



Saksbehandler: Jarle Stunes

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
055/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.05.2022

Kommunedelplan for Treborgområdet

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø konstaterer at det ikke er ressurser til oppstart av reguleringsarbeid for Treborgområdet slik det blir krevd i kommunedelplan for Kopervik.
2. Som alternativ til utarbeiding av reguleringsplan, vil utvalget se positivt på å gi dispensasjon fra reguleringskravet for byggesøknader som følger opp kommunedelplanens bestemmelser om bygningsutførelse i området.
3. Utvalget vil be teknisk etat, i samarbeid med kommuneantikvaren, om å informere grunneiere og andre berørte om innholdet i kommunedelplanens bestemmelser.

Hovedutvalg teknisk og miljø 03.05.2022:

Behandling:

Innstilling enstemmig vedtatt.

HTM- 055/22 Vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø konstaterer at det ikke er ressurser til oppstart av reguleringsarbeid for Treborgområdet slik det blir krevd i kommunedelplan for Kopervik.
2. Som alternativ til utarbeiding av reguleringsplan, vil utvalget se positivt på å gi dispensasjon fra reguleringskravet for byggesøknader som følger opp kommunedelplanens bestemmelser om bygningsutførelse i området.
3. Utvalget vil be teknisk etat, i samarbeid med kommuneantikvaren, om å informere grunneiere og andre berørte om innholdet i kommunedelplanens bestemmelser.

Kommunedelplan for Treborgområdet

Alternativ til utarbeiding av reguleringsplan

Saksutredning

Kopervik har lang historie som lokalt og regionalt senter i kraft av å være definert som strandsted

(1750-1866), ladested (1866-1965) og som kommunesenter fra og med etableringen av Karmøy i 1965. Koperviks lange og rike historie gjenspeiles blant annet i form av et arkitektonisk mangfold.

Bystruktur og bebyggelse i Kopervik sentrum stammer hovedsakelig fra andre halvdel av 1800-tallet og første del av 1900-tallet. Trehus i to etasjer dominerte bybildet, men det finnes også innslag av murhus fra den samme perioden. Den generelle utviklingen i byen har vært at deler av den eldre bebyggelsen har blitt revet og erstattet med nyere bygg i andre stilarter og byggemetoder. Andre bygninger kan ha mistet sin bygningsmessige kvalitet på grunn av uheldige endringer eller manglende vedlikehold. Men til tross for denne utviklingen, har sentrumsområdet likevel beholdt mye av sin opprinnelige karakter.

Trehusbebyggelsen på Treborg er i dag det eneste, større sammenhengende miljøet der de opprinnelige bygningene er bevart. De fleste bygg i dette bymiljøet er oppført i perioden mellom 1840-1900. Foruten sin antikvariske verdi, har denne bebyggelsen også en viktig historisk verdi som dokumentasjon av byens tidsdybde. Bygningsarven kan derfor sees som en viktig del av byens særpreg og identitetsfølelse.

Et stort antall av bygningene på Treborg er SEFRAK-registrert. SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge.

I gjeldende reguleringsplan, plan 334 for Kopervik sentrum, godkjent i 1981, er området vist til blandet formål, bolig og forretningsbebyggelse i kombinasjon. I planen heter det om Treborg:

Bestemmelser for byggeområde med blandet utnyttelse.

§ 16.

Det eksisterende miljø skal søkes beskyttet og forbedret. Bebyggelsen kan brukes til ervervsvirksomhet, kontor og boliger. Bygningsrådet skal godkjenne art og omfang av ny eller utvidet virksomhet i området. Virksomhet som kan være til sjenanse i området tillates ikke.

§ 17.

Ved istandsetting kan fasadekledning, fasadedetaljer, taktekking, pipe m.v. fornyes - innredningen kan moderniseres og tekniske forbedringer utføres, forutsatt at husenes dimensjoner, takform, fasader og materialbruk i karakteren opprettholdes eller tilbakeføres. Mindre tilbygg tilpasset den eksisterende bebyggelse kan tillates. I saker som bygningsrådet mener har spesiell kulturhistorisk verdi, skal disse forelegges Museet for Haugesund og bygdene.

§ 18.

Dersom hus må erstattes grunnet brann e.l. skal det ved utforming av nybygg i særlig grad tas hensyn til områdets øvrige bebyggelse.

§ 19.

Bygningsrådet kan nekte biloppstillingsplass eller oppføring av garasje i tilknytning til bolig eller på tomten, under henvisning til felles biloppstillingsplass.

I de seinere år er det lokalt blitt lagt vesentlig større vekt på bygningsvern, og ivaretagelse av eksisterende bygningsmiljøer med kulturhistorisk verdi. Dette gjenspeiler seg blant annet i at kommunen har vedtatt en egen kulturminneplan der man sammen med andre mål, har en målsetning om at tapet av SEFRAK-registrerte bygg i kommunen skal reduseres. Med en slik

målsetning er de gjeldende reguleringsbestemmelsene for Treborgi liten grad et verktøy som kan oppfylle ambisjonene om bygningsvern som kommunen etter hvert har satt seg.

I kommunedelplanen for Kopervik sentrum er derfor den eldste bebyggelsen på Treborg vist til hensynsone kulturvern. Det er i kommunedelplanen stilt krav om at godkjent reguleringsplan for området er en forutsetning for behandling av byggesøknader.

Som grunnlag for en framtidig reguleringsplan, er det i kommunedelplanen gitt bestemmelser for kulturvernområdet. I kommunedelplanen heter det om hensynssonen på Treborg (plan- og bygningsloven § 11-8c, og vist med tegnforklaring H570, skråskravur):

- Alle søknadspliktige tiltak innenfor hensynsone H570, skal forelegges kommunal og fylkeskommunal kulturminneforvaltning før det fattes vedtak.
- For hensynssonen vist som hensynsone H570 (Treborg), område SEN16, 17, 19 og 20, skal det utarbeides reguleringsplan med formål å bevare bygningsmiljøet, jf. § 1 - 5. Inntil ny reguleringsplan foreligger, gjelder bestemmelsene for området gitt i plan 334 – Kopervik sentrum, samt følgende bestemmelser:
- *Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges kommunal og fylkeskommunal kulturminneforvaltning før det fattes vedtak.*
- *Tiltak etter plan - og bygningsloven skal ikke forringe de historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske kvaliteter som knytter seg til bygninger eller bygningsmiljøet innenfor hensynssonen.*
- *Søknaden skal dokumentere hvordan hensynet til verneverdig bebyggelse er ivaretatt når det gjelder byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt.*
- *Bygningsmessige tiltak skal innordne seg eksisterende bystruktur. Bygningsfasader langs gateløp og mot plasser skal innordne seg eksisterende bebyggelse i byggehøyde, bygningsvolum og fotavtrykk. Takform og byggehøyde skal alltid vurderes nærmere i det enkelte prosjekt.*
- *Ved fornyelse eller reparasjon, herunder utskifting av vinduer, listverk, fasadekledning og takteking, skal bebyggelsen tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende, eller et utseende som kan dokumenteres. I enkelte tilfeller kan fasadeendringer bygningen har gjennomgått over tid gi grunnlag for unntak for tilbakeføring.*
- *Vinduer og dører skal være av tre. Sprossedelte vinduer skal ha gjennomgående sprosser (det er ikke krav om enkelt glass i ytre ramme). Utvendig kledning skal være av tre, dersom ikke annet kan dokumenteres som opprinnelig. Kledningen skal være høvlet.*
- *Taktekkingsmaterialet skal være skifer eller tegl, med utgangspunkt i hva som var opprinnelig på bygningen, unntatt der annen takteking kan dokumenteres som opprinnelig.*
- *Mindre tilbygg og ny bebyggelse kan tillates der det ikke forstyrrer eller bryter med bebyggelsens særpreg. Ny bebyggelse skal tilføre området nye kvaliteter.*

Kommunedelplanens bestemmelser er detaljerte og ivaretar i stor grad de intensjonene en har hatt med å vise Treborg til kulturvernområde. Det som er kompliserende for forvaltningen, er at det i kommunedelplanen er stilt krav om utarbeiding av reguleringsplan som grunnlag for behandling av byggesøknader innenfor området.

Kommunen har som intensjon at det skal utarbeides en samlet plan for området. Det vil ikke være hensiktsmessig, verken for kommunen som planmyndighet eller for den enkelte eier, at det i forbindelse med konkrete byggesøknader blir utarbeidet et stort antall reguleringsplaner for

enkelteiendommer innenfor området.

Det er ikke til å legge skjul på at kommunen, på bakgrunn av tilgjengelig planleggingskapasitet, er nødt til å foreta en streng prioritering av de reguleringsarbeidene som blir startet opp. På bakgrunn av dette, er det vanskelig å prioritere utarbeiding av reguleringsplan for Treborg.

Dette fører til at det neppe vil bli utarbeidet noen reguleringsplan de nærmeste årene. Mange tiltak som krever godkjenning i medhold av plan- og bygningsloven, kan derfor bli utsatt av tiltakshavere når reguleringssituasjon framstår som uavklart også på lengre sikt.

Alternativ til utarbeiding av reguleringsplan

Administrasjonen har vurdert hvilke rasjonelle alternativer til utarbeiding av reguleringsplan som foreligger. Det ideelle vil være at det i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel blir vurdert om det er hensiktsmessig at det blir stilt krav om reguleringsplan. Bestemmelsene i kommunedelplanen er detaljerte, og ivaretar i all hovedsak intensjonene med kulturvernformålet. Det er derfor gode grunner til at kravet om reguleringsplan kan utgå.

Fram til dette tidspunktet, vurderer kommunalsjef teknisk det som hensiktsmessig at kommunen i tilknytning til behandling av byggesøknader, i det enkelte tilfellet alltid vurderer om det kan dispenseres fra kravet om reguleringsplan. En forutsetning for å vurdere dispensasjon er naturligvis at byggesøknaden for øvrig forholder seg til kommunedelplanens bestemmelser.

En kunne naturligvis tenke seg at hovedutvalg teknisk fattet et generelt vedtak om at det gis dispensasjon fra reguleringskravet dersom byggesøknaden etterkommer de krav som stilles i kommunedelplanen. Dette er imidlertid ikke i samsvar med plan- og bygningslovens intensjon med dispensasjonsbestemmelsen i plan- og bygningslovens §§ 19.1-19.4. Dispensasjon kan bare gis i forbindelse med behandling av en konkret søknad. Det betyr at det må tas konkret stilling til dispensasjon i hvert enkelt tilfelle, men det betyr også at hovedutvalget på generelt grunnlag vil kunne anbefale at dispensasjon blir gitt. Dette naturligvis under forutsetning av at kommunedelplanens intensjon om bevaring blir ivaretatt i byggesøknaden.

Reguleringsplan som informasjonskanal

Grundig informasjon om planmyndighetens arbeid og intensjoner, er en effekt av et reguleringsarbeid. Berørte grunneiere og andre parter blir varslet direkte i forbindelse med et slikt arbeid. Hvis plan- og bygningslovens bestemmelser om kommuneplan nyttes som grunnlag for å utarbeide en arealplan, er det ikke krav til direkte varsel til grunneiere. Her blir grunneiere og øvrige berørte varslet gjennom invitasjon til møter, annonser og gjennom det planmyndigheten ellers bruker av digitale kanaler.

Det er ikke til å legge skjul på at erfaringen er at reguleringsprosesser med direkte varsel i større grad når fram til de berørte partene. I en situasjon der en bevisst avstår fra å utarbeide en reguleringsplan, med den verdien et slikt arbeid har som informasjonskanal, kan det være et alternativ å gjennomføre en egen informasjonsprosess rettet mot grunneiere og berørte parter innenfor kulturvernområdet på Treborg. Det vil være naturlig at en slik prosess gjennomføres i nært samarbeid med kommuneantikvaren.

Kommuneantikvaren er for øvrig orientert om at den forliggende saken blir fremmet til hovedutvalget, og har på bakgrunn av forståelse av ressurs situasjonen, gitt sin tilslutning til det forvaltningsgrepet som foreslås. Kommuneantikvaren mener også at de bestemmelsene som ligger i kommunedelplanen er detaljerte nok til å sikre at kulturmiljøet blir tatt vare på.

Rådmannens konklusjon

Rådmannen konstaterer at det ut fra dagens ressursituasjon ikke kan anbefales å starte reguleringsarbeid for Treborgområdet. Rådmannen vil vise den forliggende saksutredning der det pekes på muligheter til forvaltningsmessige grep som både kan ivareta kulturminneverdiene i området, og som kan sikre nødvendig informasjon til grunneiere og andre berørte parter. Rådmannens forslag til vedtak er utarbeidet i samsvar med dette.

Vedlegg:

SKM_C550i22031713520