



Saksbehandler: Karl Inge Stumo

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
091/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	06.09.2022

Gnr.57 bnr.713 Bruksendring fra sjøhus til museum kunstgalleri og forsamlingslokale Holmen 13

Forslag til vedtak:

HTM godkjenner søknaden om bruksendring i samsvar med planens §3 andre ledd og merknad tas ikke til følge. Ulempene for naboer anses ikke å være større enn det som må påregnes i Gamle Skudeneshavn hvor det legges opp til vern gjennom aktiv bruk.

Hovedutvalg teknisk og miljø 06.09.2022:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 091/22 Vedtak:

HTM godkjenner søknaden om bruksendring i samsvar med planens §3 andre ledd og merknad tas ikke til følge. Ulempene for naboer anses ikke å være større enn det som må påregnes i Gamle Skudeneshavn hvor det legges opp til vern gjennom aktiv bruk.

Saksutredning

Sammendrag

Holmen 13 (ofte kalt «Blondefabrikken») fikk i mars 2018 midlertidig dispensasjon til bruk som bla forsamlingslokale. Det er nå søkt om permanent bruksendring til kunstgalleri/museum/forsamlingslokale. I ettertid er reguleringsplanen endret slik at slik bruk i utgangspunktet ikke krever dispensasjon fra reguleringsplanen, men det er i planen lagt inn en formulering –§3 tredje ledd- som åpner for tolkning på dette punktet:

Plan R113 Gamle Skudeneshavn

§3 Våningshus skal nyttes til boligformål, men kan med kommunens samtykke også benyttes til mindre håndverksmessige erverv, forenings- og lagsarbeid, overnatting, kafédrift, galleri og annen kulturformidling.

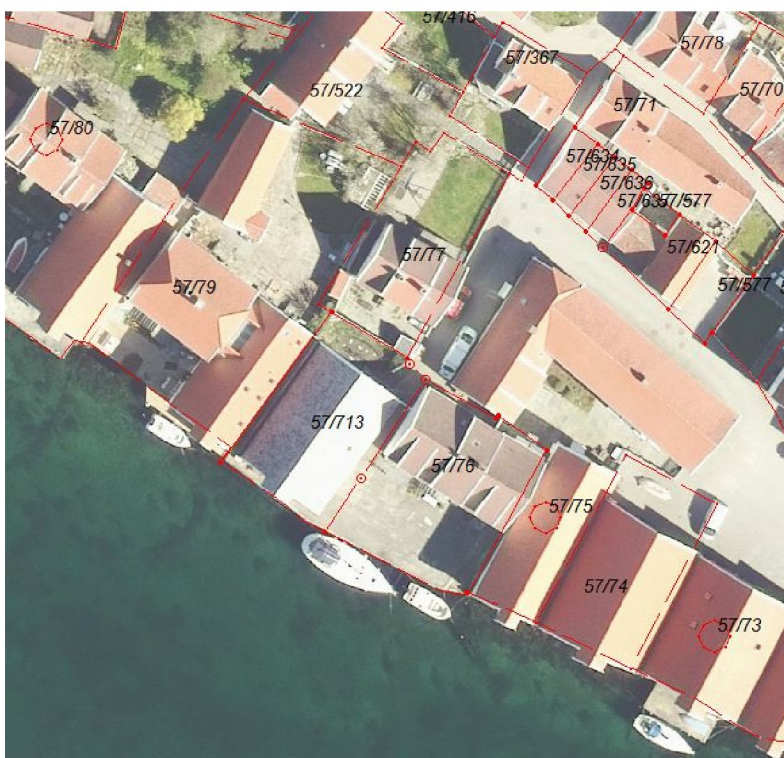
Øvrig bebyggelse, for eksempel uthus og sjøhus, kan også søkes omdisponert til de samme formål. Inntil 150 m2 av den enkelte bygningss samlede bruksareal kan nyttes til kafédrift. For

omdisponering til andre formål gjelder ingen arealbegrensninger.

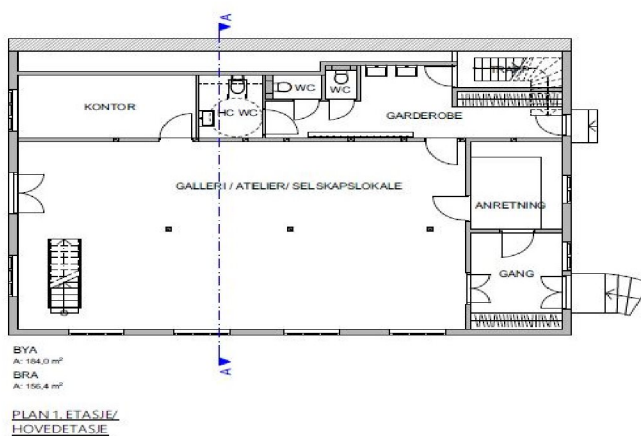
Dersom kommunen finner at en omsøkt etablering vil være til ulempe for beboerne i tilgrensende boligområde eller overstiger kulturmiljøets tålegrense for aktivitet, kan kommunen avslå søknad om etablering nevnt i denne bestemmelses første ledd.

Bakgrunn for saken

Mars 2022 gikk den midlertidige dispensasjon for byggets bruk som museum/forsamlingslokale mm ut. Det er nå søkt om permanent bruksendring for bygget. Det foreligger merknader fra eierne av naboeiendom Gnr.57 bnr.77



Flyfoto 2017-søkers bygg med skifertak-nabo/nord-nordøst for dette



Saks- og faktaopplysninger

Det foreligger uttale fra kommuneantikvar som gjengir deler av uttale til søknad om tilsvarende bruk i 2018:

Vern gjennom bruk er et av kulturminneforvaltningens viktigste prinsipper. En bygning blir bedre tatt vare på dersom eierne kan bruke bygningen til noe som gir mening for dem. Ny aktivitet må tilpasses det omkringliggende boligmiljøet. Det opplyses at arrangement i bygningene ikke skal gjennomføres daglig, men ved behov/anledning- en form for «eventbasert» drift. Det er viktig at dette følges opp, slik at belastningen på bomiljøet blir minst mulig. Det er positivt at tiltakshavere ønsker å etablere en lydvegg innvendig i sjøhuset for å dempe sjenerende støy. Arrangement bør i all hovedsak holde seg innenfor normal nattero hva gjelder støy.

Eventuell trafikk til eiendommen som følge av ny bruk bør i all hovedsak begrenses. Eiendommen ligger plassert i en del av byen med smal tilkomst, og allerede utfordrende trafikkbilde. Tiltakshavere bør ta ansvar for å informere brukere og andre om dette, slik at gjester i stor grad kan komme gående.

Vi oppfordrer eier til å ta vare på innvendige, eldre bygningsdeler i så stor grad som mulig.

Søknaden er oversendt Foreningen Gamle Skudeneshavn som ikke har kommet med uttale til søknaden.

Saken skal ikke behandles av Fylkeskommunen (Fredningen) da dette ikke omfattes av denne.

Det foreligger tillatelse fra Arbeidstilsynet.

Innkomne merknader

Det foreligger to merknader fra eierne av Gnr.57 bnr.77- dette er for øvrig den eneste boligen som grenser til søkers eiendom, de resterende naboene har andre formål. (sjøhus, skole/museum, overnatting mm)

Merknadene er omfattende og er vedlagt i sin helhet- merknadene går i hovedsak på forhold knyttet til:

1. Regulering/bruk av området
2. Parkering/trafikk/adkomst
3. Støy/uheldig oppførsel
4. Avfall

Søker/tiltakshaver har kommentert nabomerknadene, tilsvar er omfattende og vedlagt i sin helhet.

Saksbehandlers kommentar til merknader:

Det er ikke krav til parkering i Gamle Skudeneshavn jf planens §3 4.ledd:

Det stilles ikke krav til etablering av parkingsplasser i tilknytning bruksendringer nevnt i bestemmelsens første og annet ledd. Denne bestemmelsen går foran parkeringsbestemmelser gitt i kommuneplanens arealdel godkjent 16.06.2015.

Det gjøres oppmerksom på at det for tiden pågår arbeid (forventet ferdigstillelse høsten 2022)

med felles avfallsløsning for Gamle Skudeneshavn-det skal da ikke være avfallsdunker til den enkelte bolig/bygg.

Vurdering:

Det ble i reguleringsendring i plan R113 Gamle Skudeneshavn i 2018 gjort endringer i plan for å gjøre det enklere å ta bygninger i bruk i planområdet. Hensikten med dette var å sikre at bygningene ikke sto og forfalt fordi det ikke var interesse/økonomi til å holde bygningene ved like. Dette er også videreført i fredningen- bruksendringer blir ikke normalt omfattet av fredningen før de innebærer utvendige endringer. Det ble da også lagt til i planbestemmelsen et avsnitt for å sikre at slik bruk ikke ble tillatt dersom ulempene for naboer ble for store.

Fordelene ved slik bruksendring er at bygget holdes i bruk og skaper inntekter som kan brukes til å holde bygget i stand. Det er også en fordel for befolkning og besøkende i Skudeneshavn at det finnes tilbud om lokaler til slik aktivitet, særlig i festivalhelgene og høysesongen for turister er det stort behov for lokaler til både arrangementer og utstillinger mm.

Ulempene er at slik bruk medfører noe trafikk, støy og annet som for naboer kan være til ulempe, og det må her bemerkes at flere av de andre naboeiendommene har annen bruk enn bolig. Saksbehandler har fått denne oversikten fra kommuneantikvar som kjenner området og bruken godt:

Holmen 9 og 11 bolig

Holmen 15 Gjestgiveri

Holmen 7- sjøhus, samt delvis boligdel

Søragadå 19 –står mye tomt noe brukt til utleie/galleri (saksbeh kommentar: registrert som «annet kulturhus»)

Søragadå 21 Galleri m/ leilighet loft

Oversikten er ikke komplett men viser at det er stor andel bygg i området som ikke er bolig.

Det er ofte konflikt mellom disse interessene når det søkes om bruksendring innenfor planområdet og søknaden legges frem til politisk behandling da vedtaket vil ha prinsipiell verdi.

Vedlegg:

Gnr. 57, bnr. 713 - Uttalelse fra Arbeidstilsynet

Kommuneantikvarens kommentar

Gnr. 57, bnr. 713 - Bruksendring fra sjøhus til museum og kunstgalleri - Holmen 13

Gjenpart nabovarsel

Svar på nabovarsel - Tor Helge Tjøstheim - Merknad

Svar på nabovarsel - Jannicke Myge Tjøstheim - Merknad

Kommentar til nabomerknader

Situasjonskart

Plantegning - 2etg og Snitt

Plantegning - 1etg og Uetg

Erklæring om ansvarsrett

Uttalelse Rogaland fylkeskommune

Gjennomføringsplan

14__Vedleggsopplysninger_KAN-INNEHOLDE-PERSONOPPLYSNINGER.xml

17_Skjema_KAN-INNEHOLDE-PERSONOPPLYSNINGER.xml
AcosSvarInn.xml