



---

## Saksframlegg

Arkivsak-dok. 19/13044-186  
Saksbehandler Ida Hanna Ørnhøi

Utvalg	Møtedato
Teknikk-, plan- og naturutvalget 2019-2023	08.02.2022

## Saksframlegg – Eventuell ny utleggelse til offentlig ettersyn av Områdeplan for Lyngør

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-10-og 12-11 legges forslag til områdereguleringsplan for Lyngør med plan-id 182, datert 27.01.22 ut til nytt offentlig ettersyn jf. §5-2.

Høringsfristen settes til 25.mars 2022

### Vedlegg

Plankart revidert  
Reviderte bestemmelser  
Planbeskrivelse med merknadsbehandling

### Bakgrunn for saken (fakta)

Områdeplan for Lyngør har ligget ute til offentlig ettersyn. Høringsinnspillene har medført at det er gjort vesentlige endringer i planen som gjør at planen må ut til nytt offentlig ettersyn. Etter at saken ble utsatt i planutvalgsmøtet i desember 2021 har det vært gjennomført flere politiske arbeidsmøter for å sikre en at planen har god politisk forankring.

### Problemstilling

Skal planen legges ut til nytt offentlig ettersyn slik den nå foreligger?

### Faglige merknader/historikk

Områdeplanen for Lyngør har vært ute på høring, og det har kommet en rekke høringsinnspill. Alle innspillene i sin helhet ligger på kommunens nettsider, og en oppsummering og vurdering av hvert enkelt innspill ligger til slutt i planbeskrivelsen.

### Innsigelse

Det har kommet inn innsigelse til planforslaget fra Agder fylkeskommune. Det har vært et meklingsmøte om dette med følgende forslag til løsning:

1. Sone 2 deles inn i to soner, der eksponerte tomter får benevnelsen 2A, mens tomter som ligger mindre eksponert får benevnelsen 2B.

2. I sone 1 og sone 2A tillates ikke anneks. Boder/uthus tillates med inntil 12 m<sup>2</sup> grunnflate og maks mønehøyde på 3,0 meter.
3. I sone 2B tillates boder, uthus og anneks opp til 20 m<sup>2</sup>.
4. Byggegrense i sone 1 trekkes tilbake fra strandsone til veggliv.
5. Veilederen gjøres ikke juridisk bindende. Det utarbeides nye bestemmelser som erstatning for veilederen.

Fylkeskommunen sier i sitt vedtak at tiltak som har vært i prosess kan gjennomføres. Dette innebærer at de ikke har innsigelse på tiltak på eiendommen 81/36. I nytt planforslag ligger det bestemmelser som åpner for en ombygging av eksisterende bebyggelse med tilbygg.

Med bakgrunn i at veilederen ikke gjøres juridisk bindende har vi detaljert bestemmelsene slik at vernehensynet sikres. I arbeidet med nye bestemmelser har vi samarbeidet med Agder fylkeskommune, som har laget et eksempel på en reguleringsplan for uthavner («Tullør»). I denne eksempelplanen er det laget forslag til bestemmelser og plankart. Reviderte bestemmelser for Lyngør er kvalitetssikret opp mot disse bestemmelsene.

I bestemmelsene er det lagt inn noen retningslinjer i blå tekstbokser. Dette er gjort for å synliggjøre hvilke tanker som ligger bak bestemmelsene og kan være veiledende i forhold til vanlig stilte spørsmål. I retningslinjene er det blant annet litt forklaringer på hva som kan forventes i en byggesøknad, og litt om hvordan vi ønsker at man skal behandle vegetasjon og tilpasning av brygger.

Det har vært en dialog med veiet og grunneierforeningen i forhold til å få en tydeligere hensiktsparagraf i bestemmelsene.

Her er det nå kommet inn følgende:

«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.»

Denne bestemmelsen synliggjør at man skal vise et positivt skjønn hvis tiltak er med på å bygge opp Lyngør som et helårssamfunn.

Mange av innspillene gikk på at soneinndelingen burde revideres. Blant annet ble det pekt på at flere SEFRAK-registrerte bygninger var forholdsvis nye. Normalt har SEFRAK-registrerte bygg vært eldre enn 1900, mens i Lyngør er det registrert helt frem til 1940.

Vi har gjort en vurdering der vi mener at det er verdier knyttet til Lyngør som uthavn i seilskutetiden som har en spesiell verdi, og vi har derfor brukt 1910 som grense for områder som sokner til sone 1. Ny soneinndeling bygger derfor på en vurdering der vi har gått inn og sett på alderen på hvert enkelt hus, og ikke brukt SEFRAK-registreringen som verktøy. Nyere bygninger som ligger i områder med flere bygg fra før 1910 vil kunne havne i sone 1, men bestemmelsene er tydelige på at disse bygningene ikke skal behandles på samme måte som den eldre bebyggelsen. Bygningene ligger imidlertid i et miljø hvor man må ta spesielle hensyn.

I sone 3 har vi sett at det ligger noen boliger i område regulert til fritidsbolig. Boligene med tilhørende eiendommer er i det nye forslaget regulert til bolig. En bolig nord på Odden har også kommet i sone 3, siden denne ligner mer på de andre boligene i sone 3 enn sone 4 som den var regulert til i forrige planforslag.

Ved forrige høring anførte vi at fritidsboliger i sone 3 ikke kunne øke sitt samlede BRA. Dette har vi fått en del merknader på siden det finnes noen mindre hytter i sone 3. Vi har vurdert det slik at det er lite konflikt i å åpne for at bebyggelse i sone 3 kan øke sitt BRA til 120 m<sup>2</sup>, siden de aller fleste boliger og fritidsboliger ligger over dette nivået allerede, og strenge bestemmelser ligger inne i forhold til å ivareta nødvendige hensyn. Ett unntak fra dette har vi gjort på Humleholmen der en eiendom har to fritidsboliger, hvorav den ene er liten men svært eksponert. Her har vi valgt å ikke legge noen byggegrense mot sjø slik at en eventuell byggesøknad her vil kreve dispensasjon.

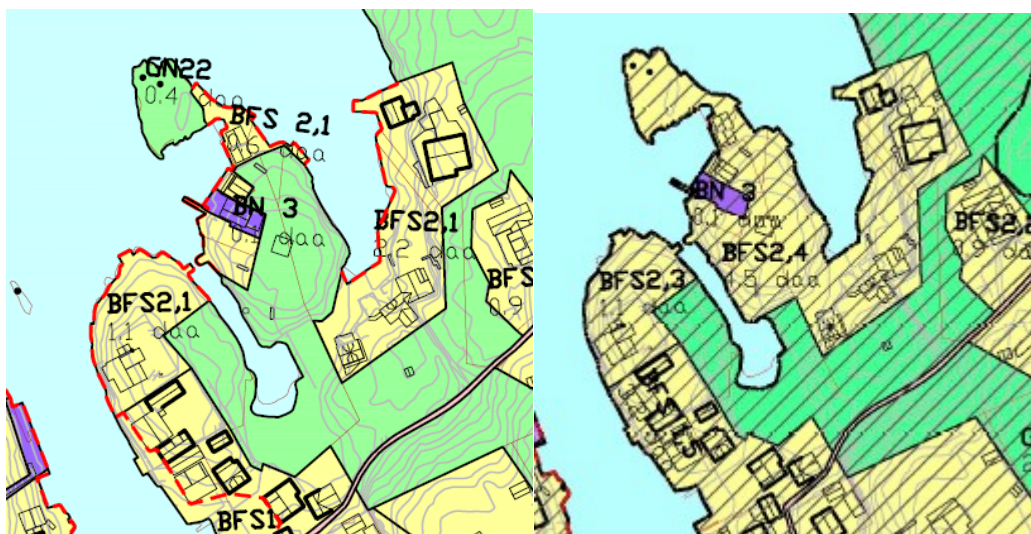
På Steinsøya er en bolig oppe på øya som tidligere lå i et område med grøntstruktur nå regulert til sone 2B, og en tilbaketrukket bolig på Lyngørsia er omregulert fra sone 2 til sone 4. Disse endringene anses å være mindre justeringer.

Planutvalget hadde en prinsipiell kommentar da planen ble lagt ut på høring som blant annet sier: «Oppføring av bolig og riving av tilbygg til sjøbu på gnr 81 bnr 38 Lyngørsida 76 må innarbeides i områdeplanen. Dette tiltaket er omsøkt og politisk vedtatt 12.03.19.»

I det nye planforslaget er det lagt inn muligheter for å omdisponere eksisterende båtbu med en mindre utvidelse mot veien, mens det ikke gis anledning til ny bolig. Forslaget kommer med bakgrunn i en befaring på tomta der det ble konkludert med at en utvidelse av båtbu vil være et mindre konfliktfylt tiltak enn å bygge ny bolig. Tiltaket er langt på vei likt med det første forslaget eier hadde til tiltak på eiendommen i saken som har pågått over lang tid. Eier ønsker fortsatt mulighet for bolig på tomta.

Det har kommet inn mange innspill på at grunneiere ønsker muligheter for utbygging på sin eiendom. Ingen av disse innspillene er tatt inn i planen.

Det kom inn innspill knyttet til grøntstruktur på forskjellige eiendommer. Dette har gjort at vi har hatt en gjennomgang av grøntstrukturformålet. Opparbeidet plenareal og nærhet til bolig tilsier at man ikke bør regulere til grøntformål, mens svaberg og naturtomt ble opprettholdt som grøntstruktur. Dette innebærer at vi foreslår å legge grøntstruktur på et område nordvest på Odden, mens vi har utvidet med noe boligformål på Odden 18 og Lyngørsia 85. For øvrig videreføres planforslaget.



*Kartutsnittet viser område som nå er lagt ut som grøntstruktur (til venstre), der det i forrige planforslag var regulert til bolig (til høyre).*

For å gjøre kartet lettere å lese har vi gjort noen endringer i benevnelser. Det innebærer følgende:

- Områder i Sone 1 benevnes BFS1 Områder i Sone 2A benevnes BFS2,1
- Områder i sone 2B benevnes BFS2,2 Boliger i sone 3 benevnes BFS3
- Fritidsboliger i sone 3 Benevnes BFF3
- Boliger i sone 4 benevnes BFS4.

Brygga som er regulert i forbindelse med den nye boligen øst på Odden (O\_BSB3) er justert noe i forhold til å synliggjøre hva som blir brygge og hva som er sjøareal. Det er sikret offentlig adkomst frem til den offentlige delen av brygga gjennom bestemmelsene. Brygga er også justert noe i størrelse, siden det nå bare er én eiendom som vil bruke denne brygga.

I forhold til bygging av bolig på BFS 2,7 og 2,8, som er to tomter som tidligere er regulert, er det gjort noen endringer i rekkefølgebestemmelsene.

Tidligere hadde både BFS2,7 og 8 rekkefølgebestemmelser knyttet til brannhydrant, brygge og gangvei.

Eier av BFS2,7 har kommet med et innspill der hun ønsker at alle rekkefølgekravene fjernes. Når det gjelder brygge har eier sikret seg en eiendom som går ned til sjøen et sted med eksisterende brygger på begge sider. Vår vurdering er at det er en egnet bryggeplass på egen eiendom som i liten grad vil påvirke kulturverdiene negativt. Vi har derfor tatt vekk dette rekkefølgekravet. Når det gjelder gangveien som er innregulert vil man bare bruke den første delen av gangveien frem til BFS2,7. I bestemmelsene er rekkefølgebestemmelsen derfor endret til bare å gjelde den delen av gangveien som går frem mot denne eiendommen. Bakgrunnen at rekkefølgebestemmelsen er lagt inn er at når man skal bo i Lyngør så må det være mulig å komme greit frem hele året. Et minimum må da være å kunne gå til offentlig transport langs en vei som det er mulig å brøyte på en enkel måte. Dette gjelder både for de som bor der og hvis man eksempelvis trenger hjelp fra hjemmehjelp etc. Bestemmelsen knyttet til brannhydrant ønsker vi ikke å ta vekk. Det er gjennomført et større brannsikringsprosjekt som ble betalt av riksantikvaren. Det aktuelle tilskuddet gjelder tiltak i områder med gammel tett trehusbebyggelse, mens det aktuelle området er bebyggelse som i mindre grad er aktuelt for tilskudd. Blant annet brannen i Sandbukta viser at det også er behov for godt planlagte brannuttak også i nyere bebyggelse i Lyngør.

I grunneierforeningens innspill settes det spørsmålstegn knyttet til om en del tiltak som har utvidet søknadsplikt/orienteringsplikt. Det gjelder eksempelvis anleggelse av hage/hekk, påfylling av jord, gjerder, rekkverk, hundegård, kaninbur etc. Det er vanskelig å gi noe konkret svar på slike spørsmål, og det er derfor et ønske om at kommunen blir orientert før det iverksettes tiltak. Eksempelvis vil en liten mur inntil vegg for å lage et lite blomsterbed være mindre konfliktylt enn oppfylling og mur for etablering av hekk mot yttergrense av tomten eller ut mot svaberg/naturtomt. Kaninbur til en enkelt kanin vil være mindre konfliktylt enn en stor hundegård osv.

I planbeskrivelsen står det blant annet:

*«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 i 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 vernehensynene.»*

Det har kommet to innspill som ønsker å bygge nytt på gamle grunnmurer der det er dokumentert at det har stått bygninger tidligere. Administrasjonen har vurdert det slik at begge disse sakene er krevende å gjenoppbygge slik de en gang stod, og at videre tiltak derfor tas som dispensasjon fra plan. Slike saker må jobbes med sammen med fylkeskommunen.

Både veiet og grunneierforeningen ønsker mer fleksibilitet knyttet til brygger. Det er derfor lagt inn en retningslinje som følger:  
*«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 året. Det kan gis midlertidige tillatelser for å finne gode, reversible tilpasninger der hvor det 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.»*

I tillegg til dette er det en bestemmelse som sikrer at huseiere uten brygge kan få etablert dette uten at det er dispensasjon fra planen så lenge det ikke utfordrer vernehensynene.

Grunneierforeningen ønsker også at vi legger inn muligheter for båthus/sjøbod, men dette ligger ikke inne i planforslaget.

I gjeldende plankart har det ligget inne en hensynssone kulturmiljø. Denne hensynssonen tas inn i kommuneplanen når denne revideres, og fjernes derfor fra plankartet. Dette gjør at plankartet blir mer leselig. Planen sikrer vernehensynene gjennom bestemmelser.

Grøntområdet rundt grendehuset er endret fra GP\_ Park til overordnet formål G\_grønnstruktur. Det er ikke angitt at formålet er offentlig, men samme bestemmelse som for GN\_grønnstruktur naturområde er lagt inn: *Det tillates ikke inngjerding av eiendommer eller andre privatiserende tiltak.*

Med bakgrunn i at veilederen ikke er juridisk bindende er det ikke endret noe i denne siden forrige høringsrunde, men administrasjonen ønsker å jobbe videre med denne og anser den ikke enda som et ferdig produkt.

### **Konklusjon**

Det nye planforslaget har innarbeidet nødvendige endringer og kan legges ut på ny høring.

Tvedestrand, 27.01.2022

Kommunedirektøren

## Saksprotokoll

### Saksframlegg - Eventuell ny utleggelse til offentlig ettersyn av Områdeplan for Lyngør

---

Arkivsak-dok. 19/13044  
Saksbehandler Ida Hanna Ørnhøi

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Teknikk-, plan- og naturutvalget 2019-2023	08.02.2022	22/3

---

Her kopieres Innstilling fra Protokoll

#### **Teknikk-, plan- og naturutvalget 2019-2023 har behandlet saken i møte 08.02.2022 sak 22/3**

#### **Møtebehandling**

Knut Aall (XL) fremmet følgende endringsforslag:

Punkt 1: Side 1 – Planens hensikt, slette bisetning

Punkt 2: Side 2 – 3.5 bytte «skal» med «bør» (bredde 1,5 m)

Punkt 3: Side 4 – siste setning i 4.1.1 – slette siste avsnitt om vanntett

Punkt 4: Side 7 – BFS1 – Gnr. 81 Bnr. 38 – Fullverdig helårsbolig (stryke fritidsbolig)

Punkt 5: Side 8 – BFS2,1 – Gnr. 81 Bnr. 36 – Endres fra sone 2A til sone 2B (Alle spesialtillatelser slettes)

Kåre Haugaas (SP) fremmet følgende endringsforslag:

Side 7: «synlighet mot sundet» erstattes med «synlighet fra sundet».

Svein O. Dale orienterte om saken og svarte på spørsmål fra representantene.

Martin Due-Tønnessen svarte på spørsmål fra representantene.

Ida Ørnhøi orienterte om saken.

Ole Christian Gliddi (H) fremmet følgende endringsforslag:

1. Alle foreslåtte endringer fra LNF til grønstruktur fjernes med unntak av Steinsøya med begrunnelse i kravet om arkeologiske utgravinger

2. 4.1.5 Boligbebyggelse BFS2,3 – BFS 2,6: Endre BYA fra 90m2 til 120m2

3. Byggelinje opprettholdes i sin nåværende form

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

5. Legge til under pkt 3.1 – Planen åpner for at det kan gjøres endringer i området ved Grendehuset som vil fremme mer funksjonell bruk, som en samlingsplass for Lyngør samfunnet også i fremtiden.

Kåre Haugaas (SP) ba om gruppemøte

Ida Ørnhøi orienterte om at det ligger 12 m2 bod i planforslaget p.t.

Omforent endringsforslag fra SP, AP og H:

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.

Knut Aall (XL) ba om gruppemøte

### **Votering**

Aall sine endringsforslag:

Punkt 1: Enstemmig vedtatt

Punkt 2: Enstemmig vedtatt

Punkt 3: Enstemmig vedtatt

Punkt 4: Enstemmig vedtatt

Punkt 5: 3 mot 6 (H, Ustad AP og SP) stemmer og falt

Haugaas sitt endringsforslag: Enstemmig vedtatt

Gliddi sine endringsforslag:

Punkt 1: 5 mot 4 (AP og XL) stemmer og vedtatt

Punkt 2: 7 mot 2 (XL) stemmer og vedtatt

Punkt 3: 5 mot 4 (AP og SP) stemmer og vedtatt

Punkt 4: Enstemmig vedtatt

Punkt 5: Enstemmig vedtatt

Omforent endringsforslag fra SP, AP og H: 7 mot 2 (XL) stemmer og vedtatt

Kommunedirektørens forslag, med de vedtatte endringene: 7 mot 2 (XL) stemmer og vedtatt.

### **Teknikk-, plan- og naturutvalget 2019-2023 vedtak**

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-10-og 12-11 legges forslag til områdereguleringsplan for Lyngør med plan-id 182, datert 27.01.22 ut til nytt offentlig ettersyn jf. §5-2, med følgende endringer:

- Side 1 – Planens hensikt, slette bisetning
- Side 2 – 3.5 bytte «skal» med «bør» (bredde 1,5 m)
- Side 4 – siste setning i 4.1.1 – slette siste avsnitt om vanntett
- Side 7 – BFS1 – Gnr. 81 Bnr. 38 – Fullverdig helårsbolig (stryke fritidsbolig)
- Side 7: «synlighet mot sundet» erstattes med «synlighet fra sundet»
- Alle foreslåtte endringer fra LNF til grønstruktur fjernes med unntak av Steinsøya med begrunnelse i kravet om arkeologiske utgravinger
- 4.1.5 Boligbebyggelse BFS2,3 – BFS 2,6: Endre BYA fra 90m2 til 120m2
- Byggelinje opprettholdes i sin nåværende form
- Under vilkår for bestemmelser: 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.
- Legge til under pkt 3.1 – Planen åpner for at det kan gjøres endringer i området ved Grendehuset som vil fremme mer funksjonell bruk, som en samlingsplass for Lyngør samfunnet også i fremtiden.
- 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.

Høringsfristen settes til 25.mars 2022