



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 19.11.2012
Arkiv: :PL-, FA-L12,
GBR-13/1915, GBR-
13/1701
Arkivsaksnr.:
11/1264
Journalpostløpenr.:
12/29543

Avdeling:
Enhet:
Saksbehandler:
Stilling:
Telefon:
E-post:

Sentraladministrasjonen
Plankontoret
Dag Kjetil Tonheim
Plansjef
51 46 83 21
dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
200/12	Planteknisk utvalg	11.12.2012

Mindre reguleringsendring gnr. 13 bnr. 1915 - Strandgaten 49

Sammendrag:

Denne saken gjelder tilføyelse i bestemmelsene §2.2 Byggeområder for 22.4 offentlige bygninger og medfører at bruken av Strandgaten 49 merket offentlig kontor også tillates brukt til private kontor samt til lokaler for frivillige lag og organisasjoner. Dette er det gamle skolekontoret og skal avhendes. I utgangspunktet omfatter denne søknaden også endring av gatetun/offentlige parkeringsplasser til private plasser i Nedre Bekkegaten. Dette kan ikke fremmes som mindre reguleringsendring pga. naboprotester samt at rådmannen vurderer at offentlige parkeringsplasser ikke bør gjøres om til private. Det er lite parkeringsplasser i denne delen av byen og det vil i så fall også skape presedens i forhold til andre deler av byen. Rådmannen anbefaler at bestemmelsene endres slik at Strandgaten 49 merket kontor tillates brukt til private kontor samt til lokaler for frivillige lag og organisasjoner.

Saksgang:

Planteknisk utvalg avgjør saken.

Rådmannens forslag til vedtak 19.11.2012:

Planteknisk utvalg vedtar mindre reguleringsendring i reguleringsplan for Egersund sentrum (2-1)tilføyes følgende setning til § 2.2 byggeområder for 2.2.4 offentlige bygninger:

1. *"Bebyggelsen merket offentlig kontor gnr. 13 bnr. 1915 i Strandgaten 49 tillates brukt til private kontor samt til lokaler for frivillige lag og organisasjoner. Eventuelle bygningsmessige tilpassinger skal skje etter antikvariske prinsipper."*

Vedtaket er fattet med hjemmel i § 12-14 i plan og bygningsloven jf. § 12-4.

11.12.2012 Planteknisk utvalg

Møtebehandling:

Votering:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

PTU-200/12 Vedtak:

Planteknisk utvalg vedtar mindre reguleringsendring i reguleringsplan for Egersund sentrum (2-1) tilføyes følgende setning til § 2.2 byggeområder for 2.2.4 offentlige bygninger:

2. *"Bebyggelsen merket offentlig kontor gnr. 13 bnr. 1915 i Strandgaten 49 tillates brukt til private kontor samt til lokaler for frivillige lag og organisasjoner. Eventuelle bygningsmessige tilpassinger skal skje etter antikvariske prinsipper."*

Vedtaket er fattet med hjemmel i § 12-14 i plan og bygningsloven jf. § 12-4.

Vedtaket er enstemmig.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Mindre reguleringsendring gnr. 13 bnr. 1915 - Strandgaten 49

Reguleringsendringen er varslet til berørte parter, naboer. Det er kommet inn merknader som er gått gjennom i saken og som medfører at det kun er Strandgaten 49 det fremmes endringer for.

En vil i denne saken komme inn på følgende forhold:

- vurdering om det er mindre vesentlig reguleringsendring
- kort presentasjon av hva saken gjelder
- rådmannens vurdering og konklusjon

1. Vurdering om det er mindre vesentlig reguleringsendring

En vurderer dette til å være en mindre vesentlig reguleringsendring etter §12-14, der det står følgende:

*"§ 12–14 Endring og oppheving av reguleringsplan
For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Kommunestyret kan delegerer myndigheten til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan eller til å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen. Små endringer kan delegeres til administrasjonen. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig [§ 1–9](#)."*

Det reises ofte spørsmål om hva som kan anses for "mindre vesentlig endring" av reguleringsplan. I noen grad må det være opp til et skjønn i det enkelte tilfelle hvor grensen går. Det er heller ikke gitt uttømmende retningslinjer. En støtter seg i hovedsak på erfaringer og praksis ifra tidligere lov jfr. §28-1 nr. 2. Selv om mindre vesentlig endring av reguleringsplan behandles noe enklere enn full reguleringsendring etter gjelder bestemmelsene om samråd og medvirkning også for slike endringer, dvs. at bl.a. berørte sektormyndigheter må gis anledning til å uttale seg. Det er ikke klageadgang på avslag på en mindre vesentlig reguleringsendring.

Grensegangen mellom vesentlig og mindre vesentlig endring av reguleringsplan er et skjønsspørsmål som må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Viktige forutsetninger for å gjennomføre planen skal ikke forandres nevneverdig dersom endringen skal kunne behandles som "mindre vesentlig", noe en mener denne justeringen ikke medfører da en vurderer at bestemmelsene blir mer funksjonelle og tydelige, men endrer ikke forutsetningen.

Endring i bestemmelsene vil som hovedregel kunne behandles som en mindre vesentlig reguleringsendring. Dersom det faste planutvalget er i tvil om endringen er vesentlig, bør saken uansett behandles som vesentlig. Det samme gjelder dersom statlige og regionale myndigheter kommer vurderer endringen som vesentlig.

Etter en samlet vurdering vil en konkludere at dette dreier seg om mindre reguleringsendring da det gjelder endring av bestemmelsene samt viktige forutsetninger for å gjennomføre planen ikke blir endret. Videre medfører ikke endringen at en utelater formål, men presiserer bruksområdet. Dette vil så langt en vurderer det således komme inn under begrepet mindre vesentlig reguleringsendring og saken blir derfor fremmet etter §12-14.

Barn, unge

Ingen kjente.

§68 vurdering

Ingen kjente.

Universell utforming

Dette er et eldre bygg som ligger i vernesone I og vil måtte håndteres i forbindelse med byggesak eller lignende. Selve reguleringsendringen vil ikke ha konsekvens jfr. også at Felles brukerutvalg ikke har merknader til endringen.

Trafikksikkerhet, parkering m.m.

Ingen kjente av endringen.

2. Kort presentasjon av hva saken gjelder

Eigersund kommune har vedtatt å selge gnr. 13 bnr. 1915 - Strandgaten 49 (Hammergården) som i reguleringsplan vedtatt 18.02.1991 er regulert til Speialområder i kombinasjon med byggeområder-Offentlige bygninger (kontorer). Bygningen er for tiden ikke i bruk og Eigersund kommune har heller ikke planer/behov for å bruke bygningen.

Da det antas at det ikke vil være kjøpere til en bygning regulert som beskrevet over, så søkes det om endring av bestemmelsene slik at det åpnes opp for også å kunne benytte lokalene til private kontor, lokaler for frivillige lag og organisasjoner samt forsamlingslokale.

Det var i utgangspunktet søkt om en endring i arealbruken som også omfattet bolig. Det var ikke mulig å løse parkeringskravet i forhold til bolig og dette ville medført endring av offentlige parkeringsplasser (gatetun i reguleringsplanen) til privat parkering. Rådmannen vurderer det som uheldig å gjøre om offentlige parkeringsplasser til private og viser til at dette også vil skape presedens i forhold til andre deler av byen som har de samme utfordringene. Det er også innkommet protester fra naboer herunder Feylingsbua som går imot endring av parkeringsplasser. Dette gjør at saken knyttet til parkeringsplasser ikke kan fremmes som en mindre reguleringsendring.

Denne søknaden ble trukket etter møte med bygg- og eiendom og en sendte ut nytt varsel om mindre reguleringsendring datert 18.10.12 og det er denne med tilhørende uttaler som behandles i denne saken og omfatter ikke parkering, men kun bruk av bygning på 13/1915. En har i samråd med bygg og eiendomsseksjonen foreslått å legge inn en bestemmelse til Hammergården slik at bruken også vil omfatte private kontor samt lokaler for frivillige lag og organisasjoner.

Formuleringen vil således være:

"Bebyggelsen merket offentlig kontor gnr. 13 bnr. 1915 i Strandgaten 49 tillates brukt til private kontor samt til lokaler for frivillige lag og organisasjoner. Eventuelle bygningsmessige tilpassinger skal skje etter antikvariske prinsipper."

3. Gjennomgang av uttaler

Grunneiere, naboer samt berørte statlige myndigheter er kontaktet senest i brev datert . Det er kommet inn følgende uttaler:

	Fra	Merknader	Administrasjonens foreløpige vurdering	
Uttaler				
1.	Stiftelse Feylingsbua Egersund	<input type="checkbox"/> Ber om at reguleringsendringen kun skal omfatte gnr. 13/1915 – Strandgaten 49 og at en utelater i sin helhet brn. 1701. Som skal være uforandret.	<input type="checkbox"/> Rådmannen viser til at reguleringsendringen kun omfatter gnr. 13 bnr. 1915 i Strandgaten 49. Den omfatter ikke bnr. 1701.	J
2.	Regionantikvaren	<input type="checkbox"/> Det hadde vært noe mer betryggende hvis det hadde kommet en tilføyelse: "Bebyggelsen merket kontor tillates utleid til private kontorer og allmennyttige forsamlingslokaler" og med tilføyelse: Eventuelle bygningsmessige tilpassinger skal skje etter antikvariske prinsipper.	<input type="checkbox"/> Rådmannen legger dette til grunn.	J
3.	Felles brukerutvalg	<input type="checkbox"/> Ingen merknad.	<input type="checkbox"/> Rådmannen tar dette til orientering.	O

4. Rådmannens vurdering og konklusjon

Rådmannen viser til gjennomgang og vurdering i pkt. 1-3 og vil derfor etter en samlet vurdering innstille på at PTU vedtar en mindre vesentlig reguleringsendring:

1. *"Bebyggelsen merket offentlig kontor gnr. 13 bnr. 1915 i Strandgaten 49 tillates brukt til private kontor samt til lokaler for frivillige lag og organisasjoner. Eventuelle bygningsmessige tilpassinger skal skje etter antikvariske prinsipper."*

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente. En antar det vil gjøre det lettere å få solgt bygningen.

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

~ 0 ~

Alternative løsninger:

Miljøutvalget vedtar ikke mindre reguleringsendring i reguleringsplan for Egersund sentrum (2-1) for § 2.2 byggeområder for 2.2.4 offentlige bygninger.

Vedtaket er fattet med hjemmel i § 12-14 i plan og bygningsloven jf. § 12-4.

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
254102	Høringsuttalelse fra Felles brukerutvalg vedr. reguleringsendring gnr. 13 bnr. 1915 og gnr. 13 bnr. 1701 - Strandgaten 49 og Nedre Bekkegate
251794	Uttalelse til reguleringsendring gnr. 13 bnr. 1915 og gnr. 13 bnr. 1701 - Strandgaten 49 og Nedre Bekkegate
249737	Reguleringsendring gnr. 13 bnr. 1915 og gnr. 13 bnr. 1701 - Strandgaten 49 og Nedre Bekkegate
187564	Utsnitt av reguleringsplan Strandgaten 49 og Nedre Bekkegate.pdf

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I 31.05.2011	Eigersund kommune TVEDT TOVE SYNNØVE; PETTERSON UNNI; PETTERSON ODDVAR; GUNDERSEN JACOB STIAN; FEYLINGSBUA EGERSUND STIFTELSEN; EIGERSUND KOMMUNE; EIGERSUND HAVNEVESEN KF; Bjarne Rosenblad; Mattilsynet;	Søknad om omregulering av gnr. 13 bnr. 1915 (Strandgaten 49) og gnr. 13 bnr. 1701 (areal ved Nedre
2	U 22.08.2011	Roger Tengsareid; Knut Jan Kluge; Ernst Torgersen; Helge Waage; Barnas representant i plansaker; Felles brukerutvalg; Sentrumsforeningen i Egersund; Rogaland fylkeskommune; Dalane Energi; Rogaland fylkeskommune; Fylkesmannen i Rogaland; Statens vegvesen;	Forespørsel om reguleringsendring - gnr. 13 bnr. 1915 og gnr. 13 bnr. 1701 - Strandgaten 49 og Nedre Bekkegate

			Brannvesenet i Sør Rogaland IKS	
4	X	22.08.2011		Bestemmelser for reguleringsplan Egersund sentrum
3	X	22.08.2011		Utsnitt av reguleringsplan Strandgaten 49 og Nedre Bekkegate
5	I	07.09.2011	Statens vegvesen	Uttalelse - forespørsel om reguleringsendring gnr. 13 bnr. 1915 og 1701, Strandgaten 49 og Nedre Bekkegate
6	I	20.09.2011	BR- representant i plansaker	Uttalelse til forepørsel om reguleringsendring gnr. 13 bnr. 1915 og gnr. 13 bnr. 1701
8	I	20.09.2011	Stiftelsen Feylingbua Egersund	Merknad/protest mot reguleringsendring gnr. 13 bnr. 1701 - Nedre Bekkegate
10	I	26.09.2011	Tove Synnøve Tvedt	Uttalelse vedr. Strandgaten 49 og Nedre Bekkegate reguleringsendring
9	I	30.09.2011	Rogaland fylkeskommune	Uttalelse - reguleringsendring gnr. 13 bnr. 1915 og 1701 - Strandgaten 49 og Nedre Bekkegate
11	I	11.10.2011	Eigersund havnevesen KF	Uttalelse - reguleringsendring gnr. 13 bnr. 1915, 13 og 1701
12	I	30.03.2012	Stiftelsen Feylingbua Egersund	Forespørsel om reguleringsendring - gnr. 13 bnr. 1915 og gnr. 13 bnr. 1701 - Strandgaten 49 og Nedre Bekkegate
13	U	04.10.2012	TVEDT TOVE SYNNØVE; PETTERSON UNNI; PETTERSON ODDVAR; GUNDERSEN JACOB STIAN; FEYLINGSBUA EGERSUND STIFTELSEN; EIGERSUND KOMMUNE; EIGERSUND HAVNEVESEN KF; Knut Jan Kluge; Rogaland fylkeskommune TVEDT TOVE SYNNØVE; PETTERSON UNNI; PETTERSON ODDVAR; GUNDERSEN JACOB STIAN; FEYLINGSBUA EGERSUND STIFTELSEN; EIGERSUND KOMMUNE; EIGERSUND HAVNEVESEN KF; BR- representant i plansaker; Bjarne Rosenblad; Roger Tengsareid;	Mindre reguleringsendring gnr. 13 bnr. 1915 og gnr. 13 bnr. 1701 - Strandgaten 49 og Nedre Bekkegate
14	U	18.10.2012		Reguleringsendring gnr. 13 bnr. 1915 og gnr. 13 bnr. 1701 - Strandgaten 49 og Nedre Bekkegate

Knut Jan Kluge;
 Barnas representant i
 plansaker;
 Felles brukerutvalg;
 Rogaland
 fylkeskommune;
 Brannvesenet i Sør
 Rogaland IKS

16 | 24.10.2012 | Stiftelse Feylingsbua
 Egersund

Uttalelse til reguleringsendring gnr. 13 bnr. 1915
 og gnr. 13 bnr. 1701 - Strandgaten 49 og Nedre
 Bekkegate

Parter i saken:

N	EIGERSUND HAVNEVESEN KF	Postboks 117	4379	EGERSUND	
N	EIGERSUND KOMMUNE	Postboks 580	4379	EGERSUND	
N	FEYLINGSBUA EGERSUND STIFTELSEN	Strandgata 46	4370	EGERSUND	
N	GUNDERSEN JACOB STIAN	BRENNEVEIEN 63 A	1339	VØYENENGA	
N	PETTERSON ODDVAR	GRASHOLMRINGEN 24 A	4085	HUNDVÅG	
N	PETTERSON UNNI	GRASHOLMRINGEN 24 A	4085	HUNDVÅG	
N	TVEDT TOVE SYNNØVE	STRANDGATEN 51	4370	EGERSUND	