



Kvitsøy kommune

Evaluering av hensynssone for kulturmiljø

Revisjon av Leiasundet
Plan 20201002

Evaluering av hensynssone for kulturmiljø

Prosjekt nr

A257541

Dokument nr

Versjon

01

Dato

26.02.2024

Beskrivelse

Til gjennomsyn

Utarbeidet av

LHCN

Kontrollert

HELU

Godkjent

MIBG

Innhold

1	Innledning	4
1	Innspill fra grunneiermøtet	4
2	Oppsummering.....	7
3	Kilder og referanser	8

1 Innledning

Som del av revisjon for reguleringsplanen for Leiasundet er det gjort en evaluering av hensynssonen for kulturmiljø med de bestemmelser og retningslinje som hører til.

Evalueringen ønsker å belyse både grunneiernes erfaringer og erfaringer fra offentlig administrasjon.

Grunnlag for evalueringen er hentet fra to møter:

26. oktober 2023 – Kvitsøy Aktivitetshall

Kvitsøy kommune inviterer innbyggere i Leiasundet, politikere og representant fra Rogaland fylkeskommune til å komme med innspill og erfaringer fra det å eie, drifte og bruke bygninger som ligger innenfor H570 Hensynssone bevaring kulturmiljø. Følgende spørsmål lå ved invitasjonen:

Hvilke(n) bestemmelser/ krav oppleves mest begrensende for din eiendom?

Hvilke(n) bestemmelser/ krav mener du fungerer?

Er det bestemmelser eller krav du savner?

Hvordan mener du at trafikksikkerheten og parkeringsforholdene kan forbedres?

23.11.2023 - teams

Møte med byggesak (Stavanger kommune), Kvitsøy kommune og representant fra Rogaland fylkeskommune. Enkeltsaker, koordinering, tolkingsrom i overordna planer var hovedtema

Tilbakemeldingene fra møtet er grunnlaget for denne rapporten

1 Innspill fra grunneiermøtet

Innspill fra de frammøtte varierte fra mer overordnet til detaljerte problemstillinger. Hovedinntrykket er at de opplever saksbehandlingen som tidkrevende og utmattende, og at krav med hensyn til vern ikke alltid var tilpasset lokalmiljøet og deres behov.

Følgende innspill og erfaringer er bitt notert:

Mener det er problematisk at sakene behandles i Stavanger kommune og ikke lokalt i Kvitsøy kommune. Saksbehandlere vanskelig å få kontakt med, og det tar lang tid, gjerne etter litt masing, å få svar.

Innbygger

Man opplever at saker behandles ulikt. Kan skyldes at saksbehandlere gjerne vektlegger ting ulikt og har forskjellig syn på sakene.

Innbygger

<i>Saksbehandlingen må bli mye enklere og klarere.</i>	Innbygger
<i>Man må finne en balanse i bestemmelsene, slik at det oppleves rettferdig.</i>	Innbygger
<i>Man har opplevd at løfter ikke er blitt holdt, og at det er lite hjelp fra kommunen. Fylkeskommunen lovet støttemidler, men det førte til enda mer saksbehandling.</i>	Innbygger
<i>En beboer fikk tillatelse til å heve dekket i 1.etg 22 cm, men har opplevd flere ganger at det står 10 cm vann på gulvet (ok.gulv ca. 1 m)</i>	Innbygger
<i>Det er aktuelt med løsning for naust i 1.etg og bolig i 2.etg i sjøhus. Ønsker bruksendring. Det er en utfordring at naust plasseres i risikoklasse F1, mens bolig plasseres i F2.</i>	Innbygger
<i>Statsforvalteren vil klage på tiltak som plasseres i to risikoklasser</i>	Rog. fylkeskommune
<i>Spørsmål om det er nødvendig å ha hensynssone øst for veien.</i>	Innbygger
<i>Spørsmål om hvorfor bolighus fra 50-tallet må ligge i hensynssone.</i>	Innbygger
<i>Hensynssonen er brukt for å sikre kystbebyggelsen og hele miljøet med bebyggelsen på begge sider av veien. Man ønsker å bevare den lange historien. Hensynssonen er nedfelt i et politisk vedtak og kommuneplanen</i>	Rog. fylkeskommune, Kvitsøy kommune
<i>Det er gjort mye godt arbeid i Leiasundet. Fylkeskommunen har prøvd å tenke litt konstruktivt med hensyn til eiernes behov kombinert med vern. Fylkeskommunen ønsker å inspirere beboerne til å ivareta sine bygninger.</i>	Rog. fylkeskommune
<i>Det er problematisk at hver byggesøknad må få utarbeidet en rapport om flomsikring, ettersom det gjelder for hele rekken. Det oppleves som dyrt og unødig.</i>	Innbygger
<i>Det etterlyses en veileder slik at saker behandles likt og innbyggere/kommunen har noe konkret å forholde seg til. Statsforvalteren er opptatt av at det utarbeides en veileder.</i>	Innbygger
<i>Rogaland fylkeskommune har ikke myndighet til å stanse saker som er i konflikt med vern eller sikkerhet. Det er inngått et samarbeid med utvalgte museer om å tilby en rådgivningstjeneste for grunneiere som ønsker å ivareta bygningene etter antikvariske prinsipper</i>	Rog. fylkeskommune
<i>Erkjenner at disse sakene er vanskelige og utmattende, for alle parter. Det ønskes et verktøy som kan forenkle prosessene</i>	Politiker
<i>Det er flere saker til behandling i Ydstebøhavn, hvor kotehøyder blir diskutert.</i>	Innbygger
<i>Det er tidligere kommet krav/ønsker fra myndighet om gjennomgående sprosser, kitta vindu og høvlet kledning. Dette oppleves som unødvendig detaljstyring, og det er en stor bekymring for at kravene som spikres i ny plan blir for strenge.</i>	Innbygger
<i>Innbygger har ønske om en kledning der malingen holder. Det er tidligere blitt stilt krav om å benytte høvla bord og maling med linolje.</i>	Innbygger

Dette passer ikke på Kvitsøy her hvor temperaturer er lave, høy fuktighet og malingen vil flasse i storm.

Rog. fylkeskommune opplever å ha fått begrenset gjennomslag med høvlet kledning og linoljemaling, og mener fremtidige planer ikke bør inneholde krav til dette. Det nevnes at kirken har høvlet kledning og linoljemaling, og ved riktig vedlikehold skal dette fungere bra, også på Kvitsøy.

Rog. fylkeskommune

Det ønskes at bestemmelsene skal være tydelige, også for å få et inntrykk av hvilket nivå politikerne ligger på – det må være et mål å unngå framtidige dispensasjonssaker.

Innbygger

Ved nye brannkonsept, og opphøyet hus, ender man med sjøhus med nye dører 1,5 m over dagens vannstand – direkte kontakt fra sjøhus til vann får dermed svært liten bruksverdi, sammenlignet med egen brygge.

Innbygger

TEK17 åpner ikke for differensierte sikkerhetskrav til ulike deler av samme tiltak/bygg – dette er et stort problem for bygningsmassen i Leiasundet, der det er ønskelig med naust/sjøhusbruk i første etasje, og boligformål i øvrige etasjer. Brannkonsept kan gjelde hele bygget, selv om det er sjøbod i første etasje. ,

Innbygger

Det refereres til et nyere konsept utarbeidet av Skjelderup og Gram, med en trappetrinnsbebyggelse, der nederste del skal være værfør sjøhus, mens øvrig bygningsmasse skal være bolig iht. TEK.

Innbygger

RogFK stiller seg positive til denne løsningen ut fra et kulturhistorisk perspektiv.

Rog. fylkeskommune

Innspillende tyder på at hensynssonen oppleves som en barriere med hensyn til drift og utvikling av eiendommene i Leiasundet. Innbyggerne gir uttrykk for frustrasjon i forhold til saksbehandling og opplevelse av at tilnærmet like saker behandles ulikt, at sakene er tidkrevende og at det settes for strenge krav til for eksempel dokumentasjon.

Innbyggerne ønsker at sakene behandles lokalt av Kvitsøy kommune, i stedet for Stavanger kommune. Rogaland fylkeskommune erkjenner at saksbehandlingen kunne vært bedre i enkelte saker, og ønsker å være en god rådgiver og bidra til å finne løsninger som både ivaretar vern og legger til rette for fremtidig utvikling.

For grunneierne oppleves krav til dokumentasjon i hver enkelt sak som en unødvendig kostnad, ettersom det er samme problematikk i hver enkelt rapport. Det etterlyses én rapport som kan fungere som dokumentasjon for like søknadstyper.

2 Oppsummering

Det ser ut til å være bred enighet både blant lokalpolitikere, innbyggerne og offentlige etater om at det er behov for forutsigbarhet og lik behandling av byggesøknader. Det er et ønske fra kommunens side å forenkle saksbehandlingen gjennom tydeligere bestemmelser i reguleringsplanen og tydeligere føringer med hensyn til hva som kan tillates.

Under følger en oppstilling av type utfordring og forslag til løsning.

Type utfordring	Forslag til løsning
<i>Lang saksbehandlingstid</i>	<i>Klarere krav og rutiner</i>
<i>Bruksendring til bolig krever samme sikkerhetsklasse (F2) for hele bygget.</i>	<i>Bestemmelsene i reguleringsplanen</i>
<i>Havnivåstigning</i>	<i>Kommuneplanen</i>
<i>Bølgepåvirkning</i>	<i>Helhetlig ROS-analyse</i>
<i>Sikker byggegrunn</i>	<i>Kommuneplanen</i>
<i>Dokumentasjon av sikkerhet mot naturpåkjenninger</i>	<i>Helhetlig ROS-analyse</i>
	<i>TEK17, kap.7, kap. 11</i>

3 Kilder og referanser

1. [Ny teneste i Rogaland, gratis råd til eigar av gamle hus! – Lys i gamle hus](#)

Veiledningstjeneste

Fortidsminneforeningens pilotprosjekt Lys i Gamle Hus, opprettet i 2022, har i samarbeid med Rogaland fylkeskommune og Ryfylkemuseet opprettet en veiledningstjeneste der det tilbys befaring sammen med en håndverker, antikvar eller arkitekt med kompetanse på eldre bygninger. Målet er å hindre at eldre bygninger står tomme og forfaller, og å ivareta bolyst og stedets attraktivitet.

2. [Roller og ansvar - Direktoratet for byggkvalitet \(dibk.no\)](#)

Utbygging i fareområder

Denne temaveiledningen omhandler krav til sikkerhet mot naturpåkjenninger ved plassering og utbygging i fareområder. Veiledningen beskriver kommunens ansvar som forvaltningsmyndighet i byggesaksbehandlingen. Den beskriver også utbyggerens ansvar, og angir hvilke sikkerhetsnivå som skal legges til grunn ved bygging i fareområder.

3. [Ryfylkemuseet, kulturhistorisk museum i Ryfylke](#)