

Områderegulering for Lyngør- bestemmelser

Planforslag. Rev. Dato: 26.04.21

Plannavn: Områdeplan for Lyngør, Tvedestrand kommune

PlanID: 182

Saksnummer: 19/13044

Politisk behandling	Saksnummer	Dato
TPN		04.05.21 – sak utsatt
TPN		15.06.21

1 Planens hensikt

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.

2 Vedlegg

Følgende vedlegg gis rettslig status gjennom denne planen:

- Illustrasjonsplan bebyggelse
- Bevaringsveileder for Lyngør

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Definisjoner

3.1.1 Tiltak

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

3.1.2 Reparasjon

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

3.1.3 Vedlikehold

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

3.1.4 Utbedring

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

3.2 Brannsikring

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

3.3 Gangveier

Alminnelig brukte gangveier og stier skal opprettholdes og være åpne for alminnelig ferdsel.

3.4 Teknisk infrastruktur

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

3.5 Funn av kulturminner

Dersom det under arbeid mistenkes funn av kulturminner, må en umiddelbart stanse arbeidet og kulturminnemyndigheten varsles. Dette jfr. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

3.6 Gamle fortøyningsfester

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

3.7 Eksisterende fritidsboliger

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

3.8 Brygger

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.

4 Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Eldre bebyggelse og/eller konstruksjoner med kulturhistorisk verdi tillates ikke revet.

Tiltak skal planlegges og utføres slik at påvirkningen av kulturmiljøet blir så liten som mulig.

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

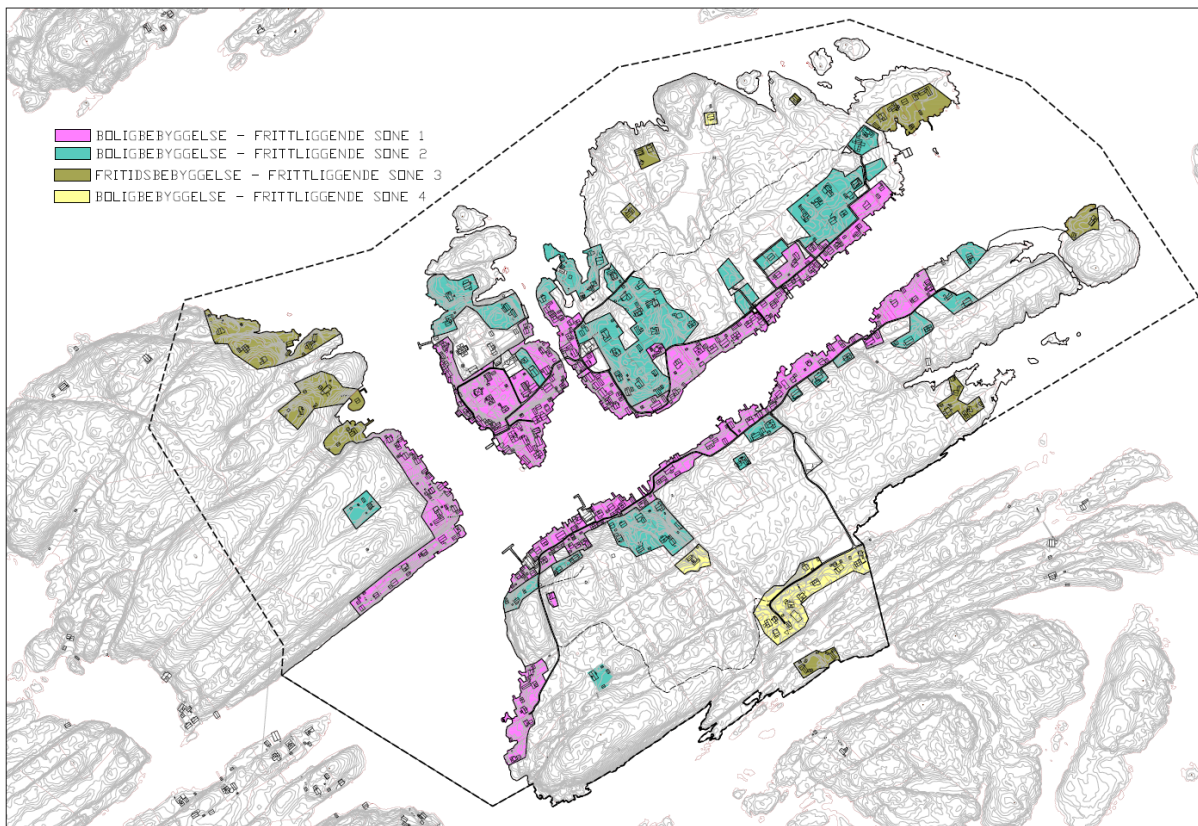
Det kan innredes mindre lokaler for håndverk, service eller annen næringsvirksomhet i eksisterende bygningsmasse dersom dette etter kommunens skjønn ikke utfordrer vernehensynene eller er til vesentlig sjenanse for omgivelsene.

Ved bruksendring og ominnredning av areal til boareal skal OK (overkant) gulv 1. etg. ikke være under kote +2.50, med mindre boarealet under dette nivået bygges vannrett.

Private brygger

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

4.1.2 Boligbebyggelse - illustrasjonsplan



4.1.3 Boligbebyggelse BFS 1,1-20, 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.

Bevaringsveileder skal legges til grunn for utforming av alle tiltak og reparasjoner.

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

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

For utbedring/reparasjon på bygninger som ikke er SEFRAK- registrert skal tiltak bidra til å redusere eventuell negativ innvirkning på kulturmiljøet i form, volum og uttrykk.

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. Nye sjøboder tillates ikke.

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

Solcellepanel er ikke tillatt.

Det tillates ikke innsetting av nye takvinduer mot sundet.

Boligbebyggelse BFS 1,19

Innenfor byggegrense avsatt på kart tillates det oppført bod på inntil 12 m² BYA og uthus/anneks på inntil 30 m² 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. Materialbruken skal gjennomgående være i tråd med tradisjonell materialbruk. Det skal benyttes høvlet kledning. Vinduer skal ha gjennomgående sprosser, taket skal tekkes med brente tegl. Bygningene skal ikke hvitmales, men holdes i tradisjonelle mørke farver vanlig for uthus. Det henvises til bevaringsveileder.

4.1.4 Boligbebyggelse BFS 2,1-28, sone 2

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

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

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

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

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

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

Solcellepanel er ikke tillatt

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

Boligbebyggelse BFS 2,6 - 9

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 uthavnbebyggelsen. Det kan oppføres én boenhet pr. tomt. Bebyggelsen skal ferdig utbygget behandles som sone 2 bebyggelse.

Utforming, utnyttelsesgrad og byggehøyder

Det tillates hovedbygg med maksimalt 90 m² i fotavtrykk (BYA) og (120m² i gjeldene regulering) og 20m² (30m² i gjeldene regulering) for sekundærbygg som uthus/bod/anneks.

Største tillatte mønehøyde:

- Hovedhus: 7m
- sekundærbygg: 4 m

Det tillates ikke takopplett/ kvist eller takvinduer mot sundet.

Terrasser, plattinger og uteplasser skal som hovedregel ligge å 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.

Sekundærbygg og mellombygg skal 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 terrengingrep 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.

Traseer for vann, avløp og kabler bør legges i gangveien og skal for øvrig tildekkes med stedegen vegetasjon. Kommunen kan pålegge reparasjon/endring 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:

BF 17 østre tomt	10,3 (12,8 dagens regulering)
BF17 midterste tomt	Realisert – kan ikke heve møbnehøyde
BF17 vestre tomt	11,8 (12,8 dagens regulering)
BF18	6,4 (6,4 dagens regulering)
BF19	6,4 (6,4 dagens regulering)
BF 20	Plassering av bygg skal skje i samråd med kommunen med mål om en best mulig landskapstilpasning. Det skal vurderes en mørkere farge på hovedhus. Rød, sort, mørk grå, mørk brun e.l.

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.

BSB 2 og BSB 3

Se pkt 4.1.8

4.1.5 Boligbebyggelse BFS 2,11 - 12

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. Bebyggelsen skal ferdig utbygget behandles som sone 2 bebyggelse.

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.

Det tillates ikke oppført kvist eller takopplett mot sundet/havet.

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

Maks. mønehøyde fra gjennomsnittlig terreng er 7 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. Byggegropp 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 2,11 (**sørvestre tomt**) Det tillates hovedbygg med maksimalt 90m² BYA og 20m² for sekundærbygg som uthus/bod/anneks. Boligenes hovedmøne skal ha retning parallelt med Lyngørsundet.

BFS 2,12 (**østre tomt**) Det tillates hovedbygg med maksimalt 70 m² BYA og 15 m² 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 innenfor område BSB6

Før det gis igangsettingstillatelse for nye bygg skal det være opparbeidet offentlig brygge med 7 meter bryggefront innenfor område o_BSB3

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse skal det være opparbeidet tilfredsstillende gangvei i grus eller betong fram til gnr 82 bnr 175.

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.

4.1.6 Fritidsboligbebyggelse BFS 3,1-10 – 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 ikke å øke BYA på tomtene.

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.

4.1.7 Boligbebyggelse BFS 4,1-3 – sone 4

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

For boligbebyggelsen gjelder maks tillatt BYA 220 m²

Tillatte mønehøyder:

- Hovedbolig: 8 meter
- Sekundærbygg: 5,5 meter

4.1.8 Småbåthavn i sjø og vassdrag BSB 1-7

BSB 2

Det tillates oppført en tradisjonell sjøbod med BYA på inntil 20 m², boden skal være utformet med minimum to separate innvendige boder for to boenheter. **Maks mønehøyde 4 meter**

BSB 3

Det tillates oppført en tradisjonell sjøbod med BYA på inntil 30 m², boden skal være utformet med minimum tre separate innvendige boder for tre boenheter. **Maks. mønehøyde 4 meter.**

BSB 6

Avsatt for båtplasser til tomt BFS2,11 og BFS2,12.

BSB7

Det tillates oppført en brygge på maks 15 m² med maks 5 meter bryggefront.

Offentlige brygger o_ BSB 1-3

Bryggene skal sikre funksjonell adkomst for allmennheten, og tjene allmennyttige formål.

4.1.9 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.

4.1.10 Næringsbebyggelse

BN1 (hotellet)

Alle tiltak utløser plankrav

BN2 (Seilmaker, skipshandel, galleri, spisested)

Eiendommen er avsatt til næring.

Utbedring/ reparasjon skal utføres etter antikvariske prinsipper og i henhold til bevaringsveileder.

Bevaringsveileder skal legges til grunn for alle tiltak.

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

BN3

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

4.1.11 Kombinert formål næringsbebyggelse/bolig

BKB 1 (Landhandel, Pers brygge)

Utbedring/ reparasjon skal utføres etter antikvariske prinsipper og i henhold til bevaringsveileder.

Bevaringsveileder skal legges til grunn for alle tiltak.

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)

Utbedring/ reparasjon skal utføres etter antikvariske prinsipper og i henhold til bevaringsveileder.

Bevaringsveileder skal legges til grunn for alle tiltak.

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.

4.2 Grønnstruktur (Pbl § 12-5 nr 3)

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

4.2.1 Grønnstruktur_friområde, o_GB

Badeplass. Området skal være tilgjengelige for allmennheten. Det kan tillates tiltak som fremmer allmenn bruk.

4.2.2 Grønnstruktur_park, GP

Området skal være tilgjengelige for allmennheten, og kan knyttes til aktivitet på Grendehuset. Det kan tillates tiltak som bidrar til allmenn bruk av grøntområdet.

4.2.3 Naturområde, GN 1-20

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.

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

4.3.1 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.

4.3.2 Gangvei, f_SGG ? (gjelder fram til nye og gamle boliger på odden)

Ny gangvei inntil 1,5 m bredde tillates opparbeidet fram til boliger. Veien skal tilpasses terrenget, og terrenginngrep skal skje på en skånsom måte.

4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag

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

4.4.1 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.

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

5.1 Hensynssone H 730 1-4

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

5.2 Hensynssone Kulturmiljø H 570 1-5

Hensynssonen omfatter topografien og det synlige landskapet som er viktig for opplevelsen av uthavna Lyngør. Avgrensninga av hensynssonen er satt ut fra en gjennomført synlighetsanalyse.