

174

From: Stig W. Seljeseth <sws@ambita.com>
Sent: 10. oktober 2021 22:10
To: Hübertz, Ingeborg M; junemarcussen75@gmail.com; Haugaas, Kåre; Ustad, Tore; Waagestad, Karen N; Trysnes, Olaf; Eggen, Birger; Aall, Knut Benjamin; Zwigmeyer, May; Skavnes, Line Margrethe; Lien, Rune; silje.haugli@outlook.com; ymonrad@gmail.com; Løvdal, Morten; Haugland, Håkon; Løvdal, Lars Nicolai; Goderstad, Marianne
Cc: Landaas, Marianne; Lien, Elias; Ørnholi, Ida Hanna; Tor Morten Halvorsen (tor.morten.halvorsen@gmail.com); post@olebrodersen.com; Frida Marie Feddersen; Annette.Hoel@live.no; Harald J. Halvorsen; bettyann@doyle.no; Due-Tønnessen, Martin
Subject: Områdeplan Lyngør
Attachments: Punktoppsett Høringsinnspill.docx; FELLES SKRIV FRA LV OG LGF .pdf

Til Planutvalget – kopi Ordfører

Viser til befaringen kommende tirsdag på Lyngør.

På vegne av Lyngør Vel oversendes en punktvis oppsummering av Lyngør Vel's synspunkter.

I tillegg vedlegges et samlet skriv fra Lyngør Vel og Lyngør Grunneierforening som respons etter oppfordring i møtet den 5. september om et felles skriv.

Elias; Ikke alle varemedlemmer er oppgitt med mail. Kan du få sendt denne til de?

Med vennlig hilsen

Stig W. Seljeseth
For Lyngør Vel

Kopi; Velstyret

Last ned [Outlook for iOS](#)

Fra: stigwseljeseth@gmail.com <stigwseljeseth@gmail.com>
Sent: Tuesday, August 31, 2021 6:18:22 PM
Til: junemarcussen75@gmail.com <junemarcussen75@gmail.com>; Haugaas, Kåre <Kare.Haugaas@politiker.tvedestrond.no>; Ustad, Tore <Tore.Ustad@politiker.tvedestrond.no>; Waagestad, Karen N <Karen.N.Waagestad@politiker.tvedestrond.no>; Trysnes, Olaf <Olaf.Trysnes@politiker.tvedestrond.no>; Eggen, Birger <Birger.Eggen@politiker.tvedestrond.no>; Aall, Knut Benjamin <Knut.Benjamin.Aall@politiker.tvedestrond.no>; Hübertz, Ingeborg M <Ingeborg.M.Hubertz@politiker.tvedestrond.no>; Zwigmeyer, May <May.Zwigmeyer@politiker.tvedestrond.no>; Skavnes, Line Margrethe <Line.Margrethe.Skavnes@politiker.tvedestrond.no>; Lien, Rune <Rune.Lien@politiker.tvedestrond.no>; silje.haugli@outlook.com <silje.haugli@outlook.com>; ymonrad@gmail.com <ymonrad@gmail.com>; Løvdal, Morten <Morten.Lovdal@politiker.tvedestrond.no>; Haugland, Håkon <Hakon.Haugland@politiker.tvedestrond.no>; Løvdal, Lars Nicolai <Lars.Nicolai.Lovdal@politiker.tvedestrond.no>; Goderstad, Marianne <Marianne.Goderstad@politiker.tvedestrond.no>
Kopi: Betty-Ann Brodersen <bettyann@doyle.no>; Tor Morten Halvorsen <tor.morten.halvorsen@gmail.com>; 'Leder av LGF Hans Petter Stub' <hansstub@mail.com>; Lien,

Elias <Elias.Lien@tvedestrandskommune.no>; Landaas, Marianne <Marianne.Landaas@politiker.tvedestrandskommune.no>

Emne: Møte Lyngør søndag 5 september kl. 16.00.

Til; Teknikk-, plan- og naturutvalgets medlemmer og vara - Elias; Ikke alle varemedlemmer er oppgitt med mail. Kan du få sendt denne til de?

Invitasjon til møte Søndag 5. september kl. 16.00. i regi av Lyngør Vel og Lyngør Grunneierforening

Vi inviterer med dette teknikk-, plan- og naturutvalgets medlemmer og vara til møte på Lyngørstua søndag kl. 16.00. med en lett bevertning. Om du må stille med stedfortreder eller ønsker andre fra din gruppe er det selvsagt i orden.

Da vil begge de to foreningene legge frem og diskutere planen slik den nå foreligger. Dette mener vil være veldig nyttig.

Det settes opp båt skyss kl. 15.45. fra Nybrygga.

Vi håper å se så mange som mulig. Dette gjelder fremtiden for Lyngør.

Mvh Lyngør Vel v/ Betty Ann Brodersen og Lyngør Grunneierforening v/ Hans Petter Stub

Kopi: Ordfører Marianne Landås

Stig W. Seljeseth – er på vegne av begge.

Punktvis gjennomgang av Lyngør Vels synspunkter i forbindelse med Verneplanen.

Lyngør Vel ble stiftet: 1981

Det er pt. 268 medlemmer, hvorav 66 fastboende.

Hovedformålet er å ivareta og utvikle Lyngørsamfunnet.

Bakgrunnen for LVs standpunkter er en spørreundersøkelse til medlemmene i april/mai 2020. Her svarte nesten 100 % av Lyngørs fastboende befolkning. Samt mange medlemmer som ikke er fastboende.

Resultatene av denne spørreundersøkelsen ble bekreftet på et Vel-møte i sept. 2021 uten videre tilføyelser.

Etter Lyngør Vel sin oppfatning må hovedhensikten være;

Planen må legge til rette for at Lyngør kan være et godt og attraktivt sted å bo og bygge opp under helårssosialt, samtidig som den sikrer Lyngør sin kulturhistoriske verdi som viktig uthavn.

Lyngør Vel mener

1. Vern gjennom bruk med et aktivt helårssamfunn – men det ønskes ikke et museum.
2. Naturmiljøet i Lyngør er av en slik karakter at man bør unngå unødvendige terrenginngrep og dominerende bygninger, også utenfor de områdene som har spesielle verneverdier. Det ønskes ikke videre inngrep i ubebygd natur.
3. LV ønsker ikke å komme på verdensarv listen (Unesco)
4. Støtter inndeling i 4 soner. Det er viktig med en så presis og korrekt inndeling som mulig, for ikke å ende opp med en rekke dispensasjonssøknader.
Det påpekes at en del hus er feil satt mht. byggeårstall.
5. Planen må være tydelig på hva som ikke er meldepliktig, meldepliktig eller søknadspliktig.
Her må planen skrives enklere og mer forståelige for den vanlige borger.
6. Ingen flere private brygger. Det kan gis tillatelse til midlertidige tiltak (så som ved sykdom, behov for rullestol osv.). Disse må være slik at de kan reverseres når behovet opphører.
LV ønsker fleksibilitet som er tilpasset helårssamfunnet.
7. Bygningsveilederen bør ikke være juridisk bindende. Men denne må legges til grunn i evt. byggessaker. Planbestemmelserne (som uansett må være juridisk bindende) må henviser til veilederen der dette er formålstjenlig.
8. Ved bygge / omgjørings tillatelser må det ikke kun fokuseres på synlighet mot sundet. Siden inn mot veiene er også viktige. Det må sees på helhetsinntrykket.
9. Uten at det her tas stilling til Boplanten påpekes det at boplanten ikke alltid virker etter sin hensikt eller lett kan omgås. Det er behov for ikke bare et bedre styringsverktøy, men også bedre styring. Vi må få bukt med dispensasjonspraksis og vilkårlig forskjellsbehandling.

10. Igangsetting av rehabilitering skal varsles. LV mener at dette er veldig viktig fordi det vil sikre at vi får bevart det unike med Lyngør. En slik varsling vil også få avklart om arbeidet er søknadspliktig, og på denne måten ta ned konfliktene.

11. Ny boliger

LV mener at Planutkastet er noe forvirrende i kap 6. Det innleider med at det ikke åpnes for flere nybygg (boliger/fritidsboliger). Så går den videre med å beskrive hvilken type bygg som er tillatt i de forskjellige sonene. Dette må presiseres bedre og dokumentet kunne tjent seg med en justert layout der man legger det nye boligfeltet på Odden som en separat kapittel.

LV mener totalforbud mot nye boliger. Lyngør har vist seg sårbar og bygningsmiljøet har blitt forringet av nye tiltak med arkitektur uten samklang med det historiske Lyngør. Det ønskes ikke øket fortetning med nye hus. Ny bebyggelse kan være direkte ødeleggende for kulturarven. Det er helheten og helårs samfunnet i Lyngør som må bevares, ikke bare enkelthus. LV mener at nybygg ikke er noen garanti for økt tilflytting. Det legges også vekt på brannvernet.

En tanke til slutt; Hvorfor blir ikke helt østre del av Askerøya sone 2 eller 3? Det som skjer her vil i høyeste grad påvirke Lyngør.

Ellers henvises til tidligere innsendt Høringsinnspill og til møte med Planutvalgsmedlemmer/kommunepolitikere 5. sept 2021.

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 ivaretakelse 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 betraktingen 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

175

From: Adele Os <adele@advokat-os.no>
Sent: 8. oktober 2021 10:45
To: Ørnholi, Ida Hanna; Due-Tønnessen, Martin
Cc: hansstub@mail.com
Subject: VS: Ny områdeplan for Lyngør - felles skriv fra Lyngør Vel og Lyngør Grunneierforening
Attachments: Forslag til Områdeplan for Lyngør - 20.09.2021.pdf

Til Plan- og bygningsetaten i Tvedstrand kommune;

Hei;

Jeg ser av e-posten nedenfor at dere har mottatt kopi av vedlagte dokument. LGF har brukt mye tid på å utarbeide dette dokumentet med et siktemål om å konkretisere grunneiernes ønsker, slik det har kommet til uttrykk i undersøkelsen vi foretok.

Dokumentet ble utarbeidet etter invitasjon fra medlemmer av TPN-utvalget, som mente det var rom for ytterligere kommentarer selv om fristen for merknader var utløpt. Vi ber for ordens skyld bekreftet at kommentarene blir registrert og behandlet som merknader på saken.

Dersom det er ønskelig med et møte med arbeidsgruppen stiller vi gjerne!

Med vennlig hilsen / Yours sincerely

Adele Os
Leder arbeidsgruppen for Områdeplan
Lyngør Grunneierforening
Mob: +47 48 12 13 45

Sent using the mobile mail app

Forwarded email

From: "Hans Petter Stub" <hansstub@mail.com>
Date: 5 October 2021
To: Birger.Eggen@politiker.tvedstrand.no,
Kare.Haugaas@politiker.tvedstrand.no,
Ingeborg.M.Hubertz@politiker.tvedstrand.no,
Knut.Benjamin.Aall@politiker.tvedstrand.no,
Elias.Lien@tvedstrand.kommune.no,
Olaf.Trysnæs@politiker.tvedstrand.no,
May.Zwilgmeyer@politiker.tvedstrand.no,
Karen.N.Waagestad@politiker.tvedstrand.no,
Tore.Ustad@politiker.tvedstrand.no
Cc: "Ørnholi, Ida Hanna"
<Ida.Hanna.Ornholi@tvedstrand.kommune.no>,
Martin.Due-Tonnessen@tvedstrand.kommune.no
Subject: Ny områdeplan for Lyngør - felles skriv fra Lyngør Vel og Lyngør Grunneierforening

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

FORSLAG TIL OMRÅDEPLAN FOR LYNGØR

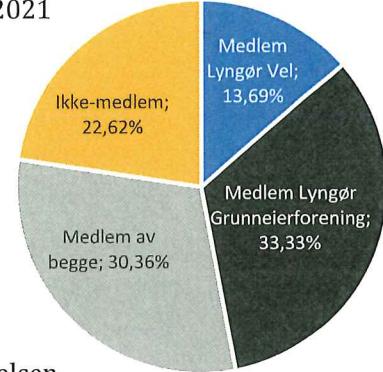
Lyngør Grunneierforening gjennomførte en undersøkelse i august 2021 («Undersøkelsen») der 168 av våre medlemmer, medlemmer av Lyngør Vel og andre med tilhørighet til Lyngør tilkjennega sine synspunkter på forslaget til Områdeplan.

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 bevaring¹.



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 foreslalte 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 interesseomsetninger 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.

FORSLAG²:

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.

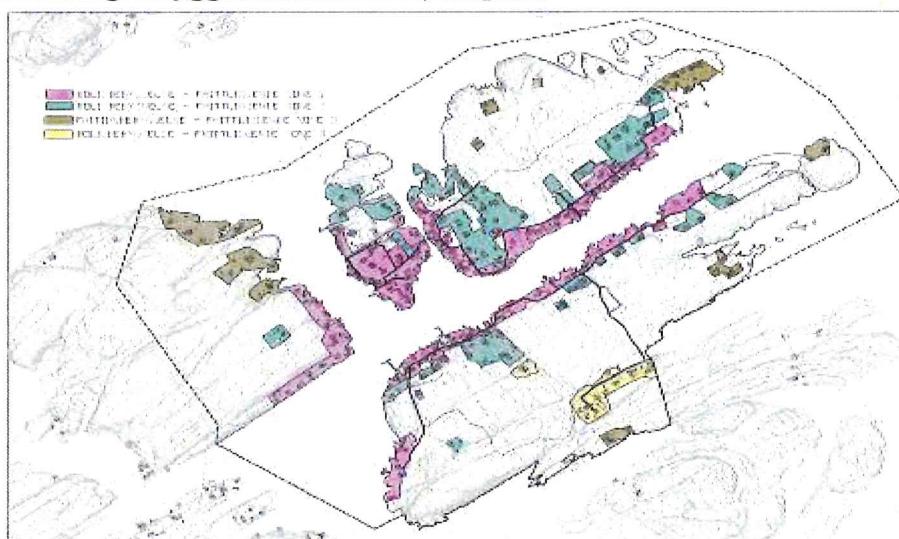
FORSLAG:

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 imøtekommne 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 utriger 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 plasseres 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 enkeltomter (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 søkeradsplikt/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 enkeltomter (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 terren),
- 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 inngrifende forbud mot både små og store tiltak utendørs. Forbudet mot inngjerdning 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 inngjerdning 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 rekkrverk, enkle trinn eller gangtraseer mellom boligen og dets brygge. Området mellom en bygning og dets brygge er allerede privatisert og benyttes sjeldent 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 reddegjørelse 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 ekspropriasjonerstatning. 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

176

From: Håkonsen, Ingunn Dahlseng
Sent: 15. oktober 2021 08:57
To: Tvedestrond, Postmottak
Cc: Due-Tønnesen, Martin; RIKSANTIKVAREN; Postmottak SFAG
Subject: Uttalelse med innsigelse til Områdeplan for Lyngør, Tvedestrond kommune - Fylkesutvalget vedtak
Attachments: Særutskrift - Uttalelse med innsigelse til offentlig ettersyn og høring av områdeplanen for Lyngør i Tvedestrond kommune.pdf

Se vedlagt dokument.

Fylkesutvalget vedtok å opprettholde fylkeskommunens administrative innsigelse.

Med vennlig hilsen
Ingunn Dahlseng Håkonsen

Plan
Mobil: +4790843226
E-post: Ingunn.Dahlseng.Hakonsen@aqderfk.no

www.agderfk.no



AGDER
fylkeskommune



SÆRUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 20/15537-19

Saksbehandler Ingunn Dahlseng Håkonsen

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

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Fylkesutvalget	12.10.2021	135/21

Fylkesutvalget har behandlet saken i møte 12.10.2021 sak 135/21

Møtebehandling

Representanten Gro Bråten (Ap) fremmet tilleggsforslag på vegne av H, AP, KrF, Sp, FrP, MDG og V:

Søknader som var i prosess med kommunen i forkant av bygge- og deleforbudet på Lyngør, kan behandles særskilt.

Votering

Fylkeskommunedirektørens forslag enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslaget fremmet av Ap med flere også enstemmig vedtatt.

Fylkesutvalget - vedtak

- 1) Fylkesutvalget er positiv til Tvedstrand 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 annekts 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) Tvedstrand 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.
- 5) Søknader som var i prosess med kommunen i forkant av bygge- og deleforbudet på Lyngør, kan behandles særskilt.
-

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

Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak

- 1)** Fylkesutvalget er positiv til Tvedstrand 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)** Tvedstrand 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 utnyttlesgrad 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

Høringsutkast VEILEDER-LYNGØR

Vedtak TPN, 15062021, Sak 21-34, Områdeplan Lyngør - utleggelse til offentlig ettersyn

Plankart Lyngør 28.05.21

Bestemmelser områdeplan Lyngør

illustasjon_bebygglelse-Lyngør 26.04.21

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

Vedlegg til Områdeplan for Lyngør

Sammendrag

Tvedstrand 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

Tvedstrand kommune har lagt områdeplan for Lyngør til høring og offentlig ettersyn. Fylkeskommunen har fått utsatt frist til september slik at fylkesutvalget kan behandlesaken 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 sommerglasser og besökende.

Lyngør er den største og kanskje mest kjente av uthavnene. Det konsentrerte og bygningsrike kulturmiljøet vitner om at Lyngør var en særlig god uthavn med et høyt

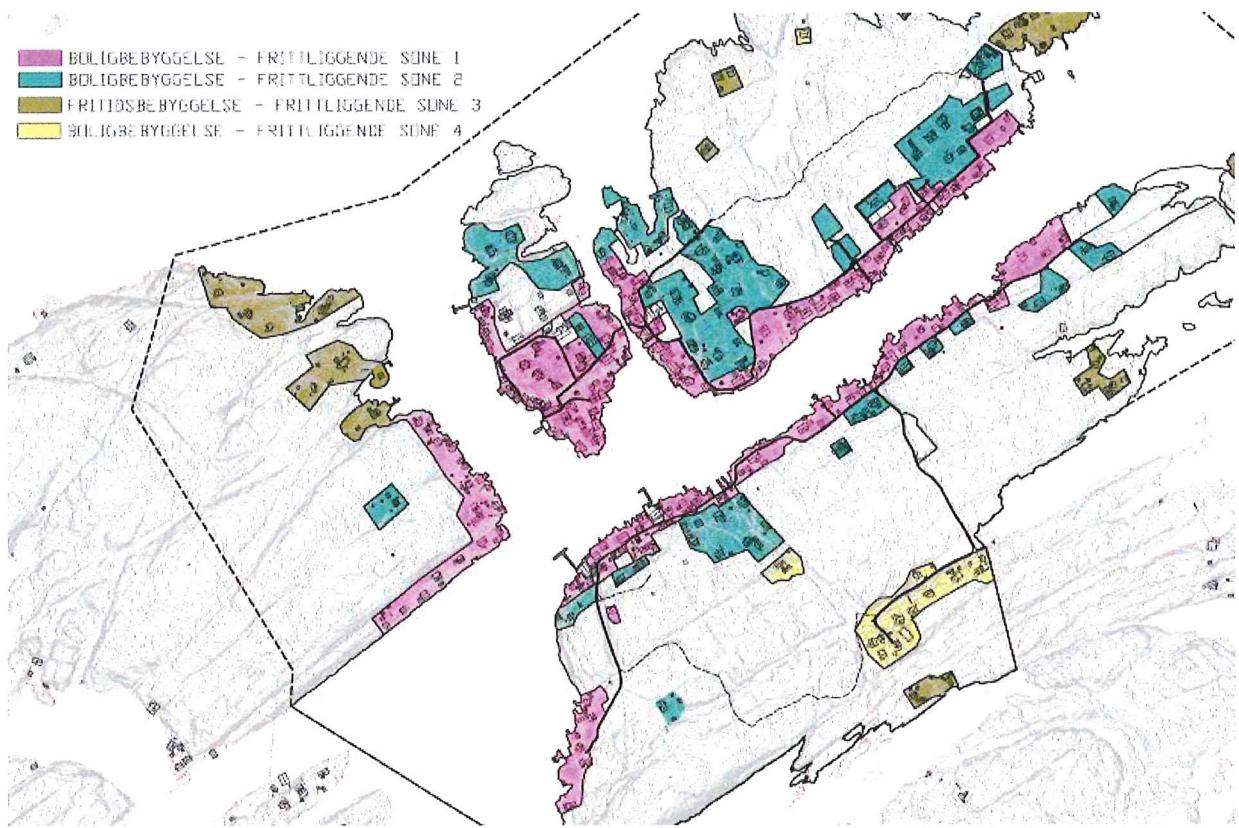
aktivitetsnivå i seilskutetiden. Fremdeles finnes det mange spor i landskapet som vitner om Lyngørs storhetstid som uthavn.

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 særegenhets 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 Tvedstrand kommune for å ha gjennomført en grundig planprosess, der det har vært lagt opp til bred medvirkning og dyptgående analyser av bygningsmiljø og landskap. Tvedstrand 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 Tvedestrands 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 ubebygd 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 planbestemmelserne og plankartet som er juridisk bindende 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 bestemmelserne.

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 tillates «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 strandsonen 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

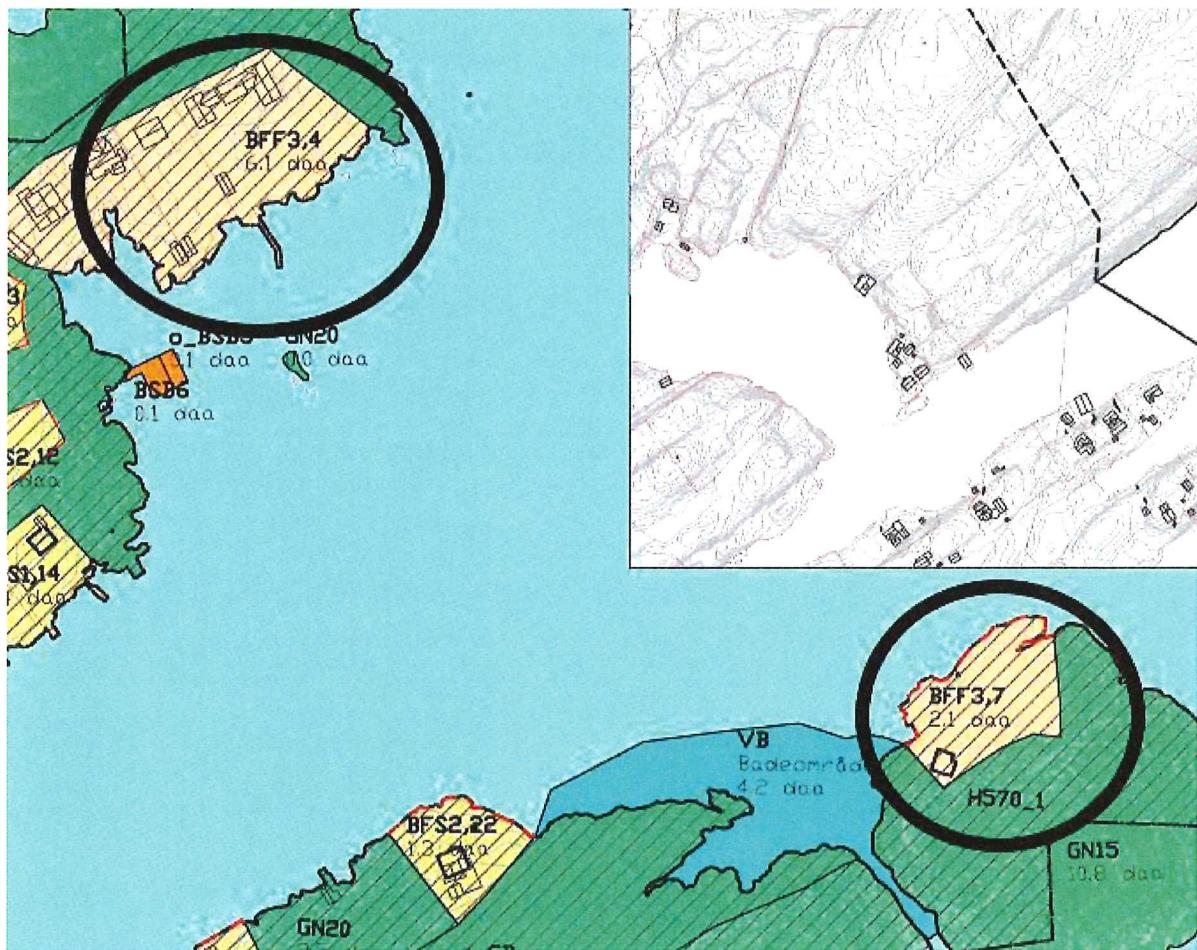
vannkanten der det er bebyggelse. Dette gjelder også på ulike tomter innenfor sone 3 og

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 scenario 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

benevnninger 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 definisjonene 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 innsgelsen

Gjennom hele planprosessen har det vært en god dialog mellom Tvedstrand 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 utnyttlesesgrad 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 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

Tvedstrand 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 enkelte 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
Fylkessjef Analyse og plan

13.oktober.2021

177

From: post@kastlerskjeseth.no
Sent: 15. oktober 2021 13:39
To: Due-Tønnessen, Martin
Cc: Tvedestrød, Postmottak; Leif Lippetad
Subject: Steinsøya 80/20 Saksnummer 19/13044
Attachments: 80_20_Inspill_Vedlegg_01b_Revidert.pdf

Hei Martin,

Vi har blitt informert om at oppfatningen etter møter mellom Kommune og LV/LGF 12.10.21, er at vi søker om å tilbakestille til full opprinnelig størrelse på låven, ca. 50 kvadratmeter påbygg.

Vi viser til Punkt 4. «Beskrivelse av tiltak» i vårt innspill til arealplan datert 26.08.21, at det dreier seg om å lege til 27,2 m² på slik at den totale størrelsen av låve etter tiltak blir 59 m². Vi vil med dette understreke at det kun er snakk om en økning på 27,2 m² BYA, det vil si lengden tilbakeført til opprinnelig størrelse uten tidligere tilbygg på siden. Vedlagte tegning viser omfanget det er snakk om. Bygningskropp blir altså forlenget grunnet behov for bad dokumentert tidligere, men vi tar hensyn ved at låven gjøres mindre omfangsrikt enn det den var opprinnelig ut mot sjøen ved kun å forlenge dagens bygningsstruktur mot vest.

Veien på baksiden av hovedhuset gjør det vanskelig å bygge på der som alternativ til å utvide låven. Hovedhuset er somt nevnt ikke særlig egnet til bygging av bad da dette vil medføre tap av historiske verdier. Vi viser til retningslinjer fra Riksantikvaren som går ut på at det ikke kan nektes tilbygg/påbygg på fredede hus for derved å gjøre de beboelige med dagens standard - og dermed må dette også gjelde i en vernesone. Så lenge eiendommen har boplikt mener vi dette burde gjelde uavhengig av om eier faktisk bor der nå eller har konsesjonsfritak gjennom arv. 80/20 er en eiendom med boplikt, og det burde derfor foreligge en rett til å gjøre den beboelige med dagens standard.

I tillegg til overnevnte forhold håper at denne søknaden kan sees i sammenheng med tilsvarende andre saker lokalt, for eksempel låven ved Doktorhuset.

mvh

Erlend Skjeseth
Arkitekt AA Dip Arch. MNAL

KASTLER/SKJESETH ARCHITECTS AS MNAL

Org.no: 915864163

W: www.kastlerskjeseth.no

E: post@kastlerskjeseth.no

T: 95334768

A: Myntgata 2 0151 Oslo

I: @kastlerskjeseth

