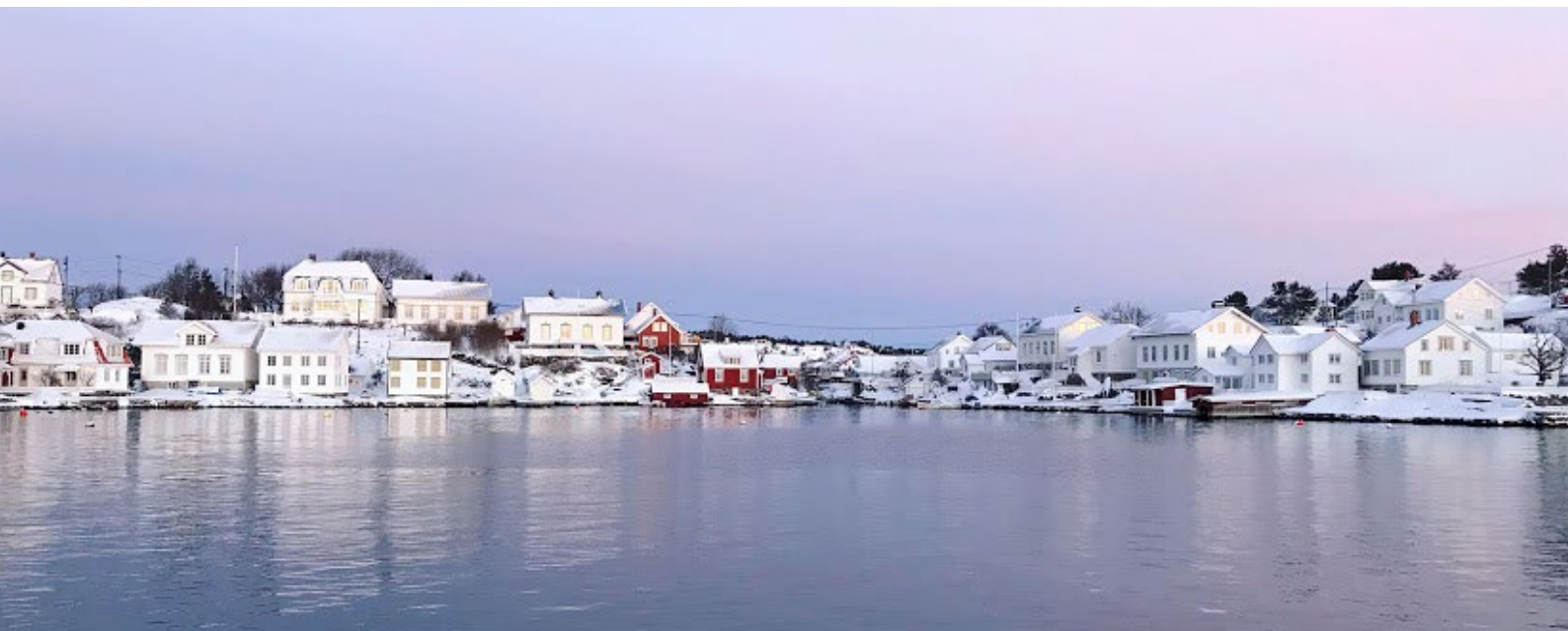


PLANBESKRIVELSE

Områdeplan for LYNGØR

Plan id: 182

Rev:
30.05.2022



Innhold

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

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

1. Forord

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

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

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

Tvedestrand kommune, 24.04.22

Jarle Bjørn Hanken
Kommunedirektør

Svein O. Dale
Sektorleder samfunn og infrastruktur

2. Bakgrunn

2.1. Hensikten med planen

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

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

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

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

2.2. Bakgrunn for saken

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

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

3. Planprosessen

3.1. Organisering

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

Kommunen har fått 300 000 kr fra fylkeskommunen til utarbeidelse av planen. Disse midlene er i all hovedsak benyttet til å utarbeide en bevaringsveileder. Bakgrunnen for denne støtten er Lyngør sin status som en svært viktig uthavn, med nasjonale verneverdier. Fylkeskommunen jobber for å få en enhetlig forvaltning av uthavnene på Agder, og arbeidet med en reguleringsplan for Lyngør er viktig i forhold til dette arbeidet.

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

3.2. Saksgang

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

3.3. Medvirkning

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

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

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

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

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

4. Planstatus og rammebetingelser

4.1. Kommuneplan og bygge-/deleforbud

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

4.2. Forhold til gjeldene reguleringsplaner

Følgende planer oppheves som følge av ny plan:

- *Reguleringsplan for Lyngør – 14.12.1977 – Planid.: 11 (Verneplanen)*
- *Odden Lyngør – 11.09.2001 – Planid.: 76*
Planen oppheves i sin helhet. Regulerte boligtomter annulleres.
- *Gnr. 82, bnr 28, 91, 142, 149 Odden Lyngør – Planid.: 74*
Planen er realisert og innlemmes i ny plan.
- *Lyngør – Del av Odden – Planid.: 95*
Regulerte boligtomter videreføres i ny plan, men med noe justerte bestemmelser for bebyggelsen. Bryggeanlegget videreføres men reduseres ettersom det opprinnelig var dimensjonert for flere boenheter. De eiendommene som er utbygd har opparbeidet bryggeplasser et annet egnet sted.
- *Gnr. 82, bnr 169 – Lyngør – Lyngør – Planid.: 156*
Regulerte boligtomter videreføres i ny plan, men med noe justerte bestemmelser for bebyggelsen.

Planen vil også tilsidesette:

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

4.3. Nasjonale og regionale føringer

Byggeforbud i 100-metersbeltet

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

Uthavnsatsning – «Agders uthavner i verdensklasse»

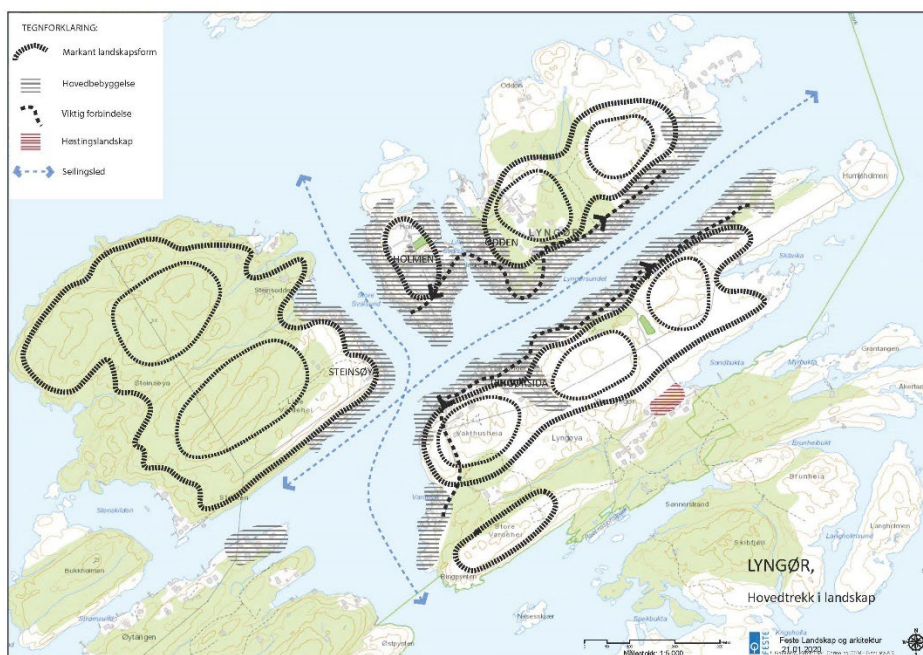
Fylkeskommunen arbeider for å styrke vernet og kunnskapen om uthavnene i Agder og har utarbeidet en strategi som har dannet grunnlaget for arbeidet med uthavnene. Strategien var utarbeidet for perioden 2016-2020, men satsningen er forlenget og det er bevilget nye midler. Arbeidet er forankret i Regionplan Agder 2020 sin satsning på gode opplevelser og økt attraktivitet. Fylkeskommunen har vedtatt at de skal arbeide for at uthavnene på Sørlandet får status som verdensarv (UNESCO). I 2017 ble det laget et mulighetsstudie knyttet til uthavnene som besøksmål. I mulighetsstudien blir det pekt på muligheter og utfordringer for Lyngør. Her pekes på flere relevante forhold, som at det mangler offentlige brygger og toaletter. De ble også påpekt at stor byggeaktivitet gikk på bekostning av autentisiteten til Lyngør som uthavn.

Raet nasjonalpark

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

Landskapsanalyse for uthavnene på Agder

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



Figur 1 Analysekart utarbeidet av Feste

5. Beskrivelse av planområdet

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

5.1. Landskap

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

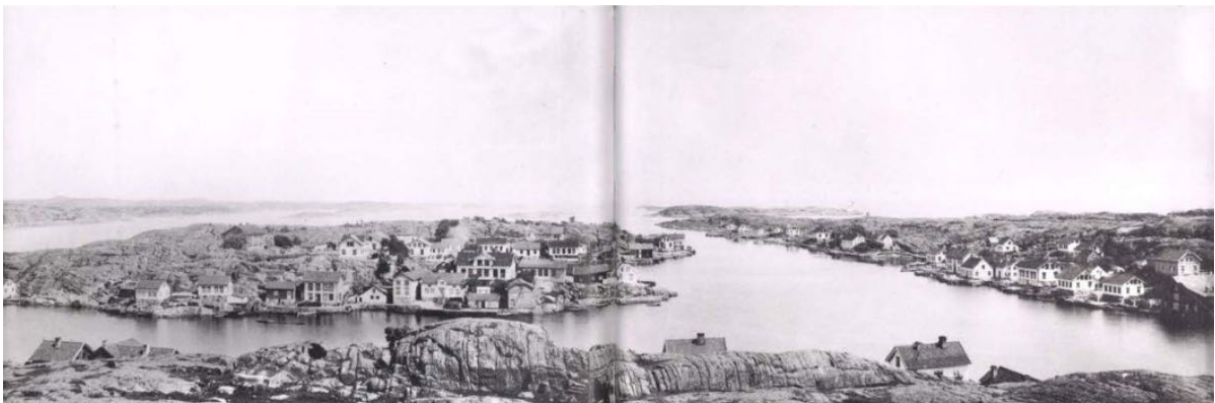
Vegetasjon

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

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

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

Vinden har stor påvirkning på vegetasjonen.



Figur 2 Lyngør i 1902. Et landskap omtrent helt uten trevegetasjon. Beiting av bufe samt behov for trevirke til ved for varme, vask og matlaging, gjorde at det var et stort press på skogen. Bildet er hentet fra boka «Lyngør før og nå»

5.2. Dagens arealbruk

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

Det er i dag ca 75 registrerte fastboende på øya, i tillegg er det også flere deltids-/fritidsboende. Totalt er det ca 250 boliger og fritidsboliger. I sommermånedene øker befolkningen vesentlig, samtidig som Lyngør er et yndet sted for båtturister.

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

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



Figur 3 Dagens arealbruk – Kommunedelplan for kystsonens byggeområder

5.3. Teknisk- og sosial infrastruktur

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

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

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

5.4. Bebyggelsen

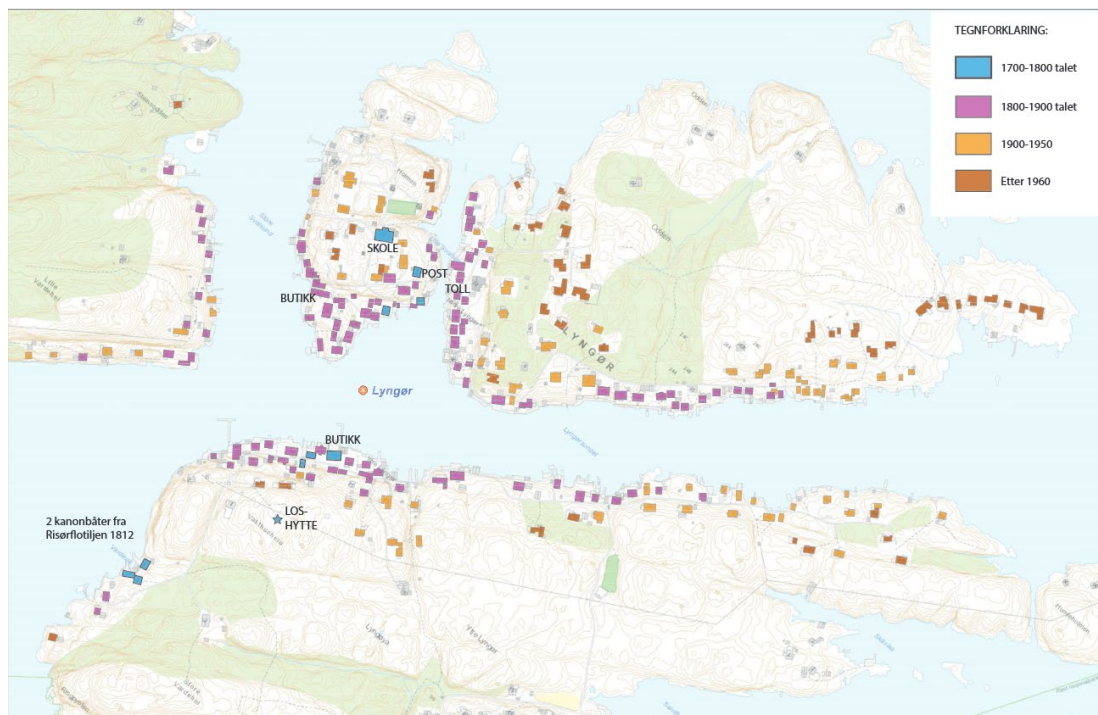
Lyngør er en unik uthavn på mange måter. Den skiller seg vesentlig fra de fleste andre uthavnene på Agder ved at det har vært et aktivt lokalsamfunn med en kontinuerlig utvikling. Dette har gitt en bebyggelse med stor variasjon både i alder og størrelse. Den eldre bebyggelsen er hovedsakelig fra 1800 og tidlig 1900-tallet. De store skipperhusene preger blant annet Holmen, mens de litt mindre sjømannsboligene ligger nordover langs leia på Odden.

Strandsona er bebygd med brygger, sjøbuer, naust og småhus. Første bebyggelsesrekke med eldre boliger, brygger og opprinnelige sjøbuer representerer i all hovedsak det historiske Lyngør. Det er her særpreget og sjela til Lyngør ligger.

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

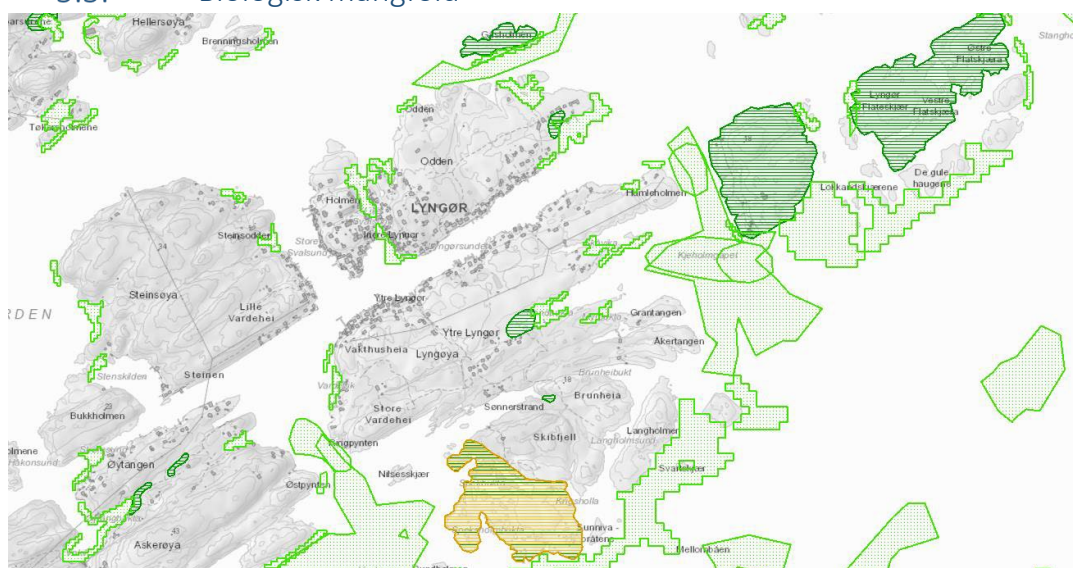
Stort innslag av gammel bebyggelse gir Lyngør en tidsdybde. Det er tre hovedkonsentrasjoner av den gamle bebyggelsen på Holmen, Odden og Lyngørsida. I tillegg ligger det noe gammel bebyggelse på den delen av vestre Steinsøya som vender mot sundet. Langs hele strandlinjen er det private brygger. En del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

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



Figur 4 Historisk utvikling av bebyggelsen på Lyngør. Illustrasjon utarbeidet av Feste arkitekter.

5.5. Biologisk mangfold



Figur 5 Registrerte Naturtyper innenfor planområdet

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

I naturbase finner man følgende registrerte områder med viktige naturtyper:

Naturtyper på land

1. Sandbukta

Området er registrert som en viktig strandeng og strandsump på 6,3 daa.

2. Odden vest

Området er registrert som viktig strandeng og strandsump på 2,9 daa.

Marine naturtyper

Lyngør ligger i et område hvor det er en rekke marine naturtyper. Disse er hovedsakelig registrert som bløtbunnsområder og ålegrasenger.

5.6. Risiko og sårbarhet

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

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

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

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1. Hovedgrep – bevaring og soneinndeling av bebyggelsen

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

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

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



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

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

Sone 2 omfatter områdene med boligbebyggelse, hovedsakelig fra etter 1910, som er lokalisert tett på og som del av den gamle uthavnbebyggelsen og bebyggelsesstrukturen. Ubebygde tomter som er detaljregulert til bolig i tidligere plan faller også inn under sone 2, men disse har fått egne bestemmelser for oppføring. Den nye bebyggelsen skal tilpasse seg den gamle uthavnsbebyggelsen. Sone 2 er delt inn i 2A og 2B. Områdene som ligger tettest på den eldste bebyggelsen og som oppleves som en del av den opprinnelige bebyggelsesstrukturen er underlagt noe strengere bestemmelser enn den bebyggelsen som er mindre eksponert. I sone 2B områder er det anledning til å bygge noe større sekundærbygg i det tillates å oppføre anneks på inntil 20 m².

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

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

Gjenoppføring av gammel bebyggelse

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

6.2. Reguleringsformål

Planområdet er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Gangveg

Grønnstruktur

- Naturområde
- Friområde - badeplass

Hensynssoner

- Båndlegging etter lov om kulturminner

6.3. Bebyggelsen - bevaring, tilpasning og justering

Sone 1 - bevaring

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

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

Sone 2 – tilpasning

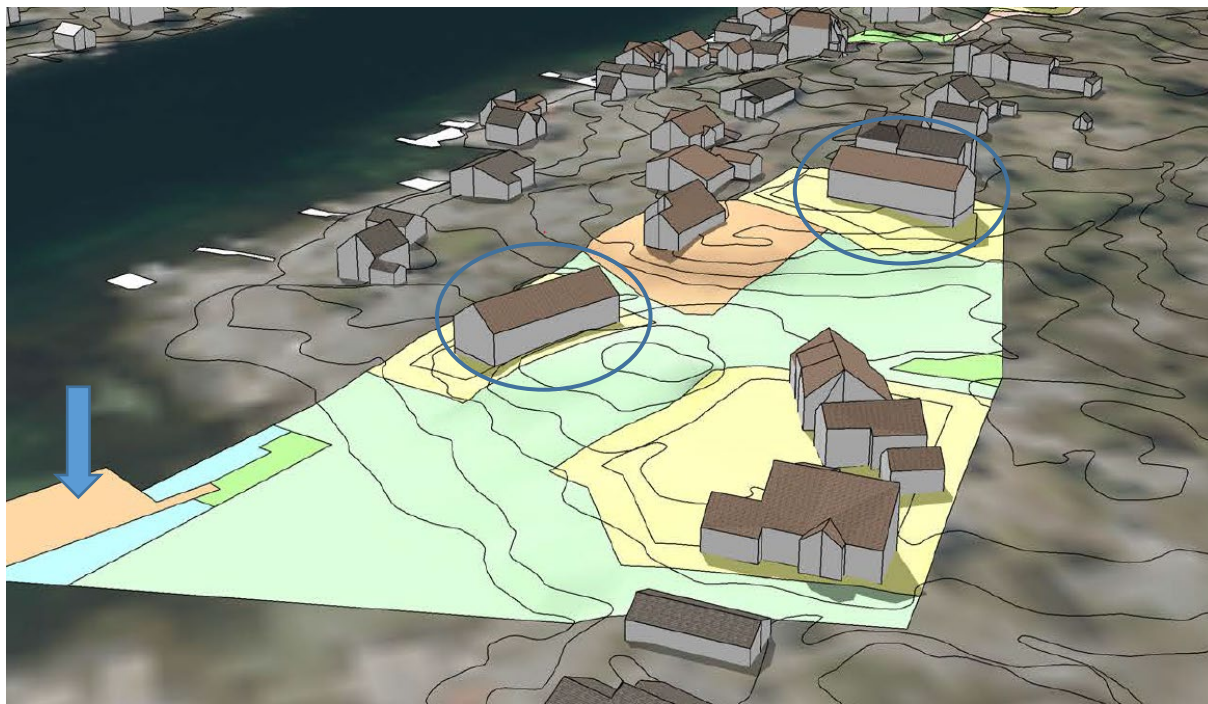
I sone 2 vil det være bebyggelse og anlegg som i mer eller mindre grad er tilpasset uthavnsbebyggelsen og som påvirker opplevelsen av uthavna. Bebyggelsen framstår som en del av uthavnsbebyggelsen, men har kommet til etter seilskutetida. Ved tillatelse til tiltak skal det være et strengt fokus på tilpasning.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

Innlemming av eksisterende detaljreguleringsplaner

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

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

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



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

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



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

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

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



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

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

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

Sone 3 – underordne

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

Sone 4 – tilrettelegge

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

6.4. Brygger, anlegg og konstruksjoner

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

Mindre tiltak på brygger

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

Andre mindre tiltak

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

6.5. Ferdsel og tilgjengelighet

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

6.6. Teknisk infrastruktur

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

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

7. Virkninger av planen

7.1. Forhold til overordnede planer og føringer

Byggeforbud i 100-metersbeltet

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

Det settes byggegrense mot sjø i planen, byggegrensa settes i sjøkanten. Det betyr ikke er at det skal være kurant å sette opp mindre tiltak på brygger og i hager ut mot sjøen hvor opplevelsen av uthavna er mest sårbar. Men med strenge bestemmelser for hva som er lov å gjennomføre av tiltak med tanke på kulturmiljøet, og bestemmelser som sikrer allmenn ferdsel så ansees ikke byggegrensen være av større betydning i Lyngør hvor i prinsippet hele strandsonen er nedbygd.



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

7.2. Kulturmiljø og kulturminner

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

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

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

UNESCO

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

7.3. Ferdsel og tilgjengelighet

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

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

7.4. Konsekvenser av planforslaget

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

7.5. Næring

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

7.6. Bomiljø

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

Grendehuset er et viktig samlingspunkt for øysamfunnet. Planen regulerer et område til grønnstruktur i tilknytning til Grendehuset, dette området var tidligere regulert til friområde/park. Det er et ønske om å bevare grønne lunger innimellom den tette trehusbebyggelsen.

7.7. Interesse motsetninger

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

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

7.8. Konsekvenser for kommunal forvaltning

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

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

7.9. Risiko og sårbarhet

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

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

8. Innkomne innspill - merknadsbehandling

Det kom inn ca. 70 innspill i høringsperioden til 1.gangs høring, og ca. 70 innspill til 2.gangs høring. Sammendrag av merknader med kommentarer samt alle innspill i sin helhet er vedlagt i egne vedlegg.

Agder fylkeskommune hadde innsigelse til deler av planen. Planen er endret i tråd med innsigelsene til både 1. og 2. gangs høring etter dialog med fylkeskommunen.

Følgende hovedendringer er gjort etter 1.gangs høring:

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

Følgende hovedendringer er gjort etter 2.gangs høring:

- LNF er gjort om til LN, naturområde.
- Gangvei på Odden flyttes litt slik at den følger faktisk sti i terrenget
- For enkelte eiendommer er det gjort mindre endringer fra grønnstruktur til boligformål
- Bestemmelsene gis et tillegg der det anbefales gjennomslukende vinduslemmer for vintertildekking
- Nye båtplasser som skal bruke moring må bruke moringsline med synketau i stedet for fortløyningsbøye
- Det spesifiseres i bestemmelsene at bod og anneks på eiendommen gnr 81 bnr 36 skal være frittliggende
- Det spesifiseres i bestemmelsene at eksisterende vegetasjon/ beplantning i områder regulert til grønnstruktur kan videreføres
- Retningslinje om at utvendig belysning bør begrenses til å lyse opp inngangspartier.
- Det er tatt inn en bestemmelse for bebyggelse i sone 2 som gir en anbefaling på at BYA for bygg i halvannen etasje eller mer ikke skal overstige 90 m². For eiendommer med en enkel etasje bør BYA ikke overstige 120 m².
- Det tillates kun ett anneks i sone 2.