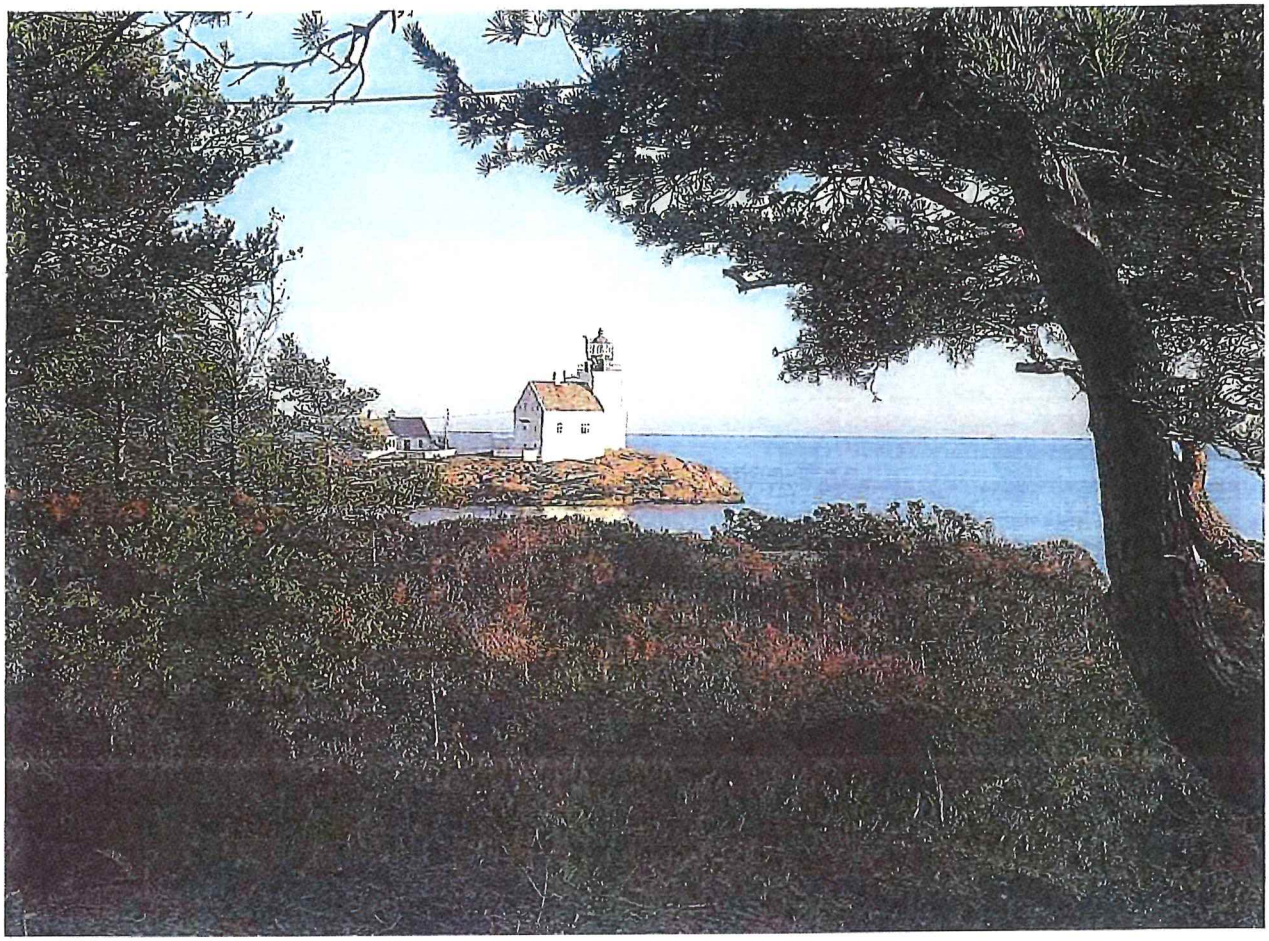
PLASSERING AV BOLIG FOR KARI WAITZ m/FAM
GNR: 81, BNR: 30, SIA. LYNGØR
ARKIDÉ Y/ANNA GODAL, 4915 V. SANDØYA

DATO: 30/11-2020
VEDLEGG: 03

NABOHUS PÅ 81/110 SETT FRA TOMTEN

PLASSERING AV BOLIG FOR KARI WAITZ M/FAM
GNR: 81, BNR: 30, SIA, LYNGØR
ARKIDÉ V/ANNA GODAL, 4915 V. SANDØYA

DATO: 30/11-2020
VEDLEGG: 04



UTSIKT FRA TOPPEN AV SVABERGET I SØR/ØST.

PLASSERING AV BOLIG FOR KARI WAITZ m/FAM.
GNR: 81, BNR: 30, SIA, LYNGØR
ARKIDE YANNA GODAL, 4915 V. SANDØYA

DATO: 30/11-2020
VEDLEGG: 05

↓ NABOHUS PÅ 81/110

EKSISTERENDE BEBYGGELSE SETT FRA SUNDET

PLASSERING AV BOLIG FOR KARI WATTI M/FAM
GNR: 81, BNR: 30, SIA, LYNGØR
ARKIDÉ YANNA GODAL, 4915 V. SANDØYA

DATO: 30/11-2020
VEDLEGG: 06

From: Kari Waitz <Kari_Waitz@live.no>
Sent: 31. august 2021 15:39
To: Ørnhøi, Ida Hanna; Tvedestrand, Postmottak; Due-Tønnessen, Martin; Eggen, Birger; Lien, Elias; Haugland, Håkon; Hübertz, Ingeborg M; junemarcussen75@gmail.com; Haugaas, Kåre; Waagestad, Karen N; Aall, Knut Benjamin; Løvdal, Lars Nicolai; Skavnes, Line Margrethe; Goderstad, Marianne; Zwilgmeyer, May; Løvdal, Morten; Trysnes, Olaf; Ole Christian Gliddi; Lien, Rune; silje.haugli@outlook.com; Ustad, Tore; ymonrad@gmail.com
Cc: Øyvind Waitz; Kristian Waitz
Subject: Saksnr. 19/13044 tillegg til innspill
Attachments: Innspill område plan tomt 81_30.pdf; Tilleggg innspill område plan tomt 81_30.pdf

Hei
Vedlagt følger et tillegg til vårt innspill fra 02.12.2020 - tomt 81/30 (østre del) på Lyngørsida, jeg legger også ved det første innspillet.

Hilsen Kari Waitz
T: 93447119

160

From: Anne-Grethe Svensson <anne.grethe.svensson@nor-shunt.no>
Sent: 1. september 2021 09:31
To: Tvedestrand, Postmottak
Subject: Saksnr. 19/13044.

Lyngør 31.08.2021

Innspill - Områderegulering for Lyngør

Jeg er vokst opp i Lyngør, og bor der fortsatt på Lyngørsiden 85, er sterkt tilknytning til Lyngør.

Jeg ønsker med dette å fremkomme med mine synspunkter i forbindelse med det utkast til områdeplan som er lagt ut for offentlig ettersyn.

Jeg synes det er viktig at det kommer på plass en helhetlig plan for Lyngør slik at man sikrer en enhetlig og lik behandling av området. Jeg synes planen går vel langt i vern og er redd for at det levende samfunnet man er så glad i skal bli lidende under for sterk fredning.

Der blir svært lite rom for videre utvikling av eiendommene noe som kan føre til at Lyngør ikke blir et levende og attraktivt lokalsamfunn i fremtiden.

Jeg kunne tenkt meg en områdeplan som åpnet opp for noe fortetning/tilbygg som ikke gir endret hovedinntrykk fra sundet eller bryter med den byggestil som allerede er på eiendommen.

Dersom det skal vedtas en ny områderegulering må den være rettferdig og gjelde alle.

Det forundrer meg at man i planen velger å løfte ut to eiendommer og særbehandle disse.

Meningen med en reguleringsplan er jo å sikre enhetlig og likebehandling i angjeldende område-

Det bryter jo ned fullstendig dette med en helhetlig plan og fremstår for meg helt uforståelig at man ønsker å særbehandle disse to eiendommen. Det har ikke blitt fremført vernefaglige eller andre faglige vurderinger som skulle tilsi at disse eiendommen skal særbehandles.

Det kan nesten virke som der ligger en historie bak som ikke fremkommer.

Her ønsker jeg å høre hva årsakene er til at disse skal holdes utenom en svært streng områdereguleringsplan som alle andre i Lyngør må underkaste seg om den blir vedtatt.

Det legges opp til at disse to eiendommen skal få gjøre tiltak som hverken er lov etter gjeldende reguleringsplan og da selvfølgelig ikke lov i den foreslåtte reguleringsplan som er en klar innstramning slik den er blitt presentert.

Tiltak på gnr. 81 bnr. 36

Undertegnede reagerer sterkt på punkt 4.1.4, underpunkt «Boligbebyggelse BFS 1, 19», i utkast til planbestemmelser. Punktet innebærer at tidligere omsøkt tiltak på eiendommen gnr. 81 bnr. 36, forsøkes regulert inn i planen direkte. Dette stikk i strid med tidligere regulering, tidligere vedtak i saken, og ikke minst stikk i strid med de prinsipper og føringer som ligger til grunn for planprosessen. Områdeplan og planbestemmelser skal vedtas etter gjennomføring av en demokratisk prosess, som skal bidra til åpenhet, og blant annet forhindre særbehandling av interesser. Likevel søkes nå èn enkelt eiendom løftet ut av prosessen og særbehandlet. Andre må se sine interesser innskrenket, også de som har eiendommer som fra før er regulert, men ikke bebygget, mens denne ene eiendommen gis større rettigheter enn den noensinne har hatt.

Hele utgangspunktet for prosessen med ny reguleringsplan, var det åpenbare behovet for en samlet gjennomgang for å sikre bedre vern og en helhetlig forvaltning av området. Særlig i et slikt perspektiv, finnes det ikke en eneste relevant grunn til å behandle den aktuelle eiendom annerledes enn alle andre eiendommer i området. En slik forskjellsbehandling er kontroversiell av en rekke grunner: Tiltakshaver har verken med dagens planstatus eller i kraft av tidligere plan noe som helst krav på å få gjennomført det aktuelle tiltaket. Med de planbestemmelser som er foreslått, ville tiltaket heller ikke etter ny plan blitt tillatt. Alle andre må innfinne seg med at maks størrelse for anneks/bod vil være 20 kvm., dersom de i det hele tatt får lov under hensyn til verneinteressene. Med forslag til planbestemmelse, skal det altså på den aktuelle eiendommen tillates anneks/bod med til sammen 42 kvm., og hvor de samme vernehensyn åpenbart ville blitt tilsidesatt;

- Det vil ikke bidra til en helhetlig, sammenhengende regulering og forvaltning av området, som har vært en forutsetning for prosessen.
- Byggverket vil virke privatiserende, hvilket også ble lagt til grunn da Statsforvalteren omgjorde dispensasjonen til å plassere byggverket i avstand 14 til 17 meter fra hovedhuset.
- Byggverket vil ha en bygningsbredde på hele 12,8 meter, noe som overstiger bredden til det eksisterende huset. På den måten blir det eksponert mot sundet. Det vil bli synlig vestfra, fra området utenfor den kommunale brygga. Østfra vil det bli synlig helt fra starten av innseilingen.
- Det vil ligge i et nakent landskap og kloss inntil veien. Det vil ligge slik plassert at det vil avsondre utsikten kraftig fra veien ut mot sundet i forhold til situasjonen i dag. Dersom man i dag kommer fra østenden av veien og beveger seg vestover, vil man helt fra starten av veien ha fri sikt mot sundet hele veien til Steinsøya. Opplevelsen av Lyngør kommer ikke bare som det inntrykk man får når man beveger seg gjennom sundet i båt. Det kommer også når man beveger seg på veiene, og kan se og oppleve nærheten til sundet og de andre øyene. På folkemøtet om områdeplanen arrangert av Tvedestrand kommune, ble det fra administrasjonen bekreftet at hensynet til slike siktlinjer fra veien var et hensyn andre søkere måtte underordne seg. Det er ingen som helst grunn til at det samme ikke skal gjelde denne eiendommen.
- Plasseringen harmonerer ikke med noen andre tilsvarende bygg i Lyngør. Dette gjelder møneretning, det gjelder avstand til hovedhus og det gjelder størrelse i forhold til hovedhus.

Gitt de signaler som er gitt fra kommunen tidligere, de entydige innspill som har kommet fra Lyngør Vel, og et flertall av andre høringsinnspill, vil det å tillate denne utbyggingen bryte med alle de prinsipper som har vært fremhevet at bør være førende for videre utbygging i Lyngør. Det minnes om at eiendommen ligger i sone 1, hvor disse hensynene er ment å ha størst gjennomslagskraft. Det er ingen som helst grunn til å behandle denne eiendommen annerledes enn alle andre i området. Det er derimot gode grunner til å likebehandle eiendommen med andre. Tilbygg på 20 kvadratmeter ville muliggjøre plasseringer som ikke er vurdert tidligere, som ikke vil forutsette sprenging i terreng, som vil gi mindre synlighet fra sundet, mindre privatiserende effekt i forhold til bakenforliggende vei, og som ville muliggjort møneretning i samsvar med stedlig byggeskikk.

Dersom forslaget i reguleringsbestemmelsene opprettholdes, vil kommunen muligens redde sitt omdømme i forhold til tiltakshaver, men vil fullstendig ødelegge det overfor alle andre med interesse for prosessen.

1. **Tiltak på gnr. 81 bnr. 38**

Det vises til vedtak i Teknikk-, Plan, og Naturutvalget datert 15.06.2021 hvoretter områdeplanen ble lagt ut til offentlig ettersyn. I vedtaket er det et kulepunkt hvor følgende fremkommer:

«Oppføring av bolig og riving av tilbygg til sjøbu på gnr 81 bnr 38 Lyngørsida 76 må innarbeides i områdeplanen. Dette tiltaket er omsøkt og politisk vedtatt 12.03.19.»

Så vidt oss bekjent, foreligger ikke noen aktuell søknad om dette tiltaket til kommunen. Slik vi har sett saken omtalt i kommunale sakspapirer, ble nødvendig dispensasjon gitt, men søknaden trukket etter at vedtaket ble klaget inn for Statsforvalteren. Det er da overraskende at tiltaket forsøkes tatt rett inn i planen.

Igjen dreier det seg om et tiltak i sone 1, hvor vernehensynene skal tillegges størst betydning. Igjen dreier det seg også denne gang om et tiltak hvor samtlige vernehensyn ville bli tilsidesatt om det tillates. Det vil representere en ytterligere nedbygging av Lyngør. Det vil nødvendigvis bli svært eksponert mot sundet. Det vil avsondre siktlinjer fra den bakenforliggende veien, og i likhet med tiltaket på gnr. 81 bnr. 36, er det snakk om en kontroversiell sak med sterk lokal motstand. Tillatelse av tiltaket vil være direkte skadelig for tilliten til at Tvedestrand kommune er skikket til å forvalte Lyngør på en helhetlig og forsvarlig måte.

2. **Allerede regulerte tomter på Odden**

I forslaget til områdeplan videreføres reguleringsplaner hvoretter 7 hittil ubebygde tomter på Odden tillates bebygget, riktignok noe nedskalert i forhold til tidligere bestemmelser. Vi stiller spørsmål ved kommunens tilnærming i forhold til disse tomtene. Ut fra de illustrasjoner som er fremlagt om del av saksdokumentene, vil eiendommene ferdig utbygd åpenbart få en betydelig eksponering mot sundet. Ved at kommunen åpenbart har hjemmel til å redusere bygningsvolum ved vedtakelsen av en områdeplan, stiller vi spørsmål om kommunen har hjemmel til å ta de tidligere reguleringsplanene helt ut, altså slik at disse tomtene ut fra vernehensyn likevel ikke bebygges.

Med vennlig hilsen

Anne Grethe Svensson
Lyngørsiden 85
4910 Lyngør

161

Til Tvedestrand kommune

v/ Martin Due-Tønnessen

Sendes kun pr. e-post til: post@tvedestrand.kommune.no

Deres saksnr.: 19/13044

1. september 2021

Merknader til Områdeplan for Lyngør – høringsinnspill fra Malling, Krafft og Os

Innledning

Vi viser til forslag til Områdeplan for Lyngør utlagt til offentlig ettersyn den 15. juni 2021 og med høringsfrist den 1. september 2021.

Disse merknadene inngis på vegne av:

a) Helge Krafft, eier av g/bnr. 82/78, Odden 20
b) Benedicte Malling, som eier g/nr. 82/50, Odden 14 (**Ura**) og g/bnr. 82/122 (**Ura 2**) på Odden
c) Adele og Thomas Os, eiere av g/bnr. 82/48, Odden 18

Vi har alle fritidsboliger som ligger i sone 2 på Odden. Bebyggelsen er oppført som fritidsboliger i ulike tidsperioder og har vært benyttet som det fra de ble oppført.

Allerede i verneplanen av 1977 ble det anerkjent at Odden hadde egnede områder for boligbebyggelse. De fire tomtene er konkret avsatt til boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan.

Våre merknader

Vi har følgende merknader til planen.

1) Anneks/bod/tilbygg

   Det åpnes i planen for at det skal være mulig å bygge tilbygg/anneks/bod. Det setter vi pris på.

   I sone 2 gjelder en begrensning på maks 20 kvm for anneks/bod.

   For Os' eiendom, som verken har anneks eller bod fra før, vil et totalt areal på 20 kvm være i snaueste laget. Tomten er stor, og det burde følgelig være rom for et anneks på 30 kvm i tillegg til en bod på 12 kvm. Da hytta ble bygget tok familien seg ikke råd til å bygge anneks og uthus, men forut for byggeforbudet var det dialog med byggesaksavdelingen ved Tvedestrand kommune, og det var avklart og planlagt oppføring av bebyggelse innenfor disse rammene.

Også Krafft og Malling ønsker mulighet for anneks på opptil 30 kvm og bod på 12 kvm i tilknytning til hytta. Tomtene er store og det er godt med plass rundt hyttene, så bygg kan plasseres uten at de vil være synlige fra sundet.

Vi forstår det dithen at anneks/tilbygg/bod kan bygges i tilknytning til eksisterende fritidsbygg (selv om arealformålet for eiendommen er bolig). Har vi misforstått ønsker vi en presisering av at anneks/tilbygg/bod til eksisterende fritidsbolig, også kan benyttes til fritidsformål.

2) Grøntområde Natur

Deler av eiendommene bnr. 48 og 78 og hele eiendommen bnr. 122 er i forslaget avsatt til Grøntområde Natur, med forbud mot privatiserende tiltak.

Over Odden 18 (bnr. 48) og Odden 20 (bnr. 78) skjærer det foreslåtte Grøntområdet tvers over tomtegrensene og inntil eksisterende hytter. På Odden 18 utlegges en opparbeidet og godkjent gressplen (som benyttes som lekeområde), mur, gjerde og adkomstrase til Grøntområde natur.

Forslaget kan leses dithen at det gjelder et forbud mot å anlegge hage/hekk/bed osv på arealer avsatt til Grøntområde Natur. Det oppfattes som et byggeforbud, men vi kan ha misforstått arealformålet.

Arealene utlagt til grøntområde innenfor våre bebygde eiendommer utgjør deler av naturlig, arronderte tomter og benyttes ikke av allmennheten. Vi kan ikke forstå hvilke hensyn som begrunner et slikt inngripende tiltak. Områdene som foreslås båndlagt er knapt synlige fra sundet (da de ligger godt beskyttet bak tett og stor verneverdig bebyggelse) og vi kan ikke forstå at vernehensyn utfordres, dersom vi anlegger hage eller utfører stedstilpassede, bygningsmessige tiltak innenfor våre eiendommer.

Slik vi ser det utgjør opparbeidete hager, steinmurer, stakkittgjerder m.m. en viktig del av Lyngørs kulturmiljø. Vi kan derfor ikke se at planens forbud mot privatiserende tiltak (herunder anlegg av hager) bidrar til å fremme Lyngørs særpreg. Det kan virke som om man i planarbeidet har sakset ut bestemmelser fra planer som har hatt andre vernehensyn enn det som gjelder for Lyngør, og anvendt dem ukritisk. Vi ber om at planen ikke blir så restriktiv at vi ikke kan glede oss over å utvikle våre eiendommer i fremtiden.

Våre eiendommer er velegnet for fremtidig boligbebyggelse, anerkjent i gjeldende kommuneplan. Dette gjelder også Ura 2, som i dag er ubebygget. Store deler av denne tomten benyttes ikke av allmennheten og er heller ikke synlig fra sundet. Våre eiendommer er avsatt til boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan, uten at vi som grunneiere har tatt initiativ til det. Dette underbygger våre eiendommers velegnethet for fremtidig boligbebyggelse.

Verken Os, Malling eller Krafft har umiddelbare planer om å bebygge tomtene med nye bruksenheter, men vi ønsker at tomtene fortsatt skal være avsatt til boligformål, da det kan bli aktuelt å bygge boliger innenfor området i fremtiden. Dette i tråd med en forsiktig utvikling og fortetting på egnede arealer, i pakt med den utviklingen som har gjort Lyngør til hva det er i dag.

Vi ønsker derfor at våre fire tomter utlegges til arealformål boligbebyggelse i reguleringsplanen.

3) Odden 20 har en fritidsbolig fra 1938. Den er SEFRAK-registrert og markert som verneverdig i planen. Da hytten ble anlagt lenge etter seilskutetiden, bes det om at hytta unntas den verneverdige bebyggelsen i planen.

4) Bryggeområde

   Vi håper planen ikke blir så streng at den hindrer enhver endring av bryggeområdet. Som eksempel nevnes at det mellom bryggen til Odden 20 og Odden 18 (på Villa Frode) er en glipe mellom bryggene, som vi gjerne skulle ha tettet igjen. Kanskje trenger vi en ny bøye. Og kanskje får vi i fremtiden lyst til å erstatte dagens tretrapp med en vakker steintrapp. Vi mener at planen ikke bør være så rigid at den skal hindre ethvert tiltak, også de som baserer seg på stedsriktige og veltilpassede løsninger.

Kommentarer av mer generell karakter

Vi synes planen er blitt i overkant streng, hvor vern tillegges for stor vekt på bekostning av et levedyktig samfunn med rom for noe utvikling. Aust-Agder fylkeskommune har tidligere utarbeidet en veileder for spesialområde bevaring, med forslag til reguleringsbestemmelser.[1] Vi vil henlede kommunens oppmerksomhet til denne veilederen, med reguleringsbestemmelser som gir en bedre balanse mellom vern og utvikling.

Vi vil også utfordre kommunen vedrørende hensynssone 570, da vi mener at deler av det skraverte området over våre tomter ikke er synlige fra sundet, blant annet grunnet topografien. Uansett ligger bebyggelsen i første rekke så dominerende og tett på leden at bebyggelse i annen og tredje rekke på våre eiendommer ikke vil utfordre kulturmiljøet som nyter et særlig vern.

Det er videre uklart for oss hvilke restriksjoner som gjelder innenfor hensynssone 570 utover det som for øvrig følger av reguleringsbestemmelsene. Vi er for eksempel usikre på om forbudet mot sprengning, som gjelder for det regulerte byggeområdet øst for våre eiendommer, er tenkt å gjelde generelt. Vi stusser i så fall over at dette er med i planen. Lyngørs kulturmiljø er i utpreget grad blitt til gjennom tomtebearbeiding, sprengning og steinarbeider. Sprengning gir anledning til å gjemme bebyggelse der det ellers ville komme i konflikt med det visuelle inntrykket fra sundet, som man i særlig grad ønsker å bevare. Her er vi igjen usikre på om man har hentet inspirasjon fra andre planer, uten at det er avstemt mot verdiene som ønskes ivaretatt i Lyngør.

Med vennlig hilsen

Helge Krafft Odden 20	Benedicte Malling Odden 14 (Ura) og g/bnr. 82/122 (Ura 2)	Adele og Thomas Os Odden 18

[1] https://issuu.com/austagderfk/docs/veileder-for-spesialomrade-regulert

From:	Adele Os <adele@advokat-os.no>
Sent:	1. september 2021 12:03
To:	Tvedestrand, Postmottak
Cc:	helge@krafft.no; benedicte_malling@yahoo.no; Thomas Os
Subject:	Saksnr.: 19/13044 - Merknader til Områdeplan for Lyngør – høringsinnspill fra Malling, Krafft og Os
Attachments:	Sak nr. 19 - 13044 - Områdeplan Lyngør - marknader til høring 01.09.21.pdf

Til Tvedestrand kommune
v/ Martin Due-Tønnessen;

Vedlagt følger merknader til Områdeplan for Lyngør som sendes på vegne av Helge Krafft, Benedicte Malling og Adele og Thomas Os

Med vennlig hilsen

Adele Os
Odden 18, Lyngør
Mob: +47 48 12 13 45

Norges vassdrags- og energidirektorat

NVE

162

Tvedestrand kommune
Postboks 38
4901 TVEDESTRAND

Vår dato: 01.09.2021
Vår ref.: 202003625-4
Arkiv: 323
Deres dato: 25.06.2021
Deres ref.: 19/13044-90

Saksbehandler:
Marilyn Marskar
97161321/mmar@nve.no

NVEs generelle uttalelse - Offentlig ettersyn - Områdeplan for Lyngør - Tvedestrand kommune

Vi viser til oversendelse av høringsdokumenter datert 25.06.2021.

På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle reguleringsplaner som kommer på høring. Vi sender derfor generell uttalelse til planen. Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Om NVE
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVEs generelle tilbakemelding
Som planmyndighet har dere ansvar for å se til at NVE sine saksområder blir vurdert og ivaretatt i planforslaget. Vi har laget en Kartbasert veileder for reguleringsplan som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Hvis dere ikke allerede har gått gjennom veilederen anbefaler vi at dere gjør det, og vurderer om våre saksområder er ivaretatt i planen. Dere må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging.
Dere kan også bruke våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå, https://www.nve.no/arealplanlegging/ . På NVEs internettsider finner dere koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på NVEs kartløsninger.

Kommunens ansvar
NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Med hilsen

Ann-Kristin Larsen
seksjonssjef

Marilyn Marskar
senioringeniør

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

163

31. august, 2021

Uttalelse til forslag til områdereguleringsplan for Lyngør

Saksnr 19/13044

Bakgrunn:

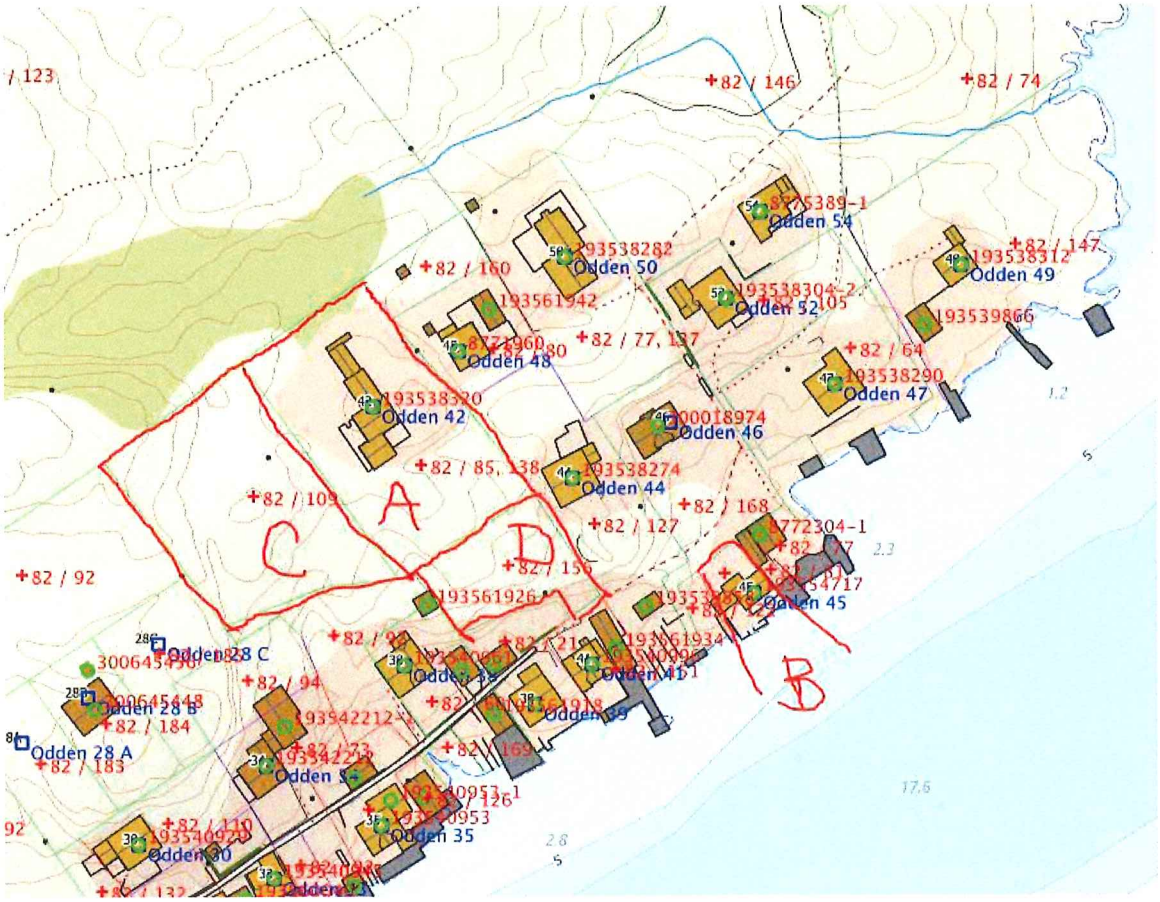
Jeg er positiv til at Tvedestrand Kommune prioriterer med dette arbeidet å sikre bevissthet og ivaretakelse av den viktige kulturhistoriske arven Lyngør representerer. Samtidig er jeg skeptisk til at den ikke ivaretar hensyn hva gjelder personlige forhold som vil variere for hver enkelt eier og beboer i Lyngør. Dette med hensyn til opphold, bruk, bidrag, tilhørighet og økonomi knyttet til det å kunne være en del av et levende Lyngørsamfunn og særlig økonomiske forhold knyttet til det å kunne vedlikeholde og verne husene sine. Som enslig forelder med lite familie annet enn det jeg har laget selv, representerer Lyngør først og fremst tilknytning til mine formødre og forfedre, noe som i aller største grad utgjør en viktig følelse av tilhørighet. Denne tilhørigheten utløser igjen en pliktfølelse til å verne og ivareta Lyngør som et lokalsamfunn der menneskene står muligens mer sentralt enn byggene.

Det jeg stiller meg skeptisk til er at denne verneplanen tar lite hensyn til menneskene bak husene og deres praktiske og økonomiske muligheter til å ivareta en arv og en fremtid uten å potensielt bryte det som fremlegges som juridisk bindende. Jeg har forstått det slik at bakgrunnen for denne planen dreier seg mest om den uheldige utviklingen den siste tiden der nye eiere har fått muligheten til å unngå det som har vært retningsgivende for Lyngørs arkitektur osv. i tillegg til at dette har blitt gjort fordi det påstås at de er tilflyttere. Jeg ser at denne planen ikke bare stanser mulighetene for fremtidige eiere å gjøre som de vil, men stanser potensielt mulighetene for nåværende eiere å fortsette å ha sine hus med utgangspunkt i de budsjettene som ligger til grunn for å vedlikeholde og drifte disse stedene. Jeg har ikke fått med meg at Lyngørfolk mener at det er ønskelig å slutte å bygge, tvert imot har jeg inntrykket av at nye bygg kan representere nye innbyggere som i stor grad er velkomment. Og det er kanskje her utfordringen har vært, nettopp at nye bygg har ikke vist seg å tilføre nye beboere. I tillegg har flere nyere bygg vært langt fra i tråd med det som ansees som Lyngørs stiltyper. Med veilederen og inndeling av soner har alle parter nå tydelige retningslinjer for hvordan de ulike husene bør se ut, både ut fra plassering og historikk. Veilederen og soneinndeling kan bidra til at eventuelle nye bygg må følge det som er fremlagt.

Jeg håper Tvedestrand kommune kan legge til rette for et Lyngør som stimulerer til både næringsvirksomhet og tilflytting, noe som ikke fremkommer i denne planen som fremstår mest som en sluttstrek for Lyngør som lokalsamfunn og startpunkt for Lyngør som museum. Byggestans må kunne oppheves for reelle tilflyttere.

Min uttalelse gjelder fire eiendommer;

- A) Odden 42 (gnr./ bnr. 82/85)
- B) Odden 45 (gnr. / bnr. 82/86 og
- C) ubebygd tomt «Lyngheia 2» sørvest for Odden 42 (82/109)
- D) ubebygd tomt mellom Odden 42 og Odden 45 (82/126)



Eiendommene A, B, C og D

Eiendom A og B:

Først og fremst ber jeg om bekreftelse på at både eksisterende hovedhus (eiendom A) og båthus (eiendom B) skal behandles som fritidsboliger uavhengig av arealformål og at dette også gjelder den dagen familie skal overta eller ved et eventuelt salg, uten at det skal medføre boplikt for arvtager eller en eventuell kjøper.

Eiendom B:

Jeg ber om en skriftlig bekreftelse på at eiendommen befinner seg i sone 1, BFS1,1-2 under punkt 4.1.3 og at bestemmelsene er slik å forstå at det kan tillates tilbygg/ påbygg for å sikre en funkjsonell bolig, dersom dette ikke utfordrer vernehensynene og at det kan tillates oppføring av bod/ uthus/ anneks på inntil 20 m2 forutsatt at det kan tilpasses kulturmiljøet på en slik måte at vernehensynene blir ivaretatt og at det ikke er eksponert mot sundet.

Eiendom C:

Med bakgrunn i et langsiktig ønske om å bosette meg på øya, vil det være helt nødvendig for meg å kunne bygge et hus med dagens standard, egnet for helårsbebyggelse. Jeg ber derfor om at eiendom C) blir kategorisert tilsvarende boligbebyggelse BFS 2, 11-12, jf. § 4.1.5 og ønsker dialog med kommunen om hvilke begrensninger som skal være gjeldende, hva gjelder fotavtrykk og eventuelt sekundærbygg.

Eiendom D:

Det samme gjelder eiendom D, mellom hovedhuset og gangveien. Her ber jeg også om at det åpnes for et mindre nybygg, slik at neste generasjon, eller andre familiemedlemmer, kan ha samme mulighet, dersom de skulle ønske det. Jeg ber derfor om at også denne eiendommen kategoriseres tilsvarende boligbebyggelse BFS 2, 11-12, eller en annen kategori, hvor det tillates oppføring av et bygg og ønsker dialog med kommunen om hvilke begrensninger som skal være gjeldende, hva gjelder fotavtrykk og høyde.

Spørsmål:

1. Jeg ser at Odden 42 og 45 er plassert i sone 1 selv om de er bygget nærmere midten av 1900 tallet. Skal dette rettes opp?
2. Odden 42 og 45 betegnes som boligbebyggelse til tross for at de har blitt bygget og brukt som feriebolig/sommerhus/båthus. Hvilke konsekvenser har denne betegnelsen?

Med vennlig hilsen

Christina Bjørn-Hansen Bock

Odden 42 og 45

From: christina bjørn-hansen bock <christinabhbock@gmail.com>
Sent: 2. september 2021 00:01
To: Tvedestrand, Postmottak; Due-Tønnessen, Martin
Subject: Uttalelse til forslag om bevaringsplan
Attachments: Uttalelse til forslag til områdereguleringsplan for Lyngør.docx

Hei,

Se vedlagt for mitt innspill til Lyngørs bevaringsplan. Takker for bekreftelse på mottatt.

--
Kind Regards, / Mvh,
Christina Bjørn-Hansen Bock
Norway cel: +47 41 61 40 55

"You are different from me. I am different from you. So, we have something in common!" - Bendik Hofseth

164

From: Knut Oeding <knutoe@hotmail.com>
Sent: 1. september 2021 22:36
To: Tvedestrand, Postmottak
Subject: Saksnr. 1913044- Høringsinnspill til Områdeplan for Lyngør 82/40 og 82/36

1) Vår tomt 82/40 er i planen merket grønn GN 4. Det er vi uenig i. Dette er en tomt satt av til bolig og har en egen brygge, som ikke fremkommer på kartet. Kartet er ikke er riktig. Sone 2 vil bli mer riktig.
2) Vårt hus Odden 5, 82/36 er i sone 1. Vi synes at Områdeplanen er for streng og at moderat utbygging bør tillates. Dette huset ble totalt ombygget i 1970 og har lite til felles med det som ble bygget her i 1906.
   Vi ønsker ikke at veileder skal være juridisk bindene.

Mvh
Knut Oeding
Ovenstadveien 44
3420 Lierskogen

165

From: hegeknophberg@yahoo.no
Sent: 31. august 2021 16:51
To: Due-Tønnessen, Martin
Subject: Plan for Lyngør!

Vi bor i hytte ,Indre Stensøen 8!
Jeg vil med dette klage på den nye planen foreslått for Lyngør!
Hvis planen ,i fremtid,vil ødelegge

for våre barn som skal overta vår hytte ,protesterer jeg for det!
Vi har en grei hytte for to gamle(eldere) personer ,men hva yngere folk vil gjøre med arealet aner jo ikke vi!
At Lyngør skal bevares og pleies kan vi så godt forstå!
Men i våre øyne ligger vi «rundt hjørne» for bebyggelsen på Lyngør!
La oss få utvide vår egen hytte,med våre egne midler når det passer oss!

Med vennlig hilsen Hege Knoph Berg!
Sendt fra min iPad

166

From: Rolf Jerving <rolf.jerving@drofus.com>
Sent: 6. september 2021 15:22
To: Due-Tønnessen, Martin
Cc: Ørnhøi, Ida Hanna; Dale, Svein Olav
Subject: Vedr. høringsuttalelser for områdereguleringsplan
Attachments: Brev_Tvedestrand kommune_September_2021.pdf

Hei,
Jeg viser til vedlagte brev og ber om at dette følger saken videre hva gjelder behandling av den delen av planen som omhandler vår eiendom.

Mvh
Rolf Chr. Jerving

Rolf Chr. Jerving
Skulevegen 19
6887 Lærdal

Tvedestrand kommune,
Plan, miljø, bygg og eiendom

Lærdal, 06.09.2021

VEDR. UTTALER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN - LYNGØR

I forbindelse med høringsrunden for ny områdereguleringsplan for Lyngør, er det to uttaler som spesifikt omtaler undertegnedes eiendom, Lyngørsida 84, gnr/bnr 81/36. Dette gjelder uttalene fra Øystein Solbakken og uttalen fra Jannicke og Mette Ellingsen. De feilaktige opplysningene som fremsettes i disse uttalene må kommenteres.

Øystein Solbakken unnlater å opplyse om at han har personlige interesser i saken som gjelder vår eiendom. Han er sammen med Jannicke Ellingsen. Jannicke og hennes søster Mette ivaretar etter fullmakt partsinteressene til vår nabo Svein Ellingsen.

Områdeplan vs. detaljregulering
Solbakken gir feil opplysninger rundt mulighetene for detaljering av enkelte eiendommer i en områdereguleringsplan. I reguleringsplanveilederen på www.regjeringen.no er dette omtalt i pkt. 2.5.4: «*Selv om områderegulering i utgangspunktet er tenkt som en plan hvor rammene for utviklingen i et område gis, er det ikke noe til hinder for at plantypen også brukes til å detaljplanlegge hele eller deler av området.*»
https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplanveileder/id2609532/?ch=4#id0039

Påstander om forskjellsbehandling

Både Solbakken og Ellingsen hevder at vi blir *positivt* forskjellsbehandlet i reguleringsplanen. Dette er å snu saken på hodet. I perioden 2012 – 2018 ble en lang rekke sekundærbygg på Lyngør plassert mer enn 7,5 meter fra hovedbygget, både annekser og sjøboder, i strid med gjeldende kommunedelplan, herunder også bygg som Svein Ellingsen selv benytter. I den grad vi blir forskjellsbehandlet, så er det derfor åpenbart i *negativ* forstand sammenlignet med alle andre som søkte i samme periode som oss, mellom 2012 – 2018, og fikk innvilget og bygget sekundærbygget sitt mer enn 7,5 meter fra hovedhuset uten å gå veien om en reguleringsplan.

For å oppnå den plasseringen av byggene på tomten som kommunen og fylkeskommunen i felleskap bestemte i 2017, pekte både Statsforvalteren og Kommunal- og Moderniseringsdepartementet på at plasseringen må innarbeides i en reguleringsplan, alternativt at det blir gitt dispensasjon fra byggeforbudet og tillatt oppført i henhold til den gjeldende kommunedelplan, 7,5 meter fra huset. Statsforvalterens miljøvernavdeling hadde ingen innsigelser til prosjektet og den foreslåtte plasseringen.

Ettersom Tvedestrand kommune allerede har avslått vår søknad om å bygge i henhold til den gjeldende kommunedelplanen, er det både naturlig og helt nødvendig at byggene inkluderes i områdereguleringsplanen. Dette har definitivt ikke noe med forskjellsbehandling å gjøre i forhold til de øvrige begrensningene som er foreslått i planen for *fremtidige* søknader.

Rolf Chr. Jerving
Skulevegen 19
6887 Lærdal

De øvrige synspunktene fra Solbakken og Ellingsen rundt vår byggesak har vi kommentert flere ganger de siste årene, så dette kommenteres ikke videre her.

Mvh

Rolf Chr. Jerving / Margun Thue

168

From: Jannik@jannik.no
Sent: 4. september 2021 10:04
To: Tvedestrand, Postmottak
Subject: [Mulig søppelpost] Sv: Reguleringsplan Lyngør – Feil i regist rering av vår eiendom på odden gnr/bnr 82/8 =?utf-8?Q?3

Categories: Venter på tilbakemelding

Hei har prøvd å sende de på nytt herifra, prøver på nytt når jeg er tilbake i Oslo.
Mvh Jannik Bjørn-Hansen

Sendt fra min Huawei-mobiltelefon

-------- Opprinnelig melding --------
Fra: "Tvedestrand, Postmottak" <post@tvedestrand.kommune.no>
Dato: ons. 1. sep. 2021, 10:42
Til: jannik jannik <jannik@jannik.no>
Kopi: cecilie@jannik.no, "Due-Tønnessen, Martin" <Martin.Due-Tonnessen@tvedestrand.kommune.no>
Emne: SV: Reguleringsplan Lyngør – Feil i regist rering av vår eiendom på odden gnr/bnr 82/8 =?utf-8?Q?3

Hei,

Vi kan ikke se å ha mottatt vedleggene som det henvises til i e-posten datert 31.08.2021.

Mvh

Jannicke Norheim
Arkivleder
Personal- og organisasjonsavdelingen
Tlf: 37 19 95 29 | Sentralbord: 37 19 50 00
www.tvedestrand.kommune.no

Fra: jannik jannik <jannik@jannik.no>
Sendt: tirsdag 31. august 2021 23:21
Til: Tvedestrand, Postmottak <post@tvedestrand.kommune.no>
Kopi: cecilie@jannik.no
Emne: Reguleringsplan Lyngør – Feil i registrering av vår eiendom på odden gnr/bnr 82/83

Hei.

Oversender klage på reguleringsplan for Lyngør, gnr/bnr 82/83.

2 vedlegg:

1 med underskrift

1 uten underskrift

Mvh.

Jannik Bjørn-Hansen

From: jannik jannik <jannik@jannik.no>
Sent: 6. september 2021 22:38
To: Tvedestrand, Postmottak
Cc: cecilie@jannik.no; Due-Tønnessen, Martin
Subject: Re: SV: Reguleringsplan Lyngør – Feil i registrering av vår eiendom på odden gnr/bnr 82/83
Attachments: Reguleringsplan side 1.jpeg; Reguleringsplan side 2.jpeg; Reguleringsplan side 3.jpeg

Hei.

Jeg prøver igjen med vedlegg.

Mvh. Jannik Bjørn-Hansen

> Den 1. september 2021 klokken 10:42 skrev "Tvedestrand, Postmottak" <post@tvedestrand.kommune.no>:
>
> Hei,
>
> Vi kan ikke se å ha mottatt vedleggene som det henvises til i e-posten datert 31.08.2021.
>
> Mvh
>
> Jannicke Norheim
> Arkivleder
> Personal- og organisasjonsavdelingen
> Tlf: 37 19 95 29 | Sentralbord: 37 19 50 00
> www.tvedestrand.kommune.no
>
> **Fra:** jannik jannik <jannik@jannik.no>
> **Sendt:** tirsdag 31. august 2021 23:21
> **Til:** Tvedestrand, Postmottak <post@tvedestrand.kommune.no>
> **Kopi:** cecilie@jannik.no

Emne: Reguleringsplan Lyngør – Feil i registrering av vår eiendom på odden gnr/bnr 82/83

Hei.

Oversender klage på reguleringsplan for Lyngør, gnr/bnr 82/83.

2 vedlegg:

1 med underskrift

1 uten underskrift

Mvh.

Jannik Bjørn-Hansen

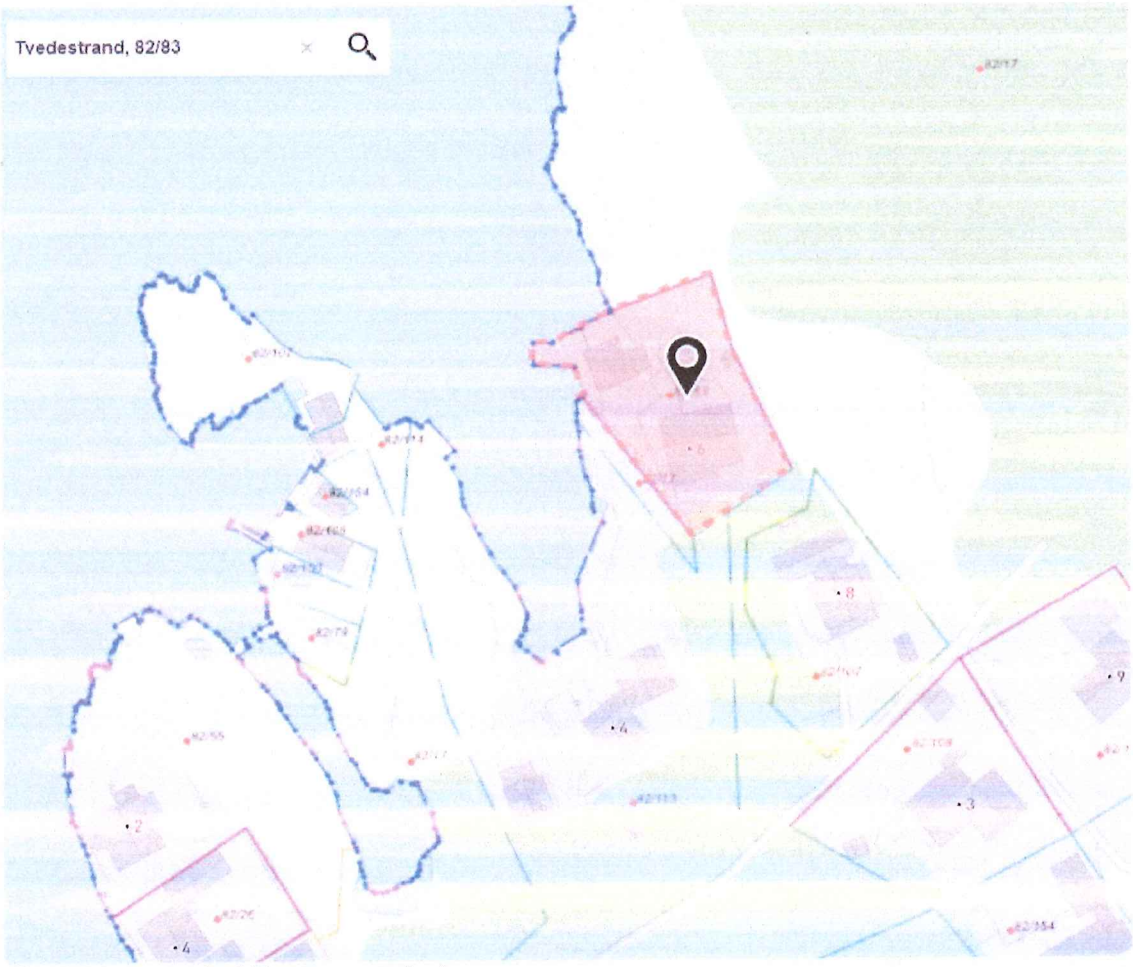
Til: **Tvedestrand kommune** Post@tvedestrand.kommune.no

Fra: **Jannik Bjørn-Hansen** **jannik@jannik.no**

Dato: **31. august 2021**

Reguleringsplan Lyngør – Feil i registrering av vår eiendom på odden gnr/bnr 82/83 - Skipperhill

Denne merknad gjelder Gnr/bnr 82/83 – Skipperhill, og er gitt på vegne av eiendommens eiere.



Eiendommen markert i kommunens kart.

Denne eiendommen ligger i reguleringsforslaget i sone 2, på ett felt kalt BFS2,4.
I Bestemmelsene for områdeplan står det:

4.1.4 Boligbebyggelse BFS 2,1-28, sone 2

Sone 2 omfatter områdene med boligbebyggelse, hovedsakelig fra etter 1920, som er lokalisert tett på og som del av den gamle uthavnbebyggelsen.

For det iverksettes tiltak skal kommunen orienteres, og eventuelle krav til utførelse etterkommes. Reparasjoner og vedlikehold iht til definisjon i pkt 4.2 og 4.3 kan utføres uten å innhente tillatelse.

Utbedring/reparasjon på bygninger som er SEFRAK-registrert og markert med tykk strek i plankartet skal restaureres etter antikvariske prinsipper og *i henhold til bevaringsveileder.*

Det kan tillates tilbygg/påbygg dersom dette ikke utfordrer vernehensynene. Utvidelser skal ikke være eksponert mot sundet.

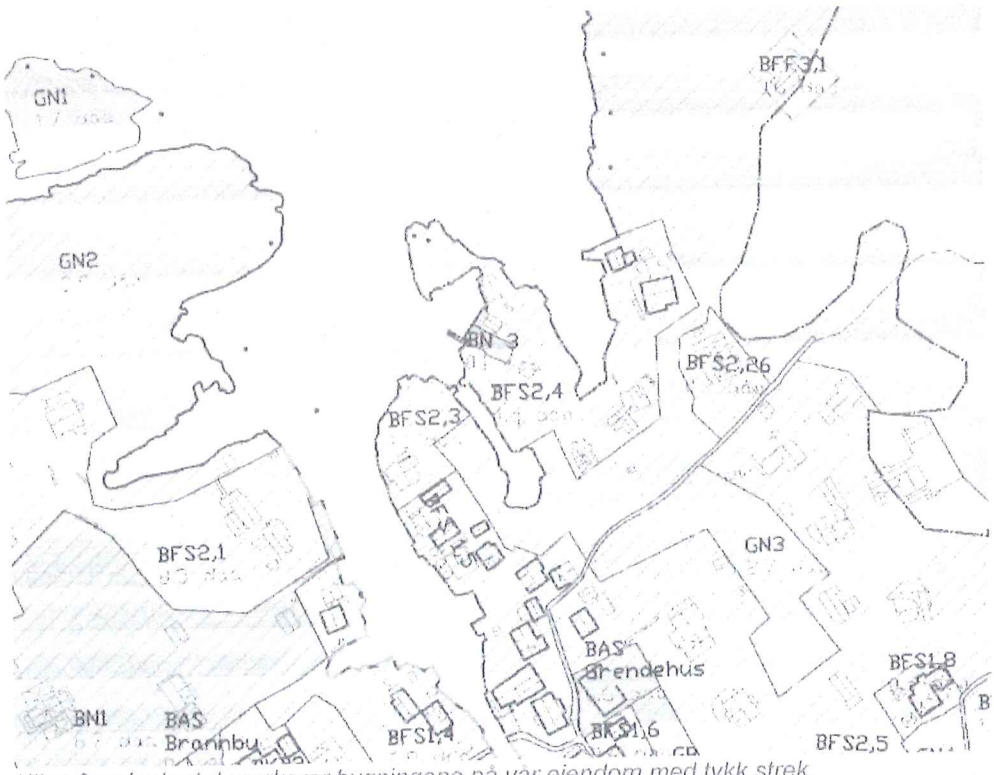
Det kan tillates oppføring av bod/uthus/anneks på inntil 20 m2 dersom dette kan tilpasses kulturmiljøet på en slik måte at vernehensynene blir ivaretatt. All ny bebyggelse skal plassers slik at det ikke eksponeres mot sundet

Ved utbedring eller reparasjon av eksisterende gjerder, hagemurer og øvrige konstruksjoner, skal en påse at konstruksjonens karakter med hensyn til form, materialer, bygningselementer, detaljer, farger og lignende tilpasses det kulturhistoriske miljøet.

Solcellepanel er ikke tillatt

Tiltak på bygninger skal bidra til at bebyggelsen som helhet tilpasses omkringliggende miljø i form, volum og uttrykk. Dersom det skal iverksettes tiltak skal det vurderes om disse kan bidra til å redusere eventuell negativ innvirkning på kulturmiljøet.

Klipp fra bestemmelser områdeplan

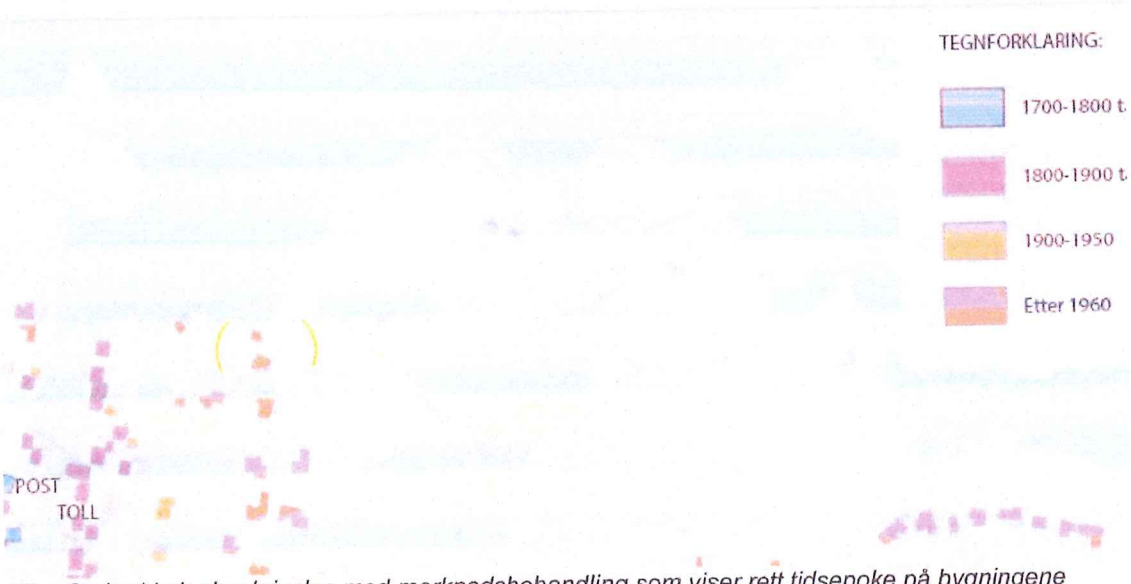


Klipp fra plankartet markerer bygningene på vår eiendom med tykk strek.

Bygningene på vår eiendom er opprinnelig ført opp ca 1939, og huset hadde da en etasje og pyramidetak, og bua på brygga var lavere. I 1990 og 2001 ble begge bygningene bygget kraftig om, til dagens utforming.

Vi mener derfor det er feil at bygningene skal være registrert som gamle og verneverdige.

Vi ser også på kart inne i planbeskrivelsen at disse bygningene er markert med skravur som viser at de er fra etter 1960, som vi mener er riktig.



Klipp fra kart i planbeskrivelse med merknadsbehandling som viser rett tidsepoke på bygningene

Vi ber om at vår eiendom ikke registreres med feil tidsangivelse i reguleringsplanen og at tykk strek fjernes.

Med vennlig hilsen

82/83 Jannik Bjørn-Hansen

170

Statsforvalteren i Agder

Vår dato: 15.09.2021

Vår ref.: 2020/2845

Deres dato: 06.07.2021

Deres ref.: 19/13044

Saksbehandler, innvalgstelefon
Elisabeth Helene Juliussen, 37 01 78 44

Tvedestrand kommune

Postboks 38
4901 TVEDESTRAND

Høringsuttalelse til forslag til reguleringsplan for Lyngør i Tvedestrand kommune

Vi viser til oversendelse fra kommunen av 25.06.2021. Statsforvalteren er gitt utsatt høringsfrist til 15.september.

Formål og bakgrunn
Hensikten med planarbeidet er å sikre Lyngør sin kulturhistoriske verdi som historisk viktig uthavn, og sikre en helhetlig forvaltning av området.

Det ble i vedtak av 19.06.2018 innført midlertidig forbud mot tiltak på Lyngør, i påvente av reguleringsplan. Planområdet inngår som et av flere delområder i kommunedelplan for kystsonen, og er regulert gjennom flere reguleringsplaner. Gjeldende planer er som en del av aktuelle planarbeid foreslått opphevet eller innlemmet i forslag til områderegulering, og harmonisert mot hverandre.

Gjennom forslag til områderegulering for Lyngør legges det ikke til rette for ny bolig- eller fritidsbebyggelse, ut over det som er foreslått videreført fra tidligere planer.

Innspill fra Statsforvalteren
Statsforvalteren finner det positivt at det ikke legges til rette for ny bolig- eller fritidsbebyggelse på Lyngør, og at planarbeidet har hatt som fokus å bevare områdets unike karakter og landskapsfunksjon, og at naturområder og stier for allmenheten bevares.

I forslag til bestemmelser omhandler kapittel 3 felles bestemmelser for hele planområdet. Bestemmelse 3.8 knytter seg til brygger, og åpner opp for at det for eiendommer uten bryggetilgang kan etableres brygge. Generelt vil vi anbefale at behov for bryggeplass søkes løst i felles og eksisterende bryggeanlegg, fremfor at det legges til rette for flere enkeltbrygger. Samlet sett vil opprettelse av enkeltbrygger bidra til at en større del av strandsonen bygges ned, hvilket således vil

kunne utøve et sterkere press på strandsonen. Dersom kommunen allikevel ønsker å legge til rette for etablering av nye brygger på Lyngør, gir vi **faglig råd** om at bestemmelse 3.8 endres til også å stille krav til omfang og utforming av bryggene. Slik bestemmelsen er formulert nå, begrenses kommunens mulighet til å styre utviklingen av området.

Innenfor BSB6 åpnes det for etablering av båtplasser, men det er ikke angitt hvor mange båtplasser som kan etableres her. Vi gir råd om at antall båtplasser konkretiseres.

Bestemmelse 4.1.4 legger føringer for boligbebyggelse i sone 2. Bestemmelsen inneholder en formulering om at eksisterende trær foran bebyggelse bør bevares. Vi gir råd om at ordlyden endres til «skal bevares».

Vi legger til grunn at innledende avsnitt i bestemmelse 4.1.2 og 4.1.4 gjelder for alle områder i den aktuelle sonen, og gir råd om at dette tydeligere fremgår. Slik bestemmelsene nå er formulert, kan de tolkes dit hen at områder med særskilte bestemmelser, så som BFS 1,19, ikke omfattes av innledende avsnitt i bestemmelsen.

Med hilsen

Bjørn Loland (e.f.)
seniorrådgiver

Elisabeth Helene Juliussen
rådgiver
Miljøvernavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Agder fylkeskommune Postboks 788 Stoa 4809 ARENDAL

171

From: Nils Stiansen <nils.stiansen@hotmail.com>
Sent: 22. september 2021 20:42
To: Due-Tønnessen, Martin; Ørnhøi, Ida Hanna
Cc: hilde.risholt@if.no; roknutsen; Tor Albert Oveland
Subject: Områdeplanen for Lyngør. Innspill
Attachments: Notat ang høyder 20210919.pdf; Sjøboder.pdf

Hei
Den 1. august i år sendte vi mail og innspill til områdeplanen for Lyngør og 17. september hadde vi befaring for gjennomgang av våre innspill og for å få en felles forståelse av disse. Som det ble sagt fra deres side handler det om å "gi og ta" og ut i fra hva vi ønsker nevnt nedenfor har vi akseptert noen av deres innvendinger så da håper vi at vi møter forståelse og aksept på våre ønsker.

Tilstede fra grunneiere: Tor- Albert Oveland, Rolf- Olav Knutsen, Rune Andersen og Nils Stiansen
Tilstede fra Kommunen: Ida Hanna Ørnhøi og Martin Due- Tønnesen

Nedennevnte punkter refererer seg til "Områderegulering for Lyngør- bestemmelser":

- side 4: utforming, utnyttelsesgrad og byggehøyder: vi aksepterer deres maks areal på hovedbygg på 90 m2 og 20 m2 for uthus/bod/anneks.
- Hus vil bli tilpasset tomtens terreng og fasadene vil absolutt bli tilpasset- og stå i stil til Lyngør sitt miljø. Vi ønsker mulighet for å bygge en vinkel på hus som da ikke blir synlig fra sundet.

  Når det gjelder huset på tomten i bakkant på den vestre delen, håper vi ikke det blir satt andre føringer for dette huset enn for de øvrige husene. Dette huset vil uansett være mindre synlig fra sundet.
-
- Kfr. "Melding om vedtak" fra Tvedestrand kommune datert 09.02.2015 (vedlagt forrige mail) angående innspill fra nabo om ikke opphold på brygga. Se vedlegget side 7 avsnitt 3. Kommunens representanter poengterte at de- og naboer kan ikke nekte opphold på egen brygge.
- side 5: ----takopplett/ kvist mot sundet: Se det siste bildet i vedlagte notat som viser hvor fint ny bolig med kvist passer inn blant eksisterende bebyggelse. Alle de tre boligene ligger tilbaketrukket og skjult av bebyggelse og vegetasjon. Etter vår mening er kvist naturlig og ikke skjemmende. Det betyr mye for de framtidige beboerne at det kan være noe utsikt mot sundet, og det får man ikke dersom man tar bort muligheten for å bygge kvist.

  Vi følger, og vi mener også at vi er innenfor, vernebestemmelsene for reguleringsplanen for Lyngør. Kulturmiljøet på øya er bygningsmessig av variert utforming- i dette området en overvekt av matroshus, men innimellom større bygg med kvister, arker og takopplett. Utsnitt fra Signerte bestemmelser «Jan Dukene 2014»: «Det tillates takopplett/ kvister og mindre vinduer i takflater».

  For å ikke miste mer av verdien for våre hus håper vi at vi får tillatelse til å bygge kvist.

- side 5: Sekundærbygg------- BF20: dette er innerst av de vestre tomter.
- side 5: BF17 østre tomt: Høyder på tomter. I tabell side 5 er det feil høyder på tomter. Viser til vedlagt notat med høyder på terreng og høyder for golv og møne. Som det framgår av dette notat har vi akseptert en revisjon på kotehøyde gulv og dette framgår av de siste 3 avsnitt på side 3 i notatet.
- side 7: BSB 3: bod her skal være for 4 hus og ikke 3. Vi aksepterer deres angitte areal pr. innvendig bod på 10 m2. Utforming av boden ønskes slik vedlagte skisse viser med 2 møner mot sundet. Ett felles møne kan vi ikke akseptere da dette vil gi høyt møne og skygge for bakenforliggende hus. Det vil også kreve at hele bodbygget settes opp på en gang før eiere av byggetrinn 2 for bod ønsker å bygge sine hus/boder. De 4 innvendige bodene er fordelt på 2 eiere og derfor er det meget viktig for oss at vi får en løsning som vist på vedlagte skisse. Det er allerede inngått skriftlig avtale (november 2018) eiere imellom basert på skisse som vedlagt med 2 møner.

Illustrasjoner i områdeplanen hvor boder ved husene er plassert, er ikke retningsgivende: plassering vil framkomme i en byggesøknad.
Vi håper nå at våre ønsker blir akseptert; tross alt er vår reguleringsplan forholdsvis ny, behandlet politisk og administrativt i kommunen og vi har tatt hensyn til de miljømessige og tekniske krav i "Reguleringsplan for Lyngør av 1977".

Vennlig hilsen
representanter for eierne:
Rolf-Olav Knutsen
Hilde Risholt
Nils Stiansen

NOTAT

Dato: 19.09.2021

Skrevet av: Tor Albert Oveland

Høydevurdering av to tomter. Gnr 82, bnr 183 og 185 - Lyngør

Tvedestrand kommune har lagt ut ny områdeplan for Lyngør til høring.

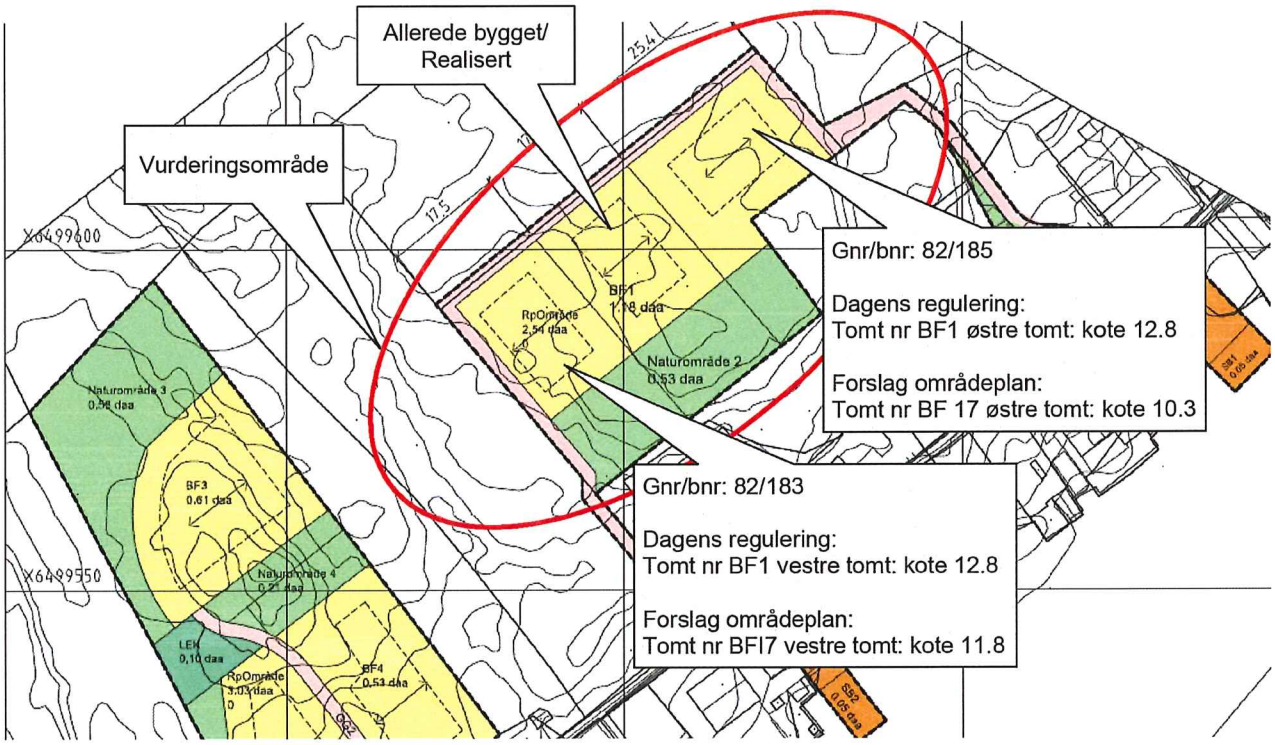
Det er foreslått å senke høyden på innvendig gulv 1. etasje for to tomter i gjeldende reguleringsplan (planid 156). Dette notatet kommenterer dette.

I forslaget til bestemmelser for områdeplanen framkommer følgende høyder:

Tabell 1 Utklipp av foreslåtte høyder i kommunens forslag til bestemmelser.

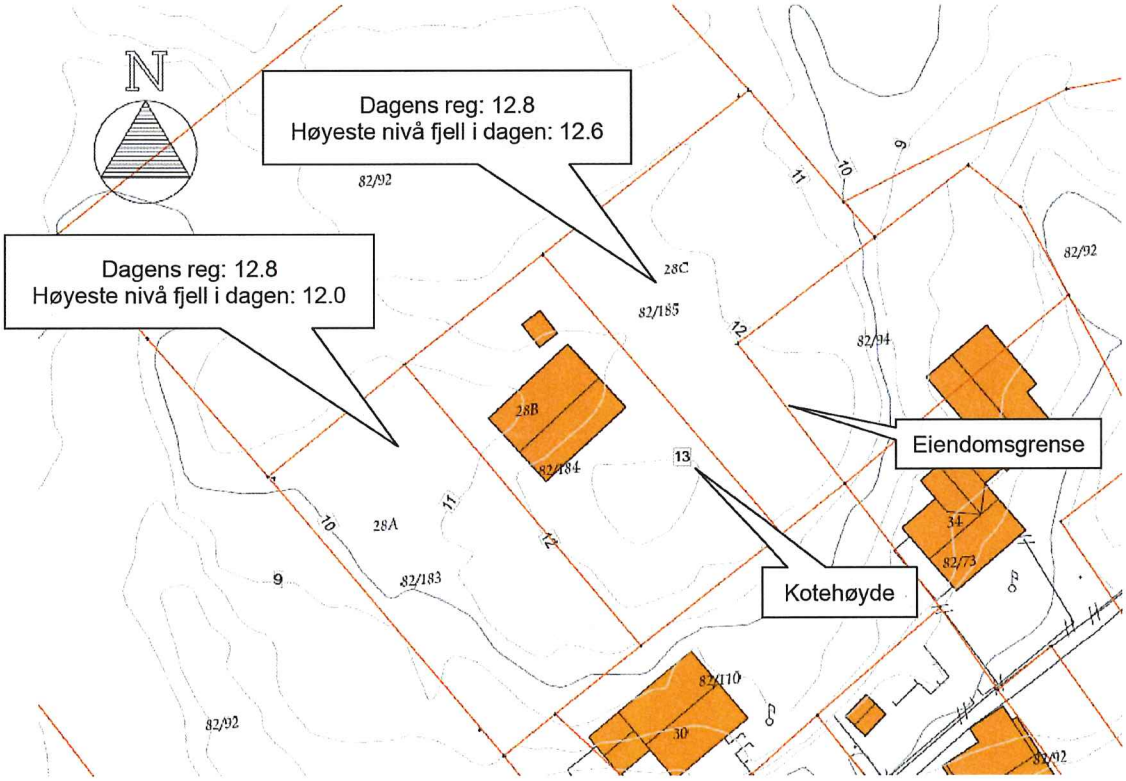
BF 17 østre tomt	10,3(12,8 dagens regulering)
BFI7 midterste tomt	Realisert – kan ikke heve møbnehøyde
BFI7 vestre tomt	11,8 (12,8 dagens regulering)
BFI8	6,4 (6,4 dagens regulering)
BFI9	6,4 (6,4 dagens regulering)
BF 20	Plassering av bygg skal skje i samråd med kommunen med mål om en best mulig landskapstilpasning. Det skal vurderes en mørkere farge på hovedhus. Rød, sort, mørk grå, mørk brun e.l.

Det er ikke samsvar mellom tomtebetegnelse i tabellen over mot gjeldende detaljregulering, men det framgår likevel ganske klart hvilke tomter som er ment. Figuren under viser gjeldende plankart fra detaljreguleringen. Tomtebetegnelse og høyder i gjeldende plan og planen som er på høring er satt inn i figuren.



Figur 1 Gjeldende reguleringsplan planid 156, med høyder for de to tomtene som er vurdert i dette notatet.

Figuren under viser terrenghøyder som framkommer av grunnkartet basert på ferske FKB-data for området ved de to tomtene, og høyeste nivå på fjell i dagen på tomtene.



Figur 2 Kotekart

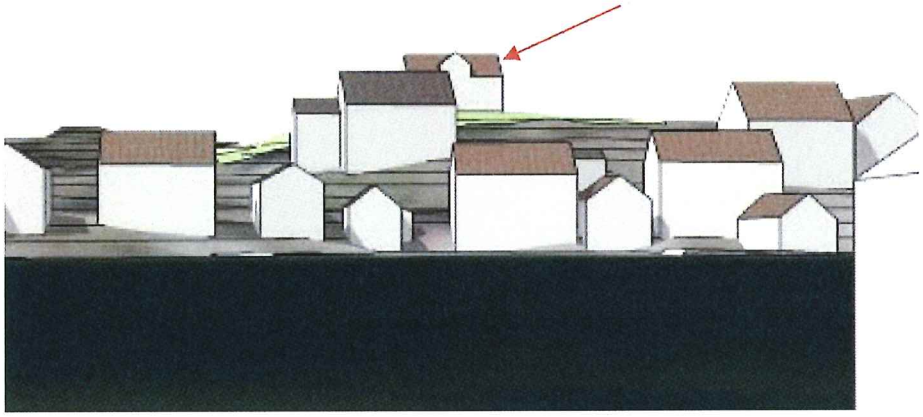
Fjell i dagen framkommer av flyfoto (kilde Norgeibilder, fotodato 2. mai 2017):

Figur 3 Flyfoto

Gulvnivå i 1. etasje er i gjeldende reguleringsplan satt til kote 12.8 for de to tomtene. Denne høyden bør beholdes for å unngå at gulvnivået blir liggende under dagens fjellnivå. Spesielt gjelder dette for den østre av tomtene.

Tomten i midten er allerede bebygd i henhold til gjeldende reguleringsplan, som legger til grunn høyde 7 m fra gulv til møne, det vil si maksimalt kote 19.8 for mønet.

Planbeskrivelsen som er sendt på høring viser 3D-modell for området. Rød pil peker på bygget som er satt opp på den midtre tomten.



Figur 4 3D-modell av dagens situasjon vist i høringsutkastet. (Kilde: Planbeskrivelsen høringsutkast 18.06.2021)

Fotoet under viser omtrent samme området, og er tatt fra båt i sundet ganske nær bryggefronten på Lyngørsida. Den midtre tomten er også vist med rød pil.

Figur 5 Foto tatt i august 2021.

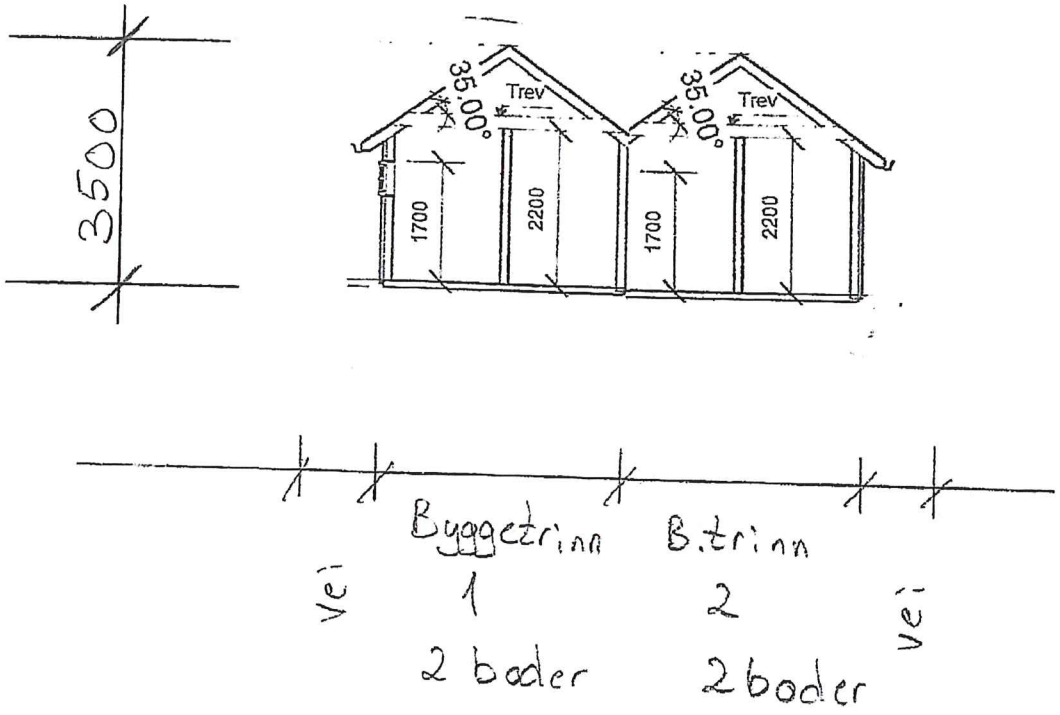
Det nye bygget på den midtre tomten er i virkeligheten mye mindre eksponert enn på 3D-modellen fra høringsutkastet.

Kotehøyder ble vurdert på befaring med kommunen 17.09.2021.

For de to tomtene som er vurdert anbefales det å beholde gjeldende reguleringsbestemmelser på kotehøyde 12.8 på gulv 1. etasje og mønehøyde 19.8 for den østre tomten.

For den vestre tomten kan kotehøyde gulv settes til 11.8.

Sjøboder
sett fra sundet



172

AGDER
fylkeskommune

TVEDESTRAND KOMMUNE
Postboks 38
4901 TVEDESTRAND

Dato:	22.09.2021
Vår ref:	20/15537-16
Deres ref:	19-13044-90 -
Saksbeh.:	Ingunn Dahlseng Håkonsen

Uttalelse med administrativ innsigelse til høring og offentlig ettersyn av områdeplan for Lyngør i Tvedestrand kommune

Viser til brev datert 25.6.2021 der det opplyses om høring og offentlig ettersyn av områdeplan for Lyngør. Brevet ble mottatt 7.7.2021 og høringsfristen var 1.september 2021.

Fylkeskommunen hadde fått utsatt frist slik at fylkesutvalget kan behandle saken i møte 21.september 2021. I fylkesutvalgets møte ble det vedtatt at behandling av saken utsettes for befaring. Fylkeskommunen har ved henvendelse ikke mottatt ytterlig utsatt frist fra kommunen.

I påvente av politisk vedtak i saken er det derfor nødvendig å varsle om administrativ innsigelse til planen.

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.

Fylkeskommunedirektøren viser til vedlagt saksfremlegg for begrunnelse til innsigelsen.

Fylkeskommunedirektøren minner om at dersom administrativ innsigelsen trekkes gjennom politisk vedtak i fylkesutvalgets møte 12.oktober 2021, kan Riksantikvaren overta saken. Dette følger av forskrift om fastsetting av myndighet mv. etter kulturminneloven.
«Dersom fylkeskommunen, i saker som berører kulturminner eller kulturmiljøer av

nasjonal eller vesentlig regional verdi, vil fatte et vedtak som er i strid med de faglige tilrådinger i saken, skal Riksantikvaren underrettes. Riksantikvaren kan beslutte å overta slike saker, uavhengig av om det er gitt underretning, og overtar da fylkeskommunens myndighet etter denne forskriften § 3.»

Med hilsen

Ingvild Nina Skjong
Avdelingsleder
Plan

Ingunn Dahlseng Håkonsen
Rådgiver
Plan

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: STATSFORVALTEREN I AGDER
RIKSANTIKVAREN

AGDER
fylkeskommune

Saksframlegg

Arkivsak-dok. 20/15537-14
Saksbehandler Ingunn Dahlseng Håkonsen

Utvalg	Møtedato
Fylkesutvalget	21.09.2021

Uttalelse, med innsigelse, til offentlig ettersyn og høring av områdeplanen for Lyngør i Tvedestrand kommune

Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak

1) Fylkesutvalget er positiv til Tvedestrand kommunes arbeid med å ivareta det særegne landskapet og kulturmiljøet på Lyngør. Områdeplanen setter rammer for vern og bruk, og vil være et viktig ledd i en bærekraftig forvaltning av den verneverdige uthavna.

2) Fylkesutvalget fremmer innsigelser til planbestemmelsene. Disse vurderes å være i konflikt med kulturminneverdiene på Lyngør:

   a) Innholdet i bevaringsveilederen er ikke forankret i planens bestemmelser.
   b) Planforslaget åpner opp for tilbygg, påbygg, boder og anneks på eiendommer. Dette er i konflikt med vernehensynene, planens formål samt regionale og nasjonale føringer om å bevare uthavnene.

3) 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.

4) Fylkesutvalget ber om at kommunen, i samarbeid med Agder fylkeskommune, retter opp andre feil og mangler i planen.

Vedlegg
Planbeskrivelse med merknadsbehandling
Plankart Lyngør 28.05.21
Høringsutkast VEILEDER-LYNGØR
illustrasjon_bebyggelse-Lyngør 26.04.21

Bestemmelser områdeplan Lyngør
Vedtak TPN, 15062021, Sak 21-34, Områdeplan Lyngør - utleggelse til offentlig ettersyn
Vedlegg til Områdeplan for Lyngør

Sammendrag

Tvedestrand kommune har lagt områdeplan for Lyngør til offentlig ettersyn og høring.

Områdeplanen er bygget på et godt grunnlagsmateriale som balanserer bruk og vern av uthavnen. Planforslaget åpner imidlertid for en utvikling som er i konflikt med vernehensynene og planens formål og intensjon. Fylkeskommunedirektøren anbefaler fylkesutvalget å reise innsigelse til deler av planen.

Saksopplysninger

Tvedestrand kommune har lagt områdeplan for Lyngør til høring og offentlig ettersyn. Fylkeskommunen har fått utsatt frist til september slik at fylkesutvalget kan behandle saken i møte 21.september 2021.

Planen har vært oppe til diskusjon i regionalt planforum 7.oktober 2020.

Bakgrunn –Lyngør, en uthavn i verdensklasse

Lyngør er en del av de sørlandske uthavnene og har et godt bevart kulturmiljø av regional og nasjonal verdi. Siden 2016 har Agder fylkeskommune arbeidet aktivt gjennom prosjektet «*Uthavner i verdensklasse*» for å sikre at Agders uthavner får et bedre vern og hindre at det gjennomføres tiltak som forringer landskapet og kulturmiljøet. Lyngør har lenge vært under press for utbygging. Kommunen innførte derfor i 2018 forbud mot tiltak i uthavnen for å sikre den verneverdige bebyggelsen og startet opp med en områdeplan for Lyngør våren 2020. Uthavnene spesielt er nevnt i Regionplan 2030 og Agder fylkeskommune har vært delaktig i planprosessen med både tilskudd til planen og gjennom faglige diskusjoner.

Områdeplanens intensjon er å ivareta Lyngør som uthavn, sikre den verneverdige bebyggelsen og unngå å svekke Lyngørs autentisitet som uthavn. I tillegg skal planen legge til rette for et forutsigbart rammeverk for kommunen og deres innbyggere. I dag er Lyngør både et levende lokalsamfunn med fastboende hele året, men også et populært sted for sommergjester og besøkende.

Lyngør er den største og kanskje mest kjente av uthavnene. Det konsentrerte og bygningsrike kulturmiljøet vitner om at Lyngør var en særdeles god uthavn med et høyt aktivitetsnivå i seilskutetiden. Fremdeles finnes det mange spor i landskapet som vitner om Lyngørs storhetstid som uthavn.

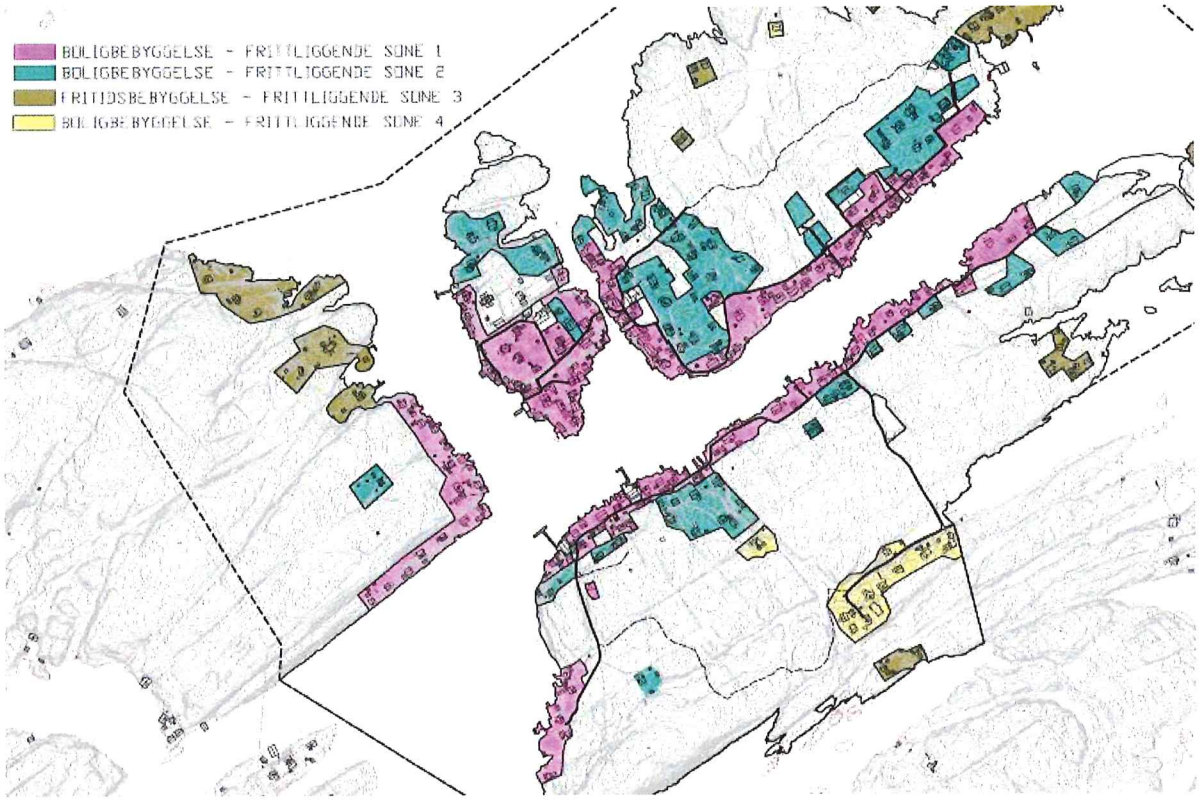
Kort om områdeplanen

Områdeplanen omfatter øyene Odden, Holmen, deler av Steinsøya, samt Lyngørsia som grenser mot Raet nasjonalpark.

Planforslaget skal balansere bruk og vern av uthavnen, og har lagt til rette for helårsbosetting, næring og rekreasjon, samt tilgjengelighet for allmennheten via brygge og gangveier. Planen er en revisjon av den eldre verneplanen fra 1977 og skal i hovedsak bekrefte eksisterende forhold. Kommunen har i tillegg tatt høyde for og innarbeidet eksisterende reguleringsplaner vedtatt før bygge- og deleforbudet i 2018 trådde i kraft. Dette gjelder i hovedsak ubebygde tomter på Odden.

Kommunen har utarbeidet et illustrasjonskart som viser ulike soner basert på verneverdi og dette er gjennomgående forankret i bestemmelsene og plankart, jf. figur 1. En

bevaringsveileder er utarbeidet med spesiell tilknytning til Lyngørs særegenhet og vil være grunnlaget ved alle tiltak og utbedringer mm.



Figur 1. Utsnitt av illustrasjonskart med ulike vernesoner 1-4, se vedlegg for hele kartet.

Området er en del av kommunedelplan for kystsonens byggeområder 2013-2023, hvor hele er markert til hensynssone Bevaring kulturmiljø og Bevaring naturmiljø.

Store deler av planen ligger innenfor 100m-beltet for sjø som særskilt vektlegger blant annet kulturmiljøet, jf. pbl § 1-8.

Vurderinger

Fylkeskommunedirektøren ønsker å rose Tvedestrand kommune for å ha gjennomført en grundig planprosess, der det har vært lagt opp til bred medvirkning og dyptgående analyser av bygningsmiljø og landskap. Tvedestrand kommunes initiativ til å sette i gang en slik planprosess viser at kommunen anerkjenner de utfordringer som Lyngør har, og at kommunen er bevisst sitt ansvar når det gjelder å ta vare på et sårbart, særegent landskap og kulturmiljø.

Fylkeskommunedirektøren ser at mange tidligere anbefalinger og innspill er ivaretatt i planen. Det er tydelig at Tvedestrand kommune har tatt sikte på å finne en god balanse mellom å tilrettelegge for et levende lokalsamfunn og vern av kulturmiljøet. Det er positivt at det legges opp til en differensiert forvaltning, der kulturmiljøet er delt inn i fire ulike soner basert på verneverdi. Et annet godt tiltak i planen er at kommunen setter krav til hvordan vedlikehold og istandsetting av den verneverdige bebyggelsen skal skje, når det gjelder krav til materialer, utforming, håndverksteknikk m.m. Kommunen har også tatt initiativ til å redusere høyde og volum på ubebygde tomter som overført fra tidligere reguleringsplaner. Dette er et viktig grep for å redusere den synlige påvirkningen av nye byggetiltak.

Kommunen har i tillegg stadfestet flere gangveier, funnet en gylden middelvei om brygger og lagt til rette for badeområde, hvor det også er mulighet for å legge til med kajakk. Fylkeskommunedirektøren mener dette er gode kvaliteter i planen.

Planbeskrivelsen og bygningsveilederen beskriver formålet med planen klart og tydelig. Det er likevel noen mangler og feil i planforslaget. Fylkeskommunedirektøren mener at planens intensjon ikke gjenspeiles i tilstrekkelig grad i bestemmelse og plankart.

Videre følger fylkeskommunedirektørens spesifikke merknader til planen:

Bygningsveileder
Som en del av planen er det utarbeidet et forslag til bevaringsveileder for Lyngør. Veilederen er basert på kartlegging av arkitektur og byggeskikk på Lyngør og vil være et viktig verktøy for både huseiere, håndverkere, arkitekter og lokale og regionale myndigheter.

I planforslaget opplyses det at bygningsveilederen skal være juridisk bindende. Fylkeskommunedirektøren mener at det kun er planbestemmelsene og plankartet som er juridisk bindenende i en reguleringsplan. En veileders funksjon er å være et nyttig hjelpemiddel for å gi gode råd og tips, men har ingen forankring i lovverk. Viktige elementer i veilederen må derfor også forankres i bestemmelsene.

Fylkeskommunedirektøren mener kulturmiljøet ikke er tilstrekkelig ivaretatt da bevaringsveilederen ikke vil være juridisk bindende til planen og det mangler konkrete bestemmelser som ivaretar veilederens innhold. Det foreslås derfor at det reises innsigelse til dette forholdet.

Det er avdekket små feil/mangler i bygningsveilederen som bør rettes opp. Fylkeskommunens avdeling for kulturminnevern og kulturturisme stiller seg til disposisjon for en felles gjennomgang av veilederen.

Bestemmelser om påbygg/tilbygg, boder og anneks
Forslaget legger til rette for etablering av små tilbygg/ påbygg, boder og anneks med varierende størrelse i de ulike sonene. I planbeskrivelsen begrunnes dette med at det fortsatt skal være mulig å tilpasse bebyggelsen til et moderne helårsliv, slik at det fortsetter å være attraktivt å bosette seg på Lyngør. Forutsetningen er ifølge bestemmelsene at tiltaket ikke er i konflikt med vernehensynene.

Fylkeskommunedirektøren har forståelse for at det kan være behov for endringer på enkelte eiendommer/bygninger, særlig på boliger som skal benyttes til helårsbolig. Imidlertid er Lyngør et sårbart kulturmiljø som må forvaltes varsomt.

Fylkeskommunedirektøren vurderer at slik bestemmelsene er formulert åpnes det opp for byggetiltak på svært mange eiendommer på Lyngør. Dette er i konflikt med vernehensynene.

Fylkeskommunedirektøren mener det må gjøres en konkret vurdering av hvilke eiendommer som kan tåle en slik utvikling. Dette er særlig viktig i sone 1, som er det området med mest verneverdig bebyggelse og mest eksponert fra sundet.

Det må også gjøres justeringer i plankart og bestemmelser når det gjelder påbygg/tilbygg, boder og anneks, slik at planen blir et fungerende styringsverktøy. Under følger en oversikt:

- Det er ikke satt byggegrense på eiendommene, det fremgår derfor ikke hvor en eventuell utvidelse eller byggetiltak kan komme.
- Av planbeskrivelsen fremgår det at oppføring av påbygg, boder, tilbygg og anneks tillates for å tilrettelegge for helårsbebyggelse. I bestemmelsene står det at oppføring av tilbygg, påbygg, boder og anneks kun kan tillattes «*dersom dette kan tilpasses kulturmiljøet på en slik måte at vernehensynene blir ivaretatt*». Denne

bestemmelsen legger i stor grad opp til en skjønnsmessig vurdering. Kommune må definere hvilke kriterier som skal vektlegges og sette tydelige rammer for denne type utvidelse.

- Planforslaget mangler tydelige bestemmelser om høyde, materialkvalitet, utforming og andre bygningsdetaljer for eventuelle tilbygg, påbygg eller boder.
- Planforslaget tillater både boder og anneks. Anneks kan ikke tillates ettersom anneks i praksis kan fungere som små hytter og vil medføre negativ konsekvens for kulturmiljøet og vanskelig å forvalte for kommunen og deres innbyggere. Små redskapsboder vil ikke ha en like stor negativ konsekvens for kulturmiljøet og vil også være mer forståelig ut ifra kommunens ønske om å tilrettelegge for et moderne helårsliv.

Fylkeskommunedirektøren mener at bestemmelsene kommer i konflikt med vernehensynene på Lyngør, planens formål og regionale føringer om å bevare uthavnene, jf. Regionplan 2030.

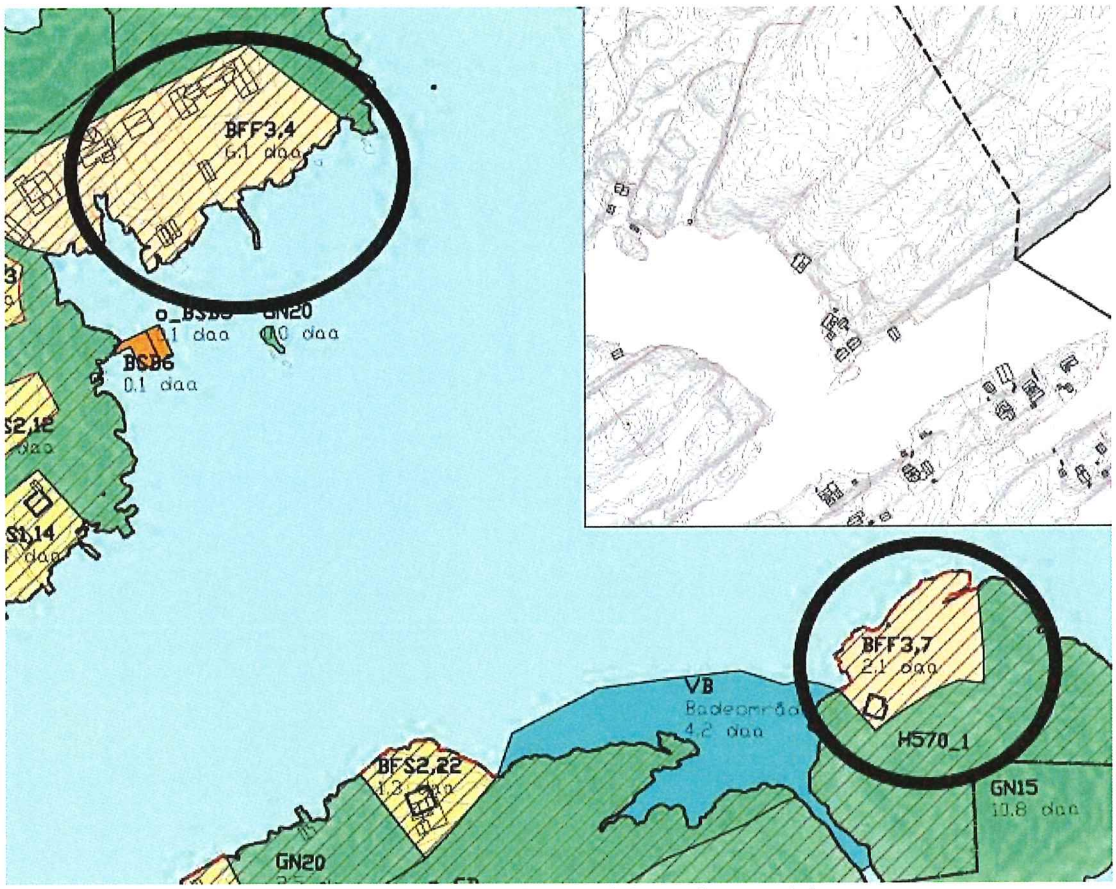
Fylkeskommunedirektøren foreslår at det reises innsigelse til bestemmelsen om påbygg/tilbygg, boder og anneks.

Byggegrenser

I plankartet er det lagt inn byggegrense mot sjø langs vannkanten uten videre vurderinger. Kommunen har argumentert for at dette er for å unngå fremtidig dispensasjonssaker ved byggetiltak, og at «*bygging i strandssonen på Lyngør vil alltid være strengt begrenset med tanke på vernehensynene*» (s. 20). Ved å legge byggegrensen i sjøkanten stiller således større krav til bestemmelsene for å kunne ivareta disse hensynene. Dette kan heller ikke fylkeskommunedirektøren se er gjort, jf. tidligere avsnitt om bestemmelser, påbygg/tilbygg, boder og anneks.

Ved å sette en byggegrense som følger husets eksponerte side mot sjøen, kan man ivareta Lyngørs eksponerte side ut mot sjøen samtidig ivareta bestemmelsen som forklarer at «*All ny bebyggelse skal plassers slik at det ikke eksponeres mot sundet*».

I plankartet er markeringen for byggegrense ikke entydig, og følger ikke konsekvent langs vannkanten der det er bebyggelse. Dette gjelder også på ulike tomter innenfor sone 3 og 4. Eksempelvis ligger område BFF3, 4 på Odden og BFF3, 7 på Lyngør med lik vernesone, men kun sistnevnte har byggegrense, jf. figur under. Dette vil medføre ulik behandling. Dette vil spesielt gjelde dersom bestemmelse om tilbygg/påbygg, boder og anneks videreføres. I et tenkt senario vil eiendom BFF3, 4 (til høyre i bilde) søke dispensasjon fra forbudet mot 100m-beltet mot sjø, mens eiendom BFF3, 7 (nede til venstre) ikke ettersom den har en fastsatt byggegrense. Fylkeskommunedirektøren vurderer dette som en teknisk feil som må rettes opp og at byggegrensen trekkes opp fra vannkanten mot eksisterende bygg.



Figur 2. Utsnitt av plankart som viser nordøstre del av planområdet.

Tekniske feil og mangler

I plankartet og bestemmelsene er det observert flere feil og mangler. Dette omfatter ulike benevninger i plankart og bestemmelser, som vil medføre uklarheter og misforståelser. Fylkeskommunedirektøren mener dette må rettes opp slik at de juridiske dokumentene blir entydige, se vedlagt liste.

Faglige merknader

I bestemmelsen er det listet opp definisjoner av ulike betegnelser. For at dette i fremtiden skal være entydig ber fylkeskommunedirektøren om å benytte de definisjoner som ligger i Riksantikvarens ordliste, da dette er innarbeida tolkninger av de ulike begrepene.

Statlig sikra friluftsområde

Fylkeskommunen skal ivareta statens interesser som rettighetshaver i plansaker som berører statlig sikrede friluftslivsområder. Sørøstre del av planområdet overlapper noe med et slikt område (Ytre Lyngør, Naturbase ID: FS00000552) men vi kan ikke se at dette er nevnt i saksdokumentene. De delene av det statlig sikrede området som inngår i planområdet er imidlertid foreslått som grønnstruktur med bestemmelser som vi mener ivaretar sikringsformålet.

Løsningsforslag til innsigelsen

Gjennom hele planprosessen har det vært en god dialog mellom Tvedestrand kommune og Agder fylkeskommune. Etter fylkeskommunedirektørens vurdering deler vi en lik forståelse av hvilke utfordringer planen skal løse. Dette illustreres gjennom planbeskrivelse og formålsbestemmelse om at bevaring av landskap og kulturmiljø er planens viktigste mål.

Innsigelsen er begrunnet i omfang og størrelsen på utvidelser, og at tålegrensen for denne type tiltak må utredes bedre. Bestemmelsene for denne type tiltak må være konkrete og entydige, slik at planen blir et godt styringsverktøy både for kommune og deres innbyggere.

Innsigelsen kan trekkes dersom:

- Kommunen gjør en grundig vurdering av hvilke eiendommer som kan tåle en utvidelse av bygningsmassen og det kan sannsynliggjøres at tiltakene ikke kommer i strid med vernehensynene.
- Annekser tillates ikke.
- Det er fastsatt byggegrense mot sjø som viser hvor eventuelle påbygg eller boder kan plasseres. Byggegrensen kan trekkes langs byggenes sjøside innenfor sone 1.
- Planen inneholder konkrete bestemmelser om høyde, utforming, materialvalg utnyttelsesgrad m.m. for eventuelle påbygg og boder. Størrelse og volum bør holdes på et lavt nivå.

Fylkeskommunedirektøren mener at innsigelsen kan løses gjennom en konstruktiv dialog mellom kommunen og fylkeskommunen.

Fylkeskommunen vil snart ferdigstille et eksempel på en plan der det legges opp til en differensiert forvaltning av et kulturmiljø. Flere av problemstillingene fra dette eksempelet er sammenlignbare med dem man ser på Lyngør. Vi håper dette kan være til hjelp i det videre arbeidet med planforslaget for Lyngør. Fylkeskommunen vil i løpet av kort tid ta initiativ til et møte om dette.

Fylkeskommunedirektøren opplyser om underretningsplikt ovenfor Riksantikvaren i saker som er av gjensidig interesse, jf. Forskrift om fastsetting av myndighet mv. etter kulturminneloven.

> *Dersom fylkeskommunen, i saker som berører kulturminner eller kulturmiljøer av nasjonal eller vesentlig regional verdi, vil fatte et vedtak som er i strid med de faglige tilrådinger i saken, skal Riksantikvaren underrettes. Riksantikvaren kan beslutte å overta slike saker, uavhengig av om det er gitt underretning, og overtar da fylkeskommunens myndighet etter denne forskriften § 3.*

Regionplan Agder 2030

Satsningen på uthavnene inngår i Regionplan Agder 2030 og i det regionale prosjektet «Uthavner i verdensklasse». Fylkeskommunedirektøren ser at områdeplanen ivaretar flere viktig problemstillinger og mål tilknyttet verdiskapning, bærekraftig utvikling av attraktive distrikter/tettsteder, bevaring og gjenbruk av eksisterende bygg, samt et gjennomgående fokus på å ivareta Agders kulturhistorie. Dette reflekteres i flere av hovedsatsningsområdene til Regionplan 2030.

Konklusjon

Tvedestrand kommune har utarbeidet et godt grunnlag for en god områdeplan for Lyngør som vil balansere vern og bruk av uthavnen.

Fylkeskommunedirektøren mener likevel at planen har er vesentlige mangler. Planforslaget har bestemmelser som ikke ivaretar kulturmiljøet og åpner opp for tiltak som

strider mot områdeplanens formål om å verne kulturmiljøet og regionale føringer i Regionplan 2030. Fylkeskommunedirektøren anbefaler derfor innsigelse mot deler av planforslaget.

Kristiansand, 09.09.2021

Tine Sundtoft
fylkeskommunedirektør

Kenneth Andresen
Fylkesdirektør Analyse og plan

Vedlegg til områdeplan for Lyngør, Tvedestrand kommune

Mangler/feil i plankart og bestemmelser

Betegnelse fra plankart	Merknad
BFF3, 4/ sone 3	Finnes ikke igjen i bestemmelse. Mangler byggegrenser.
BFF 3, 7/ sone 3	Finnes ikke igjen i bestemmelse. Har byggegrenser, men mangler eksisterende bygg.
BFF3, 2/ sone 3	Finnes ikke igjen i bestemmelse. Har byggegrenser.
BFF3, 3/ sone 3	Finnes ikke igjen i bestemmelse. Mangler byggegrenser.
BFF3, 2/ sone 3	Finnes ikke igjen i bestemmelse. Har byggegrenser.
BFF3,1/ sone 3	Finnes ikke igjen i bestemmelse. Har byggegrenser.
BFF3, 8/ sone 3	Finnes ikke igjen i bestemmelse. Har byggegrenser.
BFF3, 9/ sone 3	Finnes ikke igjen i bestemmelse. Har byggegrenser.
BFF3, 10/ sone 3	Finnes ikke igjen i bestemmelse. Har byggegrenser.
BF17/ BFI7, BFI8-10 / sone 2	Ligger innenfor s.5 i bestemmelser, men refererer ikke til noen tomter i plankart. Trolig feil (antageligvis til BFS2, 6-9, men må sjekkes ut)

173

From: Hans Petter Stub <hansstub@mail.com>
Sent: 5. oktober 2021 15:11
To: Lien, Elias; Haugaas, Kåre; Ustad, Tore; Waagestad, Karen N; Trysnes, Olaf; Eggen, Birger; Aall, Knut Benjamin; Hübertz, Ingeborg M; Zwilgmeyer, May
Cc: Ørnhøi, Ida Hanna; Due-Tønnessen, Martin
Subject: Ny områdeplan for Lyngør - felles skriv fra Lyngør Vel og Lyngør Grunneierforening
Attachments: FELLES SKRIV FRA LV OG LGF .pdf; Forslag til Områdeplan for Lyngør - 20.09.2021.pdf

Hei.

I møtet på Lyngørstua 5. september om forslaget til ny områdeplan for Lyngør, ble det uttrykt et ønske (initiert av Olaf) om at Lyngør Vel og Lyngør Grunneierforening gir et samlet innspill om punkter vi er enige om, supplert med punkter vi er uenige om.

Vedlagt er en liste med de (få) punktene vi er enige om. Etter mye dialog mellom de to foreningene har vi kommet frem til at vi tross noe enighet har såpass mange avvikende synspunkter at vi bør legge til et mer utfyllende skriv som gir en nærmere forklaring på det vi mener er våre viktigste innspill. Vi i Lyngør Grunneierforening mener eksempelvis at Områdeplanen ikke bør vedtas slik den foreligger, i kontrast til hva Lyngør Vel mener.

Vi imøteser videre anledning til å komme med våre innspill, blant annet på befaring den 12. oktober. Vi imøteser også en eventuell ny høringsrunde, gitt ev betydelige endringer i forslaget.

Mvh,
Hans Petter Stub
Styreleder i Lyngør Grunneierforening

FELLES SKRIV FRA LV OG LGF

I møte med planutvalget søndag 5. september 2021 presenterte LV og LGF sine arbeid og prosesser vedrørende forslag til ny områdereguleringsplan. Planutvalget inviterte foreningene til å innlevere et fellesskriv vedrørende punkter de er enige og uenige om.

Foreningene har vært i dialog, og ser det er mer hensiktsmessig at de hver for seg innleverer skriv hvor de utdyper sine synspunkter siden foreningene konkluderer og vektlegger forskjellige aspekter ulikt. LV og LGF er imidlertid enige om følgende punktliste:

- Formål om ivaretagelse av et levende og aktivt helårssamfunn bør innlemmes i planens hovedmålsetting.
- Vern av Lyngørs kultur- og bygningsmiljø er viktig, især bygg fra før 1910 (SERFAK-registrerte hus)
- Bygningsveilederen bør ikke være juridisk bindende
- Det er ikke ønskelig at Lyngør kommer på Unescos verdensarvliste.
- Eksponert/synlighet fra sundet bør ikke alene være avgjørende kriterium, hensyn til eksponering mot veien bør også tas med i betraktningen for å finne den beste plasseringen av eventuelle tilbygg/påbygg og bod/uthus/anneks.
- Soneinndelingen bør gjennomgås og revideres
- Det er behov for en vesentlig bedre forvaltning og styringsverktøy. Begge foreninger ser at behov for ny områderegulering oppstår som følge av svært svak og tilfeldig forvaltning. Omfattende dispensasjoner og forskjellsbehandling bør unngås og Lyngør trenger en mer forutsigbar forvaltning og styring.

For øvrig viser vi til særskilte skriv hvor foreningene utdyper og nyanserer sine synspunkter.

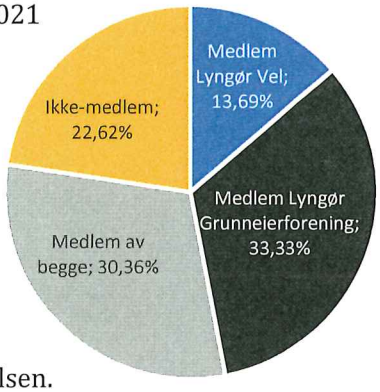
Lyngør/Oslo, 5.oktober 2021

Tor Morten Halvorsen
for Lyngør Vel

Hans Petter Stub
for Lyngør Grunneierforening

FORSLAG TIL OMRÅDEPLAN FOR LYNGØR

Lyngør Grunneierforening gjennomførte en undersøkelse i august 2021 («Undersøkelsen») der 168 av våre medlemmer, medlemmer av Lyngør Vel og andre med tilhørighet til Lyngør tilkjennega sine synspunkter på forslaget til Områdeplan.



Vi har sammenlignet svarene i de fire gruppene og ser at resultatet i store trekk blir de samme.

Nedenfor gis kommentarer til forslaget til områdeplan basert på strukturen i planbestemmelsene.

Kommentarene er utarbeidet av LGF, basert på svarene i Undersøkelsen. Noen av innspillene gis også basert på arbeidsgruppens oppfatninger.

Flere av forslagene til nye eller endrede reguleringsbestemmelser er inspirert av forslag til reguleringsbestemmelser vedlagt Aust-Agder Fylkeskommunes egen veileder for spesialområde regulert til bevaring[1].

Oppsummering av hovedpunkter:

- planen legger for mye vekt på vern og tar for lite hensyn til at Lyngør bør bestå som et levende helårsamfunn.
- skånsom utbygging og endring bør kunne tillates hvor dette ikke strider mot vernehensynene
- veilederen bør ikke være juridisk bindende
- orienteringsplikten bør utgå
- mindre tiltak bør ikke forbys
- soneinndelingen bør revideres mht avgrensing og omfang
- plankartet må være tydelig og gjenspeile godkjent bruk med blanding av boliger og fritidsboliger

Ingen ønsker å bo i et museum!

[1] https://issuu.com/austagderfk/docs/veileder-for-spesialomrade-regulert

1. Planens hensikt

Den foreslåtte hensikten i høringsutkastet er:

> *Hovedhensikten med planen er å sikre Lyngør sin kulturhistoriske verdi som historisk viktig uthavn, slik at området bevares som kilde for kunnskap og opplevelser. Planen skal legge føringer og sette rammer for forvaltning av Lyngør. Planen skal forhindre utbygging som utfordrer vernehensynene og åpner ikke for etablering av nye boliger/fritidsboliger utover allerede regulerte boligtomter på Odden og én gjenværende boligtomt i Sandbukta. Planen skal samtidig tilrettelegge for at Lyngør kan være et godt og attraktivt sted å bo og å drive stedstilpasset næring.*
>
> *Det er klare interessemotsetninger 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 enkelt grunneiere, men fokuserer på vernebehovet.*

BETRAKTNINGER:

Planen foreslår å tillate nybygg på allerede regulerte boligtomter på Odden og en i Sandbukta. Dette støttes.

Det er enighet om at planen ikke bør tillate nybygg/tilbygg/anneks som fremtrer som dominerende eller skjemmende i forhold til verneverdig bebyggelse.

Undersøkelsen viser imidlertid at:

- det er utbredt støtte i Lyngør for at områdeplanen skal legge til rette for helårsbosetting.

- et klart flertall ønsker at planen skal åpne for forsiktig utbygging i sone 2-4 med nybygg/tilbygg/anneks der dette underordner seg omgivelsene, for å tilrettelegge for ny bosetting i Lyngør eller for generasjonsskifter.

Planens hensikt må vektlegge hensynet til helårssamfunnet i større grad.

En stor andel av grunneierne har lange familierøtter i Lyngør, gjerne gjennom 6 til 12 generasjoner. Tilhørigheten over generasjoner bidrar til å bevare kunnskap om og interessen for kulturhistorien i Lyngør. Tilrettelegging for generasjonsskifter vil derfor medvirke til å ivareta Lyngørs kulturhistorie.

Det er fullt mulig å utarbeide en plan som ivaretar både Lyngørbeboernes interesser og hensynet til vern av Lyngørs kulturmiljø og historie. Ingen ønsker å bo i et museum.

FORSLAG[2]:

> *Hensikten med planen er å bevare, videreutvikle og dels gjenopprette Lyngør sin kulturhistoriske og arkitektoniske verdi som historisk viktig uthavn. Planen skal samtidig*

[2] Forslaget er inspirert av målsettingen i Veileder til Spesialområde Bevaring pkt. 2.1.

tilrettelegge for helårssamfunnet i Lyngør ved at det skal være et godt og attraktivt sted å bo og å drive stedstilpasset næring.

Planen skal legge føringer og sette rammer for forvaltning av Lyngør. Planen skal forhindre utbygging som forringer de kulturhistoriske verdiene i Lyngør, men åpner opp for nybygg der dette underordner seg den verneverdige bebyggelsen..

Pkt. 3.1.1 - definisjonen av tiltak:

Definisjonen av tiltak lyder:

Oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep.

BETRAKTNINGER:
Definisjonen av tiltak er benyttet i flere reguleringsbestemmelser, se pkt. 4.1.3, 2. avs. vedrørende orienteringsplikten og pkt. 4.1.6 vedrørende forbud mot privatiserende tiltak.

Definisjonen av tiltak er videre enn det som normalt benyttes i plan- og bygningsloven, og omfatter også tiltak som normalt er unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningsloven, herunder:

- alle terrenginngrep (ikke bare vesentlige terrenginngrep), som anlegg av hage, opparbeiding av hekk, påfylling av jord (også mindre enn 50 cm) m.v.
- mindre tiltak utendørs (herunder mindre gjerder, oppføring av flaggstang, mindre murarbeider rundt blomsterbed, hundegård eller kaninbur m.m.),
- enhver fasadeendring (ikke bare fasadeendringer som endrer bygningens karakter)
- oppføring av lettvegg innendørs,

At reguleringsbestemmelsen inneholder en vid tiltaksdefinisjon, gjør at planen virker for streng på flere områder. Dette blir omtalt i tilknytning til orienteringsplikten (pkt. 4.1.3, 2. avs.) og forbud mot privatiserende tiltak (pkt. 4.1.6).

Pkt. 3.8 om Brygger og pkt. 4.1.1 avsnitt om «Brygger»:

Pkt. 3.8 Brygger lyder:

Nye brygger eller utvidelse av eksisterende brygger tillates ikke med mindre annet er spesifikt angitt. Det kan tillates oppført brygger for eiendommer som ikke har bryggetilgang for å sikre tilfredsstillende adkomst. Brygger skal utformes i tråd med tradisjonell byggeskikk for brygger.

Pkt. 4.1.1 avs om Brygger lyder:

Brygger skal repareres med samme teknikk og konstruksjon som brygga er bygd i. Nye flytebrygger eller utriggere tillates ikke. Det tillates tradisjonelle skodfestestag for akterfortøyning.

BETRAKTNINGER:
Over 75% av respondentene i undersøkelsen mener at det bør være fleksibilitet i endring av brygger - enten i størrelse eller grunnet nye behov, i tillegg til mulighet for tilbakeføring. Planbestemmelsen fremstår som for restriktiv.

Endrede behov kan f.eks. være behov for en ny bryggeplass (ved familieforøkelse), behov for tilrettelegging for bevegelseshemmede eller behov for en brygge som er tilgjengelig også i vinterhalvåret. Midlertidige brygger i forbindelse med stedstilpasset næring bør også være tillatt.

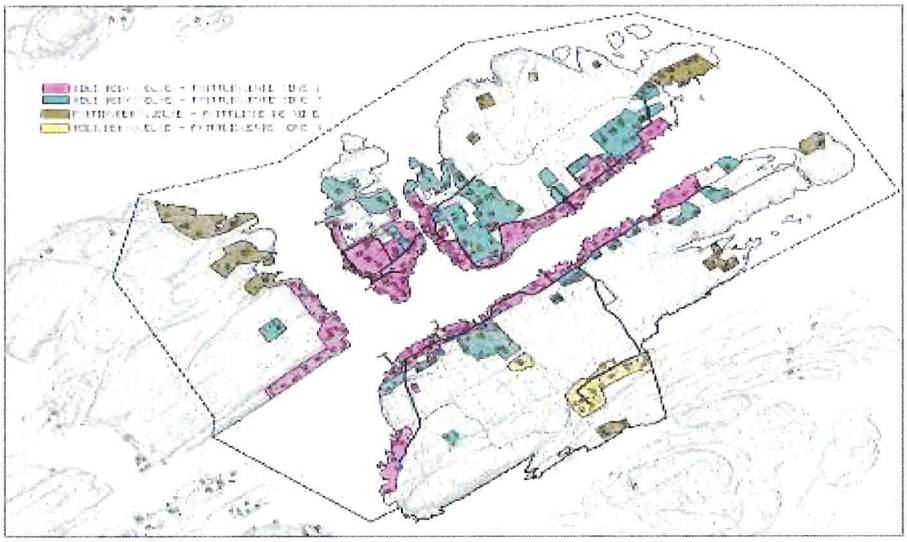
FORSLAG:

Nye brygger eller utvidelse av eksisterende brygger tillates ikke med mindre annet er spesifikt angitt. Det kan tillates oppført brygger for eiendommer som ikke har bryggetilgang for å sikre tilfredsstillende adkomst. Brygger kan tillates endret for å imøtekomme behov til bevegelseshemmende, beboeres helårsbruk eller for å sikre tilfredsstillende adkomst ved særskilt begrunnede behov. Brygger skal i størst mulig grad utformes i tråd med tradisjonell byggeskikk for brygger.

Brygger skal repareres med samme teknikk og konstruksjon som brygga er bygd i eller tilbakeføres til tidligere dokumentert tilstand. Endring av brygger, og utlegging av flytebrygge eller utrigger kan tillates permanent eller midlertidig, såfremt det foreligger et særskilt behov (av hensyn til beboere, bevegelseshemmende eller stedsevarig næring) og slik endring eller utlegging ikke kommer i konflikt med planens målsetting om å verne Lyngørs kulturhistoriske verdi.

Kommunens generelle krav om at 15kvm bryggeflate og 5 løpemeter bryggefront er max tillat bør ikke gjelde for Lyngør hvor eneste adkomst er per båt til egen brygge.

Pkt. 4.1.2 Boligbebyggelse – illustrasjonsplan



Sone 1 inneholder bebyggelse fra før 1910, men også en god del boliger og godkjente fritidsboliger fra nyere tid. Det fremkommer av undersøkelsen at et flertall (46% for - 24% mot):

- støtter at «*hus bygget før 1910 bør få strengere vern, mens fortsatt utvikling i øvrige soner bør tillates så lenge det underordner seg bebyggelsen fra før 1910*»; og
- ikke støtter at «*alt som er eksponert mot sundene inklusive innseilinger bør utsettes for strengere vern*».

Sone 2 inneholder en stor andel godkjente fritidsboliger, i tillegg til boliger. Ikke bare boliger, slik beskrivelsen synes å indikere.

Sone 3 inneholder også boliger, ikke bare fritidsboliger, slik beskrivelsen og plankartet indikerer.

Sone 4 inneholder nyere bolighus som ikke ligger til sundet.

Plankartet tar ikke tilstrekkelig hensyn til at Lyngør allerede består av en blanding av boliger og fritidsboliger. Når formål: *fritidsboliger* først benyttes i en sone (sone 3) og formål: *bolig* brukes i øvrige soner, blir formålsbegrepet inkonsekvent og misvisende, og i strid med gjeldende bruk. I Planforskriftens § 9 står det følgende: *plankartet skal vise innhold og rettslige virkninger på en klar og entydig måte.* En god og entydig områdeplan bør hensynta dette. Det er ikke tilstrekkelig å vise til unntak i bestemmelsene (pkt 3.7), da det vil gi den enkelte eiendom usikker status og vanskeliggjøre forvaltningen av planen ved fremtidige tiltak

For at plankartet skal harmonere med gjeldende bruk bør en ny områdeplan i større grad gjenspeile de faktiske forhold. Planforskriften (vedlegg 1) åpner for: *en ytterligere underdeling eller presisering av arealformål*. Konsekvensen bør være at Sone 2 skraveres på plankartet med kombinert underformål: *boliger/fritidsboliger.*

FORSLAG
Soner med blanding av boliger og godkjente fritidsboliger avsettes til todelt formål både fritidsbolig (eksisterende) og boligformål.

Sone 1 - Det strengere vernet forbeholdes hus fra før 1910 (første hytte kom i 1911). Sone 1 bør følgelig vurderes innskrenket i lys av dette.
Sone 2 - Avsettes med kombinert underformål: boliger/fritidsboliger.
Sone 3 - Bolighus flyttes til sone 4 eller 2. Sone 3 blir dermed angitt som entydig formål: *fritidsbebyggelse.*
Sone 4 - Avsattes til boligformål.

4.1.3 Sone 1 – juridisk bindende bygningsveileder

1. og 3. avsnitt lyder som følger:

> *Bevaringsveileder skal legges til grunn for utforming av alle tiltak og reparasjoner.*
>
> *Utbedring/reparasjon på bygninger som er SEFRAK-registrert og markert med tykk strek i plankartet skal restaureres etter antikvariske prinsipper og i henhold til bevaringsveileder.*

BETRAKTNINGER:
Det fremgår klart av undersøkelsen at grunneiere og andre i Lyngør IKKE ønsker at bygningsveilederen skal være juridisk bindende.

Det er tvilsomt om en slik bestemmelse vil være lovlig (da andre hensyn også må vektlegges, som hensynet til universell utforming, energieffektivisering m.v.).

FORSLAG:
Forslaget om at veilederen skal være juridisk bindende slettes og erstattes med følgende reguleringsbestemmelse:

> *I søknad eller melding om tiltak som krever nabovarsling, skal uttalelse innhentes fra fylkeskommunens kulturminnevernetat [og vedlegges søknaden]. Uttalelsen skal redegjøre for:*
> *1) Om omsøkt tiltak på verneverdig bygg utføres i tråd med veilederen;*
> *2) Om omsøkt tiltak virker skjemmende og kommer i konflikt med planens målsetting om å verne Lyngørs kulturhistoriske verdi; og*
> *3) Om kulturminnevernetaten fraråder tiltaket eller ikke har innvendinger mot tiltaket. Eventuelle innvendinger skal begrunnes konkret.*

4.1.3 Sone 1 – utvidet søknadsplikt/orienteringsplikt

2. avsnitt lyder:

> *Før det iverksettes tiltak skal kommunen orienteres, og eventuelle krav til utførelse etterkommes.*

BETRAKTNINGER:
Grunnet den utvidede definisjonen av „tiltak" (ref. pkt. 3.1.1 over) innebærer reguleringsbestemmelsen en betydelig utvidelse av hva som normalt faller inn under søknadspliktige (eller orienteringspliktig) tiltak.

Vi leser forslaget dithen at orienteringsplikten bl.a. omfatter:

- anleggelse av hage eller hekk,
- påfylling av jord (også mindre enn 50 cm),
- oppføring av mindre gjerder, rekkverk, steintrinn, flaggstang,
- mindre murarbeider rundt blomsterbed,
- hundegård eller kaninbur,
- endring av farger rundt vinduer eller på dør,
- oppføring av lettvegg innendørs m.m.

Etter forslaget skal orienteringsplikten omfatte både verneverdige og nyere bygg.

Orienteringsplikten reiser en rekke spørsmål:

- Det er uklart hvilke *krav til utførelse* grunneierne kan bli pålagt å *etterkomme*.
- Saksbehandlingsregler eller saksbehandlingsfrister for kommunen og kulturminnevernetaten er ikke spesifisert.
- Er det slik at grunneierne skal betale kostnadene forbundet med denne betydelige utvidelsen av søknadsplikten (orienteringsplikten)? Normalt skal plan- og byggesaker være «selvfinansierende». Gjelder dette prinsippet også for orienteringssaker?

Konsekvensene av bestemmelsen fremstår som lite forutberegnelige og kan fort bli en kilde til frustrasjon.

Dersom kommunen vurderer å vedta bestemmelsen om orienteringsplikt, kreves en grundig utredning av og redegjørelse for forslagets konsekvenser.

Arbeidsgruppen kan ikke forstå at det skal være nødvendig med en så omfattende orienteringsplikt for småsaker.

FORSLAG:
Arbeidsgruppen mener orienteringsplikten må slettes og erstattes med en reguleringsbestemmelse som fastslår at:

Kommunen kan pålegge riving eller fjerning av skjemmende tiltak. Dette gjelder ikke der tillatelse til tiltaket er gitt.

4.1.3 Sone 1 – forbud mot nybygg

Forslaget åpner ikke for nybygg i sone 1. Sonens utstrekning bør imidlertid revurderes i lys av resultatene fra Undersøkelsen, ref. kommentarer til sone 1 under pkt. 4.1.2 ovenfor.

4.1.3 Sone 1 - begrepet «eksponert mot sundet»

Pkt. 4.1.3, 5. og 6. avsnitt lyder:

> *Det kan tillates tilbygg/påbygg for å sikre en funksjonell bolig dersom dette ikke utfordrer vernehensynene. Utvidelser skal ikke være* ***eksponert mot sundet****.*
>
> *Det kan tillates oppføring av bod/uthus/anneks på inntil 20 m2 dersom dette kan tilpasses kulturmiljøet på en slik måte at vernehensynene blir ivaretatt. All ny bebyggelse skal plassers slik at det* ***ikke eksponeres mot sundet****.*

BETRAKTNINGER:
Det fremkommer av Undersøkelsen at et flertall:

- støtter at «*hus bygget før 1910 bør få strengere vern, mens fortsatt utvikling i øvrige soner bør tillates så lenge det underordner seg bebyggelsen fra før 1910*»; og

- ikke støtter at «*alt som er eksponert mot sundene inklusive innseilinger bør utsettes for strengere vern*».

Det avgjørende bør således ikke være om bygget er **eksponert (eller synlig) fra sundet**. Det avgjørende bør være om ny bebyggelse underordner seg bebyggelse fra før 1910.

Det er ikke ønskelig med ny bebyggelse som fremstår som dominerende i forhold til verneverdig bebyggelse. Ny bebyggelse bør uansett tilpasses, slik at den ikke virker forstyrrende i forhold til verneverdig bebyggelse sett fra sundet. Synlighet bør være et sentralt moment i skjønnsutøvelsen, men bør ikke være et absolutt vilkår, slik det nå fremstår.

Dersom eksponering mot sundet skal unngås for enhver pris, vil ny bebyggelse måtte skjules bak verneverdige hus (ofte foran husets hovedinngang?). Dette kan gi uheldige plasseringer, som bryter med Lyngørs byggetradisjon.

FORSLAG:
Planens vilkår om at tiltak ikke må være «*eksponert mot sundet*» erstattes med:

- et forbud mot dominerende eller skjemmende tiltak som er i strid med planens hensikt, og
- utarbeidelse av retningslinje i samarbeid med kulturminnevernetaten for anvendelse av planens skjønn, hvor vurderingen av synlighet mot sundet blir et sentralt, men ikke avgjørende moment.

Det vises til Veilederen for Spesialområde Bevaring som inneholder flere bestemmelser som skal begrense utbygging i strid med verneformålet, se bl.a. reguleringsbestemmelsene i pkt. 2.1 og 2.2.

4.1.3 Sone 1 - forbud mot nye sjøboder

Pkt. 4.3.1, 6. avsnitt, siste setning lyder:

Nye sjøboder tillates ikke.

BETRAKTNINGER:
Undersøkelsen inneholder ikke noe konkret spørsmål om sjøboder, men undersøkelsen viser at planen oppfattes som for streng, og at respondentene mener planen bør tilrettelegge for helårsbosetting i Lyngør. Ut fra dette mener arbeidsgruppen at det bør være en begrenset adgang for nye sjøboder.

FORGSLAG:

Nye mindre sjøboder kan tillates for å tilrettelegge for helårssamfunnet i Lyngør eller stedstilpasset næring, såfremt tiltaket ikke strider mot planens hensikt om vern av Lyngørs kulturmiljø.

4.1.4 Sone 2 – forbud mot nybygg

Planforslaget åpner ikke for nybygg i sone 2.

BETRAKTNINGER:
Det er ikke ønskelig med nybygg eller andre bygg som fremstår som dominerende eller skjemmende i forhold til den verneverdige bebyggelsen. Undersøkelsen viser imidlertid at:

- det er utbredt støtte i Lyngør for at områdeplanen skal legge til rette for helårsbosetting.

- et klart flertall ønsker at planen skal åpne for forsiktig utbygging i sone 2-3 med nybygg/tilbygg/anneks/bod der dette underordner seg omgivelsene, for å tilrettelegge for ny bosetting i Lyngør eller for generasjonsskifter.

Planen bør åpne for at nybygg **kan** tillates for å fremme tilflytting eller for enkelttomter (for eks. i forbindelse med generasjonsskifter). For å begrense utbyggingstakten, har ingen rettskrav på utbygging. Evt.. utbygging vil naturlig begrenses ved vernebestemmelsene, utnyttelsesgrad, varige bryggerettigheter o.l.

FORSLAG:
Planens forbud mot nybygg erstattes med mulighet for forsiktig adgang til nybygg. Det vises til Veilederen for Spesialområde Bevaring som inneholder flere bestemmelser som skal begrense utbygging i strid med verneformålet. Det vises særskilt til reguleringsbestemmelsene i pkt. 2:

- nybygg kan tillates, men ikke der det vil stride mot planens hensikt (pkt. 2.6),
- det kan utarbeides retningslinjer i samarbeid med kulturminnevernetaten for anvendelse av skjønn (pkt. 2.2), og
- det kan stilles krav om godkjent bebyggelsesplan (pkt. 1.3).

Utbygging kan også søkes begrenset ved krav om varige bryggerettigheter, u-grad m.v.

4.1.4 Sone 2 - utvidet søknadsplikt/orienteringsplikt

Første setning i pkt. 4.1.4 lyder:

Før det iverksettes tiltak skal kommunen orienteres, og eventuelle krav til utførelse etterkommes.

BETRAKTNINGER:
Det foreslås en omfattende utvidelse av søknadsplikten, i form av plikt til å orientere og etterkomme krav. Denne orienteringsplikten er ikke ønskelig. Det vises til våre betraktninger og forslag i tilknytning til bestemmelsen om orienteringsplikt i sone 1, ref. pkt 4.1.3, 2. avs. ovenfor.

FORSLAG:
Orienteringsplikten fjernes.

4.1.6 Sone 3 – forbud mot nybygg

Planforslaget åpner ikke for nybygg i sone 3, og inneholder et forbud mot økning av BYA (fotavtrykk) og mønehøyde.

BETRAKTNINGER:
Det er uansett ikke ønskelig med nybygg eller andre bygg som fremstår som dominerende eller skjemmende i forhold til den verneverdige bebyggelsen. Undersøkelsen viser imidlertid at:

- det er utbredt støtte i Lyngør for at områdeplanen skal legge til rette for helårsbosetting,

- et klart flertall ønsker at planen skal åpne for forsiktig utbygging i sone 2-3 av nybygg/tilbygg/påbygg/anneks/bod der dette underordner seg omgivelsene, for å tilrettelegge for ny bosetting i Lyngør eller for generasjonsskifter, og

- et klart flertall mener *den nye områdeplanen legger for stor vekt på vern.*

Planen bør åpne for at nybygg **kan** tillates for å fremme tilflytting eller for enkelttomter (for eks. i forbindelse med generasjonsskifter). Utbyggingstakten bør begrenses på annet vis. Det vises til forslaget i tilknytning til pkt. 4.1.4 ovenfor vedrørende nybygg i Sone 2.

Planen bør også åpne for tilbygg/påbygg/anneks og bod.

FORSLAG:
Planens forbud mot nybygg og økning av BYA erstattes med mulighet for forsiktig adgang til nybygg/tilbygg/påbygg/anneks og bod. Herunder vises til Veileder for spesialområde regulert til bevaring (Aust-Agder Fylkeskommune, Kulturetaten). Denne inneholder flere bestemmelser som skal begrense utbygging i strid med verneformålet. Det vises særskilt til reguleringsbestemmelsene i pkt. 2:

- nybygg kan tillates, men ikke der det vil stride mot planens hensikt (pkt. 2.6),
- det kan utarbeides retningslinjer i samarbeid med kulturminnevernetaten for anvendelse av skjønn (pkt. 2.2), og
- det kan stilles krav om godkjent bebyggelsesplan (pkt. 1.3).

Utbygging kan også søkes begrenset ved krav om varige bryggerettigheter, u-grad m.v.

4.1.6 Sone 3 – forbud mot privatiserende tiltak

Pkt. 4.1.6 lyder:

> *Det tillates ikke inngjerding av eiendommer eller andre privatiserende tiltak.*

BETRAKTNINGER:
Grunnet den utvidede definisjonen av tiltak (ref. pkt. 3.1.1 ovenfor) fremstår dette som et omfattende forbud mot å foreta seg noe som helst utendørs på eiendommen, herunder:

- opparbeidelse av hage eller hekk,
- anleggelse av rekkverk eller trinn (for bevegelseshemmede i ulent terreng),
- påfylling av jord (også mindre enn 50 cm),
- oppføring av flaggstang,
- mindre murarbeider rundt blomsterbed,
- hundegård eller kaninbur

Undersøkelsen inneholder ikke noe spesifikt spørsmål knyttet til forbudet mot privatiserende tiltak, men når respondentene ønsker at det ikke skal gjelde et forbud mot nybygg, tilbygg, anneks og bod i sone 3, så tolker arbeidsgruppen det dithen at det heller ikke er ønskelig med forbud mot mindre tiltak. Undersøkelsen er også klar på at planen oppfattes som for streng. For den som eier tomten kan forbudet oppleves som at en mister råderetten over egen eiendom.

FORSLAG:
Forbudet mot *inngjerding av eiendommer eller andre privatiserende tiltak* i sone 3 slettes.

4.1.7 Sone 4 – forbud mot nybygg

Planforslaget åpner ikke for nybygg i sone 4.

Undersøkelsen inneholder ikke noe spesifikt spørsmål om det bør være tillatt med nybygg i sone 4. Men da et klart flertall blant respondentene mener at det bør være en viss adgang til nybygg i sone 2 og 3, kan ikke arbeidsgruppen se noen grunn til at dette skulle stille seg annerledes i sone 4.

Arbeidsgruppen mener at det også i sone 4 bør kunne tillates nybygg, og det vises til betraktninger og forslag i tilknytning til forbudet mot nybygg i sone 2 (ref. pkt. 4.1.4) og i sone 3 (ref. pkt. 4.1.6) over.

Utbyggingsmulighetene i sone 4 forøvrig fremstår som tilfredsstillende. Se dog våre kommentarer i tilknytning til pkt. 4.2.3 Naturområde, GN 1-20 nedenfor.

FORSLAG:
Planens forbud mot nybygg erstattes med mulighet for forsiktig adgang til nybygg. Det vises til Veileder for spesialområde regulert til bevaring *(Aust-Agder Fylkeskommune, Kulturetaten)* som inneholder flere bestemmelser som skal begrense utbygging i strid med verneformålet. Det vises særskilt til reguleringsbestemmelsene i pkt. 2:

- nybygg kan tillates, men ikke der det vil stride mot planens hensikt (pkt. 2.6),

- det kan utarbeides retningslinjer i samarbeid med kulturminnevernetaten for anvendelse av skjønn (pkt. 2.2), og
- det kan stilles krav om godkjent bebyggelsesplan (pkt. 1.3).

Utbygging kan også søkes begrenset ved krav om varige bryggerettigheter, u-grad m.v.

4.2.3 Naturområde, GN 1-20

Pkt. 4.2.3 lyder:

> Det tillates ikke inngjerding av eiendommer eller andre privatiserende tiltak.

BETRAKTNINGER:
Som det fremgår av pkt. 4.1.6 ovenfor, utgjør et forbud mot inngjerding og andre privatiserende tiltak et inngripende forbud mot både små og store tiltak utendørs. Forbudet mot inngjerding av eiendommer eller andre privatiserende tiltak kan være akseptabelt i et «reelt» naturområde. Problemet er at områdeplanen foreslår at en rekke hager, adkomster, naturlig arronderte tomter, samt egnede byggetomter avsettes til Naturområde.

Forslaget gir en rekke eksempler på at tomtearealer foreslås avsatt til naturområder, selv om disse i dag allerede er privatisert og/eller ikke benyttes av offentligheten. Et forbud mot inngjerding og andre privatiserende tiltak i slike områder virker unødvendig inngripende.

Som eksempel:

1) områder mellom bolig/fritidsbolig og brygge er flere steder avsatt til naturområder. Disse områdene utgjør boligenes adkomst. Dersom slike områder reguleres til naturområder, vil det i praksis innebære et forbud mot å anlegge rekkverk, enkle trinn eller gangtraseer mellom boligen og dets brygge. Området mellom en bygning og dets brygge er allerede privatisert og benyttes sjelden av offentligheten;

2) naturlig arronderte tomter rundt boliger/ fritidsboliger, inkludert opparbeidet gressplen, foreslås omregulert til naturområder. På enkelte eiendommer er naturområdet inntegnet tett opp til husveggen;

3) tomter som tidligere har vært avsatt til boligtomter i kommuneplan, foreslås i sin helhet omregulert til naturområde. For eieren vil dette kunne oppleves som en «ekspropriasjon».

Undersøkelsen inneholder ikke noe spesifikt spørsmål knyttet til de avsatte naturområdene GN 1-20 og forbudet mot privatiserende tiltak, men det er en generell oppfatning at områdeplanen er for streng og arbeidsgruppen mener båndlegging av hager og adkomstområder som naturområder gir et klart eksempel på dette.

Dersom planens naturområder vurderes vedtatt som de er, bes det om at kommunen utarbeider en grundig redegjørelse for forslagets konsekvenser, herunder om det er rettslig adgang til å avsette naturlig arronderte tomter til «naturområde» og om omregulering til naturområder gir enkelte krav på ekspropriasjonserstatning. I tillegg må det foretas en avveining mellom hvor inngripende

forslaget fremstår overfor den enkelte målt opp mot samfunnets behov for å «båndlegge» naturlig arronderte tomter og egnede byggetomter til naturområder.

FORSLAG:
Det bør gjøres en full fornyet gjennomgang av hvilke områder som er eller vil være egnet til naturområde.

- Areal mellom bygninger og brygger (bygningens adkomst) bør normalt ikke reguleres til naturområder.

- For bebygde tomter bør naturlig arronderte tomter avsettes til arealformålet (fritids- eller boligbebyggelse);

- Det bør foretas en fornyet vurdering av om egnede boligtomter, som tidligere er avsatt til boligformål i kommunedelplan, fortsatt bør reguleres til boligformål.

20. september 2021
Arbeidsgruppen i LGF