



DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Statsråden

Fylkesmannen i Rogaland
Postboks 59
4001 STAVANGER

Deres ref
213/4122

Vår ref
17/1429-5

Dato
18. juli 2017

Sandnes kommune – innsigelse til reguleringsplan for sentrumskvartal i Sandnes sentrum

Det vises til oversendelse fra Fylkesmannen i Rogaland 13. mars 2017. Saken gjelder detaljregulering for kvartalene Gjesdalveien, Langgata, Flintergata og St. Olavsgate i Sandnes kommune. Reguleringsplanen legger til rette for transformasjon av kvartalene ved nybygging, ombygging og riving av eksisterende bygninger. Planen omfatter også nye uterom og torg. Saken er sendt til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for avgjørelse etter plan- og bygningsloven § 12-13. Bakgrunnen er at Rogaland fylkeskommune fremmet innsigelse til planen ut fra hensynet kulturminner/bygningsmessige verdier for Øglændgården. Departementet skal på denne bakgrunn vurdere om den planlagte utbyggingen kommer i konflikt med nasjonale eller vesentlige regionale interesser.

Departementet godkjenner detaljregulering for sentrumskvartal i Sandnes kommune. Departementet har i sine vurderinger kommet til at endringen for Øglændgården er avklart i tidligere reguleringsplan fra 2009. Etter departementets mening er derfor adgangen til å fremme innsigelse falt bort. Innsigelsen fra fylkeskommunen er med dette heller ikke tatt til følge.

Bakgrunn

Sandnes kommune vedtok 6. februar 2017 reguleringsplan for fornying og opprusting av sentrum i Sandnes kommune. Planen gjelder detaljregulering for kvartalene Gjesdalveien, Langgata, Flintergata og St. Olavsgate. Reguleringsplanen legger til rette for transformasjon av kvartalene ved nybygging, ombygging og riving

av eksisterende bygninger. Planen omfatter også nye uterom og torg. Samlet nytt utbyggingsareal i planområdet er ca. 20.000 m² BRA.

Øglændbygget er fra i 1935 og er en ombygging av et eldre bygg i kombinasjon med en ny del. Det er i funksjonalistisk stil og en del av byens industrihistoriske identitet. Bygget har i dag saltak i skifer samt et hjørnetårn mot Krossen i Langgata.

Sandnes kommune har stilt spørsmål til om det er rettslig grunnlag for innsigelsen. Det vises til at reguleringsplan fra 17. september 2009 tillater riving av hele bygget, og at det erstattes med et nytt bygg med samme uttrykk med inntrukket taketasje og forhøyet hjørnetårn. Kommunen sier at Øglændbyggets nederste etasjer er det sentrale, og at saltaket ikke er en viktig del av gatebildet. Det vises blant annet til at saltaket kun er synlig fra noen få steder i byen. Kommunen viser også til at de vil priorite områdene langs Langgata ved å oppgradere gaterom og ved å ivareta vernehensyn.

Rogaland fylkeskommune har fremmet innsigelse til planen. Innsigelsen er begrunnet i utformingen av tak og tårn på Øglændgården, som ligger på hjørnet av Langgata og Gjesdalveien. Fylkeskommunen sier at vernet av Øglændgården svekkes ved at det tillates at saltaket erstattes med en inntrukken etasje samt tillates et høyere tårnbygg. Det vises også til at innsigelsen gjelder en beskjedent del av reguleringsplanen. Fylkeskommunen mener at gevinsten ved denne delen av utbyggingen ikke vil veie opp for det kulturvernsmessige tapet.

Meklingsmøte ble gjennomført 13. februar 2017. Partene kom ikke til enighet om Øglændgården. Det ble derfor konkludert med at meklingen ikke førte frem.

Fylkesmannen i Rogaland mener at fylkeskommunens rett til å fremme innsigelse har falt bort fordi tiltaket er avklart i reguleringsplan fra 17. september 2009. Denne planen er også nyere enn ti år. Med bakgrunn i at reguleringsplanen fra 2009 åpner for å rive hele Øglændgården, mener fylkesmannen at fylkeskommunen ikke har grunnlag for å fremme innsigelse, jf. plan- og bygningsloven § 5-5.

Fylkesmannen viser til at det er viktig å få til fornying og opprustning av Sandnes Sentrum, noe detaljreguleringen vil bidra til. Fylkesmannen mener også at kommunen har tatt vare på vesentlige bygningsmessige verdier for Øglændgården.

Befaring med møte ble gjennomført 23. mai 2017 med deltagere fra kommunen, fylkesmannen, fylkeskommunen, Riksantikvaren, Klima- og miljødepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Klima- og miljødepartementet mener retten til å fremme den aktuelle innsigelsen er falt bort. Etter Klima- og miljødepartementet sitt syn gjelder innsigelsen de samme forhold som ble avgjort ved reguleringsplanen fra 2009. Klima- og miljødepartementet viser til plan- og bygningsloven § 5-5.

Departementets vurderinger

Kommunal- og moderniseringsdepartementet vil i det følgende ta stilling til om detaljregulering for Sandnes sentrum skal godkjennes slik planen er lagt frem av kommunen, eller om innsigelsene til planen skal tas til følge.

Saken behandles etter plan- og bygningsloven. Etter § 5-4 første ledd kan berørt statlig og regionalt organ fremme innsigelse til forslag til kommuneplanens arealdel og reguleringsplan i spørsmål som er av nasjonal eller vesentlig regional betydning, eller som av andre grunner er av vesentlig betydning for vedkommende organs saksområde. Etter § 12-13 andre ledd avgjør departementet om innsigelsen skal tas til følge.

Spørsmål er om utformingen av tak og tårn på Øglændgården i så stor grad er i strid med regionale og nasjonale interesser at det tilsier at kommunens detaljregulering må settes til side. Før det kan tas stilling til dette spørsmålet må det avklares om fylkeskommunen har anledning til å fremme innsigelsen mot de aktuelle tiltakene på Øglændgården.

Det følger av plan- og bygningsloven § 5-5 første ledd at det ikke kan fremmes innsigelse mot forhold i plansak som det kunne ha vært fremmet innsigelse mot i forbindelse med en tidligere plan om samme forhold. En forutsetning er at planen er vedtatt i løpet av de ti foregående år. Dersom kommunen og innsigelsesorganet er uenig om adgangen til å fremme innsigelse, avgjør departementet spørsmålet når innsigelsessaken er sendt til departementet, jf. § 5-5 første og andre ledd.

I reguleringsplanen fra 17. november 2009 åpnes det for riving av Øglændgården sammen med mesteparten av det kvartalet huset ligger i. Det tillates oppføring av ny bolig- og næringsbebyggelse. Etter planens reguleringsbestemmelse § 5.1 kan Øglændgården erstattes med en bygning i fire etasjer. Det er forutsatt at fasadene gjenoppføres "med tilnærmet samme form, detaljering, material- og fargebruk som opprinnelige fasader". Det ble ikke reist innsigelse mot denne reguleringsplanen.

Kommunedelplan for Sandnes sentrum ble godkjent 6. september 2011. I kommunedelplanen ble blant annet kravet til byggehøyder i sentrumsområdet skjerpet til maks 16 meter. Samtidig ble det bestemt at reguleringsplanen fra 2009, med byggehøyder på inntil 20 meter, fortsatt skulle gjelde uendret, jf. plan- og bygningsloven § 11-8 andre ledd bokstav f).

I 2013 ble det fremmet forslag til ny detaljregulering for kvartalet som var omfattet av planen fra 2009 samt for nabokvartalet i nordøst. Etter planforslaget skal Øglændgården bevares, og bygningen skal tilbakeføres til opprinnelig eksteriør. Når det gjelder bevaringen, er det gitt unntak for saltaket på loftet. Det åpnes for flatt tak, slik at det kan bygges en inntrukket toppetasje for boliger til erstatning for loftet. Videre gir detaljreguleringen unntak for hjørnetårnet, som kan hevet med ca. 1,5 meter.

På befaringen i saken redegjorde fylkeskommunen for at planforslaget fra 2013 i sum åpner for mye større byggehøyder enn det reguleringen i 2009 og kommunedelplanen i 2011 tillater.

I høringen fra Klima- og miljødepartementet vises det til at fylkeskommunens innsigelse mot endringene i Øglændgården blant annet skyldes presset mot kulturminnene som følge av nye byggehøyder i planforslaget for øvrig. Selve innsigelsen er imidlertid ikke rettet mot disse byggehøydene. Innsigelsen fra fylkeskommunen er begrunnet i utformingen av tak og tårn på Øglændgården. Disse forholdene ble fastsatt i formål og bestemmelser i reguleringsplanen fra 2009. Etter denne planen kunne Øglændgården rives og erstattes av nybygg i fire etasjer med tilnærmet samme form og fasader. Reguleringsplanen fra 2009 er også vedtatt i løpet av de foregående ti år.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet slutter seg til vurderingene til Klima- og miljødepartementet når det gjelder anledning til å fremme innsigelsen mot de aktuelle tiltakene på Øglændgården. Departementet kan heller ikke se at nye opplysninger i saken tilsier at det bør åpnes for innsigelse. Videre kan det ikke legges til grunn at forholdene fylkeskommunen har fremmet innsigelse mot ikke var ment å fremgå av tidligere plan. Etter departementets vurdering, er retten til å fremme innsigelse mot de aktuelle tiltakene på Øglændgården falt bort, jf. plan- og bygningsloven § 5-5 første ledd.

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-13 andre ledd godkjenner departementet detaljregulering for kvartalene Gjesdalveien, Langgata, Flintergata og St. Olavsgate i samsvar med kommunens vedtak av 6. februar 2017.

Departementets vedtak er endelig og kan ikke påklages. For kunngjøring av den endelige planen gjelder plan- og bygningsloven § 12-12. Sandnes kommune er orientert om departementets vedtak ved kopi av dette brevet.

Med hilsen

Jan Tore Sanner

Kopi

Klima- og miljødepartementet
Riksantikvaren - Direktoratet for kulturminneforvaltning
Rogaland fylkeskommune
Sandnes kommune