

# Områderegulering for Lyngør- bestemmelser

Planforslag. Rev. Dato: 18.05.22

Plannavn: Områdeplan for Lyngør, Tvedestrand kommune

PlanID: 182

Saksnummer: 19/13044

Politisk behandling	Saksnummer	Dato
TPN – sak utsatt	21/26	04.05.21
TPN – 1.gangsbehandling	21/34	15.06.21
TPN – 2.gangsbehandling, ny høring	22/3	07.12.21
TPN – 3.gangsbehandling	22/30	03.05.22
KS - planvedtak	22/29	10.05.22

## 1 Planens hensikt

Hovedhensikten med planen er å ivareta Lyngør sin kulturhistoriske verdi som knytter seg til Lyngørs historie som uthavn. Planen skal sikre bevaring og dels gjenoppretting av områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier. Planen skal forhindre utbygging som utfordrer vernehensynene.

Planen skal tilrettelegge for ivaretagelse av Lyngør som helårssamfunn slik at Lyngør fortsetter å være et godt og attraktivt sted å bo hele året med mulighet for å drive stedstilpasset næring.

### Videreføring av tidligere planer

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

## 2 Vedlegg

Illustrasjonsplan bebyggelse med soneinndeling

## 3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

### Ved søknad om tiltak

Ved søknad om tiltak kreves den dokumentasjon som er nødvendig for å vurdere tiltakets virkning på vernehensynene. I tillegg til ordinære byggetegninger kan dette være, perspektiver, illustrasjoner av tiltaket i sammenheng med omgivelsene både i nær- og fjernvirkning, fotomontasjer og/eller 3D-visualiseringer.

### 3.1 Generelt

Hensynet til kulturmiljø skal tillegges særlig vekt i behandlingen av byggesøknader.

Innenfor planområdet må bygninger og andre kulturminner som brygger, steingjerder, fortøyningsfester m.m. bevares.

Innenfor planområdet skal det tas særlig hensyn til kulturminner, kulturlandskap og landskap som knytter seg til stedets historie som uthavn.

Alle nye tiltak innenfor planområdet skal plasseres slik at de ivaretar helhetspreget.

Det må ikke foretas terrenginngrep og andre tiltak som kan være skjemmende for opplevelsen av stedet.

### 3.2 Definisjoner

#### Tiltak

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

#### Reparasjon

Gjenoppretting av funksjonen til defekt bygningsdel eller del av konstruksjon uten hel utskiftning

#### Vedlikehold

Verdibevarende behandling av bygningsdeler som ikke innebærer utskiftning. Arbeider som må utføres for å hindre forfall som følge av jevn og normal slitasje.

#### Utbedring

Brukes om en reparasjon eller rehabilitering som følge av en uønsket hendelse/skade eller forsømt vedlikehold.

### 3.3 Terrenginngrep

Terrenginngrep, som planering og fylling på land og i sjø, er ikke tillatt. Stier, murer, steingjerder, trapper og rekkverk mm. i bebygde og ubebygde områder skal bevares.

### 3.4 Eksisterende vegetasjon

Trær med en brysthøydiameter på mer enn 30 cm kan ikke fjernes uten godkjenning fra kommunen

#### **Retningslinje vegetasjon**

Under seilskutetiden var vegetasjonen snau på Lyngør - øyene var i stor grad nedbeita og trærne ble brukt som brensel. Bevaring av vegetasjon blir derfor underordnet i et kulturhistorisk perspektiv. På den annen side så skjermer vegetasjonen en del av den nye bebyggelsen som bryter med den gamle bebyggelsesstrukturen. Dette demper på en god måte innvirkningen av denne på uthavnsbebyggelsen. Store trær kan også ha en verdi i seg selv og tilføre kvalitet. Busksjikt kan fungere som verdifull levevegetasjon. Det bør derfor gjøres en nøye vurdering av vegetasjonens betydning før større trær felles. Naturmangfold i strandsonen langs sjø og på øyer og på holmer er under press. Stedegen vegetasjon, grønne lommer og intakte naturområder er derfor viktig å bevare.

### 3.5 Gangveier og gangforbindelser

Offentlige eller alminnelig brukte gangveier, stier, trappeløp, snarveier, plasser, mv., skal bevares.

Alminnelig brukte gangveier og stier skal opprettholdes og være åpne for allmenn ferdsel. Gjerder eller innhegning som hindrer slik ferdsel tillates ikke. Nye gangveier bør ha en bredde på min. 1,5 meter.

### 3.6 Brygger

Nye brygger eller utvidelse av eksisterende brygger tillates som hovedregel ikke. Det kan tillates brygger for eiendommer som ikke allerede har bryggetilgang. Nye brygger skal utformes i tråd med tradisjonell byggeskikk, og ikke være større enn nødvendig for hensiktsmessig fortøyning og adkomst.

Eksisterende brygger skal repareres med samme teknikk og konstruksjon som brygga er bygd i. Steinkonstruksjoner skal repareres med stein med samme uttrykk som eksisterende (inkl fargenyanser og størrelsesspenn).

Nye flytebrygger eller utriggere tillates som hovedregel ikke. Det tillates tradisjonelle skodfestestag for akterfortøyning. Ved bruk av moring skal det benyttes moringsline med synketau, og ikke fortøyningsbøyer.

Det er tillatt å fundamentere med betong fra bunn opp til vannstand ved fjære sjø. Eventuelt kan steinen boltes til bunnen der det er fast fjell. Ved rehabilitering av trebrygger kan det stålkjernepesles, og kles med egnet treverk dersom vanndybde og bunnforhold tilsier at det ikke kan legges betongfundament.

#### **Retningslinje for tilpasning av brygger**

Lyngør er et helårssamfunn hvor bruk av båt er nødvendig for å komme til fastlandet og mellom øyene. Det er vesentlig å ha muligheter for sikker fortøyning av båt og mulighet for trygg ilandstigning gjennom alle livets faser og gjennom hele året. Det kan gis midlertidig tillatelser for å finne gode, reversible tilpasninger der hvor det kan dokumenteres særskilte behov. Tiltakene må ta hensyn til kulturmiljøet og tilpasses i utforming og fargebruk. Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge uttalelse fra kulturminnemyndighetene.

#### 3.7 Privat belysning

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

#### 3.8 Gamle fortøyningsfester

Gamle fortøyningsfester skal ivaretas og tillates ikke tildekket eller fjernet. Fortøyningsfester er registrert og vist med symbol på plankartet

#### 3.9 Brannsikring

Innenfor området skal det, ved gjennomføring av tiltak vurderes behov for brannsikringstiltak som forebygger brannspredning.

#### 3.10 Teknisk infrastruktur

VA og el-forsyning skal legges skjult i bakken, eller tildekkes slik at ledninger og kabler skjules på en god måte som ikke virker skjemmende.

#### 3.11 Helikopterlandingsplass

Denne planen skal ikke være til hinder for å opparbeide offentlig helikopterlandingsplass på egnet sted.

#### 3.12 Offentlige toaletter

Denne planen skal ikke være til hinder for å opparbeide offentlige toaletter på egnet sted. Utforming må tilpasses kulturmiljøet og landskapet på en god måte.

### 3.13 Renovasjon og søppel

Det kan tillates å tilrettelegge steder/brygger for renovasjonshåndtering. Dersom det skal settes ut søppeldunker i planområdet skal disse ha en estetisk tiltalende utforming som tar hensyn til kulturmiljøet.

## 4 Bestemmelser til arealformål

### 4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### 4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Tiltak skal planlegges og utføres slik at påvirkningen av kulturmiljøet blir begrenset.

Kommunen skal orienteres før tiltak iverksettes, selv om de planlagte tiltakene ikke er søknadspliktige.

#### **Retningslinje**

Kommunen kan ikke nekte utførelse av reparasjoner og vedlikehold ihht definisjon i pkt 3.2, men bygningsmyndighetene kan stille krav til utførelsen.

Tekniske anlegg som f.eks antenner, solcellepanel, varmepumper og ventilasjonsanlegg skal plasseres slik at det blir minst mulig synlig for allmennheten, fortrinnsvis bort fra sundet.

Nye murer og trapper skal oppføres i tradisjonell utførelse, fortrinnsvis i tørrmurt stein, eventuelt med fuging (innsunkede fuger/ikke utenpåliggende). Steinen skal være murt i forbandt og være bærende.

Nye sjøboder/båtbuer/båtgarasjer/naust (eller tilsvarende) tillates ikke.

Det kan innredes lokaler for håndverk-, service- eller annen næringsvirksomhet i eksisterende bygningsmasse dersom dette etter kommunens skjønn ikke utfordrer vernehensynene eller er til vesentlig sjenanse for omgivelsene.

Eksisterende loft og uthus kan utnyttes/bruksendres innenfor de begrensninger hensynet til verneverdi, bygningsfysikk, og brannsikring setter. Bygningens eksteriør skal som hovedregel ikke endres.

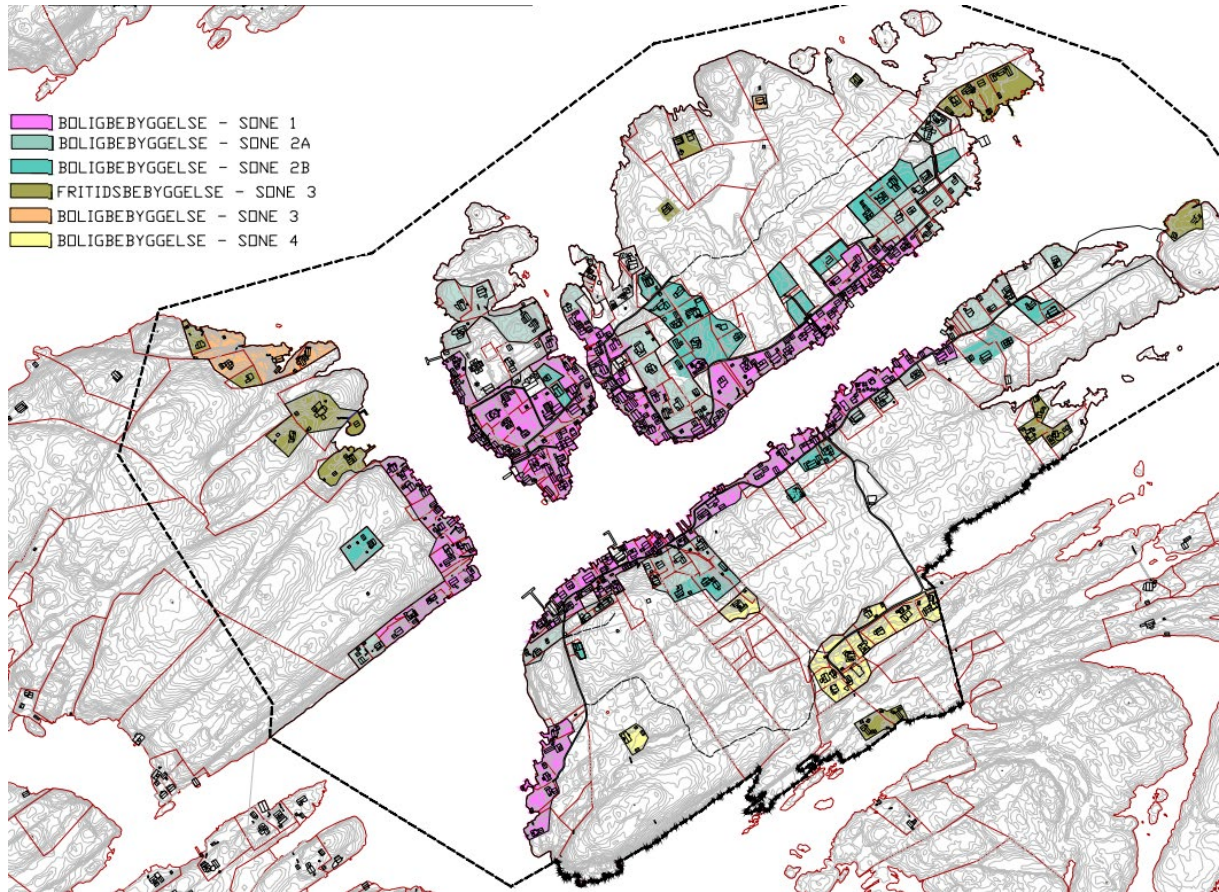
Nye sekundærbygg som bod/uthus/anneks skal legges i tilknytning til eksisterende hovedhus slik at bebyggelsen holdes samlet.

#### **Eksisterende fritidsboliger**

Fritidsboliger som er godkjent og i bruk som fritidsboliger behandles som dette uavhengig av arealformål.

Tildekking av vinduer og øvrige bygningsdetaljer i vinterhalvåret bør unngås. Om nødvendig bør det benyttes gjennomsiktig materialer som pleksiglass eller lignende.

#### 4.1.2 Boligbebyggelse - illustrasjonsplan



#### 4.1.3 Boligbebyggelse BFS 1 - sone 1

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

Før det iverksettes tiltak skal kommunen orienteres, og eventuelle krav til utførelse etterkommes. Reparasjoner og vedlikehold i henhold til definisjon i pkt 3.2 kan utføres uten å innhente tillatelse.

Tiltak på nyere bygninger innenfor sone 1, skal bidra til å redusere eventuell negativ innvirkning på kulturmiljøet i form, volum og uttrykk.

Ved utbedring eller reparasjon av eksisterende brygger, gjerder, hagemurer, historiske elementer og øvrige konstruksjoner, skal en påse at konstruksjonens karakter med hensyn til form, materialer, bygningselementer, detaljer, farger og lignende blir opprettholdt eller tilbakeført til dokumentert utseende.

Den bestående bebyggelsen tillates ikke revet.

Utbedring/reparasjon på bygninger som er eldre enn 1910 skal restaureres etter antikvariske prinsipper.

##### **Antikvariske prinsipper**

- Ikke skift ut mer enn det som er absolutt nødvendig
- Dokumenter hvordan originalen så ut og hvordan den var montert ved foto og eventuelt tegninger og oppmåling

- Lag en identisk kopi av delen som skal skiftes ut, og monter den på nøyaktig samme måte
- Hvis det er mulig, oppbevar den utskiftede delen som dokumentasjon og som grunnlag for fremtidig kopiering
- Mest mulig av bygningens opprinnelige eksteriør, som dører, vinduer, panel, taktekking og så videre, skal tas vare på.
- Eventuelle tilbakeføringer til opprinnelig utseende skal gjøres på et sikkert dokumentert grunnlag. Tidligere situasjon kan for eksempel dokumenteres ved hjelp av gamle foto, tegninger og lignende.
- Ved restaurering og vedlikehold bør inngrepene være så små som mulig, og det skal brukes tradisjonelle materialer og metoder.
- Kun det som er nødvendig skal skiftes ut ved for eksempel råteskader. Det skal da brukes identiske kopier av opprinnelige materialer. Ta eventuelt vare på utskiftede deler som dokumentasjon.
- Tidligere endringer slik som ombygginger, er en del av en bygnings historie, og kan i mange tilfeller være viktig å bevare.
- Også skjulte deler av bygningen, for eksempel konstruksjonen, er viktig å bevare.

(Kilde: Riksantikvaren)

Det kan tillates tilbygg/påbygg for å sikre en funksjonell helårsbolig dersom tiltaket kan gjennomføres i tråd med vernehensynene. De skal tilpasses huset når det gjelder takform, materialvalg og detaljering. Tilbygg og påbygg skal ikke bryte bygningens eksisterende gesims eller mønehøyder. Utvidelser skal ikke være på fasaden mot sundet.

Det kan tillates oppføring av bod/uthus på inntil 12 m<sup>2</sup> dersom dette kan tilpasses kulturmiljøet på en slik måte at vernehensynene blir ivaretatt. Synlighet fra sundet skal vektlegges spesielt. Uthus og boder skal ha pulttak eller saltak med en maks mønehøyde på 3 m. Takvinkel skal være minimum 33 grader på saltak og 27 grader på pulttak. Boder og uthus skal som hovedregel plasseres bak hovedhuset på eiendommen. Uthus skal ha et tydelig preg som uthus og utformingen skal avvike fra hovedhuset i størrelse, form, konstruksjon og detaljering. Det er tillatt med inntil to små vinduer. Glassdører tillates ikke.

Oppføring av nye annekstilleres ikke.

Solcellepanel er ikke tillatt.

Takvinduer kan tillattes for å gi en mer funksjonell bolig. Takvinduene må være små (maks 1 x 0,6 m) og ha en størrelse og plassering som er tilpasset takflaten. Takvinduer skal trekkes inn på taket slik at avslutning mellom takstein og gesims ikke blir brutt.

Det tillates ikke innsetting av nye takvinduer mot sundet dersom det ikke kan dokumenteres at det har vært dette opprinnelig. Erstatningsvinduer skal samsvare i størrelse og utforming med det som er dokumentert.

#### Vinduer og dører

Originale/ eldre vinduer som er tidstypiske for bygningen, inklusive gamle glassruter, bør bevares. Dersom det må byttes glass skal det brukes ikke-reflekterende glass. Fortrinnsvis skal glassrutene være av eldre type. Utskifting av vinduer tillattes kun dersom de originale/eldre vinduene ikke lar seg reparere. Ved utskifting skal det eldre vinduet brukes som mal, med tanke på proporsjoner, form, materialbruk, sprosseinndeling m.m. Luftespalte i karm tillates ikke. Vinduer skal være av tre, hvis ikke annet materiale kan dokumenteres som opprinnelig. Sprossedelte vinduer skal ha

gjennomgående sprosser med enkelt glass og kittfals i ytre ramme. Vinduer skal ha fast midtpost / losholt, være faste eller sidehengslet og være utadslående.

Originale/eldre dører som er tidstypiske for bygningen skal bevares. Utskifting tillattes kun dersom original eller eldre dør ikke lar seg reparere, og ved utskifting skal den originale/eldre døren brukes som en mal. Dører skal være av heltre. Formpressede dører tillates ikke. Dører i bolighus skal tilpasses husets stiltrekk og fortrinnsvis være innadslående. Dører skal males i en farge som har tradisjon i området. Uthus skal ha enkle boddører/porter med enten liggende bord, stående bord eller fiskebeinsmønster. Dører og vindusomramminger males i tradisjonelle farger.

#### Kledning

Original/eldre kledning skal bevares. Det er kun tillatt å skifte ut originale/eldre bord hvis de er skadet, og det er ikke tillatt å skifte ut mer enn nødvendig. Ved utskifting skal eksisterende eldre kledning brukes som mal, med tanke på dimensjon, profil og materialkvalitet.

Utvendig kledning og listverk på bolighus skal være høvlet hvis ikke annet kan dokumenteres som opprinnelig.

Utvendig etterisolering av yttervegg tillates ikke.

#### Tak

Våningshus skal ha takteking i uglassert teglstein. Annen takteking, som skifer eller sorte glaserte takstein, kan tillates der det kan dokumenteres at bygget opprinnelig har hatt dette. Vindski skal dekkes med vingetegl eller vannbord.

Ved reparasjon av eldre tak skal eksisterende gammel teglstein gjenbrukes. Om en ikke har nok stein til begge takflater skal fasaden mot sundet prioriteres med gammel stein.

Eventuell ny takteking skal være i ubehandlet, enkeltkrummet, rød teglstein uten fals med tradisjonell profil og størrelse. Det tillates å bruke patinert teglstein dersom steinen er engobert, slik at hver stein har unikt utseende.

#### **Gjenbruk av eldre tegl**

Det er generelt rimelig og enkelt å skaffe eldre, brukte takstein, og det er foretrukket framfor nye.

På uthus og mindre takflater på våningshus (som for eksempel takopplett og små overbygg) kan bølgeblikk (galvaniserte stålplater) tillates. Andre taktekkingsmaterialer kan tillates dersom det er dokumenter at bygningen har hatt dette tidligere.

Fotbeslag på pipe skal være i sink eller bly. Heldekkende pipebeslag tillates ikke.

Takrenner og nedløpsrør skal være i sink. Med mindre bygningen opprinnelig har hatt noe annet.

Utvendig etterisolering av tak tillates ikke. Etterisolering av tak må utføres fra innsiden og med lufting under den gamle taktroa.

#### BFS 1 – gnr 81 bnr 38

Eksisterende bygning tillates ombygget til en fullverdig bolig/fritidsbolig. Bygningen tillates ikke revet i sin helhet.

Eksisterende kvaliteter skal ivaretas og mest mulig av opprinnelige materialer og bygningsdetaljer skal gjenbrukes.

Bygningens volum med tanke på bredder og høyder skal videreføres, men det tillates tilbygg på inntil 3 meter i forlengelse av bygningskroppen i bakkant mot sørøst for å få til et hensiktsmessig inngangsparti.

Fronten mot sjøen skal framstå som en sjøbod, med samme størrelse på åpninger til vinduer og dører som i dag.

Før det igangsettes tiltak skal det utarbeides en tilstandsrapport for bygget.

Krav til utforming og materialbruk er tilsvarende som for øvrig bebyggelse i sone 1.

#### 4.1.4 Boligbebyggelse BFS 2,1 og BFS 2,2 - sone 2A og 2B

**Sone 2A** omfatter områdene med bebyggelse hovedsakelig fra etter 1910, som er lokalisert tett på og som oppleves som en del av den gamle uthavnbebyggelsen, eller ligger sjønært.

**Sone 2B** omfatter områdene med bebyggelse fra hovedsakelig etter 1910 som ligger tett på, men som i mindre grad oppleves som *en del av* den gamle uthavnbebyggelsen. Eiendommene er mindre sårbare med tanke på gjennomføring av mindre byggetiltak.

Alle tiltak skal tilpasses det historiske bebyggelsesmiljøet i form, volum og uttrykk. Dersom det skal iverksettes tiltak skal det vurderes om disse kan bidra til å redusere eventuell negativ innvirkning på kulturminneverdiene.

Det kan tillates tilbygg/påbygg dersom dette ikke utfordrer vernehensynene. Synlighet fra sundet skal tillegges særlig vekt.

Tilbygg og påbygg skal tilpasses huset når det gjelder takform, materialvalg og detaljering. Tilbygg og påbygg skal ha vesentlig mindre areal enn hovedhuset og tilbygg/påbygg skal ikke bryte bygningens gesims eller overstige bygningens mønehøyder. Som hovedregel skal det ikke tillates tilbygg dersom hovedbygningens fotavtrykk (BYA) overstiger 90 m<sup>2</sup>.

#### **Retningslinje størrelse tilbygg/påbygg**

Det gamle bygningsmiljøet i Lyngør er småskalert. Størrelse å tilbygg og påbygg skal derfor stå i rimelig forhold til behovet. Det skal være mulig å bygge på boliger for å få en hensiktsmessig utnyttning av boligens areal, men tilbyggenes størrelse bør begrense seg til det som er nødvendig for funksjonen.

I alle bygninger eldre enn 1930 skal original kledning og andre fasadematerialer bevares. Glaserte takstein eller andre materialer som gir en reflekterende effekt er ikke tillatt. Det er ikke tillatt med store vindusflater i takopplett / kvist eller på fasader som vender ut mot sjøen.

Takvinduer kan tillattes for å gi en mer funksjonell bolig. Takvinduene må være små (maks 1 x 0,6 m) og ha en størrelse og plassering som er tilpasset takflaten. Vinduene tillates ikke plassert i takflater som vender mot sundet. Takvinduer skal trekkes inn på taket slik at avslutning mellom takstein og gesims ikke blir brutt.

Solcellepanel er ikke tillatt

Ved bruksendring av uthus til annet formål, skal uttrykket som uthus beholdes, med hensyn til størrelser, antall og utforming av vinduer og dører.

I **sone 2A** kan det tillates oppføring av bod/uthus på inntil 12 m<sup>2</sup> dersom dette kan tilpasses kulturmiljøet på en slik måte at vernehensynene blir ivaretatt. Sekundærbygg skal ha pulttak eller saltak med en maks mønehøyde på 3 m. Sekundærbygg skal fremstå som uthus. Takvinkel skal være minimum 33 grader på saltak og 27 grader på pulttak.

Det tillates ikke oppføring av annekstak i sone 2A.



I **sone 2B** I sone 2B tillates oppført ett bod/uthus/anneks på inntil 20 m<sup>2</sup> dersom dette kan tilpasses landskapet og kulturmiljøet på en slik måte at vernehensynene blir ivaretatt. Sekundærbygg skal ha pulttak eller saltak med en maks mønehøyde på 3,5 m fra gjennomsnittlig terreng. Sekundærbygg skal fremstå som uthus. Takvinkel skal være minimum 33 grader på saltak og 27 grader på pulttak. Det tillates ikke mer enn ett anneks pr bolig-/fritidsboligtomt.

#### Boligbebyggelse BFS 2,1 – gnr 81 bnr 36

Innenfor byggegrense avsatt på kart tillates det oppført bod på inntil 12 m<sup>2</sup> BYA og uthus/anneks på inntil 30 m<sup>2</sup> BYA. Maks mønehøyder fra gjennomsnittlig terreng er:

- Bod: 4 meter
- Uthus/anneks: 5 meter.

Utformingen skal være i tråd med tradisjonell byggeskikk med tanke på volum, form og proporsjoner. Bygningene skal være frittliggende. Materialbruken skal gjennomgående være i tråd med tradisjonell materialbruk. Det skal benyttes høvlet kledning. Vinduer skal ha gjennomgående sprosser, taket skal tekkes med brente, uglasserte tegl eller bølgeblikk (galvaniserte stålplater). Bygningene skal ikke hvitmales, men holdes i tradisjonelle mørke farger vanlig for uthus. I bod kan det settes inn inntil to små vinduer. Glassdører tillates ikke.

#### 4.1.5 Boligbebyggelse BFS 2,3 - BFS 2,6

**Gjelder ubebygde tomter som er detaljregulert til bolig i tidligere plan med planid. 156 Gnr. 82, bnr. 180 – 185. Bebyggelsen skal tilpasse seg den gamle uthavnsbebyggelsen. Det kan oppføres én boenhet pr. tomt.**

##### *Utforming, utnyttelsesgrad og byggehøyder*

Det tillates hovedbygg med maksimalt 90 m<sup>2</sup> i fotavtrykk (BYA) og 20 m<sup>2</sup> for sekundærbygg som uthus/bod/anneks.

Største tillatte mønehøyde målt fra gjennomsnittlig terreng:

- Hovedhus: 7m
- sekundærbygg: 3,5 m

Terrasser, plattinger og uteplasser skal som hovedregel ligge på terreng. Det kan oppføres nødvendige trapper o.l. for å komme ned på terreng fra første etasje.

Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 35 og 42 grader. Boligenes hovedmøne skal ha retning parallelt med sundet.

Hovedhus på BFS 6 bør forskyves i forhold til hverandre slik at det ikke dannes en markant rekke med hus.

Sekundærbygg og mellombygg bør ha mørk farge. Hovedhuset skal som hovedregel være hvitt, med unntak av hovedhus på tomt BF20 som skal gis en mørkere farge dersom dette gir en mindre innvirkning på opplevelsen av uthavnsbebyggelsen.

Sprengning skal begrenses til gangvegareal og fundamentering av bygg, samt nedgravd infrastruktur. Det er ikke tillatt med større terrenginngrep enn det som er strengt nødvendig. Byggegrep bør ikke gå lenger enn 1 meter utenfor bygningers fotavtrykk.

Trær og vegetasjon i forkant av bebyggelsen ut mot sundet bør ivaretas jf. retningslinje.

Traseer for vann, avløp og kabler bør legges i gangveien og skal for øvrig tildekkes med stedegen vegetasjon. Kommunen kan pålegge reparasjon/ending av løsninger/tiltak/inngrep som av bygningsmyndighetene vurderes som uheldige.

Innvendig golv 1. etasje skal plasseres på følgende kotehøyder, med mindre det kan vises til en bedre løsning for god landskapstilpasning:

BFS 6 østre tomt	12,8
BFS 6 midterste tomt	Realisert – kan ikke heve mønehøyde
BFS 6 vestre tomt	11,8
BFS 3	6,4
BFS 4	6,4
BFS 5	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.

#### *Vilkår for rammetillatelse og igangsettingstillatelse*

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent utomhusplan med redegjørelse for eksisterende trær med stammeomkrets over 20 cm i diameter (målt 1.30 meter over bakken.)

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjente tekniske planer. Tekniske planer skal også omfatte beskrivelse av avfallshåndtering.

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse skal det foreligge brukstillatelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt opparbeidet bryggeplass eller annen godkjent ordning til bruk under byggeperioden.

Før det gis igangsettingstillatelse for nye bygg skal det være dokumentert båt plass til hver bolig på fastlandet, samt ferdig opparbeidet båt plass innenfor område BSB 2-3

Før ferdigattest kan gis på bolig skal det være ferdig opparbeidet sti fram til tomt, lekeplass og tilhørende brygge.

Dokumentasjon for at det er etablert tilfredsstillende parkering på landsiden skal følge som vedlegg til søknad om byggetillatelse.

#### **4.1.6 Boligbebyggelse BFS 2,7- BFS 2,8**

**Gjelder ubebygde tomter som er detaljregulert til bolig i tidligere plan med planid. 95 Gnr. 82, bnr. 74 og 142 – 185. Bebyggelsen skal tilpasse seg den gamle uthavnsbebyggelsen. Det kan oppføres én boenhet pr. tomt.**

#### *Utforming, utnyttelsesgrad og byggehøyder*

Bebyggelsen skal gis en god tilpasning til landskap og til eksisterende bebyggelse. Ved søknad om byggetillatelse skal det vises terrengsnitt med eksisterende og nytt terreng.

Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 35 og 42 grader.

Maks. mønehøyde fra gjennomsnittlig terreng er:

- Hovedhus: 7 meter.
- Sekundærbygg: 3,5 meter

Sekundærbygg og mellombygg skal ha mørk farge. Hovedhuset skal som hovedregel være hvitt.

Sprengning skal begrenses til gangvegareal og fundamentering av bygg, samt nedgravd infrastruktur. Det er ikke tillatt med større terrenginngrep enn det som er strengt nødvendig. Byggegrøp eller eventuell fylling skal ikke gå lenger enn 1 meter utenfor bygningers fotavtrykk. Trær og vegetasjon i forkant av bebyggelsen ut mot sundet/havet bør ivaretas. Traseer for vann, avløp og kabler bør legges i gangveien og skal for øvrig tildekkes med stedegen vegetasjon. Kommunen kan pålegge reparasjon av tiltak og inngrep som vurderes som uheldige.

BFS 2,7 Det tillates hovedbygg med maksimalt 90m<sup>2</sup> BYA og 20m<sup>2</sup> for sekundærbygg som uthus/bod/anneks. Boligenes hovedmøne skal ha retning parallelt med Lyngørsundet.

BFS 2,8 Det tillates hovedbygg med maksimalt 70 m<sup>2</sup> BYA og 15 m<sup>2</sup> for sekundærbygg som uthus/bod/anneks. Plassering av bygg skal skje i samråd med bygningsmyndighetene med sikte på å få en god landskapstilpasning.

#### *Vilkår for rammetillatelse og igangsettingstillatelse*

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge utomhusplan med redegjørelse for eksisterende trær med stammeomkrets over 20 cm i diameter (målt 1.30 meter over bakken.)

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge tekniske planer. Tekniske planer skal også omfatte beskrivelse av avfallshåndtering.

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse skal det foreligge brukstillatelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt opparbeidet bryggeplass eller annen godkjent ordning til bruk under byggeperioden.

Før det gis igangsettingstillatelse for nye bygg skal det være dokumentert båt plass til hver bolig på fastlandet, samt ferdig opparbeidet båt plass på Lyngør.

Før det gis igangsettingstillatelse for bolig på BFS 2,8 skal det være opparbeidet offentlig brygge med 7 meter bryggefront innenfor område o\_BSB3. Evt kan kommunen på eget initiativ bygge bryggen og erstatte rekkefølgekravet med et anleggsbidrag pålydende 75% av dokumentert byggekost indeksregulert fra ferdigstilling.

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse på BFS 2,7 skal det være opparbeidet tilfredsstillende gangvei i grus eller betong fram til gnr 82 bnr 105 (Odden 52)

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse på BFS 2,8 skal det være opparbeidet tilfredsstillende gangvei i grus eller betong fram til gnr 82 bnr 175 (Odden 53)

Dokumentasjon for at det er etablert tilfredsstillende bilparkering på landsiden skal følge som vedlegg til søknad om byggetillatelse.

Før det gis ferdigattest for bebyggelsen skal det være etablert en brannhydrant på egnet sted.

#### **4.1.7 Bolig- og fritidsboligbebyggelse BFS 3 og BFF 3 – sone 3**

**Sone 3 omfatter områder med bebyggelse som ligger spredt i naturlandskapet og i innseilingssonene. Bebyggelsen påvirker opplevelsen av Lyngør som uthavn.**

Ved endring eller ombygging av eksisterende bygningsmasse skal tiltaket tilpasses landskapets topografi både lokalt på tomta og i overordnet sammenheng. Endringer skal underordne seg omgivelsene i form og fargebruk.

Det tillates ikke å heve mønehøyde. Dersom det etableres flate tak skal dette kun oppføres på bygg med én etasje.

Maks gesimshøyde på bygninger med flate tak: 4 meter fra gjennomsnittlig terreng.

Takterrasser tillates ikke.

Det tillates BYA på inntil 120 m<sup>2</sup> der hvor det er satt byggegrense til sjø. For øvrig tillates det ikke å øke BYA på eiendommene (gjelder Humleholmen).

Solceller kan tillates dersom det ikke eksponeres på en slik måte at det kommer i konflikt med vernehensynene.

Det tillates ikke inngjerding av eiendommer eller andre privatiserende tiltak.

#### 4.1.8 Boligbebyggelse BFS 4 – sone 4

**Bebyggelsen har ingen visuell innvirkning på opplevelsen av uthavna. Gleder bebyggelsen i Sandbukta med flere.**

For boligbebyggelsen gjelder maks tillatt BYA 220 m<sup>2</sup>

Tillatte mønehøyder:

- Hovedbolig: 7,5 meter
- Sekundærbygg: 4 meter

Bebyggelsen skal ha saltak og trekledning og tilpasses den eksisterende bebyggelsen i volum og uttrykk, med referanser til tradisjonell byggeskikk for Lyngør (sørlandstil)

#### 4.1.9 Småbåthavn i sjø og vassdrag BSB 1 - 7

##### *BSB1*

Det tillates oppført en tradisjonell sjøbod med BYA på inntil 20 m<sup>2</sup>, boden skal være utformet med minimum to separate innvendige boder for to boenheter. Maks mønehøyde 3,5 meter.

##### *BSB2*

Det tillates oppført en tradisjonell sjøbod med BYA på inntil 40 m<sup>2</sup>, boden skal være utformet med minimum tre separate innvendige boder for tre boenheter. Maks. mønehøyde 4 meter.

##### *BSB3*

Avsatt til private båtplasser.

##### *BSB4*

Det tillates oppført en brygge på maks 15 m<sup>2</sup> med maks 5 meter bryggefront.

##### *Offentlige brygger o\_ BSB 1-3*

Bryggene skal sikre funksjonell adkomst for allmennheten, og tjene allmennyttige formål. Det er tillatt med nødvendig vedlikehold.

#### 4.1.10 Annen særskilt angitt bebyggelse.

Innenfor formålet tillates bygg som skal ivareta allmennyttige formål inkl. brannsikring. Bygget skal tilpasse seg kulturmiljøet og holdes i mørke farger.

#### 4.1.11 Næringsbebyggelse

*BN1 (hotellet)*

Alle tiltak utløser plankrav

*BN2 (Seilmaker, skipshandel, galleri, spisested)*

Eiendommen er avsatt til næring.

Bebyggelsen omfattes av de de samme bestemmelser som for sone 1.

Tiltak for å ivareta næringsdrift kan tillates. Hensynet til kulturmiljøet må ivaretas.

*BN3*

Eiendommen er avsatt til næring. Det tillates ikke utvidelse av bebyggelsen.

#### 4.1.12 Kombinert formål næringsbebyggelse/bolig

*BKB 1 (Landhandel, Pers brygge)*

Bebyggelsen omfattes av de de samme bestemmelser som for sone 1.

Tiltak for å ivareta næringsdrift kan tillates. Hensynet til kulturmiljøet må ivaretas.

Minimum 50 % av arealet i 1.etasje skal være avsatt til næring.

Bryggeanlegg tilknyttet næringsvirksomhet kan tillates som midlertidige anlegg.

*BKB 2-3 (Tidligere skolebygg)*

Hovedbygget omfattes av de de samme bestemmelser som for bebyggelsen i sone 1.

Tiltak for å ivareta og tilrettelegge for næringsdrift kan tillates. Hensynet til kulturmiljøet må ivaretas.

Minimum én etasje, eller tilsvarende areal skal være avsatt til næring.

Bryggeanlegg tilknyttet næringsvirksomhet kan tillates som midlertidige anlegg.

## 5 Grønnstruktur - (Pbl § 12-5 nr 3)

### 5.1 Grønnstruktur – Naturområde, GN

Det historiske landskapet med alle sine karakteriske elementer som steingjerder, murer, rydningsrøyser, veier og klopper skal ivaretas. Det må ikke foretas planering, graving eller fylling som endrer landskapskarakteren eller terrengprofilen.

Eksisterende turstier og tråkk som er avmerket på kartet, skal være åpne for allmenn ferdsel.

Det tillates ikke inngjerding av eiendommer eller andre privatiserende tiltak.

## 6 LNF – Landbruks-, natur- og friluftsmål (Pbl § 12-5 nr 5)

### LNF\_N - Naturformål

Det historiske landskapet med alle sine karakteriske elementer som steingjerder, murer, rydningsrøyser, veier og klopper skal ivaretas.

Eksisterende vegetasjon/ beplantning kan videreføres.

Det kan gjøres endringer i området ved Grendehuset som vil fremme mer funksjonell bruk, som en samlingsplass for Lyngør-samfunnet også i fremtiden.

Eksisterende turstier og tråkk som er avmerket på kartet, skal være åpne for allmenn ferdsel. Nye turstier og andre tiltak som fremmer friluftsliv kan tillates.

Det tillates ikke inngjerding av eiendommer eller andre privatiserende tiltak.

Det tillates opparbeidelse av adkomst til o\_BSB 3 offentlig brygge når denne etableres.

#### 6.1 LNF\_F – Friluftsmål – offentlig friområde - badeplass

Området skal være tilgjengelige for allmennheten. Det kan tillates tiltak som fremmer allmenn bruk, slik som benker/bord osv..

## 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

### 7.1 Gangveg, SGG 1-5

Vegen skal være åpen for allmenn ferdsel. Det er ikke tillatt med porter eller andre stengsler som hindrer eller vanskeliggjør ferdsel.

Ny gangvei øst på Odden kan opparbeides med inntil 1,5 m bredde for adkomst fram til boliger. Veien skal tilpasses terrenget, og terrenginngrep skal skje på en skånsom måte. Veien må ha en slik standard at den kan måkes med snøfres.

## 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Det tillates ikke utlegging av nye fortøyningsbøyer for legging av båt på svai. Utlegging av fortøyningsbøyer krever tillatelse etter havne- og farvannsloven.

### 8.1 Badeområde, VB

Området skal brukes til bading og må ses i sammenheng med badeplass på land. For å skjerme badende fra annen trafikk på sjø kan det legges ut badebøyer.

## 9 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6 og 11-8)

### 9.1 Hensynssone H 730 1-4

Hensynssonen omfatter automatisk fredede kulturminner båndlagt etter kulturminneloven. Det ikke er anledning til å legge ut moringer, mudre, grave, spyle ned sjøledninger eller lignende i hensynssonen.

## Vedlegg 1 Soneinndeling

