

DAGSORDEN Fylkesutvalget d. 15-03-2022

Mødedato Tirsdag d. 15. marts 2022 kl. 11:30

Mødested Digitalt møte

Indholdsfortegnelse

SP 1/2022 Spørsmål til fylkesutvalget 15. mars 2022 - Ålgårdbanen.....	3
Møtedokumenter.....	5
SP 2/2022 Spørsmål til fylkesutvalget 15. mars 2022 - Tannhelsetilbud i Tananger.....	6
PS 45/2022 Godkjenning av protokoll fra fylkesutvalgets møte 15. februar 2022.....	7
PS 46/2022 Samarbeidende kraftfylke - vedtektsendringer.....	8
PS 47/2022 Ferde AS - informasjon om fordeling av inntekt fra salget av Flyt AS.....	11
PS 48/2022 Sola kommune gnr 3, bnr 71, 714 og 713 - plan 0587 - Tananger Indre Havn - Havnevei.....	12
PS 49/2022 Sokndal kommune - gnr 2 bnr 28 - Klage på vedtak - Dispensasjon for riving av vernevei.....	35
PS 50/2022 Stavanger kommune - reguleringsplan for Vaulen skole - plan 2758.....	43

Spørsmål

Arkivreferanse: 2019/44762-38
Saksbehandler: Harald Eide Ellingsen
Avdeling: Utvalgssekretariat

Spørsmål til fylkesutvalget 15. mars 2022 - Ålgårdbanen

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
1/2022	15.03.2022	Fylkesutvalget

Spørsmål fra Heidi Bjerga, SV

Fylket har støttet opp om fortsatt drift på Ålgårdsbanen i mange år. Nå leser vi at fylket via VRI støtter opp om å gjøre traseen om til vei. Mobility Forus har søkt og fått midler fra VRI Rogaland til prosjektet «Ålgårdbanen som utviklings- og testarena». Dette skjer med fylkeskommunale midler, på en jernbanestrekning som kommunene og fylket har sagt vi vil prioritere å opprettholde og gjenåpne.

I fjor henvendte Mobility Forus seg til kommunene Sandnes og Gjesdal vedrørende Ålgårdsbanen. De ønsket å bruke traseen til utvikling av ny teknologi for kollektivtransport. Gjesdal takket nei, flertallet der ønsker seg skinner og bane, mens i Sandnes var formannskapet delt, men der sa flertallet ja. Dette er eneste kommunene som har uttalt seg i saken, og eneste behandlingen folkevalgte har hatt av denne saken.

I 2016 vedtok Rogaland fylkesting følgende formulering i høringsuttalelse til NTP for perioden 2018 – 2029: «Rogaland fylkeskommune ber om at det blir sett i gang planarbeid med sikte på gjenopning av Ålgårdbanen etter at utbygginga av dobbeltsporet mellom Sandnes og Nærbø er satt i gang.»

I fylkesutvalget så seint som i oktober 2019 i sak 198/2019 – Iverksettelse av prosess for nedleggelse av Ålgårdbanen – høring, vedtok flertallet følgende: I tråd med nylig vedtatt regionalplan for Jæren frarår fylkesutvalget å ta Ålgårdbanen ut av det nasjonale banenettet før behov, mål og finansiering er avklart. I forbindelse med denne høringen gikk sju av ni høringsinstanser imot nedleggelse, blant Sandnes, Gjesdal, Stavanger, Klepp, Statsforvalteren og fylkeskommunen. I Stavanger ba de om en konseptvalgutredning, og fylket etterlyste også avklaringer. Dette er ikke gjort.

I forbindelse med henvendelsen fra Mobility Forus til Sandnes og Gjesdal i fjor ble det startet en underskriftskampanje som i løpet av bare etpar dager fikk opp mot 700 signaturer:

Vi ønsker miljøvennlig, hurtig skinnegående trafikk med god kapasitet som kan avlaste veinettet og bidra til bedre bymiljø i Stavanger, Sandnes, Figgjo og Ålgård!

Vi ønsker ikke at politikerne godkjenner bruk av banen til andre løsninger som bussvei, opparbeidet turvei og annet som kan lage hindringer for en hurtig gjenåpning for tog!

Vi i SV mener det vil være et blindspor å asfaltere Ålgårdsbanen. Strekingen har et potensiale for opp mot en million reisende hvert år som jernbane, noe som gjør strekningen økonomisk bærekraftig. Dette potensialet må ikke skusles vekk i et forsøk på det som noen kaller modernisering, men som vi mener er å gå baklengs inn i framtiden. Kapasiteten vil ikke være i nærheten av hva en jernbane har. Men det viktigste av alt er at det ikke er gjort noen som helst utredning eller avklaringer.

Spørsmål:

Mener fylkesordfører det er rett bruk av fylkeskommunale midler for å utrede forslag som vil asfaltere Ålgårdsbanen og legge hinder for gjenåpning av banen?

Møtedokumenter

Spørsmål

Arkivreferanse: 2019/44762-39
Saksbehandler: Harald Eide Ellingsen
Avdeling: Utvalgssekretariat

Spørsmål til fylkesutvalget 15. mars 2022 - Tannhelsetilbud i Tananger

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
2/2022	15.03.2022	Fylkesutvalget

Spørsmål fra Margrete Dysjaland, FrP

Etter vedtak gjort i formannskapet i sola kommune 25 januar 2022 om tannhelsetilbud i Sola kommune så ønsker vi å løfte deres sak også her.

Fylkestannhelsesjefen i Rogaland har uttalt at det må eventuelt komme nytt vedtak om denne saken skal løftes, derfor ønsker jeg å stille følgende spørsmål til fylkesordfører:

Vil fylkesordfører se nærmere på mulighetene for å reetablere tannhelsetilbudet i Tananger eller sikre at Tananger blir tatt med som prøveprosjekt for OPS (Offentlig Privat samarbeid) innen tannhelse?

Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2019/23874-42
Saksbehandler: Harald Eide Ellingsen
Avdeling: Utvalgssekretariat

Godkjenning av protokoll fra fylkesutvalgets møte 15. februar 2022

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
45/2022	15.03.2022	Fylkesutvalget

Vedlegg:

- 1 Protokoll fra fylkesutvalgets møte 15. februar 2022

Innstilling

Protokoll fra fylkesutvalgets møte 15. februar 2022 godkjennes.

Marianne Chesak
fylkesordfører

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.

Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2019/26498-11
Saksbehandler: Siri Frafjord Landa
Avdeling: Fylkesadvokaten

Samarbeidende kraftfylke - vedtektsendringer

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
46/2022	15.03.2022	Fylkesutvalget

Vedlegg

1. Årsmøteinnkalling
2. Årsmelding og regnskap 2020
3. Årsmøte og regnskap 2021
4. Vedtekter

Sammendrag/saken gjelder

Saken gjelder vedtektsendringer i foreningen Samarbeidende kraftfylke.

Fylkesrådmannens innstilling

Vedtektene for foreningen Samarbeidende kraftfylke endres i § 5 til:

«Årsmøte innkalles av styret så tidlig som mulig, med minst to måneders varsel. Agendaen for møtet sendes medlemmene med minst 1 måneds varsel. Ved innkalling til ordinært årsmøte skal også årsberetning og årsregnskap medfølge som vedlegg. Dersom det er spesielle saker som oppstår i perioden mellom innkalling og årsmøtet kan dette ettersendes for behandling.

Eventuelle forslag fra medlemmene må være styret i hende senest 1 måned før årsmøtet. Hvert medlem representeres av én representant hver på årsmøtet. Representanten utpekes av medlemmet selv blant folkevalgte i medlemsfylke.»

Inge Smith Dokken
fylkesdirektør

Siri Frafjord Landa
fylkesadvokat

Bakgrunn for saken

Rogaland fylkeskommune har i en rekke år deltatt i et kraftfylkessamarbeid med flere andre fylkeskommuner. I 2013 ble det vurdert som hensiktsmessig å opprette en forening for å videreføre kraftsamarbeidet og hvor samarbeidsfylkene skulle være medlemmer i foreningen. Vedtekter for foreningen ble vedtatt på foreningens stiftelsesmøte 14. mai 2013, jf. vedlegg 4.

Foreningens formål er å fremme og ivareta medlemmenes felles interesser i kraftspørsmål, jf. vedtektenes § 2.

Årsmøte er foreningenes øverste myndighet og kan avgjøre et hvert spørsmål knyttet til foreningens virksomhet og kan også omgjøre styrets vedtak, jf. vedtektene § 5.

Det er innkalt til årsmøte 31. mars 2022, jf. vedlegg 1. Av sakslisten til årsmøtet fremkommer det at det foreslås vedtektsendringer for foreningen. Vedtektsendringer for fonds, foretak, aksjeselskap med videre skal etter gjeldende Ansvar og myndighet i Rogaland fylkeskommune vedtas av fylkestinget eller fylkesutvalget. Det avgjørende for hvem som har vedtaksmyndighet beror på om endringen eller endringene anses for sentrale eller mindre endringer. Dreier det seg om mindre endringer har fylkesutvalget myndighet til å vedta disse, jf. Ansvar og myndighet for fylkesutvalget pkt. 2 s. 7. Det vurderes i saken at det dreier seg om mindre vedtektsendringer og saken legges derfor frem for fylkesutvalget til godkjenning.

Fylkesdirektørens vurdering

Av vedtakssak 6/22 fremkommer følgende:

«Vedtektene ble endret i 2020 for å tilpasses til den nye regionstrukturen. Styret foreslår en liten endring i §5 Årsmøtet. Dette for å gjøre sakspapirene tilgjengelig noe tidligere for politisk behandling hos medlemmer. Se vedlegg 3.»

Gjeldende vedtekter har følgende ordlyd i § 5:

«Årsmøte innkalles av styret med minst én måneds varsel. Agendaen for møtet sendes medlemmene med minst 14 dagers varsel. Ved innkalling til ordinært årsmøte skal også årsberetning og årsregnskap medfølge som vedlegg.

Eventuelle forslag fra medlemmene må være styret i hende senest 21 dager før årsmøtet. Hvert medlem representeres av én representant hver på årsmøtet. Representanten utpekes av medlemmet selv blant folkevalgte i medlemsfylke.»

Av forslag til ny bestemmelse fremkommer følgende (forslag er merket i teksten med rødt):

*«Årsmøte innkalles av styret **så tidlig som mulig, med minst to måneders varsel.** Agendaen for møtet sendes medlemmene med minst **1 måneds** varsel. Ved innkalling til ordinært årsmøte skal også årsberetning og årsregnskap medfølge som vedlegg. **Dersom det er spesielle saker som oppstår i perioden mellom innkalling og årsmøtet kan dette ettersendes for behandling.***

*Eventuelle forslag fra medlemmene må være styret i hende senest **1 måned** før årsmøtet. Hvert medlem representeres av én representant hver på årsmøtet. Representanten utpekes av medlemmet selv blant folkevalgte i medlemsfylke.»*

Som det fremkommer av kommentarene knyttet til endringsforslaget skyldes forslaget et behov for medlemsfylkene til å få sakene over i god tid slik at man får anledning til å vurdere om en eller flere av sakene må fremlegges for folkevalgte organ før saken skal vedtas i årsmøte. Hvorvidt dette er nødvendig beror i Rogaland fylkeskommune på hva som fremkommer av Ansvar og myndighet.

Fylkesdirektøren anser det som hensiktsmessig og nødvendig at det foretas de endringer som er foreslått. Dette for å unngå at delegat som møter på årsmøte fra et medlemsfylke mangler fullmakt til å avgi stemme på årsmøtet fordi sak som skulle vært forelagt folkevalgt organ i forkant ikke har skjedd. Det tilrås på denne bakgrunn at fylkesutvalget godkjenner endringsforslaget.

Slik fylkesdirektøren ser det, er det ingen flere saker som skal behandles på årsmøte som må til behandling i folkevalgt organ.

Når det gjelder fastsettelse av medlemskontingenten anses ikke dette som en sak som må behandles av folkevalgt organ da det bare foreslås en videreføring med årlig prisjustering, jf. årsmøtesak 8/22.

Som det fremkommer av vedtektene skal hvert medlemsfylke representeres av én representant hver på årsmøte. Denne skal utpekes av medlemmet selv og blant folkevalgte i medlemsfylkene, jf. § 5. Det fremkommer av Ansvar og myndighet for fylkesordfører pkt. 3, s. 11, første kulepunkt følgende:

«I medhold av kommelovens § 6-1 femte ledd gis fylkesordfører myndighet til å:

- oppnevne fylkeskommunal representasjon i årsmøter/generalforsamlinger der slik representasjon ikke er oppnevnt av fylkesutvalget/fylkestinget».*

I dette tilfellet er det ikke oppnevnt representasjon av fylkesutvalget/fylkestinget og fullmakten til å oppnevne delegat til årsmøte tilligger dermed fylkesordfører.

Konklusjon

Det tilrås at foreningens vedtekter endres i tråd med forslaget som er lagt frem i saken.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.

Notat

Arkivreferanse: 2022/18315-1
Saksbehandler: Janne Gryte Malmin
Avdeling: Samferdselsavdelingen

Ferde AS - informasjon om fordeling av inntekt fra salget av Flyt AS**Sakens gang**

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
47/2022	15.03.2022	Fylkesutvalget Fylkestinget

Saken gjelder

Informasjon fra Ferde AS om hvordan inntektene fra salget av Flyt AS blir fordelt på ulike bompengeprojekt.

Fylkesdirektøren legger fram brev fra Ferde AS, datert 20.01.2022, som omhandler fordeling av inntektene fra salget av Flyt AS på de ulike bompengeprojektene.

Inge Smith Dokken
fylkesdirektør

Stine Haave Åsland
samferdselssjef

Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2019/41096-21
Saksbehandler: Synnøve Hognestad
Avdeling: Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen

Sola kommune gnr 3, bnr 71, 714 og 713 - plan 0587 - Tananger Indre Havn - Havnevegen 24, 26 og 28 - detaljreguleringsplan

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
48/2022	15.03.2022	Fylkesutvalget

Vedlegg:

Førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan 0587
Kommunedirektøren sin saksframstilling
Plankart
Planbestemmelser

3D – modell:

<https://innbyggerdialog3d.geodataonline.no/v1/?appid=00bb6b062a1844e4ba6cd148633748f0>

Vedlegg:

1. gangsbehandling av detaljreguleringsplan 0587 Tananger indre havn med konsekvensutredning (503629)
2. Kommunedirektøren sin 0587 Saksinnstilling
3. Plankart - Tananger Indre Havn
4. Bestemmelser, plan 0587 revidert 21.12.2021

Sammendrag

Sola kommune har sendt forslag til detaljreguleringsplan for Tananger Indre Havn på høring. Planen legger til rette for 19 boenheter, inkludert parkering og felles uteoppholdsareal. I tillegg er det lagt til rette for en promenade langs sjø.

Planområdet er avsatt til forretning/næring i kommuneplanen og inngår i hensynssone H570, bevaring av kulturmiljø. Det står i dag to historiske bygninger innenfor planområdet. Planen forutsetter riving av historisk bygningsmasse i et sårbart kulturmiljø av vesentlig lokal og regional verdi.

Sola kommune har vedtatt at en i denne saken kan omgå krav om områdereguleringsplan på visse vilkår. Fylkesdirektøren har konkret vurdert om manglende områderegulering medfører vesentlige ulemper, om riving av historisk bygningsmasse bør tillates og om ny bygningsmasse i tilstrekkelig grad tilpasser seg det kulturhistoriske miljøet. Videre har fylkesdirektøren vurdert om foreslått plan ivaretar Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (RPJSR) sine krav med hensyn til bomiljø, parkering m.m. Planområdet grenser til sjø. Det er derfor også viktig at planen ivaretar allmennheten sine interesser i strandsonen, jfr §1-8 i Plan- og bygningsloven.

Fylkesdirektøren har under tvil akseptert at det historiske bygningskomplekset

«Olsahuset» kan rives. Fylkesdirektøren har derimot vurdert at planforslaget ikke sikrer en tilstrekkelig grad av tilpasning av nybygg til omkringliggende kulturmiljø. Planen ivaretar ikke i tilstrekkelig grad havnens og kulturmiljøets særpreg og identitet. Fylkesdirektøren foreslår derfor innsigelse mot planforslaget grunnet mangelfull tilpasning av ny bygningsmasse til den omkringliggende bebyggelsen og kulturmiljøets særpreg.

Fylkesdirektøren har videre vurdert at kvalitet for felles uteoppholdsareal ikke tilfredsstillende krav, jfr føringer i RPJSR og foreslår innsigelse til dette tema. Felles uteoppholdsareal er splittet opp i flere mindre områder der flere av delområdene har dårlige sol- og/eller vindforhold.

Planområdet utgjør en sentral lenke på strekningen fra Tananger sentrum til friområdet langs havet i vest. Langs hele denne strekningen er det planlagt en sammenhengende tursti. Det er positivt at planen åpner for å etablere en offentlig tilgjengelig gangsone langs sjøen. Fylkesdirektøren mener likevel det er en svakhet at sjøpromenaden ikke er tilpasset alle brukergrupper og foreslår innsigelse til at dette ikke er gjort. Bestemmelsene sikrer krav til universell utforming av sjøpromenaden, men foreløpige skisser viser ikke hvordan dette er tenkt utformet i praksis. Det er også uheldig at sjøpromenaden er utsatt for stormflo.

Fylkesdirektøren har videre faglig råd om lavere parkeringsdekning og at det i forbindelse med 2. gangs behandling av planen blir utredet mer i detalj hva man kan få til av trafikksikkerhetstiltak også *utenfor* planområdet i retning fylkesvegen.

Fylkesdirektørens innstilling

1. Det fremmes innsigelse mot planforslaget grunnet mangelfull tilpasning av ny bygningsmasse til den omkringliggende bebyggelsen og kulturmiljøets særpreg. For at innsigelsen skal kunne frafalles ber vi om at det legges frem tegningsmateriale for bygningsutforming og detaljering som viser en god tilpasning, slik at kommunens sentrale grunnvilkår for planoppstarten om at «kvalitet og sammenheng i kulturmiljøet skal bevares eller styrkes» er oppfylt. Tegningsmaterialet må gjøres bindende gjennom planbestemmelsene.
2. Det fremmes innsigelse til at sjøpromenaden ikke er universelt utformet og dermed ikke ivaretar allmennheten sine interesser på en god nok måte, jfr plan- og bygningsloven § 1-8. Innsigelsen er også forankret i Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Innsigelsen vil trolig kunne løses ved ytterligere detaljering av planen.
3. Det fremmes innsigelse til at felles uteoppholdsareal ikke tilfredsstillende krav til kvalitet, jfr føringer i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.

Inge Smith Dokken
fylkesdirektør

Christine Haver
regionalplansjef

Bakgrunn for saken

Sola kommune har sendt detaljreguleringsplan for Tananger indre havn, plan 0587 på høring.

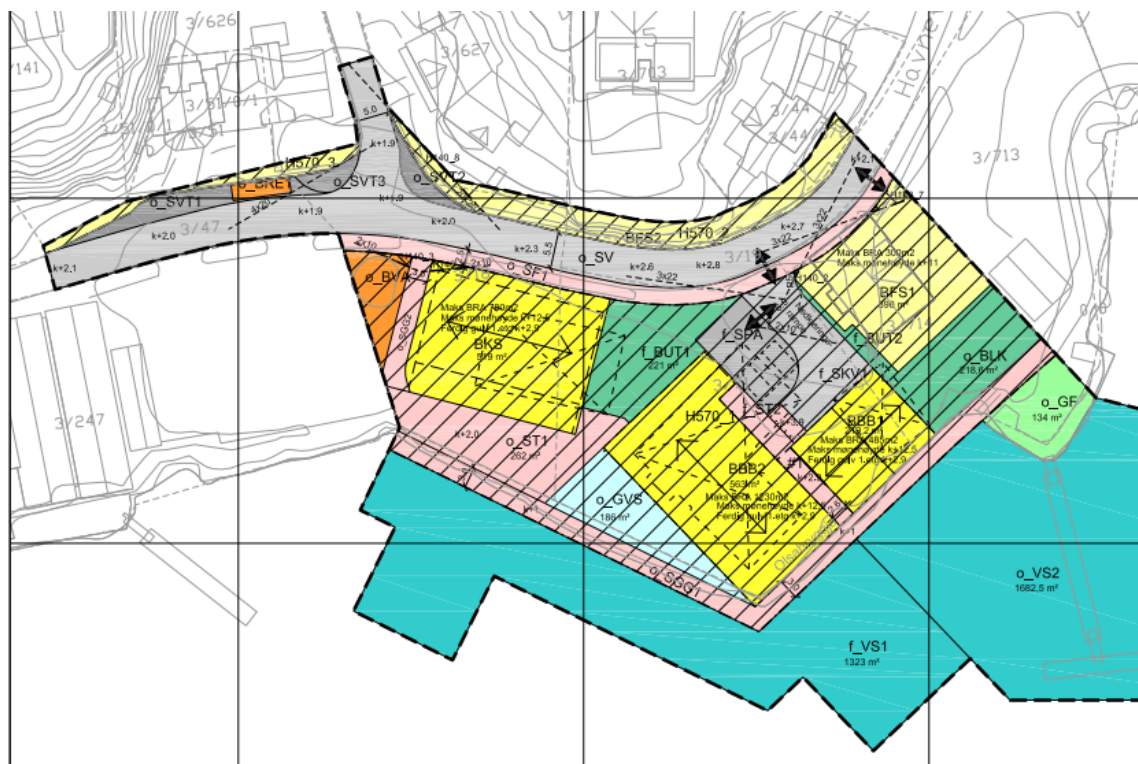
Problemstilling

Fylkesutvalget skal ta stilling til om planforslaget er i strid med overordna planer og føringer, inkludert Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (RPJSR). I denne saken vil kvalitet for felles uteoppholdsareal og allmennhetens tilgang til sjøen være viktig problemstillinger.

På bakgrunn av områdets verdi som kulturmiljø og kommuneplanens krav om å planlegge utvikling av Tananger havn under ett, vil også et sentralt spørsmål være om manglende områderegulering medfører vesentlige ulemper, om riving av historiske bygninger bør tillates og om ny bygningsmasse i tilstrekkelig grad tilpasser seg det kulturhistoriske miljøet.

Saksopplysninger

Planområdet er på om lag 8,2 dekar og legger til rette for inntil 19 nye boenheter, inkludert parkering og felles uteoppholdsareal på kaien like øst for parkeringsplassen for Hummeren Hotel. Planen legger også til rette for offentlige uteområder, samt en «promenade» langs sjøen.



Figur 1 Plankart

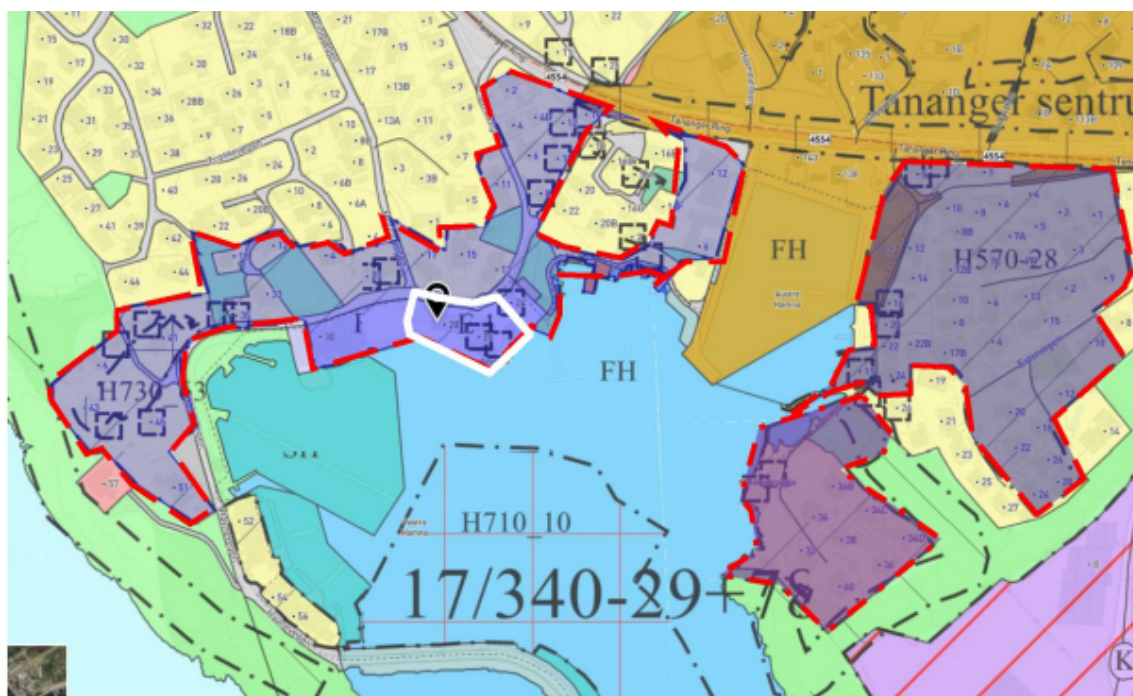
Planstatus

Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til forretning/næring og inngår i hensynssone H570, bevaring av kulturmiljø. I tillegg til vanlige krav om bevaring av / tilpasning til kulturminner og – miljø (ref. pkt. 4.1.5) er det spesifikke krav for det aktuelle området:

§11.8.1, andre ledd: Områder i Tananger som er vist som bevaring av bygningsmiljø etter plan- og bygningsloven skal reguleres etter områdeplan før evt. fortetting.

§11.8.1.1 Tananger indre havn: Tiltak i indre Tananger havn skal tilpasses eksisterende bebyggelse og områdets tradisjonelle bruk og særegne karakter.

Bakgrunn for å sette krav om områdeplanlegging før evt. fortetting er å sikre overordnede avklaringer av blant annet bevaringshensyn sett opp mot fortettingsmuligheter.



Figur 2 Utklipp fra kommuneplanens arealdel. Kart er hentet fra saksdokumentene. De store blållilla områdene med rødt omriss er bevaringsområdene. Planområdet er markert med hvitt omriss.

I etterkant av siste kommuneplanrullering har Sola kommune vedtatt [Kommunedelplan for kulturminner i Sola 2017-2027](#). Denne forsterker i det vesentligste kommuneplanens føringer. Planen understreker kravet om bevaring av kulturmiljøet i havnen og fordrer et særlig fokus på vern av egenart og verdier som småskala trehusmiljø, maritim lokalhistorie samt identitet knyttet til kystkultur (pkt. 2.4.2). Nye tiltak skal «underordnes/tilpasses kulturminnet/kulturmiljøet med hensyn til volum, høyder, form og fargebruk». Kulturminneplanen understreker at området er under press, og at det derfor er «svært viktig å bevare de gjenværende elementene i sin sammenheng for å kunne ivareta kulturminneverdiene». Kulturminneplanen definerer områdene rundt havnen som et bevaringsverdig kulturmiljø med høy lokal og regional verdi. Dette samsvarer med fylkesdirektørens vurdering av det samlede kulturmiljøet som et område av vesentlig regional verdi.

Det må imidlertid bemerkes at kulturminneplanens oppstilling av viktige enkeltbygninger i og nær kulturmiljøet ikke nevner «Olsahuset», som i planforslaget forutsettes revet. «Danielsens landhandel», som skal bevares, er derimot med i oppstillingen. Bygningene omtales nærmere nedenfor.

Kravet om bevaring av kulturminner og kulturmiljø av regional eller vesentlig lokal verdi finner også støtte i [Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke](#) (ref. pkt. 6.1.3). Her kreves det at nybygg i viktige kulturmiljøer skal ta hensyn til eksisterende bygningsmiljø i byggeskikk, plassering, høyde, volum, utforming og materialbruk.

Den kulturhistoriske stedsanalysen som følger planforslaget, beskriver kulturmiljøet som karakterisert av tette trehusmiljø med naust og sjøhus nærmest sjøen med våningshus bakom. Den historiske bebyggelsen har fulgt topografien, men nyere bebyggelse er etablert på utfyllinger og har større volum. Det pekes ikke på konkrete eksempler, men Hummeren Hotell og leilighetskomplekset Tananger brygge er klare eksempler på nyere, større utbygginger. Stedsanalysen peker, som kulturminneplanen, på at «det som finnes igjen av den historiske bebyggelsen er svært fragmentert, og kulturlandskapet er derfor sårbart for inngrep.»



Figur 3 Flyfoto med oversikt over havnen, hentet fra [norgebilder.no](#). Planområdet ligger midt i bildet.

Dagens situasjon

Dagens arealbruk er primært lager og havneareal. En bygning leies i dag ut til boligformål. Området er i privat eie.

Nord og øst for området ligger spredt eneboligbebyggelse av varierende alder, form og uttrykk. Flere hus i området har høy verneverdi. Historiske strukturer er i det vesentligste bevart. Vest for planområdet ligger Hummeren hotell med parkeringsplass. Øst for planområdet ligger et friområde. Her har sjøspeiderne et bryggeanlegg bestående av flytebrygger samtilgang til et naust.

Innenfor planområdet er det tre bygg, hvorav to er av historisk betydning. «Danielsens landhandel» fra 1891 – Havnevegen 24 - har historisk verdi og representerer især småskala handelsnæring i kombinasjon med bolig. Huset er nylig renover og er i planforslaget vist bevart.



Figur 4 Danielsens landhandel, utsnitt fra Google street view 2019

«Olsahuset» – Havnevegen 26 – består av 3 deler: Mot veien er det et bolighus med bakeri i kjelleren, butikkareal i hovedplanet og en leilighet over ett til dels to plan. Bolighuset (ca. 1853) er sammenbygd med et sjøhus (på 1890-tallet). Sjøhuset har et tilbygg ut mot havnen (ca. 1918). Olsahuset, som i planforslaget forutsettes revet, har kulturhistorisk verdi som ett av få gjenværende sjøhus i havnen. Den sammenbygde formen er sjelden. Huset representerer havnens næringshistorie, med både butikk, bakeri og sjøhus som la til rette for handel med fisk og hummer til innland og utland.

Bolighuset er bygd om flere ganger, og det er uklart hvor mye av hovedkonstruksjonen som er original. Eksteriøret på «Olsahuset» er i hovedtrekk bevart, men særlig bolighuset er preget av endringer og forenklinger. Olsahuset er i dårlig stand, og særlig bolighuset har omfattende vann- og råteskader. Dette skyldes dels manglende vedlikehold av tak, dels at kjelleren oversvømmes ved flom. Sjøhuset har skader i bærende konstruksjoner, og holdes oppe av nyere tilleggskonstruksjoner. Også de nyere konstruksjoner har tendenser til svikt. Vurderinger av teknisk stand viser til fare for sammenrasing og brann. I tilstandsvurderingen anbefales det, både på økonomisk og teknisk grunnlag, å sanere bygningsmassen.

Sjøhus/lagerbygg fra 1978 - Havnevegen 28 - har i noen år vært i bruk som kunstverksted. Selv om bygningen tydelig er søkt tilpasset til områdets karakter og byggeskikk, kan den ikke tilskrives en egentlig historisk verdi. Bygget planlegges revet.



Figur 5 Olsahuset sett fra Havnevegen, foto: Rogfk



Figur 6 Olsahuset sett fra sjøen, foto: Rogfk



Figur 7 Nyere sjøhus, Havnevegen 28 med Olsahuset i bakgrunnen, foto: Rogfk

Planens innhold

Som nevnt legger planen til rette for 19 boenheter, inkludert felles uteoppholdsareal, parkeringsareal og offentlig areal.

Parkering

Bilparkering er tenkt plassert i parkeringskjeller under bygningene i tillegg til 3 gjesteparkeringsplasser på bakkenivå. Parkeringsdekning for bil vil være 1,2 parkeringsplasser pr boenhet. For å gi plass til og sikre parkeringskjeller mot stormflo er det foreslått å heve kaiområdet.

Tananger ring, som også er trase for bussvegen, ligger om lag 200 meter mot nordøst.

Offentlige areal

Planen legger til rette for en sjøpromenade o_SGG1. Denne vil ligge på kote +1. Slik bestemmelsene til planen nå er utformet kan sjøpromenaden bli utsatt for stormflo. I planen er det skissert at en i videre detaljering av planen skal belyse om sjøpromenaden kan utføres som flytende konstruksjon. Sjøpromenaden starter i øst ved allerede opparbeidet grøntareal.

I vest er det tenkt utformet et åpent offentlig areal o_ST1 på ca 300m². I samme område er det også foreslått regulert inn et vannspeil på rundt 200m².

Felles uteoppholdsareal

Det er lagt til rette for to felles uteoppholdsareal (f_BUT1 og f_BUT 2) på til sammen 240m². Planen legger videre opp til offentlig lekeplass i øst (o_BLK) på om lag 130 m².

Planprosess

I og med at det i denne saken er gjort unntak fra krav om områdereguleringsplan, jfr § 11.8 i kommuneplanen er det relevant hvilke vilkår kommunen selv har satt til utforming av detaljreguleringsplanen, hvilke føringer kommunen har gitt til utbygger underveis i planprosessen og hvordan planforslaget er tilpasset de kommunale føringene.

På bakgrunn av kommuneplanens krav om områdeplan, og for å sikre at planen ikke kommer i konflikt med bevaringshensyn og allmennhetens tilgang til strandsonen, har Sola kommune stilt visse vilkår for detaljreguleringsplanen ved planoppstart:

1. *Konsekvenser for avvik fra krav om områdeplan belyses.*
2. *Felles planlegging for flere eiendommer varsles og vurderes.*
3. *Videreutvikling av havnen med særlig vekt på landskapsbilde, lokal identitet og opplevelse av Tananger Indre havn sikres. Visuell sammenheng av kaifronten bevares eller styrkes.*
4. *Integrering/ bevaring av kulturminner i ny bebyggelse (eventuelt volum eller fasadebevaring) sikres.*
5. *Kombinert bolig/ forretningsformål i Alternativ 1 skal utredes.*

6. *Utredning av muligheter for felles parkeringsløsning med hotellet og eventuelt boligeiendom mer og turgående utarbeides.*
7. *Antall boliger, utnyttelsesgrad, volum, høyder, utforming og materialbruk skal avsettes med hensyn til omkringliggende bebyggelsesstruktur. Kvalitet og sammenheng i kulturmiljøet skal bevares eller styrkes.*
8. *Planen skal bidra til gode offentlige oppholdsarealer med høy kvalitet langs sjøen og til videreføring av turveg mellom vest og øst. Det må også påregnes at det i reguleringsprosessen kommer rekkefølgekrav knyttet til igangsetting av utbygging.*

Fylkesdirektøren frarådet i utgangspunktet et slikt grep, ettersom manglende oversikt over kulturmiljøets karakter, dets konstituerende elementer og tålegrense ikke bare kunne føre til tap av verneverdig bebyggelse, men potensielt også til en stor reduksjon av verneverdien i det overordnede kulturmiljøet. Kulturmiljøet er allerede under sterkt press. Dette skyldes ikke minst den moderne bygningsmassen på Hummeren hotell og Tananger Brygge. En omfattende utbygging ville også innebære fare for at kulturmiljøet på nordvestsiden av havnen spaltes på midten. Kommunen avklarte også tidlig i prosessen med Statsforvalteren at det kan fremmes innsigelse mot et avvik fra kravet om områdeplan, «f.eks. dersom kulturminnemyndigheten er uenig i at man hopper over områdeplanen», slik det ble uttrykt fra Statsforvalterens side.

For kulturmiljøvernet er de to mest sentrale krav til planarbeidet at: «*Integrering/bevaring av kulturminner i ny bebyggelse (eventuelt volum eller fasadebevaring) sikres*» og at «*Antall boliger, utnyttelsesgrad, volum, høyder, utforming og materialbruk skal avsettes med hensyn til omkringliggende bebyggelsesstruktur. Kvalitet og sammenheng i kulturmiljøet bevares eller styrkes.*» I et bredere planfaglig perspektiv er også pkt. 8 med krav om å bidra til offentlige uteoppholdsareal med høy kvalitet et viktig punkt å følge opp, jfr nasjonale føringer for strandsonenvern.

Planforslaget som ble levert inn, ble på flere punkt møtt med kritikk fra kommunedirektørens side. Det ble blant annet påpekt at den nye bebyggelsen var overdimensjonert i både høyde og utnyttelse og at landhandelen ville bli-skjemmet av at nedkjøringsrampe til parkeringskjelleren under nybyggene lå rett foran Danielsens landhandel, fremfor å bli lagt inn under bygningsmassen. Planforslaget ble vurdert å medføre så omfattende brudd i kulturmiljøet og landskapsbildet som helhet, samt å gi så stor svekking av sammenhengen i kystkulturmiljøet, at det var i strid med de gitte verne- og tilpasningskravene. Også det arkitektoniske uttrykket ble møtt med kritikk. Særlig ble balkonger mot sjø og svalgangsløsninger inn mot havneveien, som «trekker store deler av fasaden inn og deler volumene opp på en uheldig måte», kritisert.

Som følge av kommunedirektørens kritikk og lokalpolitiske vurderinger, ble det ved 1.gangsbehandlingen, stilt en rekke krav til bearbeiding av planforslaget, før det ble sendt ut på høring. Planforslaget som ble levert inn er derfor ikke identisk med det som nå er på høring.

Ved 1.gangsbehandlingen ble det satt en rekke krav til bearbeiding før høring. I Utvalg for plan og miljø i Sola kommune 16.06.21 ble det gjort følgende vedtak:

I medhold av plan - og bygningsloven § 12 - 10 legges forslag til detaljreguleringsplan 0587 Tananger indre havn, bestemmelser datert 14.05.2021 og plankart datert 23.04.2021, ut til offentlig høring og ettersyn.

Før utleggelsen skal negative konsekvenser for kulturmiljø og landskap reduseres ved at:

- 2. Bygg utformes som store tradisjonelle sjøhus.*
- 3. Topp gulv senkes i samsvar med stormflovurdering.*

Tilleggs punkter:

- A. Bygningsmassen skal ikke overstige 12.5 meter*
- B. Havneveien er underdimensjonert for dagens trafikk og før utbygging kan starte må det vurderes å oppgradere veien.*
- C. All parkering skal skje på egen eiendom.*
- D. Høyder: Byggene skal ha en estetisk og maritim utforming.*
- E. Utnyttelse: Maksimalt 2800m².*
- F. P-husets fasader mot promenaden mot sjøen: Oppbrutt fasade med variert utforming med 3m. bredde.*
- G. Legges inn i bestemmelsene: Endelig utforming av bygningene legges fram for politisk behandling.*
- H. Nedkjøringsrampe: Det vurderes i høringen om nedkjøringsrampen kan legges langs bygget, ut mot sjøen mellom prosjektet og Hummeren Hotell, slik at de evt i fremtiden kan ha felles nedkjøring slik Hummeren skisserer i sitt høringsinnspill.*

Revisjon av planforslaget før høring, i henhold til vedtakspunktene har ført til vesentlige forandringer. Planforslaget ble revidert i henhold til vedtakspunktene før høring. Enkelte punkt har blitt stående uløst. Blant annet har en ikke funnet en annen løsning for nedkjøringsrampe til parkeringsanlegget, ettersom forslaget om å plassere den i vest av tekniske grunner ikke lot seg gjøre.

Fylkesdirektørens vurderinger

Generelle innspill

Planprosessen har tatt lang tid. Sola kommune har undervegs i planprosessen stilt en rekke krav til utforming av detaljreguleringsplanen. Det har derfor blitt gjort en rekke gode grep i planforslaget, som på nåværende tidspunkt viser en langt bedre tilpasning enn det skissematerialet som ble presentert i forbindelse med planoppstart. Blant annet er det positivt at det er gjort forsøkt på å tilrettelegge for allmenn ferdsel langs sjøen.

Fylkesdirektøren vil berømme kommunen for målrettede vedtak, men mener at de fremlagte skisser fortsatt ikke viser en tilstrekkelig grad av kvalitet og tilpasning. Kvalitet for uterom, både offentlig uterom som promenade og felles uteoppholdsareal, er etter fylkesdirektøren sin vurdering også mangelfull.

Det er også en vesentlig svakhet at kommunen ikke, hverken politisk eller administrativt, har vurdert det reviderte planforslaget. Saken er ikke optimalt belyst når kommunen, som sitter tettest på prosessen, ikke har vurdert de løsninger som faktisk er sendt på høring. For kulturmiljøvernet er det særskilt uheldig at det ikke er gjort en lokal vurdering av den nye bygningsmassens tilpasning til kulturmiljøet.

Kulturmiljøvern

Slik planforslaget foreligger er det 3 hovedspørsmål som fylkesdirektøren må vurdere med tanke på kulturmiljøvernet: 1) om avvik fra områdeplan har særskilt negative konsekvenser for kulturmiljøvernet, 2) om riving av historisk bygningsmasse (Olsahuset) i en vernesone er akseptabelt og 3) om nybyggene som vist i høringsforslaget har tilstrekkelig god tilpasning.

1) avviket fra krav om områdeplan

En klar ulempe ved avviket er at man ikke får sett behovet for vern og tilpasning i området som helhet. Det avklares ikke på et overordnet nivå hvor Tananger indre havn best tåler fortetting og hvor det er kritisk for helheten. Det gis ikke overordnede, konkrete føringer for tilpasning i området for eksempel med tanke på ønsket formspråk, bygningstyper, høyder og utnyttelse i ulike delområder. Manglende områdeavklaring vil også kunne føre til uheldig skeivfordeling, hvilket er uheldig da det er store fordeler knyttet til det å få lov til å fortette i området. Større fortettingsgrep, som det nå foreslår, beslaglegger og monopoliserer disse mulighetene betraktelig. Blant annet vil kulturmiljøet neppe tåle vesentlig utfylling av kystlinjen før den bakenforliggende bebyggelsen er helt avskåret fra sjøen, noe som må antas å kunne stille seg i veien for senere prosjekter. Prosjektet beslaglegger dessuten store deler av veikapasiteten, noe som vil kunne gi tilsvarende konsekvenser. En områdeplan kunne ha avklart disse problemstillinger på et friere og mer overordnet nivå.

På bakgrunn av at prosjektet har blitt vesentlig redusert i forhold til tidligere, og at det gjennom høring og videre prosess er mulig å påvirke tilpasningen, vurderer fylkesdirektøren likevel at man gjennom Plan- og bygningslovens virkemidler bør kunne styre utviklingen for det aktuelle planområdet isolert sett. Det må også tas i betraktning at den aktuelle tomten historisk sett har hatt høy utnyttelse, og at fortettingen utover dette er begrenset. Faren for at dette prosjektet vil blokkere for senere prosjekter er imidlertid stor. Fylkesdirektøren har på denne bakgrunn, men under tvil, valgt å ikke fremme forslag om innsigelse mot avviket fra kravet om områdeplan.

2) Om riving av historisk bygningsmasse (Olsahuset) i en vernesone er akseptabelt

Det er, ut fra fylkesdirektørens vurdering, ingen tvil om at Olsahuset er et kulturminne med høy kulturhistorisk verdi. Bygningen lar seg imidlertid vanskelig bevare som autentisk byggverk på grunn av de store skadene. Det vurderes samtidig at det især er helheten i kulturmiljøet som har høy regional verdi. Denne vurderingen er i tråd med den kulturhistoriske stedsanalysen som følger planforslaget, hvor en hovedkonklusjon er at tapet av Olsahuset er en stor negativ konsekvens i seg selv, men at konsekvensen for helheten og den omkringliggende bebyggelse er mindre («noe negativ») – forutsatt at det oppføres «nybygg som speiler den tidligere bebyggelsen, og som er hensynsfull overfor kulturmiljøets karakter», noe som «anses å være et effektivt avbøtende tiltak».

Tap av historisk bebyggelse i en vernesone er i sakens natur uheldig, men det er vanskelig å se bort fra Olsahusets svært dårlige forfatning. Kaien er i tillegg flomutsatt og usikkert fundamentert. Den må derfor heves og refundamenteres.

Skulle huset ha vært bevart som del av prosjektet, måtte det derfor ha blitt reetablert som kopi og på en høyere kai med flomsikkert nivå. Dette ville grunnleggende ha endret inntrykket av husets autenticitet og samspill med omgivelsene. Olsahuset er i tillegg utelatt fra kulturminneplanens liste over viktige bygg i og nær kulturmiljøet. Kulturminneplanen må anses som den grundigste helhetsvurdering som er gjort av det samlede kulturmiljøet, og bør derfor tillegges vekt.

Fylkesdirektøren har på bakgrunn av en samlet vurdering, landet på å ikke fremme forslag om innsigelse mot rivingen. Fylkesdirektøren ser at det er en risiko for uheldige presedensvirkninger ved å akseptere riving, men legger i tråd med kommunens vurdering, til grunn at de spesielle omstendigheter rundt Olsahuset i kombinasjon med strenge vilkår om tilpasning av nybyggene, vil kunne redusere presedensvirkningene. Fylkesdirektøren mener fortsatt at en aksept av riving er uheldig, særlig fordi en slik aksept i vesentlig grad kan knyttes til manglende vedlikehold over lang tid og et ønske om sterkt økt utnyttelse i et verneområde.

Fylkesdirektøren understreker at det ved aksept for riving må være en grunnleggende forutsetning, at nybyggene faktisk gis, og sikres, en utforming som innebærer en overbevisende tilpasning til det omkringliggende miljøet. En utforming som bygger opp under helheten og særpreget i kulturmiljøet i tråd med anbefalingene i utredningene som følger planen og kommunens vilkår for planoppstarten.

Hva angår 3) om nybyggene som vist i høringsforslaget har tilstrekkelig god tilpasning, ser fylkesdirektøren at det har blitt gjort en rekke gode grep i høringsforslaget, som viser en langt bedre tilpasning enn tidligere versjoner. Fylkesdirektøren vurderer like fullt at det må gjøres ytterligere grep for å sikre god kvalitet og tilpasning. Fylkesdirektøren har basert sin vurdering på [3D-modellen](#) som følger planforslaget/høringen. Denne gir det mest fullstendige illustrasjonsmaterialet.



Figur 8 Foreslått P-rampe foran Danielsens landhandel

Et svært negativt aspekt ved planforslaget er plasseringen av nedkjøringsrampen til P-huset. Denne er foreslått plassert mellom ny og historisk bygningsmasse, rett foran Danielsens landhandel, hvor den vil fremstå som svært skjemmende. Rommet mellom den historiske bygningsmassen og nybyggene kunne potensielt ha blitt en svært god møte- og oppholdsplass med god skjerming for vind, og hvor samspillet mellom nytt og gammelt kunne komme til sin rett. Fylkesdirektøren mener derfor at rampen må legges inn under bygningsmassen, både med tanke på tilpasning til Danielsens landhandel, men også for å gi bedre uterom.

Hva uterom angår har man lagt inn et felt med vannspeil på torget foran rekkehusbygget og det største leilighetsbygget. Vannspeilet følger omtrent den historiske kailinjen. Dette gir naturligvis en viss historisk dimensjon. Likevel er dette ikke et grep som gjør stort av seg i forhold til de overordnede inngrep i kulturmiljøet.



Figur 9 Foreslått torg med vannspeil samt kaifront og sjøpromenade. Figuren viser også terrasseløsninger mot sjø

Den nye kotehøyden på kaien er et resultat av flomsikring og refundamentering, men legger også til rette for parkering under byggene. Selv med den pålagte nedjusteringen av høyden (jfr. pkt. 3 i lokalpolitisk vedtak) vil det være utfordrende å finne en god løsning, som sikrer at murflatene ut mot sjøen ikke fremstår som monotone, dominerende og fremmedartede for miljøet. Behandlingen av kaifronten / veggene til p-huset vil være avgjørende. Materialbruk og utforming av sjøpromenaden, som skal ligge utenfor kaifronten, vil trolig kunne være avgjørende elementer i overgangen mellom kaifront/P-husvegger og sjø. Denne delen av prosjektet bør derfor, etter fylkesdirektørens vurdering, inngå i de endelige tegningene til 2.gangsbehandling.

Hva angår utformingen av selve nybyggene, støtter fylkesdirektøren det grunnleggende planvilkåret om at «Antall boliger, utnyttelsesgrad, volum, høyder, utforming og materialbruk skal avsettes med hensyn til omkringliggende bebyggelsesstruktur. Kvalitet og sammenheng i kulturmiljøet skal bevares eller styrkes.» Fylkesdirektøren vil derfor ikke foreslå et konkret utnyttelsestall. Det avgjørende er at endelig utforming sikrer en god tilpasning av nybyggene gjennom bearbeiding av materialet, med eller uten ytterligere reduksjon av utnyttelsen.

Planbestemmelsene (pkt. 5.1) åpner for at «bebyggelsen kan ha en moderne fortolkning av den tradisjonelle arkitekturen». Samtidig setter de lokalpolitiske vedtak krav om at boligbebyggelsen skal utformes som store, tradisjonelle sjøhus med et maritimt preg. Fylkesdirektøren mener at bebyggelsen godt kan innebære moderne fortolkning, men at de viste illustrasjoner innebærer flere moderne og standardiserte grep som i for stor grad motvirker den ønskede sjøhusform og det maritime preget.

Det er gjort flere gode grep for å opprettholde en lesbar, sjøhusinspirert form. For eksempel er noen terrasser lagt helt inn i selve bygningskroppene. Hovedparten av terrassene i 1. etasje stikker imidlertid i varierende grad utenfor bygningskroppen og er forsynt med gjerder. Fylkesdirektøren vurderer dette som uheldig, ettersom slike løsninger gjør hovedformen utflytende og lukker byggenes 1. etasje om seg selv. Grepene motvirker sjøhusformens grunntrekk: den enkle rektangulære hovedform med enkle fasader som går helt ned til bakken med enkle fasader mot sjøen. De viste løsninger i 1. etasje er et standardgrep på rekkehus og boligblokker, men i denne tradisjonelle, maritime konteksten er det en uheldig og lite tilpasset løsning. Det må finnes løsninger som ikke bryter på slikt vis med sjøhusformen.



Figur 10 Takopplett og asymmetriske vindusløsninger

Den ønskede sjøhusformen forstyrres også av de mange små takopplettene. Det er både nødvendig og akseptabelt med ulike typer lysåpninger i tak, og muligens kan man også finne tilpassede løsninger for takopplett som er mer i tråd med lokal byggeskikk. Men slik utformingen nå foreligger, motvirker de mange takopplettene sjøhus typens enkle saltaksform.

Det samme gjelder en del av vindusløsningene. Sjøhusformens logikk er grunnleggende basert på et stenderverksystem, noe som gir en fast, konstruktiv rytme til hele veggflaten, og hvor åpninger må tilpasses denne rytmen. Selv om dagens byggeteknikk avviker fra dette, må en likevel basere seg på stenderverksløsningens logikk som formmessig utgangspunkt, hvis man vil oppnå et overbevisende uttrykk. Også når det gjelder åpninger i fasaden.



Figur 11 Svalgangs- og vindusløsninger mot Havnevegen

Svalgangsløsning på baksiden av husene mot Havnevegen er etter fylkesdirektørens vurdering et utfordrende grep. I alle fall slik de her vises utformet. Svalgang langs 1. etasje gir 2. etasje et utkraget preg og motvirker sjøhusformens karakteristiske preg med fasader som strekker seg helt ned til bakken. Det er viktig at også fasadene som vender inn mot Havnevegen tilpasses den bakenforliggende, tradisjonelle bebyggelsen og har et tradisjonelt, maritimt sjøhuspreg. I forlengelse av Hummerens utkragede andre etasje, bare et stenkast borte i veien, vil et utpreget moderne uttrykk bli dominerende langs et lengre strekk av Havnevegen med foreslått løsning. En svalgang er teknisk sett en enkel måte å sikre både adkomst og lysinnslipp, og det er mulig man kan bearbeide svalgangsløsningene slik at de i større grad sikrer hovedfasadens kontakt med bakken. Svalgangsløsninger bør i alle fall, etter fylkesdirektørens vurdering, unngås eller bearbeides. Kontakt med bakken må være god mot land, så vel som mot sjø.



Figur 12 Hummerens moderne formspråk og utkragede 2. etasje, utsnitt fra Google street view 2019

Materialbruk vil være avgjørende for prosjektets tilpasning. Det er i bestemmelsene (pkt. 4.1.1) angitt tre- og/eller platekledning for den nye bebyggelsen. Platekledning er en moderne materialform, som er fremmed for områdets tradisjonelle byggeskikk. Detaljering vil generelt være avgjørende for tilpasningen. Det bør derfor være krav om at fasadetegninger og redegjørelser som viser detaljering og materialbruk – slik som beskrevet i punkt 3.1 b – inngår i tegningsmaterialet for endelig utforming til 2.gangsbehandling. Å først avklare dette ved rammesøknad, slik det nå er krav om, vil redusere muligheten for å vurdere prosjektets faktiske fremtoning og tilpasning. Materialbruk og øvrige detaljer knyttet til utformingen av utearealene skal i henhold til bestemmelsene avklares i utomhusplan som leveres sammen med rammesøknad. Det sies lite konkret, men ut fra prosjektets karakter er det naturlig å forestille seg, at store deler av de viste områder vil bli utført i betong, noe som vil virke fremmed for området. Det bør derfor tilføyes i bestemmelsene at betongflater må unngås så langt som mulig, dette som et klart vurderingskriterie for utearealene.

For fylkesdirektøren som sektormyndighet innen kulturmiljøvern er det en klar utfordring at endelig utforming av bygningene først skal fremlegges ved 2.gangsbehandling. Fylkesdirektøren vil som sektormyndighet da ikke kunne få vurdert den endelige utformingen av en omfattende utbygging i et kulturmiljø av vesentlig regional verdi før planvedtak.

Fylkesdirektøren fremmer derfor, og på bakgrunn av de ovennevnte vurderingene, forslag om **innsigelse** mot mangelfull tilpasning av ny bygningsmasse til omkringliggende bebyggelse og kulturmiljøet særpreg. Fylkesdirektøren mener at vilkåret for at innsigelsen skal kunne frafalles må være at det legges frem tegningsmateriale for bygningsutforming og detaljering som viser en god og overbevisende tilpasning, i tråd med kommunens sentrale grunnvilkår om at «kvalitet og sammenheng i kulturmiljøet skal bevares eller styrkes». Tegningsmaterialet må gjøres bindende gjennom planbestemmelsene.

Uterom – torg og sjøpromenade

Hele planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet fra sjø, og omfattes av plan- og bygningsloven § 1-8. I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Det å legge til rette for allmenn ferdsel langs sjøen innenfor planområdet har også vært stilt som vilkår for å ikke utarbeide områdereguleringsplan for hele Tananger Indre havn, og krav i bestemmelser til kommuneplanen.

Reguleringsplan 0339 Tananger vest indre havn – gangveg mellom Havnevegen og Havnealleen grenser mot planområdet i øst. I planen er det regulert friområde, parkering og en gangvei langs havnen mot Tananger sentrum. Denne planen er vedtatt i 2009, men ikke realisert. Når denne turstien blir etablert, vil strekningen som ligger innenfor plan 0587, Tananger Indre havn være avgjørende for å legge til rette for en sammenhengende turveg fra Tananger sentrum til friluftsområdet langs sjøen.



Figur 13 Øverst: Reguleringsplan 0339 Tananger havn indre havn. I denne planen er det regulert inn en gangsti mot Tananger sentrum. Planen grenser til planområdet for Tananger indre havn i øst. Nederst: Skisse som viser sammenhengende turveg fra Tananger sentrum til friområder i vest.

Planen legger til rette for en 3 meter brei sjøpromenade, illustrert i figur 9 og i figur 13. Ifølge bestemmelsene skal gangpromenaden langs sjøen bygges som brygge med dekke og skjørt i tre, bærende konstruksjoner som ikke er synlig kan bygges i annet egnet materiale. Dekke skal ligge på min. kote + 1, et nivå som gjør at promenaden er utsatt for stormflo. I planbeskrivelsen er det skissert at det bør undersøkes om gangpromenaden kan utføres som flytende konstruksjon.



Figur 14 Illustrasjon over mulig utforming av sjøpromenade for deler av planområdet. Fylkesdirektøren er positiv til at det er lag til rette for en slik promenade, men stiller spørsmål ved om kvaliteten, slik den nå er lagt fram i planen, er god nok ikke minst ut fra krav om universell utforming.

Fylkesdirektøren mener det er uheldig at gangpassasjen langs sjøen vil bli liggende på et nivå der den vil kunne bli oversvømt ved stormflo. Det er også uheldig at det ikke er skissert en tilkobling mot kaiområdet og friområder i øst som tilfredsstiller krav til universell utforming. Stigningsforhold må være maksimum 1:15, og helst 1:20. I

vest, mot torget er overgang adkomst til sjøpromenaden vist med trapp. Hvordan overgangen for friområdet i øst er tenkt løst, er uklart.

For allmennheten mener fylkesdirektøren det vil være en bedre løsning dersom passasje langs sjø ble lagt på samme nivå som byggen for øvrig, evt som en breiere passasje enn i dag med nedtrapping mot sjøen. En slik løsning innebærer at bygningene BBB1 og BBB2 må trekkes lengre inn fra kaikanten. Dette må vurderes i en helhetlig løsning, som også ivaretar kulturmiljøaspektet.

Som nevnt tidligere vil materialbruk og utforming av sjøpromenaden være viktig med hensyn til arkitektonisk utforming og tilpasning til det kulturhistoriske miljøet. Fylkesdirektøren mener derfor det vil være avgjørende å utforme en endelig løsning for gangpromenaden som også er tilpasset krav til universell utforming før 2. gangsbehandling.

Manglende tilrettelegging for universell utforming gjør at planen ikke i tilstrekkelig grad ivaretar allmenhetens interesser i strandsonen, og kommer i konflikt med de hensynene plan- og bygningsloven § 1-8 skal ivareta. Krav om universell utforming og tilgjengelig for alle er også forankret i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Videre har helsedirektoratet nylig utarbeidet en veileder der nettopp manglende universell utforming er fremhevet som mulig grunnlag for innsigelse <https://www.helsedirektoratet.no/veiledere/systematisk-folkehelsearbeid>. Også fylkesdelplan for universell utforming legger føringer for utforming av offentlig og private uteområder rettet mot allmennheten.

Fylkesdirektøren foreslår etter dette **innsigelse** til at sjøpromenaden ikke er universelt utformet og dermed ikke ivaretar allmennheten sine interesser på en god nok måte. Innsigelsen vil trolig kunne løses ved ytterligere detaljering av planen.

Felles uteoppholdsareal

Et viktig tema i regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke er størrelse og utforming av felles uteoppholdsareal. Planen gir i dette området føringer om 30m² felles uteoppholdsareal pr boenhet, i tillegg til en rekke kvalitetskrav som gode sol- og vindforhold, at arealet skal være mest mulig sammenhengende, trafikksikker adkomst m.m. Størrelsen kan i visse tilfeller avvikes dersom dette blir kompensert med høy kvalitet.

Planen legger til rette for til sammen 19 boenheter. Dette gir i utgangspunktet krav til 570m² felles uteoppholdsareal. Planen legger til rette for totalt 440 m² felles uteoppholdsareal, fordelt på områdene f_BUT1, f_BUT2 og o_BLK. Dersom også området vist som offentlig friområde, o_GF øst i planområdet blir regnet med, utgjør samla felles uteoppholdsareal 573 m².

Fylkesdirektøren er åpen for at noe offentlig parkareal kan inngå i krav til felles uteoppholdsareal. Vilkår om kvalitet, solforhold, trafikksikker adkomst, skjermet for forurensing og støy må likevel være oppfylt. Det er også generelt anbefalt at felles uteoppholdsareal bør være mest mulig sammenhengende.

Solstudier viser at forholdsvis stor deler av lekeplassen er skyggelagt kl 15.00 ved vårjevndøgn. Også deler av uteoppholdsarealet på f_BUT1 vil være skyggelagt.

Heller ikke i juni vil solforholdene være optimale. Krav til solforhold, jfr retningslinjer i RPJSR vil derfor ikke være oppfylt uten å også regne med det offentlige uteoppholdsarealet i øst.

Planområdet ligger forholdsvis vindutsatt til. Det er derfor også utarbeidet vindanalyser. Analysen er utført med fokus på strømningsbildet, dominerende vindretninger og vindkomfort på bakkeplan i og rundt planområdet. Vindanalysen viser at de mest vindutsatte området vil være i østlig del av planområdet. I bestemmelsene er det lagt inn krav om at lekeplassarealet skal skjermes for vind.

Fylkesdirektøren mener at mangelfulle solforhold kombinert med krevende vindforhold gjør at kvalitet for felles uteoppholdsareal er lite god. Særlig uheldig er det at arealet i øst med best solforhold er mest vindutsatt. Etter fylkesdirektøren sitt syn er det også uheldig at arealene er lite sammenhengende, hver «del», f_BUT1 og o_BLK, utgjør bare rundt 200 m² hver. Delområdet f_BUT1 er i tillegg i stor grad utformet som er gangsone, noe som reduserer muligheten til lek og opphold.

Krevende sol- og vindforhold kombinert med at arealene er lite sammenhengende gjør at fylkesdirektøren i sum mener at kvalitetskrav til felles uteoppholdsareal, jfr føringer i RPJSR ikke er oppfylt. Fylkesdirektøren foreslår derfor **innsigelse** til manglende krav til felles uteoppholdsareal.



Figur 15 Vindkomfort i kroppshøyde for bakkeplan, utsnitt av område med nybygg. Kilde: CFD vindanalyse for Tananger indre havn utført av Nordconsult.



Figur 16 Solstudier

Samferdsel

Ved oppstartsvarsel uttalte Statens vegvesen (sams vegadministrasjon) at det, avhengig av omfang av utbygging, kan bli aktuelt å stille krav til krysset fv4554 Tananger Ring / Havnevegen.

Forslagsstiller har kommentert at krysset er oversiktlig både i forhold til biltrafikk og langsgående gang- og sykkelveg, og mener at noe økt trafikk ikke utløser behov for tiltak i krysset. Det legges opp til 19 nye boliger og en utvikling av hotelldriften. Det knyttes usikkerhet til hvor mye økt trafikk sistnevnte vil generere. Det er uheldig at dette ikke er konkretisert mer enn hva som er tilfellet.

Prosjektet gir en stor økning i trafikkmengde sett opp mot dagens begrensede trafikk, men regnet i antall turer er økningen liten. I dimensjonerende time oppgis en økning på ca. 17 kjøretøy. Ut fra dette vil ikke Samferdselsavdelingen stille krav om tiltak i kryss med Tananger Ring.

Ved oppstartsvarsel er det gitt faglig råd om å gjøre en trafikksikkerhetsvurdering av Havnevegen som følge av økt trafikk. I plandokument som er sendt på høring kommer det fra at Havnevegen skal reguleres med 5,5m bredde og ensidig fortau langs hele planområdet, og at dette sikres i bestemmelsene som rekkefølgekrav.

Det er noe vanskelig å få grep om hvor man egentlig ser for seg å etablere fortau på strekningen, men «langs hele planområdet» tolker fylkesdirektøren *ikke* som helt opp til Tananger Ring. Fylkesdirektøren antar det samme gjelder vegbredde, at det kun legges opp til breddeutvidelse innenfor planområdet. Dette gjør at fylkesdirektøren står igjen med en del spørsmål knyttet til tiltak som skal/bør gjennomføres på øvrige deler av Havnevegen mot Tananger Ring.

I forbindelse med 2. gangs behandling av planen vil fylkesdirektøren gi **faglig råd** om at det utredes mer i detalj hva man kan få til av trafikksikkerhetstiltak også *utenfor* planområdet i retning fylkesvegen. Selv om denne strekningen ikke inngår i planforslaget blir den i stor grad berørt av planen. Eventuelle tiltak må balanseres mot bevaringshensyn.

Parkering

Som nevnt innledningsvis er parkeringsdekning for bolig 1,2 bilparkeringsplasser inkludert gjesteparkering pr boenhet. Det er tilrettelagt for 1 parkeringsplass pr boenhet i parkeringsplasser i kjeller. Tre gjesteparkeringsplasser er tenkt plassert på bakkenivå.

Andel parkeringsplasser er i denne saken noe lavere enn parkeringsdekning gitt i kommuneplanen til Sola (1,5 bilparkeringsplass pr boenhet), men høyere enn parkeringsdekning gitt i retningslinje for parkering i RPJSR 2050 som angir en øvre ramme på 1,0 parkeringsplass.

Parkering var et av temaene som ble grundig gjennomgått ved revisjon av regionalplanen i 2019. Parkering er en viktig del av regionens politikk for arealbruk, og for bruk av infrastruktur som dekker innbyggerne sine mobilitetsbehov. Det er ønskelig å redusere biltrafikken både på grunn av klimaforpliktelser, energibruk, lokal forurensing og støy. Parkering og trafikk-løsninger er også et viktig tema i byvekstavtalen. For å nå nullvekstmålet skal antall bilturer være konstant uavhengig av befolkningsøkning. Et viktig virkemiddel for å nå dette målet er en restriktiv parkeringspolitikk. Ut fra overordna mål ble det ved revisjon av RPJSR gjort innstramminger i retningslinjer for parkering, særlig i sentrumsområder og i områder nær bussvegen. Et av hovedprinsippene i regionalplanen er å bygge tett nært sentrum og nær kollektivakser nettopp for å kunne redusere biltrafikk.

Parkeringsnormer i regionalplanen er derfor differensiert ut fra avstand til sentrumsområder og hovedkollektivakse. Planområdet ligger i kort avstand til bussvegen og dermed innenfor parkeringssone 2, jfr RPJSR. Innenfor denne sonen

angir regionalplanen en forventning om maksimum 1 parkeringsplass pr boenhet, inkludert gjesteparkering.

På bakgrunn av føringer i RPJSR gir fylkesdirektøren **faglig råd** om at parkeringsdekningen blir redusert til 1 parkeringsplass pr boenhet. Årsaken til at fylkesdirektøren velger å ikke fremme innsigelse til parkeringsdekning er at planområdet er lite og at forskjell mellom parkeringsdekning på 1 og 1,2 bilparkeringsplasser bare utgjør 3 parkeringsplasser. Samtidig vil tre færre bilparkeringsplasser kunne frigjøre plass til at en større del av nedkjøringsrampen legges inn under bygningskroppen. Nedkjøringsrampen, slik den er vist plassert i planforslaget, bidrar i stor grad til oppsplitting av utearealet, og vil som nevnt være svært skjemmende for kulturminnet Danielsens landhandel.

Automatisk fredede kulturminner

Fylkesdirektøren har også vurdert planforslaget som sektormyndighet innenfor kulturminnevern med henblikk på automatisk fredede kulturminner. Da planforslaget innebærer tiltak i sjø er planen også vurdert av Stavanger maritime museum som fag- og forvaltningsmyndighet for automatisk freda kulturminner i sjø og skipsfunn. Som det går frem av museets uttale i e-post datert 02.02.2022 har de ingen merknader til planforslaget, utover at de minner om stanse- og meldeplikten i kulturminnelovens § 8, 2. ledd.

Med bakgrunn i museets uttale, og at planforslaget ikke kommer i konflikt med automatisk fredede kulturminner på land, har fylkesdirektøren ingen merknader til planforslaget slik det foreligger ved offentlig ettersyn. Vi gjør imidlertid oppmerksom på at dersom planforslaget skulle bli endret i omfang og utstrekning må vi få det oversendt for ny vurdering.

Fylkesdirektøren vil også minne om at selv om det pr. i dag ikke kjennes automatisk freda kulturminner i området som omfattes av tiltaket, må eventuelle funn ved gjennomføringen av planen straks varsles Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Konklusjon

Fylkesdirektøren har vurdert at de foreslåtte nybyggene ikke i tilstrekkelig grad er tilpasset omkringliggende kulturmiljø. Planforslaget ivaretar ikke havnens og kulturmiljøets særpreg og identitet. Fylkesdirektøren foreslår på denne bakgrunn innsigelse mot planforslaget.

Fylkesdirektøren har videre vurdert at kvalitet for felles uteoppholdsareal ikke tilfredsstillende, jfr føringer i RPJSR og foreslår innsigelse til dette tema. Felles uteoppholdsareal er splittet opp i flere mindre områder, der flere av delområdene har dårlige sol- og/eller vindforhold. Planen ivaretar heller ikke allmennhetens interesser i strandsonen på en god nok måte.

Fylkesdirektøren har, gjennom faglig råd, utfordret kommunen til lavere parkeringsdekning og at det i forbindelse med 2. gangs behandling av planen blir utredet mer i detalj hva man kan få til av trafikksikkerhetstiltak også utenfor planområdet retning fylkesvegen.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.

Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2020/44866-31
Saksbehandler: Elin Taranger
Avdeling: Seksjon for kulturarv

Sokndal kommune - gnr 2 bnr 28 - Klage på vedtak - Dispensasjon for riving av verneverdig bygning og opprettelse av ny

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
49/2022	15.03.2022	Fylkesutvalget

Vedlegg:

- 1 Vedlegg 1 - Sokndal kommunes vedtak 17.01.2022 - Behandling av klage på vedtak - gnr 2 bnr 28 .pdf
- 2 Vedlegg 2 - 06.09.2021 Sokndal kommune - Vedtak om avslag om riving av fritidsbolig og opprettelse av ny - Ny behandling av søknad
- 3 Vedlegg 3 Tilstandsanalyse - Bu, Jøssingfjord i Hauge i Dalane Gnr.2. Bnr.28 NS-EN 16096-2012.pdf
- 4 Vedlegg 4 Rogaland fylkeskommune - Uttalelse til tilstandsanalyse av SEFRAK A bygning - Bueveien 165
- 5 Vedlegg 5 Protokollutdrag FU 03.11.20 - Klage på vedtak om riving av verneverdig bygning og oppføring av ny fritidsbolig
- 6 Vedlegg 6 Statsforvalterens Klagevedtak – søknad om tillatelse til å rive bolighus – gnr. 2, bnr. 28 i Sokndal.pdf.pdf
- 7 Vedlegg 7 - Tiltakshavers klage på avslag om riving
- 8 Vedlegg 8 Ny behandling av søknad om dispensasjon fra plankrav i kommuneplanen for riving av kulturminne - gnr 2 bnr 28 - Bu.pdf
- 9 Vedlegg 9 - Rogaland fylkeskommune - FORELØPIG KLAGE PÅ VEDTAK - Dispensasjon for riving av verneverdig bygning og opprettelse av ny9
- 10 Vedlegg 10 - Saksfremlegg til FU 03-11-2020

Sammendrag

Sokndal kommunes hovedutvalg for Landbruk miljø og teknikk (LMT) har i strid med fylkesutvalgets tidligere vedtak og fylkesdirektørens tilråding fattet nytt vedtak som gir tillatelse til riving av et verneverdig bygg, og oppføring av nytt bygg på gnr. 2, bnr. 28, på Bu i Jøssingfjord i Sokndal kommune.

Huset på Bu ble bygd tidlig på 1800-tallet og er SEFRAK-registrert i verneklasse A (høy regional verneverdi og mulig nasjonal verneinteresse). Bygget er også satt i verneklasse A i kulturminneplan for Sokndal.

Fylkesutvalget behandlet sak om riving av samme hus 3.11.2020, sak 198/20, og vedtok da å påklage kommunens vedtak om riving. Statsforvalteren i Vestland opphevet deretter, den 08.03.21, kommunens rivevedtak. Statsforvalteren fant at vedtaket manglet den nødvendige vurdering av fordeler og ulemper ved dispensasjon slik pbl. § 19-2 forutsetter. Sokndal kommune fattet på bakgrunn av dette, 06.09.2021, nytt vedtak og avslo rivesøknaden. Eier påklaget dette vedtaket, fikk utarbeidet ny tilstandsvurdering, og bad om ny vurdering av rivesøknaden. 17. januar 2022 besluttet Sokndal kommune å oppheve sitt vedtak av 06.09.21, og tillot igjen riving av den verneverdige bygningen og oppføring av ny.

I sin uttale til ny tilstandsrapport fant ikke fylkesdirektøren grunnlag for å endre på sitt tidligere standpunkt, og frarådet fortsatt riving. Fylkesdirektøren vurderer at den nye tilstandsrapporten er grundigere enn den forrige, men det er de samme funn og beskrivelser som går igjen, men med forverret tilstand for enkelte bygningsdeler.

Fylkesdirektøren kan ikke se at det er vesentlige nye momenter i saken, og opprettholder sitt standpunkt om at bygningen er i en stand som tilsier at den bør restaureres, ikke rives. Dette er også i tråd med fylkesutvalgets vedtak fra 2020 som går imot riving. Fylkesdirektøren opprettholder videre sine tidligere vurderinger av husets verneverdi som svært høy.

Fylkesdirektøren har rettet en foreløpig klage på enkeltvedtaket til kommunen da kulturminneinteresser av vesentlig regional verdi og mulig betydelig nasjonal interesse er truet. Fylkesdirektøren ber fylkesutvalget ta stilling til om den foreløpige klagen skal opprettholdes.

Fylkesdirektørens innstilling

Fylkesutvalget opprettholder fylkesdirektørens foreløpige klage av 11.02.2022 på kommunalt vedtak som gir tillatelse til riving av eksisterende bolig og oppføring av ny på gnr.2, bnr.28 – i Sokndal kommune. Bygningen har selvstendig verneverdi i kraft av sin høye alder, den er vurdert å ha høy regional verdi og er av mulig nasjonal verneinteresse.

Inge Smith Dokken
fylkesdirektør

Kate Irene Jellestad Syvertsen
konst. avdelingssjef kultur- og næring

Bakgrunn for saken

Saken har tidligere vært behandlet av fylkesutvalget 03.11.2020, sak 198/20 (Vedlegg 5 og 10). Fylkesutvalget vedtok da å påklage kommunens rivevedtak:

Fylkesutvalget opprettholder fylkesdirektørens foreløpige klage av 25.09.2020 på kommunalt vedtak som gir tillatelse til riving av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig på gnr.2, bnr.28 – i Sokndal kommune. Bygningen har selvstendig verneverdi i kraft av sin høye alder, og vurdert å ha høy regional verdi og er av mulig nasjonal verneinteresse

Kommunen valgte å ikke ta fylkeskommunens klage til følge, og saken gikk derfor videre til Statsforvalteren. Statsforvalteren i Vestland opphevet kommunens vedtak som ga tillatelse til riving (vedlegg 6). Statsforvalteren fant at kommunens vedtak manglet den nødvendige vurdering av fordeler og ulemper ved dispensasjon slik pbl. § 19-2 forutsetter:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

*Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, **miljø**, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.*

Statsforvalteren understreket videre at:

Huset er registrert i SEFRAK med verneklasse A og er regnet som viktig i Sokndal kommunes kulturminneplan. Dette er en viktig del av saken som burde vært med i en vurdering av fordeler og ulemper ved dispensasjon.

LMT-utvalget i Sokndal kommune fattet den 06.09.2021 nytt vedtak og avslø rivesøknaden (Vedlegg 2).

Hellvik Hus AS, på vegne av eier Frank Lorentzen, påklaget vedtaket, fikk utarbeidet ny tilstandsrapport (Vedlegg 3), og bad kommunen om ny vurdering av rivesøknaden (Vedlegg 8).

Fylkesdirektøren uttalte seg til ny tilstandsrapport i brev av 10.11.2021 (Vedlegg 4), og opprettholdt her sine tidligere vurderinger av tilstand, verneverdi og grunnlag for restaurering av huset. Fylkesdirektøren frarådet også denne gang riving av kulturminnet

LMT-utvalget i Sokndal kommune fattet nytt vedtak den 17.januar 2022 om å gi dispensasjon fra kommuneplanen og plan- og bygningsloven, for å tillate riving av den verneverdige bygningen og oppføring av ny fritidsbolig på eiendommen. Fylkesdirektøren mottok 27.01.2022 kopi av vedtaket hvor kommunen omgjør sitt tidligere vedtak om avslag på rivesøknaden (Vedlegg 1).

Fylkesdirektøren rettet en foreløpig klage på vedtaket den 11.02.2022, da kulturminneinteresser av vesentlig regional verdi og mulig nasjonal interesse er truet (Vedlegg 9).

Problemstilling

Fylkesutvalget skal ta stilling til om den foreløpige klagen på kommunens vedtak om å gi dispensasjon fra kommuneplanen og plan- og bygningsloven til riving av bolighuset på gnr.2, bnr.28 skal opprettholdes.

Saksopplysninger

Om bygningen som ønskes revet

Nedenfor gis en kort redegjørelse for huset som søkes revet, verdivurdering og hva slags vern det er omfattet av. Det vises ellers til saksframlegget fra 2020, FU-sak 198/20 (vedlegg 10) for mer utfyllende opplysninger.

Huset ligger ytterst i Jøssingfjorden, 20 meter fra sjøen. Ifølge forrige eier har huset ikke vært bebodd på over 100 år, og har vært brukt som lager og sjøbu siden 1915. Dette har gjort at huset innvendig har mange originale trekk.



Arkivfoto Rogaland fylkeskommune

Huset er et midtgangshus fra tidlig 1800-tall, og er typisk for våningshus fra denne perioden. Grunnplanet er autentisk fra byggeåret. Huset har to stuer, gang med

kjøkken/peis, kammers og svål. Det er loft/lem. Slik huset framstår er det et sjeldent og godt bevart eksemplar for lokal byggeskikk fra tidlig 1800-tall.

Store deler av utvendige bygningsdeler som vinduer, dører og kledning har vært skiftet på ulike tidspunkt, men noe av kledningen er original. Selve tømmerkassene er originale, men det er tydelig at huset er bygd opp av tømmer med ulik alder. Noe er fra tidlig 1800-tall, mens annet nok er gjenbruk fra eldre hus.

Dette huset er et godt eksempel på det marginale kombinasjonsbruket langs kysten av Dalane. Det er bevart en del eldre hus i området, men ingen våningshus som er like autentiske som dette, bortsett fra boligene som ligger under Hellenen. Mens Hellenen var en husmannsplass var Bu et eget bruk, dette huset viser da en noe annen del av historien til området.

Verneverdi og vern

Huset er SEFRAK-registrert i verneklasse A (bygg som kan ha en nasjonal og høy regional verdi). Status som A i SEFRAK-registeret betyr ikke at en bygning er fredet eller vernet. Den er kun definert som frednings- eller verneverdig.

I Sokndal kommunes kulturminneplan for 2015-2025 «Kulturminner og kulturmiljøer i Sokndal», er også huset gitt Verneklasse A. Dette gjelder verneverdige kulturminner som er aktuelle for sikring ved formelt vern gjennom fredning etter Kulturminneloven, eller regulering til hensynssone etter Plan- og bygningsloven (PBL).

I kommuneplanen for Sokndal ligger eiendommen i LNF-område og de generelle bestemmelsene i kommuneplanens arealdel gjelder for eiendommen:

§ 2.9.4 Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø. Bestemmelsene gjelder alle bevaringsverdige bygninger så fremt de ikke står i strid mot vernebestemmelsene som gjelder i den enkelte verneplan.

Eiendommen (gnr.2 bnr.28) ble fradelte den opprinnelige gården på Bu (gnr.2 bnr.1) etter vedtak om fradeling av parsell med bolighus i LNF-område til fritidsformål i Landbruksnemd 02.10.2019. Som begrunnelse for fradeling ble det blant annet fremhevet:

En ønsker å legge til rette for at tidligere bebodde områder i kystlandskapet blir ivaretatt. Bygningen er allerede oppført. Eksisterende verneverdig bygning skal restaureres og tas vare på i tråd med antikvariske prinsipper. Det vil ikke bli oppført et nytt bygg. Bygninger på fradelte parseller blir bedre ivaretatt enn bygninger det ikke er bruk for på et gårdsbruk. Bevaringsverdige bygninger har vist seg å gi gode opplevelser for både besøkende og fastboende. Gamle bygg er en viktig del av vår kulturarv.

Nye momenter

Etter at Statsforvalteren i Vestland opphevet kommunens vedtak om riving, behandlet Sokndal kommune saken på ny 06.09.2021, og det ble da vedtatt å avslå rivesøknaden (Vedlegg 2). Eier påklaget dette avslaget, fikk utarbeidet ny tilstandsrapport, og bad om ny vurdering av rivesøknaden. Ny tilstandsrapport (Vedlegg 3) er utarbeidet av Duo Takst AS v/ takstmann Walter Schoenmaker.

Den nye rapporten har grundigere beskrivelser av de ulike bygningsdeler og tilstanden på disse, enn den opprinnelige tilstandsrapporten. Det er likevel de samme funn som går igjen og som beskrives i begge rapportene. Det gjelder råteskader, utrasing i mur og ség i konstruksjonen. For enkelte bygningsdeler er tilstanden noe forverret siden forrige tilstandsrapport ble utført. Den nye rapporten konkluderer med at det ikke vil være bærekraftig å renovere huset. Nedenfor gjengis utdrag fra oppsummering og konklusjon i rapport:

Etter takstmanns skjønn anses renovering av eksisterende bygg ikke som en bærekraftig løsning da teknisk tilstand av det enkelte bygningsdeler ikke er i forsvarlig stand, med mindre at total utskifting legges til grunn.

Oppsummering av samlende faktorer anses renovering ikke som en bærekraftig løsning, undertegnede anbefaler dermed ny oppført bygg, om så i tilnærmet samme stil slik at eiendommen i berørt område kan sikres og ivaretas i fremtiden.»

Helhets vurdering av tilstand på bygningen tilsier at det må påregnes en total oppgradering av bygget og prisen på dette må vurderes opp mot riving.

Før kommunens behandling av rivesaken på ny fikk fylkesdirektøren oversendt den nye tilstandsrapporten for uttale. Fylkesdirektøren opprettholdt i uttalen sine tidligere vurderinger, om at huset har **svært høy verneverdi**, at det er i en tilstand som tilsier at bygget bør restaureres og at riving frarådes (vedlegg 4).

Rådmannen i Sokndal kommune sin innstilling i saken ved ny behandling var i tråd med fylkesdirektørens tilråding, og frarådet riving.

LMT-utvalget besluttet likevel 17. januar 2022 (Vedlegg 1) igjen å tillate riving av den verneverdige bygningen og oppføring av ny. Det ble gjort følgende vedtak i saken:

LMT-utvalget finner at vilkårene i pbl § 19-2 for å gi dispensasjon fra KPA § 2-1 om plankrav er oppfylt. Utvalget slutter seg ikke til rådmannens begrunnelse, og opphever vedtaket av 06.09.21.

Det ble satt som vilkår:

- 1. Før riving påbegynnes skal huset måles opp og dokumenteres med bilder, slik at stedets bygningshistorie blir dokumentert for fremtiden.*
- 2. Nytt bygg skal oppføres i samme stil. Tegninger på nytt bygg sendes Rogaland Fylkeskommune på høring.*

Som begrunnelse vurderte LMT-utvalget at tilstanden er vesentlig forverret og støttet seg til takstmannens vurdering om at en total utskifting må til og at riving og ny oppføring anses som den mest hensiktsmessige måten å få eiendommen brukbar, og mener at dersom alt likevel må skiftes ut, fremstår det som urimelig at det ikke kan rives.

Fylkesdirektørens vurderinger

Fylkesdirektøren kan ikke se at foreligger vesentlige nye momenter i saken som tilsier en endring av fylkesdirektørens vurderinger eller konklusjon siden fylkesutvalgets behandling i 2020.

Huset har stått lenge til forfall. Ny tilstandsvurdering viser forverret tilstand for enkelte bygningsdeler, men det er likevel gode muligheter for å restaurere bygningen. Det er tørråte, borebille, fuktskader og noe utrasing, men bygningsdeler kan skiftes ut og restaureres for å beholde husets autentiske karakter og verdi. Det er mye originalt materiale på huset som bør ivaretas. Fylkesdirektøren har vært involvert i mange saker der bygg i svært mye dårligere stand enn dette har blitt renoveret med godt resultat. Fylkesdirektøren vurderer at bygget ikke er i for dårlig stand til å renoveres/restaureres, og bestrider konklusjonen i tilstandsrapportene da bygningen er av så høy verneverdi at den ikke bør rives, men restaureres.

Kommunen har ved siste behandling foretatt vurderinger av de *økonomiske* fordelene og ulempene ved riving eller renovering, mens fordeler og ulemper knyttet til de kulturhistoriske verdiene i mindre grad er vurdert.

Fylkesdirektøren er uenig i kommunens vurdering av at fordelene med å gi dispensasjon er større enn ulempene det vil medføre å rive et viktig kulturminne. Riving av huset vil få svært negative konsekvenser for kulturmiljøet på Bu, og et kulturminne kan gå tapt for all tid. Fylkesdirektøren anser at det vil medføre stor ulempe å rive et kulturminne med så høy verneverdi på Bu. Verneverdiene vil forsvinne om bygget blir revet. Et nytt bygg vil ikke ha de samme kulturhistoriske verdiene som det to hundre år gamle huset innehar. Dette er et bygg med svært høy verneverdi, i en tilstand som tilsier at bygget bør restaureres.

Fylkesdirektøren vurderer videre at merkostnadene for restaurering ikke kan tillegges større vekt enn ulempen med tap av dette kulturminnet. Merkostnadene med å restaurere bygget, kontra riving og å bygge nytt, har vært kjent for tiltakshaver før siste tilstandsrapport ble utarbeidet og før kjøp av eiendommen. Mulighetene for å søke om tilskudd for å dekke merutgifter knyttet til restaurering er ikke prøvd ut av eier.

Hensikten med fradeling av eiendommen var at eksisterende verneverdige bygning skulle restaureres og tas vare på, for å kunne tas i bruk som feriebolig for eier. Fylkesdirektøren vurderer at vedtaket om riving ikke er i samsvar med kommunens tidligere begrunnelse for fradeling og bruksendring av eiendommen.

Fylkesdirektøren vurderer at Sokndal kommune ikke har tatt tilstrekkelig hensyn til det verneverdige bygget i sin beslutning om å oppheve tidligere vedtak, og å tillate riving.

Fylkesdirektøren opprettholder videre sine tidligere vurderinger i saken:

- Fylkesdirektøren vurderer at tillatelse til riving er svært uheldig da det innebærer tap av et verneverdig bygg med bygningshistorisk høy regional verdi og mulig nasjonal verneinteresse.

- Fylkesdirektøren mener videre at rivingstillatelsen vil kunne sette presedens for kommunens saksbehandling av rivesøknader på SEFRAK-bygg, noe som kan føre til tap av flere uerstattelige kulturminner i kommunen. For å unngå dette bør vedtaket omgjøres.
- Å tillate riving av det verneverdige huset er ikke i samsvar med kulturminneplanen for Sokndal hvor en av målsettingene er å «Ta vare på kommunens unike kystkulturmiljø». Fylkesdirektøren vurderer derfor at bygningen må ivaretas i tråd med intensjonene i kulturminneplanen.

Fylkesdirektøren tilrår på bakgrunn av dette at den administrative klagen, datert 11.02.2022, opprettholdes.

Tegninger for et nytt hus har ikke blitt vurdert i forbindelse med denne klagesaken. Rogaland fylkeskommune vil eventuelt komme med en uttalelse til tegninger på et senere tidspunkt, avhengig av utfallet i saken.

Informasjonsplikt til Riksantikvaren

Dersom fylkesutvalget ikke opprettholder den foreløpige klagen, skal Riksantikvaren underrettes fordi saken berører et kulturminne av vesentlig regional verdi og mulig nasjonal interesse, jfr *Forskrift om fastsetting av myndighet mv. etter kulturminneloven*. Riksantikvaren kan beslutte å overta saken, og overtar i så fall fylkeskommunens myndighet etter denne forskriften § 3.

Konklusjon

Fylkesdirektøren vurderer at Sokndal kommune ikke har tatt tilstrekkelig hensyn til det verneverdige bygget i sin beslutning om å oppheve tidligere vedtak, og å tillate riving.

Fylkesdirektørens vurdering er at bygningen har høy regional verdi og mulig nasjonal interesse som bør bevares, og anbefaler at bygget restaureres og renoveres, og tilrettelegges for ny bruk. Ved hjelp av håndverker og arkitekt med god antikvarisk kompetanse kan dette huset bli en god fritidsbolig tilpasset dagens bruk og husets verneverdi.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.

Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2020/66679-17
Saksbehandler: Lars Olav Tjeldflaat
Avdeling: Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen

Stavanger kommune - reguleringsplan for Vaulen skole - plan 2758

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
50/2022	15.03.2022	Fylkesutvalget

Vedlegg:

- 1 Kommunens høringsvedtak
- 2 Kommunens saksutredning
- 3 Landskapsplan uteareal på terreng
- 4 Landskapsplan Uteoppholdsareal på tak
- 5 Plankart
- 6 Reguleringsbestemmelser

Fullstendig dokumentliste: [Politiske møter - Møter - Utvalg for by- og samfunnsutvikling \(16.12.2021\) - fjernmøte \(360online.com\)](#)

Sammendrag

Vaulen barneskole har for liten kapasitet i nåværende bygg, og kommunen har besluttet at skolen skal rives og erstattes med nybygg. Kapasiteten skal økes til en såkalt B28-skole med fire parallelle trinn for inntil 840 elever.

Plan for uteområdet viser mange gode kvaliteter, der det bl.a. legges vekt på bevaring og styrking av nåværende naturpreg, med mange større trær. Det er også lagt stor vekt på økt trafikksikkerhet, både i form av sikrere adkomstløsning og reduksjon av biltrafikk inn mot skolen, men og gjennom reduksjon prioritering av sykkel som transportform. «Trygg trafikk» sin hjertesone-modell for et sikrere trafikkmiljø har vært sentral i planleggingen.

Skolebygget vurderes i hovedsak å være godt tilpasset tomtens hellende terreng, uten at byggets tre til fire etasjer framstår som sterkt dominerende overfor tilgrensende boligområder. Noen boliger får redusert sol på utearealene, og muligheten for å redusere disse ulempene bør vurderes nærmere.

Skolens uteareal blir imidlertid betydelig mindre enn de faglige anbefalingene som Helsedirektoratet har fått utarbeidet. Deler av utearealet legges på skolens tak for å øke det samlede arealet, en løsning som primært blir frarådet.

Det tilgjengelige arealet på bakkenivå virker variert og godt utformet. Imidlertid vil mange elever på lite areal medføre høy intensitet i bruk, med stor belastning og slitasje, særlig på området naturmiljø. Knappe arealer reduserer også muligheten

for å skape rolige uterom der elevene kan trekke seg tilbake. En slik variasjon vurderes som viktig for å kunne skape gode psykososiale rammer i skolehverdagen, og er av betydning som grunnlag for god folkehelse.

Bygningsmodulene med ulike klassetrinn har nærliggende lekearealer ved de respektive utgangene. På de nordvendte områdene blir kvaliteten betydelig redusert som følge av skygge, og arealknapphet gjør det vanskelig å finne gode alternativ.

I sum oppveier ikke godt planlagt uteareal for ulempene med lite areal pr elev, og planforslaget anses ikke å ivareta barn og unges oppvekstvilkår godt nok.

Fylkesdirektørens innstilling

1. Fylkesutvalget vurderer planforslaget å ha mange gode kvaliteter som bør videreføres i planarbeidet.
2. Planens uteareal pr elev er likevel betydelig under den faglige anbefalingen om minstenorm for barneskoler. Godt planlagt utemiljø oppveier ikke for ulempene med høy belastning og mangel på kvalitativt gode utearealer for elevenes varierte behov, herunder rolige områder.
3. Fylkesutvalget fremmer innsigelse mot planen da den vurderes å ikke tilfredsstillende barn og unges oppvekstvilkår på tilfredsstillende måte.

Inge Smith Dokken
fylkesdirektør

Christine Haver
regionalplansjef

Bakgrunn for saken

Stavanger kommune har vedtatt at Vaulen skole skal rives og at ny skole skal oppføres på samme tomt for å kunne ta imot et større elevtall. Planen skal også gi mulighet for at lokalkulturskole skal kunne innpasses. Kommunen har fått utarbeidet detaljregulering som nå er på høring.

Problemstilling

Med et maksimalt elevtall på 840 elever vil skoletomtas uteareal bli vesentlig under faglige anbefalinger. Deler av arealet legges på tak, noe som også er i strid med anbefalingene.

Fylkesutvalget må ta stilling til om utearealet har en størrelse og kvalitet som er akseptabel i forhold til føringer om forebyggende folkehelseiltak og barns oppvekstvilkår.

Saksopplysninger

Nytt skolebygg på eksisterende tomt



I figuren til venstre vises nybygget slik det er planlagt plassert på skoletomta, sett fra sør-øst.

Tre bygningsvolumer er koblet sammen med et sentralt felles- og administrasjonsbygg.

Uteareal er delvis planlagt på tak. På terrengnivå er trær og bakkevegetasjon viktige elementer for utemiljøet.

Universelt utformet gangbro opp til tak på den sørligste bygningsdelen, kan så vidt skimtes i venstre del.

Utearealenes størrelse og kvalitet

På nasjonalt nivå har Helsedirektoratet tidligere utgitt retningslinjer for uteområde for skoler og barnehager. Arealnormene har vist seg å være vanskelig å overholde i områder med begrenset arealtilgang. På oppdrag fra Helsedirektoratet har derfor Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU) samlet oppdatert kunnskap i en rapport fra 2019, ([Ny rapport: Slik kan skolegården gjøre barn og unge mer fysisk aktive | NMBU](#)) og gitt faglige anbefalinger om kvalitet og størrelse på uteområder for barnehager og skoler.

For grunnskolen anbefales minst 30 m² pr barn. Ved elevtall fra 500 og oppover, anbefales det et tilleggsareal på 15 m² pr barn.

I bysentrum/tett bybebyggelse anbefales det at arealet kan reduseres til 18 m² pr elev.

Bruk av takflater anbefales unngått, men om slike flater likevel tas i bruk bør de være minst 2000 m² og være konstruert for å tåle vekt av jordsmonn for vekst av busker og trær.

Anbefalingene er ment som grunnlag for planlegging og beslutninger knyttet til endringer eller nyetableringer av disse virksomhetene.

Med det planlagte elevtallet blir det 18,4 m² pr elev, mens den faglige anbefalingen vil gi 24 m² pr elev.

Av det samla utearealet på 15 420 m² ligger 13 892 m² på terreng og 1524 m² er areal på tak. Bestemmelser til planen sikrer jorddybde på 20-40 cm, noe som kan gi vekstforhold for lavere vegetasjon, men ikke større busker og trær som vil være mer utsatt for frost, tørke og vind.

Det er laget en detaljert temaplan for hvordan utearealene skal utformes for å oppnå god kvalitet på tilgjengelig areal.

Universell utforming

Det er laget egen temaplan for universell tilgjengelighet, og bestemmelsene sier at planen skal ha universell utforming som bærende kvalitetsprinsipp. Temaplanen viser adkomster til bygget, tilgjengelig leke- og aktivitetsområder på terreng, og hvordan gjennomgående gangvei på uteområdene er tilrettelagt for å oppnå tilfredsstillende stigningsforhold (1:15).

Det planlagte uteområdet på tak vil bli tilgjengelig dels fra heis i bygget, og dels gjennom gangbro-løsning med tilfredsstillende stigningsforhold fra terreng opp til tak.

Vindanalyser viser at deler av takarealet vil få ugunstige forhold for opphold uten bevegelse. Ved sterk vind kan det være farlig å oppholde seg på de mest utsatte områdene. Dette kan innebære særlige bruksbegrensninger for bevegelseshemmede, og er normalt ikke løsninger som anbefales. Planen har imidlertid bestemmelser om å gjennomføre skjermende tiltak for å oppnå «komfortable», dvs. vindhastigheter under 10 m/s.

Trafikksikkerhet

Planen er utformet med utgangspunkt i «Trygg trafikk» sin Hjerteroms-modell, og innebærer betydelige forbedringer av dagens situasjon. Ved hovedadkomsten er det lagt vekt på å unngå konfliktsoner mellom biltrafikk og gående, samtidig som biltrafikk til skolen begrenses ved at parkeringsdekningen er lav. Det er videre tatt inn rekkefølgekrav om opparbeiding av fortau og sikre kryssing av hovedvegen Auglendsbakken. Mot boligbebyggelsen i øst fjernes parkeringsplasser samtidig som

gjennomkjøring stenges for å redusere konfliktpotensialet mellom biltrafikk og barn på skoleveien.

Fylkesdirektørens vurderinger

Gitt et vanskelig utgangspunkt, der en stor skole skal innpasses på et begrenset areal, er det flere positive sider ved planforslaget.

Skolebygget vurderes i hovedsak å være godt tilpasset tomtens hellende terreng, uten at byggets tre til fire etasjer framstår som særlig dominerende overfor tilgrensende boligområder. Noen boliger får redusert sol på utearealene, og muligheten for å redusere disse ulempene bør vurderes nærmere.

Det er lagt stor vekt på trafikksikkerhet for å gi trygge adkomster for elevene. Biltransport inn til skoleområdet er begrenset, det er få parkeringsplasser for bil, og desto mer satsing på sykkelparkering. Både satsing på trafikksikkerhet og tilrettelegging for sykkel er gode grep i folkehelsesammenheng.

Fylkesdirektøren mener planforslaget er godt gjennomarbeidet og har mange gode kvaliteter, tatt i betraktning et utgangspunkt der et stort skolebygg og svært mange elever skal inn på et relativt lite tomteareal.

Hovedinnvendingen mot planen er imidlertid at utearealet vil bli vesentlig mindre enn normen i de faglige anbefalingene som Helsedirektoratet har fått utarbeidet.

Universell utforming

Temaplan for uteområder og for universell utforming viser, sammen med reguleringsbestemmelsene, at planforslaget er godt gjennomarbeidet og har ivarettatt behovet for universell tilgjengelighet på en god måte.

To momenter nevnes likevel for mulig endring eller presisering av planen.

HC-parkering er avsatt ved hovedinngangen, men gangavstanden til inngangsdøren er relativt lang. For å redusere avstanden anbefales det å vurdere muligheten for å redusere nivåforskjellen mellom parkeringsplanet og inngangspartiet, slik at adkomsten fra bil til inngang blir mer direkte og kortere.

Aktivitetsområder som ballfelt er gjerne attraktive å oppsøke, også for bevegelseshemmede. Det er vist gruslagt tilkomst til ballfeltene sør i planen, med tilfredsstillende stigningsforhold, noe som er i tråd med tilgjengelighetstanken ellers i planen. I denne forbindelse vil vi nevne at grusdekket må være fast og egnet for bruk av rullestol.

Utearealet

Skoletomta ligger ca. 3-400 m fra bussveien, og innenfor bybåndet Stavanger-Sandnes. I bybåndsanalysen kommunen har gjennomført, ligger skoletomta midt

inne i et stort areal dominert av villabebyggelse som strekker seg i hele bybåndets bredde ned til fjorden i øst. Det bymessige motstykket ligger langs Fv44 på Mariero, der kommuneplanen legger til rette for transformasjon og lokalsenterutvikling.

Skolens omgivelser tilsier derfor at utearealenes størrelse bør anvende hovednormen, og at redusert norm for tett bymessig bebyggelse ikke bør anvendes i denne situasjonen. Med dette som utgangspunkt skal det tilstrebes å oppnå 30 m² uteareal pr. elev, og et tilleggsareal på 15 m² pr elev for antall på 500 og over.

For en skole for inntil 840 elever tilsier normen et areal på 20.100 m², eller **24 m² pr elev**. Planforslagets uteareal avviker vesentlig fra dette, med ca. **18,4 m² pr elev**.

Av et samlet uteareal på 15.420 m², er 10 % på tak, dvs. en løsning som ikke er anbefalt, og som primært bør beholdes den tette byen dersom løsningen skal tas i bruk.

I de faglige anbefalingene understrekes det at de anbefalte arealnormene «hindrer det verste, men sikrer ikke det beste». Innhold og utforming er altså avgjørende for å oppnå ønsket kvalitet på elevenes uteområder i skolehverdagen. Det er likevel en «smertegrense» knyttet til størrelsen på utearealet, der kvaliteten vil lide.

Det er utarbeidet egen temaplan for uteområdene, og etter fylkesdirektørens vurdering er det mange positive elementer i temaplanen. Det er vist et variert og attraktivt utemiljø med ulike soner, med framtrедende naturkvaliteter i form av eksisterende vegetasjon og trær. Til erstatning for trær som må felles for å få plass til nybygget, skal området suppleres med nyplanting. Det legges også til rette for å utnytte vann som element i en blågrønn struktur, og i sum får uteområdet verdifulle kvaliteter.



Temaplan uteareal på bakken

Deler av terrenget er brattere enn det som normalt aksepteres, men for en skole der variasjon i leketilbudet er et viktig poeng, framstår dette som et positivt trekk. En viktig forutsetning er at det er god tilgjengelighet til uteområdets ulike funksjoner, noe som i hovedsak er godt løst, og at det ellers er tilstrekkelig areal tilgjengelig.

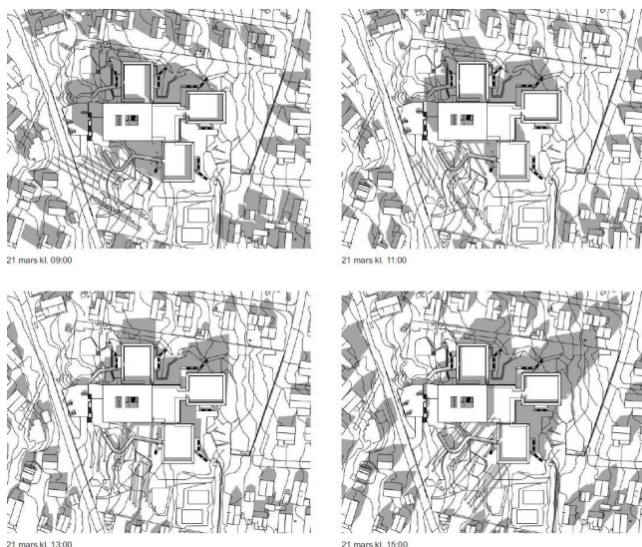
Det er en klar utfordring at arealet pr elev er begrenset. Mange elever på lite areal vil medføre høy intensitet i bruk, med stor belastning og slitasje på uteområdene, særlig på områdets naturmiljø. Planens gode intensjoner kan følgelig bli skadelidende pga. belastningen ved bruk av mange elever.

Knappe arealer reduserer også muligheten for å skape rolige uterom der elevene kan trekke seg tilbake. En slik variasjon vurderes som viktig for å kunne skape gode psykososiale rammer i skolehverdagen, også når elevene har behov for mindre eksponering. Elevene er ulike og har ulike behov på dette feltet, og det er følgelig viktig at også denne typen uteområder blir reelt tilgjengelige. Jo flere elever pr. arealenhet, jo vanskeligere vil det være å oppnå gode løsninger. Fylkesdirektøren vil understreke at også dette, og ikke bare gode aktivitetsområder, har et viktig folkehelseaspekt,

Bygget er planlagt med tre volumer koblet sammen med et sentralt fellesareal/administrasjonsareal, og nærliggende klassetrinn er plassert i samme del av skolebygget. Fra hver av bygningsvolumene er det utgang til «egne» primærområder tilrettelagt med nære, mindre lekearealer. Dette er et viktig grep for å redusere uheldige situasjoner mellom yngre og eldre elever og å skape et trygt miljø.

Ulempen med planforslaget på dette punktet er at det er mye skygge i skoletiden på de nordvendte uteområdene. Den pressa arealsituasjonen gjør det vanskelig å løse alle behovene på en god måte, og slik fylkesdirektøren vurderer det, er kvalitetsreduksjonen i form av manglende sol på nevnte uteområder en konsekvens av arealknappheten.

21. mars



Solforholdene på skoleområder er i sum, medregnet takareal, relativt gode, særlig på de større arealene mot sør. Figuren viser derimot at de nordvendte områdene har mye skygge i skoletiden.

De fire skissene viser skygge i tidsrom mellom kl. 09 og 15 ved vårjevndøgn. Både 3-4 trinn i den nord-vestre modulen, og 5-7 trinn i den nord-østre modulen får skyggelagt mye av sine nærområder for lek.

Tross en uteromsplan som viser mange kvaliteter, mener fylkesdirektøren at avviket fra tilrådd uteromsareal gir en presset situasjon som uteromsplanen ikke veier opp for.

Uteareal på tak er ikke en fullgod erstatning for areal på bakkenivå, og er pga. vind bare delvis egnet for aktiviteter der man holder seg i ro. Mange elever på lite areal gir stor slitasje på utearealet, og er spesielt uheldig i forhold til eksisterende og ønskede naturkvaliteter. Arealknapphet begrenser mulighetene for å lage ulike uterom av god kvalitet, og som ivaretar elevenes varierende behov for både rolige, tilbaketrukne områder, og mer eksponerte og aktiviserende områder. En slik variasjon har et viktig folkehelseaspekt ved at elevenes ulike behov kan imøtekommes, og dermed gi et trygt og stabilt miljø for alle i skolegården. Problematikken med skyggelagte nærlekeområder vurderes å bli mer utfordrende å løse når arealene er knappe.

Konklusjon

Fylkesdirektøren mener planforslaget har en rekke gode sider som det bør holdes fast ved i den videre behandlingen.

Planen avviker betydelig fra faglige anbefalinger om minstenormer for uteareal pr elev. Dette setter de ønskede kvalitetene i det fysiske utemiljøet under betydelig press, samtidig som det blir vanskelig å skape kvalitativt gode utearealer som dekker ulike behov for henholdsvis rolige områder, og mer eksponerte områder med stor aktivitet. Knappheten på uteareal gjør at barn og unges oppvekstvilkår ikke ivaretas på en tilfredsstillende måte.

Fylkesdirektøren anbefaler at det fremmes innsigelse mot planen på grunn av for lite uteareal pr elev.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.