



Saksframlegg

Arkivsak-dok. PLAN-25/00060-1
Saksbehandler Martin Due-Tønnessen

Utvalg	Møtedato

Melding om oppstart av planprosess og høring av planprogram for Områdeplan Sentrum Nord. Planid 192

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Det meldes om oppstart av Områdeplan Sentrum Nord. Planprogrammet legges på høring frem til 10. mai.

Vedlegg

Planprogram for Sentrum Nord

Sammendrag

I Tvedestrand kommune er det behov for flere sentrumsnære boliger. Det er sett på et område nord for dagens sentrum, hvor det er et betydelig potensial for fortetting i eksisterende bebyggelse og utnytting av det gamle skoleområdet. Det er mulig med fortetting og transformasjon av både offentlige og private arealer. Kommunen eier en rekke gamle verneverdige bygninger innenfor planområdet der både den gamle barneskolen og det gamle biblioteket er dominerende bygg i bybildet. Planarbeidet vil redegjøre for muligheter knyttet til denne bygningsmassen og arealene rundt, der både behovet for nye sentrumsnære boliger og verneverdiene må hensyntas. Planområdet tar blant annet for seg området rundt kommunehuset og park- og parkeringsarealene innover mot Søsterdalen. Planen vil se på mulige løsninger for dette området.

Planprogrammet som ligger vedlagt sier mye om foreløpige vurderinger og hvordan arbeidet legges opp.

Denne saken legger opp til en formell oppstart av planarbeidet, og at planprogrammet med dette kan legges ut på høring.

Bakgrunn (Fakta)

I henhold til forskrift om konsekvensutredninger skal det lages planprogram og konsekvensutredning når det skal bygges boliger i områder som ikke er i tråd med overordnet plan. I dette tilfellet er deler av planområdet avsatt til offentlige formål (barneskolen) og deler til næring (Frøja). Det er derfor laget et planprogram som må sendes på høring. I henhold til plan- og bygningsloven er høringsperioden for planprogram minimum 6 uker.

Vurderinger:

Området som omfattes av områdeplanen har et stort potensial for fortetting. Fortetting kan skje ved at man utnytter arealer på en mer effektiv måte. Det kan være ved å få flere bygg på samme areal, eneboliger kan erstattes av leilighetsbygg, forretningsbygg kan få flere etasjer og så videre.

I området er det en høy andel av bygninger som er mer enn 100 år. Såkalte SEFRAK-registrerte bygg er en viktig del av byens historie og har en høy verneverdi. I den sørlige delen av området er det mange bygg som har hatt viktige offentlige funksjoner. Noen av de viktige historiske byggene er:

- Barneskolen/Folkeskolen fra 1869
- Gymsalen. Bygd i 1887
- Sorenskriverboligen («Innbyggernes hus»). Oppført 1867
- Sorenskriverkontoret (Sjømannsforeningens hus). Bygd i 1867
- Det gamle biblioteket (Tvedestrand gamle- og sjømannshjem). Bygd i 1929. (Bygget er ikke SEFRAK-registrert)

Alle disse bygningene er kommunalt eid og har høy verneverdi. Planprosessen må avklare hvordan man skal utnytte bygningene og arealene rundt, på en måte der man får utnyttet potensialet i området.

I området rundt Ruhagen er det mange små boliger fra samme tidsepoke. I dette området tenker vi at verneplanen for området videreføres, med mer oppdaterte bestemmelser. Eiendommene er i hovedsak eid av private.

Det legges opp til at det lages en konsekvensutredning knyttet til kulturmiljøet for den eldre bebyggelsen. Det vil være et spesielt fokus på området med de kommunale bygningene sør i området. Her er det muligheter for transformasjon og fortetting, samtidig som det er utfordringer med verneverdiene. Administrasjonen er allerede i gang med å lage en teknisk beskrivelse av hvert bygg, som skal legge grunnlaget for en videre dialog med fylkeskommunen om dette kulturmiljøet.

Den nordlige delen av Tjenna med parkeringsplass og kommunehus er også en del av planområdet. Her ønsker vi å se på mulighetene for å forsterke de grønne verdiene. Vi har blant annet sett på mulighetene for å flytte arealene knyttet til ballbinge og lekeplass fra barneskoletomta. Det vil være naturlig å diskutere om man skal videreføre ballbinge med mer, eller om det er andre tiltak/anlegg som passer bedre ved en eventuell ny plassering. Her må man også se på hva som er kommet av idrettsanlegg ved idrettsparken og ny barneskole.

Vi håper å få til god medvirkning i prosessen. I forhold til gårdeiere/næringsdrivende som er interessert i å utvikle sine eiendommer legger vi opp til et informasjonsmøte rett etter at vedtak om oppstart er fattet. Vi har også en dialog med Ungt entreprenørskap om prosesser med barn og unge. Ungt entreprenørskap jobber blant annet med prosesser for å få barn og unge til å delta i byutvikling.

Det er søkt om midler til et prosjekt for sentrumsutvikling/mulighetsstudie. Dette er spesielt knyttet opp mot den gamle bebyggelsen ved barneskolen/biblioteket og Tjennaparken/kommunehuset. I den jobben som skal gjøres vil vi både se på hvordan vi kan utnytte den verneverdige bebyggelsen, og muligheter for fortetting i et verneverdig miljø. Resultatene av mulighetsstudiet vil være en viktig premissgiver for planarbeidet.

Fylkesvei 411 går gjennom planområdet. I henhold til fylkeskommunens holdningsklasse for denne veien er det en byggegrense på 25 meter fra midtlinja. Med bakgrunn i at vi er i et sentrumsområde hvor vi ønsker høy utnyttelse, vil det være aktuelt å se på mulighetene for å redusere byggegrensa i noen aktuelle byggeområder. I høringsperioden for planprogrammet ønsker vi derfor å få til en

avklaring med fylkeskommunen i forhold til dette kravet som vil være premissgivende for videre arbeid.

I budsjettet er det ikke satt av midler til planarbeidet. Dette er utfordrende i en tid der planavdelingen jobber med kommuneplanen i tillegg til private planforslag.

Det vil blant annet være kritisk at vi kan få manglende kapasitet innen kartproduksjon siden nåværende oppmålingssjef som har lang erfaring blir pensjonist. Fremdriftsplanen som legger opp til høring av planen tidlig i 2026 forutsetter at det er tilstrekkelig kapasitet gjennom hele planproduksjonen. Med bakgrunn i manglende ressurser varsles det at det vil bli svært krevende å holde en fremdriftsplan som innebærer første gangs høring på våren 2026.

I det vedlagte planprogrammet ligger avgrensningen av planområdet og en nærmere beskrivelse av hvilke oppgaver som skal utføres.

Økonomi

Planområdet omfatter betydelige kommunale arealer som gir grunnlag for fremtidige inntekter. Disse må reguleres for å gi forutsigbarhet fra en kjøper.

Kommuneplanens føringer

Området er avsatt til bebyggelse, men deler av området er avsatt til andre formål enn boliger. Det må derfor utarbeides planprogram med konsekvensutredning.

Alternative løsninger

Man kan avvente planprosessen inntil kommuneplanen er vedtatt. Da vil behovet for konsekvensanalyse falle bort siden tiltaket vil være i tråd med kommuneplanen. Utfordringen er at kommunen sitter på en rekke bygg som i stor grad står og forfaller, og aktuelle utbyggingsprosjekter blir liggende. Vi ser at det er svært vanskelig å bli kvitt kommunale bygg med tanke på transformasjon hvis aktuelle tiltak ikke er i tråd med kommuneplanen. Ved større transformasjonstiltak må det også foreligge en oppdatert reguleringsplan.

Konklusjon

Planprogrammet kan med dette forslag til vedtak legges på høring og det kan meldes om oppstart av planarbeidet.