



Tvedestrand kommune

Saksframlegg

Arkivsak: 2016/2730-2

Arkiv: P30

Saksbeh: Martin Due-Tønnessen

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
	Teknikk-, plan og naturutvalg	

Plan og utbyggingsstrategi for Lyngør - midlertidig bygge og delingsforbud

Rådmannens forslag til vedtak

Med hjemmel i §13-1 PBL. vurderes å innføre midlertidig bygge- og deleforbud i Lyngør, der hensikten er å sikre at det ikke skjer en videre utvikling som forringer Lyngørs unike bygning- og kulturmiljø. Det forutsettes at bygge- og deleforbudet skal gjelde inntil det blir godkjent en ny reguleringsplan for Lyngør, og at kostnadene til planarbeidet blir innarbeidet i budsjett.

Ovennevnte prinsipp legges ut til høring før behandling i kommunestyret 24. april 2018.

Lyngør Vel og Lyngør grunneierforening inviteres spesielt til å komme med innspill.

Bakgrunn for saken

I Lyngør har det vært stor aktivitet knyttet til bygging av nye boliger og ombygging av eksisterende bygninger. Kommunen har mottatt bekymringsmeldinger om at utviklingen går i feil retning, og at det kreves en strammere styring for å unngå at Lyngørs identitet forringes. Problemstillingen var drøftet i forrige planutvalgsmøte.

Lyngør har et unikt bygningsmiljø og en unik historie, som gjør at det er viktig at det totale kultur- og bygningsmiljøet ivaretas på en god måte.

Problemstilling

Skal det utarbeides en mer detaljert reguleringsplan for å sikre at nye utbyggingstiltak ikke forringer Lyngørs identitet og unike bygningsmiljø? Skal det innføres midlertidig forbud mot tiltak inntil slik plan foreligger?

Faglige merknader/historikk

Utbygging har siden 2012 vært regulert gjennom en kommunedelplan for kystsonen som er forholdsvis grovmasket. I kommuneplanens arealdel vedtatt i 2017 ble det dessuten utarbeidet egne bestemmelser for hensynssonen som omfatter hele Lyngør, se bestemmelsene gjengitt senere i saken her.

For å kunne håndtere byggeaktiviteten bedre, og samtidig få en skikkelig gjennomgang på hvordan man ønsker utviklingen i Lyngør, kan det utarbeides en mer detaljert plan der arealene verdi-settes og differensieres. I påvente av en slik plan kan man innføre et bygge- og deleforbud for å skaffe seg bedre styringshjemmel i perioden frem til plan er utarbeidet. Samtidig vil det være et politisk signal om at man skal trå varsomt ved utbygging i Lyngør, og vil forplikte kommunen til å utarbeide en plan før det er gått 4 år.

Lyngør ble kåret til Nord-Europas best bevarte tettsted i 1991. I etterkant av dette har reguleringsplanen (verneplanen) for området blitt erstattet av en kommunedelplan for kystsonen (2012) som åpner for at tilbygg, anneks og mindre byggetiltak kan tillates med direkte hjemmel i kommunedelplanen uten dispensasjon. Det er også åpnet for en mer liberal dispensasjonspraksis for nye boliger. Endringene i planverket skjedde etter en omfattende prosess som var politisk etterspurt.

Kommunedelplanen har fungert etter sin hensikt mange steder, men etter 6 år med nytt planverk kan tiden være inne for evaluering av virkningene, særlig etter at det er kommet bekymringsmeldinger. Lyngør er i en særstilling ved at den er Agders største uthavn med svært tett bebyggelse. Med bakgrunn i den helt spesielle historien som er knyttet til Lyngør er det spesielt viktig å bevare stedets egenart og spesielle kvaliteter.

I 2016 vedtok fylkeskommunen en satsning på uthavnene, der de blant annet ønsker å bidra til å bevare uthavnene og samtidig bidra til innovasjon og samhandling. Et langsiktig mål vil være å få uthavnene på UNESCO's verdensarvliste. Dette forutsetter at kommunen gjør en god jobb med å ivareta kvalitetene som Lyngør har i dag. I prosjektet jobbes det blant annet med informasjon til huseiere for at vedlikehold skal gjøres på en slik måte at man ivaretar bygningene på en best mulig måte. Riksantikvaren har fulgt opp prosjektet med å prioritere tilskudd til vedlikehold av bygninger i uthavnene.

Et annet av tiltakene i fylkeskommunens satsning er at man har fått laget en verdiskapingsrapport. Ønsket med rapporten er å identifisere tiltak som trengs for at stedet skal kunne bidra i større grad til verdiskaping. Rapporten peker på at man har mange kvaliteter som gjør at Lyngør kan bidra til økt verdiskaping, men det er blant annet flaskehalser knyttet til offentlige brygger, offentlige toaletter og god merking av stier og gangveier. I denne rapporten heter det blant annet følgende: «Området som helhet har stor opplevelsesverdi og identitetsverdi knyttet til kystkultur. Trehusbebyggelsen har stor bruksverdi, men bruken må tilpasses bygningenes rammer og vernehensyn.

Det har over tid skjedd en gradvis oppgradering og utskifting av originale bygningselementer som vinduer, listverk mm, slik at autentisiteten i bygningenes eksteriør i noen tilfeller er redusert vurdert fra et verneperspektiv. I tillegg er det etablert nye enkeltobjekter bak og innimellom den eldre bebyggelsen, samt vesentlige terrengarbeider i hage. Skala, proporsjoner og plassering i terrenget gjør at enkelte av disse blir visuelt dominerende og demper opplevelsen. Eventuell videre utvikling i denne retning vil kunne medføre at kulturmiljøets tålegrense overstiges og at lesbarheten og opplevelsen av helhet i kulturmiljøet forringes.

Verdiskapingsrapporten er drøftet med Lyngør vel, som ga uttrykk for at de ønsket tiltak som kunne bidra til at bygningsmiljøet fikk større fokus. Rådmannen ønsker at saken skal belyses tilstrekkelig og ønsker derfor en kort høringsrunde med Lyngør vel og

Lyngør grunneierforening før endelig vedtak fattes. I høringsperioden vil vi også invitere til innspill fra privatpersoner og offentlige instanser.

Rådmannen ser det som aktuelt å nedlegge et midlertidig bygge- og deleforbud frem til det utarbeides en reguleringsplan i 2019/2020 som ivaretar verneverdiene på en bedre måte.

I perioden med bygge- og deleforbud vil det være mulig å søke om dispensasjon, slik at bygging fortsatt kan gjennomføres der tiltak ikke vil være i konflikt med et sterkere vern av kulturmiljøet i Lyngør. Man må imidlertid påregne at tiltak inne i den gamle bebyggelsen eller i randsonen rundt, vil bli vurdert med et sterkere fokus på kulturmiljøet enn det tidligere har vært.

I arbeidet med reguleringsplanen er det viktig å ha en dialog med Lyngørsamfunnet om hvordan vi ønsker utviklingen videre. Med et sterkere vern knyttet til de verneverdige kulturmiljøene kan det være aktuelt å utvikle andre deler av øysamfunnet i forhold til å sikre bosetting og næringsutvikling.

Vi legger opp til en høringsrunde frem til 2. april med tanke på et endelig vedtak i kommunestyret 24. april.

Lovgrunnlag:

§ 13-1. Midlertidig forbud mot tiltak

Finner kommunen eller vedkommende myndighet at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort.

Dersom en søknad om tillatelse til tiltak ikke er avgjort, kan kommunen bare vedta et midlertidig forbud dersom søkeren er varslet om dette innen utløpet av de saksbehandlingsfrister som følger av § 21-7, og dersom forbudet vedtas senest innen åtte uker etter utløpet av fristen.

Kommunen kan samtykke i at tiltak som er nevnt i første ledd blir gjennomført hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planleggingen.

Gjelder den påtenkte planen areal for omforming og fornyelse med hensynssone for særlige samarbeids- eller eierformer, jf. §§ 11-8 bokstav e og 12-6, kan kommunen også bestemme at grunneier eller rettighetshaver ikke uten samtykke fra kommunen kan råde rettslig over eiendom på en måte som kan vanskeliggjøre eller fordyre gjennomføringen av planen. Kommunen skal la slikt vedtak tinglyse på de berørte eiendommer.

§ 13-2. Varighet og frist

Er planspørsmålet ikke endelig avgjort senest fire år etter at forbud er nedlagt, faller forbudet bort og tinglyst vedtak etter § 13-1 tredje ledd skal slettes. Tidligere innsendte forslag til oppretting eller endring av eiendom og søknader om byggetillatelse tas straks opp til behandling og avgjørelse. Kommunen kan i tilfelle fastsette eiendomsgrenser og bebyggelsens beliggenhet, høyde og grad av utnyttning.

Tidligere vedtak

- Kommunedelplan for kystsonen mai 2012

Gjeldende regelverk på området

- Kap. 13 PBL, midlertidig forbud mot tiltak

Overordnede plandokumenter/retningslinjer

- Kommuneplanens arealdel med bestemmelser for Lyngør vedtatt februar 2017

9.6 Hensynssone Bevaring av kulturmiljø, H 570 (pbl § 11-8 bokstav c)

- Den antikvariske verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdets særpregede miljø videreføres. Ved reparasjon og annen istandsetting bør så lite som mulig av de gamle materialene skiftes ut. Bygningenes karakter m.h.t former, materialer, målestokk, proporsjoner, vindusinnndeling, detaljer og annet, bør opprettholdes eller tilbakeføres til det opprinnelige. Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer bør være tilsvarende eller tilpasses de originale.
- Det skal benyttes tradisjonelle materialer og byggeteknikker på byggverk av betydning for kulturmiljøet.
- Ny bebyggelse i området skal i størrelse og proporsjoner tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen i området. Nye uthus og garasjer skal ha en utforming og materialbruk som underordner seg hoved-bebyggelsen.
- Terrengformasjoner, hagemurer og terrasser av betydning for kulturmiljøet skal bevares.
- Offentlige eller alminnelig brukte gangstier, trappeløp, snarveier, plasser m.v. skal bevares.
- Forhåndsuttalelse fra Aust-Agder fylkeskommune v/kulturminnevernsseksjonen skal innhentes før det gjøres vedtak om nye tiltak. Ny bebyggelse skal miljø-tilpasses etter faglige kriterier.

Gjeldende budsjettforutsetninger

Kostnadene til planarbeidet er foreløpig ikke innarbeidet i vedtatt planstrategi eller budsjett, og forutsettes tatt opp i budsjettsammenheng senere.

Alternative løsninger og konsekvenser

Alternativt kan man la utviklingen fortsette med dagens planverk som styringsdokument, men med et sterkere fokus på bevaringshensyn.

Konklusjon

Forslaget om å innføre midlertidig bygge og delingsforbud legges ut til høring før endelig behandling i kommunestyret i april.

Tvedestrand, 14.02.2018
Rådmannen

Vedlegg:

Vedlegg som ikke sendes ut