



---

Arkivsak-dok. 16/07387-158  
Saksbehandler Maria Falch Holm

Saksgang

Møtedato

Formannskapet

---

## **Detaljregulering for Rådhusplassen - Ny 1.gangsbehandling**

### **Kommunedirektørens innstilling:**

Formannskapet fremmer følgende innstilling:

1. Detaljregulering for Rådhusplassen anbefales, jf. Pbl § 12-10
2. Planforslaget legges ut på ny høring iht. Plan- og bygningslovens regler

### **Vedlegg:**

1. Plankart
2. Bestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. Merknader

### **Referanser i saken**

Plan- og bygningsloven  
Kommuneplanens arealdel  
Gjeldende plan Stathelle-Brohodet

### **Bakgrunn**

Detaljregulering for Rådhusplassen har vært ute på høring/til offentlig ettersyn. Planforslaget har blitt justert etter høring og kommer derfor opp til ny 1.gangsbehandling.

### **Saksfremstilling**

#### **Planens historie**

Riksantikvaren har tidligere i prosessen kommet med innsigelse til rivning av den «nyere skolen». I meklingsmøtet med kommunen ble det oppnådd enighet om at den «nyere skolen» kan rives dersom den eldre blir bevart. Plangrensen ble etter dette utvidet og den eldre skolen ble innlemmet. Det har med bakgrunn i dette vært varslet planoppstart av revidert plan iht. tidligere vedtak og innlemming av eldre skole. Planforslaget har siden vært ute på høring og kommer nå opp til ny 1.gangsbehandling.

#### **Vedrørende informasjon om mulig tredje skolebygg**

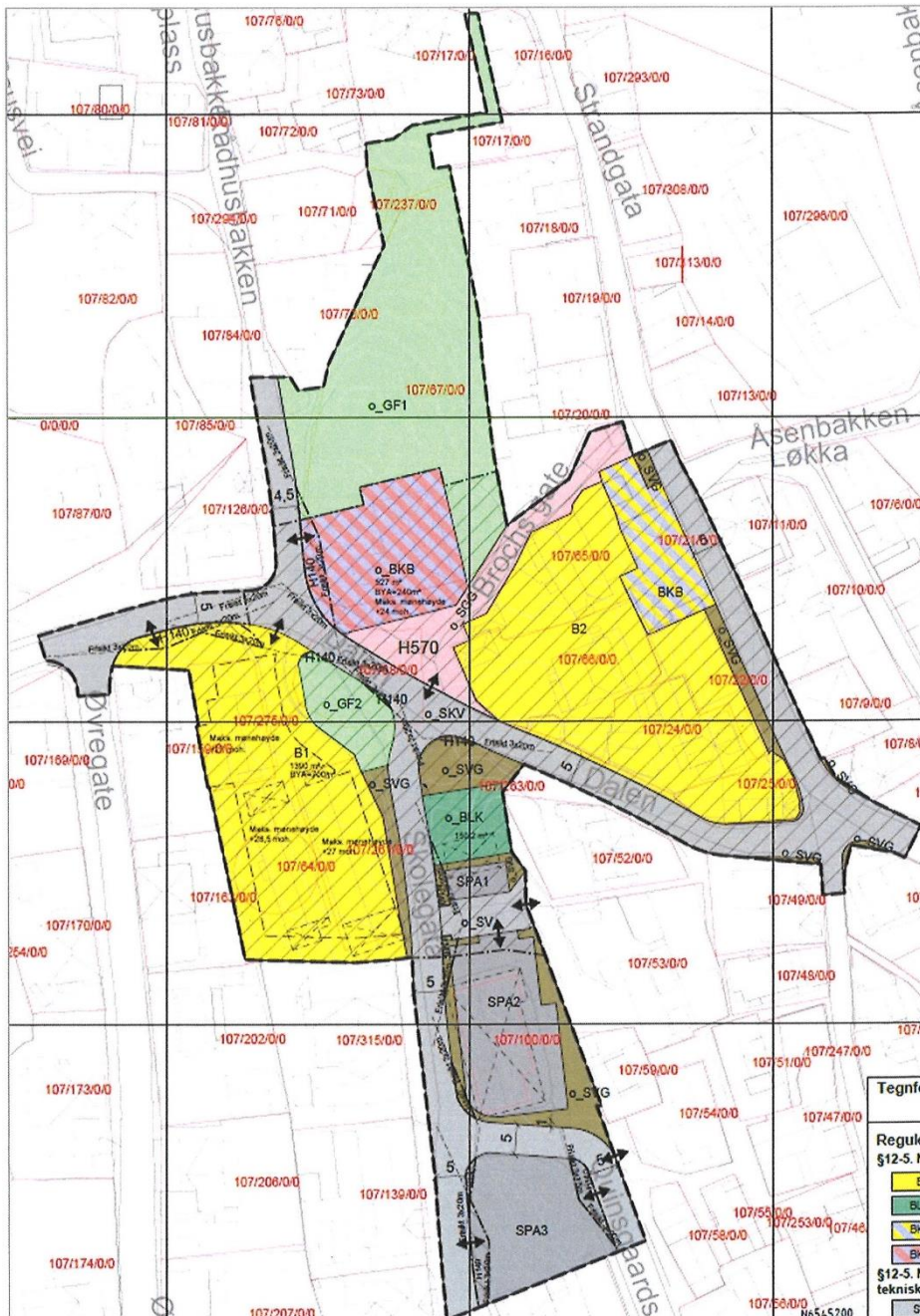
Det har dukket opp informasjon om at det skal være et tredje eldre hus som ble brukt til skole i nærheten av Rådhusplassen. Administrasjonen påpeker at vi ikke har fått noe konkret informasjon om dette bygget faktisk ble brukt til skole. Det vil uansett være mindre relevant da det ikke ligger rett på Rådhusplassen. Det er den gamle Rådhusplassen med byggene rundt som utgjør kulturmiljøet, som både Fylkeskommunen og Fortidsminneforeningen har kommentert i sine uttalelser. Administrasjonen velger med bakgrunn i dette å fremme forslaget med bevaring av den andre eldre skolen som ligger rett på Rådhusplassen.

#### **Endringer i planforslaget etter høring**

Det er gjort følgende endringer i plankartet etter høring:

- Det reguleres inn en lekeplass (BLK) på tidligere parkering SPA1

- Parkeringer SPA 1-4 omdefinieres til SPA1-3 (tidligere SPA2 er nå SPA1, tidligere SPA3 er nå SPA2, tidligere SPA4 er nå SPA3)
- Endringer i bestemmelser for parkeringsareal:
  - SPA1 skal ha oppmerkede overflateparkering med oppmerkede parkeringsplasser
  - Det tillates overflateparkering eller garasjeanlegg i SPA2-3
  - Det stilles krav til materialvalg, tilpasning til området m.m. ved oppføring av nye garasjer i SPA2-3.
- Teknisk justering av plankart: Hensynssone for kulturmiljø H570 1-5 omgjøres til en felles hensynssone for alle arealer innenfor NBI-området



Figur: Revidert plankart etter høring

### Administrasjonens kommentar til endringer i planforslaget

Administrasjonen vurderer at planforslaget må ut på en ny høringsrunde da det er gjort endringer i planforslaget etter høringen som berørte parter ikke har hatt mulighet til å uttale seg til. Dette gjelder blant annet en parkeringsplass (tidligere SPA1) som i stedet reguleres til en lekeplass (BLK).

### Høring

#### Høringsinnspill

Det har i høringsperioden innkommet 14 høringsinnspill.

Dokumentnr.: 16/07387-158

### **Norsk Maritimt Museum, datert 20.10.2021 (oppsummert)**

Norsk Maritimt Museum skriver at de vurderer planen ut fra hensynet til en eventuell konflikt med kulturminner under vann som er freda eller verna etter Lov om Kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kml) §4 eller §14. De kan ikke se at planområdet omfatter vannområder og har derfor ingen merknad til planforslaget.

#### ***Forslagstillers kommentarer:***

*Uttalelsen tas til orientering.*

#### **Administrasjonens kommentar:**

Tas til orientering.

### **Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, datert 2.11.2021 (oppsummert)**

Miljøavdelingen hadde ikke merknader til planforslaget da det ble sendt på offentlig ettersyn i 2020. De kan ikke se at de foreslåtte endringene, herunder utvidelse av planområdet og omregulering av bygninger, medfører at saken nå stiller seg annerledes hva gjelder de interesser de skal ivareta. Følgelig har de heller ikke i denne omgangen merknader til reguleringsforslaget.

#### **Administrasjonens kommentar:**

Tas til orientering.

#### ***Forslagstillers kommentarer:***

*Uttalelsen tas til orientering.*

### **Arnt Mogstad, datert 9.11.2021 (oppsummert)**

Mogstad mener reguleringsplanforslaget tar hensyn til et parkeringsbehov som har økt sterkt de siste årene. Han regner med at eiendommene som har tilknytning til parkeringsområdet blir fordelt. Han mener det må settes krav til utbygger i forhold til de kvalitetene området har i dag. Dette må gjenspeiles i utarbeidelse av planer og nødvendig ivaretagelse av grønne områder.

#### **Forslagsstiller kommentar:**

Planforslaget har som målsetning å løse parkeringssituasjonen, og parkeringene som er skissert i planforslaget er vurdert i henhold til den utfordrende topografien og plass som er tilgjengelig.

Det er i planbestemmelsene gitt at parkering SPA1-SPA4 skal være privat, eller en blanding av disse. Eksisterende garasjer på SPA2 rives og eierne tilbys garasje plass i nytt garasjeanlegg etter avtale.

Det foreslås å legge inn følgende bestemmelse for oppføring av garasjeanlegg «Ved oppføring av garasjebygg skal volum, materialbruk og fargesetting tilpasses til den eldre omkringliggende bebyggelsen».

#### **Administrasjonens kommentar**

Det er i planbestemmelsene gitt at parkering SPA1-SPA3 skal være privat, eller en blanding av disse. Eksisterende garasjer på SPA1 rives og eierne tilbys garasje plass i nytt garasjeanlegg etter avtale.

Bestemmelsene er justert, det har kommet krav om materialvalg m.m. ved oppføring av nytt garasjeanlegg.

Det er regulert to grønne områder innenfor planen, Fogdegårdens hage (o\_GF1) og et område ved bedehuset (o\_GF2). Det stilles i bestemmelsene krav om landskapsplan for o\_GF1 ved søknad om tillatelse til tiltak.

### **Anne Aaby, datert 18.11.2021 (oppsummert)**

Aaby mener at å skyte bort fjell for å bygge et toetasjes parkeringshus vil skape et brudd i kulturmiljø og tradisjon. Hun påpeker problemer rundt overvann og sikring av fjellet ved sprengning på SPA4 og konsekvensene for nærliggende boliger. I tillegg stiller hun spørsmål ved om barns interesser er overholdt da det er mer enn 400 m til nærmeste lekeplass.

### Forslagsstillers kommentar

Det foreslås å ta ut muligheten for opparbeidelse av parkering over to plan på felt SPA4 (nå SPA3), og at det kun tillates overflateparkering eller garasjeanlegg.

I ROS-analyse er fare som følge av overvann vurdert. Det må sikres løsning for overvann og flomveier med tanke på ekstremnedbør. Dette må løses ved detaljprosjektering før utbygging. Det er i dokumentasjonskrav gitt at plan for overvann og flom må foreligge. Kommunalteknisk plan skal foreligge og godkjennes av Bamble kommune Bydrift, jfr. §3.5 i planbestemmelser. Det skal benyttes lokal overvannshåndtering ved utbygging, jfr. §3.6 i planbestemmelser. Planen omhandler ikke behov for sprengning for å etablere parkering, eller om dette kan løses på andre måter. Dette må detaljeres og tas hensyn til i byggeprosessen.

### Administrasjonens kommentar:

- Det stilles i bestemmelsene krav til egen plan for overvann og flom. Når det gjelder sprenging løses dette i byggesaken ved at det er et område som er ansvarsbelagt.
- Vedr. parkeringshus: Administrasjonen er enig med at et to-etasjers parkeringshus ikke passer inn i kulturmiljøet på Rådhusplassen. Planforslaget er justert for å imøtekomme Fylkeskommunens uttalelse.
- Området som var regulert til parkering SPA1 i høringsforslaget er fjernet. Det erstattes med en lekeplass (BLK) for å imøtekomme Fylkeskommunens anbefaling om opparbeidelse av lekeplass innenfor området. Lekeplassen er vist på plankartet og har tilhørende bestemmelser.

### **Kystverket, datert 19.11.2021**

Har ingen merknader.

### Forslagsstillers kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

### **Merete Aanesen og Geir Sundberg, datert 19.11.2021 (oppsummert)**

Deres eiendom, Brochs gate 3, blir berørt og som det ser ut til ønsker kommunen å sette eiendommen på kulturarvlisten, da kommunen påstår at Brochs gate 3 er Stathelles første skole. De mener at dette ikke kan være riktig da Stathelle som tettsted er flere hundre år eldre enn deres eiendom, det må altså ha vært en eldre skole der, og som de har fått høre har det vært skole i Dalen 1. De mener det ikke skal være slik at det er opp til dem å bevise historien i Stathelle, så dette må kommunen funne ut av selv. De motsetter seg at deres eiendom blir satt på en kulturminneliste, da dette vil påvirke/forringe verdien på boligen. De sier videre at de vil forfølge saken.

### Forslagsstillers kommentar

Ref. saksfremlegg «Detaljregulerings Rådhusplassen- Ny 1 gangs behandling». *Det har den siste tiden dukket opp informasjon om at det skal være et tredje eldre hus som ble brukt til skole i nærheten av Rådhusplassen. Administrasjonen påpeker at vi ikke har fått noe konkret informasjon om dette bygget faktisk ble brukt til skole. Det vil uansett være mindre relevant da det ikke ligger rett på Rådhusplassen. Det er den gamle Rådhusplassen med byggene rundt som utgjør kulturmiljøet, som både Fylkeskommunen og Fortidsminneforeningen har kommentert i sine uttalelser. Administrasjonen velger med bakgrunn i dette å fremme forslaget med bevaring av den andre eldre skolen som ligger rett på Rådhusplassen.*

Den aktuelle boligen samt nærliggende bebyggelse er i planforslaget omfattet av hensynssone H570 (bevaring kulturmiljø) i tråd med avgrensning av kulturmiljø for Gamle Stathelle (kulturminne ID K220). Hensynssonen er en videreføring av gjeldende plan for Rådhusplassen hvor gitt bebyggelse også er underlagt samme hensynssone.

### Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen viser til historien med innsigelse:

Det har vært avholdt et meklingsmøte med Riksantikvaren hos Statsforvalteren den 20.10.2020 med bakgrunn i vedtaket om å rive skolebygget på gbnr. 107/100 til fordel for parkering. I etterkant av vedtaket i Kommunestyret den 11.6.2020 nevnte ordfører at det eksisterer en enda eldre skole enn det skolebygget som nå er regulert revet til fordel for parkering. Ordfører tok med seg

informasjon og dokumentasjonen i Sefrak-registeret som bekrefter at bygget på gbnr 107/66 er brukt til skole i tidsrommet 1846-1881. I meklingen sa Riksantikvaren at de kunne støtte rivning av skolebygget så lenge det eldre skolebygget ble bevart. Kommunen stilte i brev av 27.10.2020 spørsmål om skolen er tilstrekkelig bevart i gjeldende plan id 178 Stathelle-Brohodet området, eller om planområdet burde utvides ved å innlemme den eldre skolen. Kommunen vurderte at skolen ikke var tilstrekkelig bevart i gjeldende plan, og at skolebygget burde tas inn i en utvidet plangrense. Riksantikvaren var enig i kommunens vurdering i brevet datert Riksantikvaren skrev følgende i brev datert 3.11.2020:

*«Riksantikvaren støtter kommunen i å utvide reguleringsplanen for Rådhusplassen for å ta med den gamle skolen i Brochs gate 3 i den reguleringsplanen, og gi den en hensynssone vern med de bestemmelsene som allerede finnes i reguleringsplanen for Rådhusplassen.»*

Med bakgrunn i Riksantikvarens vurdering ble plangrensen utvidet og varslet på nytt, med innlemmelse av den eldre skolen under hensynssone bevaring. Planforslaget ble 1.gangsbehandlet og lagt ut på høring med med bevaring av den eldre skolen på gbnr. 107/66.

Vedr. mulighet for en tredje skole:

*«Dalen 1 er ikke registrert i Sefrak-registeret, dermed er det vanskelig å si noe konkret om denne ble brukt til skole. Kommunen forholder seg til den informasjonen som foreligger. Det er Brochs gate 3 som er registrert i Sefrak med bakgrunn i funksjon som en eldre skole på Stathelle. Det utelukkes ikke at det kan finnes eldre skole, men at det uansett være mindre relevant da det ikke ligger rett på Rådhusplassen. Det er den gamle Rådhusplassen med byggene rundt som utgjør kulturmiljøet, som både Fylkeskommunen og Fortidsminneforeningen har kommentert i sine uttalelser. Administrasjonen velger med bakgrunn i dette å fremme forslaget med bevaring av den andre eldre skolen som ligger rett på Rådhusplassen.»*

Administrasjonen påpeker at eiendommen 107/66 allerede er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø i gjeldende plan og at det derfor er små endringer. Eiendommen er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø i gjeldende plan og vil videreføres som hensynssone bevaring kulturmiljø i ny plan. Gjeldende plan legger allerede begrensninger på eiendommen.

I gjeldende bestemmelser står det følgende for Eksisterende boligområder (herunder B16):

*«Bebyggelsen skal være frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende garasje og uthus. Omriss av eksisterende bygningskropp er å betrakte som byggegrense. Teknisk og miljøkomiteen skal påse at bygninger innenfor samme område og/eller gate får en harmonisk utforming. Dette med hensyn til takutforming, materialvalg, form og farge.»*

I tillegg sier gjeldende bestemmelser følgende om spesialområde for bevaring:

*«Planen skal ivareta de antikvariske og miljømessige kvaliteter ved den gamle bebyggelsen. Tilbygg og erstatningsbygg tilpasses eksisterende bebyggelse. Omriss av eksisterende bebyggelse er byggegrense. Ved endret utnyttelse i bevaringsverdigområde skal forelegges antikvarisk myndighet.*

*«Dersom et skadet bygg erstattes med nybygg, kan kommunen sette som vilkår at ny bygning skal gjenoppføres på samme sted med samme kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg og med eksteriør, dersom dette ikke etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.*

Forslag til nye bestemmelser sier følgende om B2 (herunder gbnr 107/66):

*«Bebyggelsen skal være frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende garasje og uthus. Omriss av eksisterende bygningskropp er å betrakte som byggegrense. Teknisk og miljøkomiteen skal påse at bygninger innenfor samme område og/eller gate får en harmonisk utforming. Dette med hensyn til takutforming, materialvalg, form og farge.»*

Forslag til nye bestemmelser om hensynssone bevaring kulturmiljø:

*«Formålet med hensynssonen er å bevare Rådhusplassen som et helhetlig kulturmiljø med bygninger og grøntanlegg.*

*Bygninger innenfor formålet med hensynssone bevaring kulturmiljø skal bevare sitt opprinnelige arkitektoniske uttrykk.*

*Restaurering og istandsettelse av bygninger avsatt til bevaring skal skje så skånsomt som mulig og etter antikvariske prinsipper, dvs.: Bruk av tradisjonelle materialer, utførelse og metoder tilpasset bygningenes egenart og på en måte som ikke reduserer de kulturhistoriske verdiene både ved reparasjon og eventuell utskifting. Minst mulig utskifting av originale elementer og materialer. Det er bedre å reparere bygningsdeler fremfor utskifting. Det er bedre å legge til et bygningselement eller materiale enn å fjerne et. Alle endringer bør dokumenteres.*

*Ved endring av bygninger avsatt til bevaring kan kommunen kreve tilbakeføring til eldre utforming eller opprinnelig byggestil.*

*Objektene avsatt til bevaring tillates ikke revet, men kan tillates tilbakeført. Nybygg eller påbygg merket forutsettes revet på plankartet kan derfor tillates revet dersom det foreligger god dokumentasjon.*

*Dersom en bygning regulert til bevaring brenner eller ødelegges på annet vis i en slik grad at reparasjon ikke er en reell mulighet, skal følgende vektlegges ved nybygg: Områdets karakter og struktur, tidligere bygnings plassering, grunnflate, volum, materialbruk og takvinkler.*

*Både hovedstrukturen i det opprinnelige arkitektoniske uttrykket og detaljeringen så som fasadeløsning med dekor, vinduer, dører, materialbruk og overflater skal opprettholdes på bygninger og objekter regulert til bevaring.*

*Før behandling av saker innenfor hensynssone C (H570), skal det innhentes faglig uttalelse fra antikvarisk myndighet (fylkeskonservatoren).»*

### **Anette og Frode G. Thomassen, datert 18.11.2021 (oppsummert)**

Thomassen skriver i sin merknad at de er imot et dominerende parkeringshus som ødelegger det gamle inntrykket av gamle Stathelle. De skriver videre at et eventuelt foreslått parkeringshus ikke vil passe inn på Stathelle med lave 1 ½ etasjes hus i bevaringsverdige områder med hus fra slutten av 1800 tallet til tidlig 1900 tallet. De viser til byggeskikksveileder for Stathelle som skal vektlegges, særlig mht. materialvalg, volum i større grad er tilpasset omkringliggende boliger. Iht. pbl § 29-2 «Bygverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense, skal det bygges nærmere enn 4 meter» fra deres eiendom må det foreligge skriftlig erklæring fra dem, noe de ikke gir i dette tilfellet. De viser videre til 4 meter avstand til et parkeringshus som vist på bilde i merknaden.

#### **Innkjøring til parkeringshus**

De stiller videre spørsmål til innkjøring til parkeringshus med frisikt på 3x20m. De spør hvordan dette er tenkt, og hva høyden vil bli i forhold til deres eiendom. De spør om hele Skolefjellet skal skytes bort. De påpeker at ved sprengning tett inntil den gamle muren som er bygget opp for hånd og som ikke vil tåle rystelser fra sprengning og vil da falle sammen. De lurte videre på om det øvre dekket vil sperre slik at de ikke kommer inn i nedre del av hagen.

#### **Snøopplag**

Videre påpeker de snøopplag. Når det brøytes i Skolegata kommer disse fra Sør og brøyter snøen mot nord dvs. ned bakken mot skolen, da fylles deres gårdsrom med masse snø, denne snøen fjernes med snøfreseren og legger snøen opp på Skolefjellet. Det er den eneste mulighet de har da det ikke er lov å legge snøen i veien. Slik vintrene har vært de siste årene er de helt avhengig av dette. De sier et alternativ kan være at det gis dispensasjon for å bruke p-plass i SPA4 til snøopplag. Det må tas hensyn til snøforhold til evt. parkeringshus, hvor denne snøen skal gjøres av. Den kan ikke fjernes fra parkeringshuset og legges over på deres eiendom. Deres forslag er å opprettholde det først som kom fra Norconsult med 6-8 plasser, bevare halve del av «Skolefjellet» slik at den fremstår som en grønn lunge på gamle Stathelle. De mister ikke de muligheten til å vedlikeholde nordsiden av uthus m/garasje noe de er avhengig av, i og med at de fikk tillatelse å bygge så nærme friarealet. I tillegg må de ha adgang til nedre del av sin egen eiendom for å slå gress o.l. noe familien har hatt i over 116 år.

#### **Tidligere vedtak**

De vil igjen belyse at: «Den 16.06.2010 (sak.nr. 10/1705-17237/10) fikk godkjenning av Bamble kommune v/avd. Ing. Arne R. Hansen, å oppføre uthus m/garasje en halv meter fra deres eiendom mot nabo da dette er friareal og ansett som en grønn lunge på Stathelle.

#### Kjøp av areal

Kommunestyret vedtok salg av Vellet, Fengselet og Bedehuset, og derfor ønsker de å kjøpe tomten (107/263) på nordsiden av sin eiendom, slik at de fortsatt har tilgang til nedre del av eiendom og fri tilgang til vedlikehold av uthus m/garasje samt oppsamling av snø vinters tid og å bevare denne som grønn lunge. De ønsker en tilbakemelding på dette.

Videre ønskes det at den gamle skolen, deler av «Skolefjellet», vellet, fengselet, bedehuset og fogdegården bevares slik at Stathelles historie blir tatt vare på. Og at Stathelles rådhusplass med dens grønne lunger bevares slik den fremstår i dag.

- De mener det bør lages en 3D modell av et evt. parkeringshus, for å se om dette passer inn i lave 1 ½ etasjes hus i bevaringsverdig område.
- De stiller spørsmål om hvordan snø og snøopplag skal løses, hvor skal de få fjernes snøen.
- De lurer på tilkomst til vedlikehold av uthus m/garasje samt inngang på egen nedre eiendom for vedlikehold av plen o.l.
- De ønsker befaring slik at det kan unngås misforståelser (dominerende parkeringshus, snøforhold o.l.).
- De ønsker en tilbakemelding.

#### **Forslagstillers kommentarer**

Det foreslås å ta ut muligheten for opparbeidelse av parkering over to plan på felt SPA4, og at det kun tillates overflateparkering. Sikringssone friskt innebærer at det innenfor markert område H140 ikke tillates etablert tiltak som hindrer friskt med høyde over 0,5m innenfor dette området. Parkering (SPA4) må løses innenfor formåls grensen til som vist i plankartet, eiendomsgrensen til gnr/bnr. 107/118 er fulgt ved avgrensning av parkeringen. Planforslaget ivaretar fengselet, bedehuset, vellokalet og fogdegården. Det foreslås å rive den gamle skolen og opparbeide parkering på dette området.

#### Administrasjonens kommentar

- Fylkeskommunen anbefaler at parkering kun skjer på bakkeplan og at eventuelle nye garasjer får bestemmelser tilknyttet materialvalg m.m. Planforslaget er revidert for å innlemme Fylkeskommunens anbefaling. SPA3 (tidligere SPA4) beholdes, mens den nordligste parkeringen (tidligere SPA1) omgjøres til lekeplass (BLK). Det tillates overflateparkering på oppmerkede parkeringsplasser i SPA1 og parkering som overflateparkering eller i garasjeanlegg i SPA2-3. Dette vil si at parkeringshus på SPA3 (tidligere SPA4) utgår.
- Snøopplag løses med kommunalteknikk. Når det ikke tillates parkeringshus vil det si at det blir lettere å løse snøopplag
- Eiendomsgrensen til gnr/bnr. 107/118 er fulgt ved avgrensning av parkeringen.

#### **Uttalelse fra Vestfold og Telemark fylkeskommune, datert 24.11.2021 (oppsummert)**

##### Barn- og unge

Fylkeskommunen skriver at deres innspill knyttet til barn og unge er delvis fulgt opp i det nye forslaget bed at det legges inn en bestemmelse om hvor det ved byggesøknad stilles det krav til lekeplass, jf. 5.4.2. Krav til lekeplasser i kommuneplanens arealdel. Fylkeskommunen anbefaler å tydeliggjøre bestemmelsene ved at det settes inn rekkefølgekrav til opparbeidelse av lekeplass under § 8.2 i reguleringsbestemmelsene.

Det vises for øvrig til uttalelsen gitt i brev datert 29.04.2020, som fortsatt er relevant for planarbeidet.

##### Nyere tids kulturminner

Det knytter seg nasjonale kulturminner til planområdet. Det er derfor avgjørende at planen i god nok grad tar hensyn til det viktige kulturmiljøet på gamle Stathelle.

#### SPA3 og SPA4

Planforslaget viser at det tillates oppført garasjeanlegg på SPA3 og parkering over to plan på SPA4. Det presiseres ikke i planbestemmelsene hvordan disse anleggene skal utformes, annet enn at det ikke tillates tak på andre plan på SPA4.

Fylkeskommunen påpeker at et parkeringshus er en fremmed konstruksjon innenfor dette området og vil bryte med den resterende bebyggelsen på Stathelle. Fylkeskommunen anbefaler på det sterkeste at SPA4 omgjøres til parkering på bakkenivå, alternativt at den reguleres likt som SPA3. Fylkeskommunen påpeker også at garasjeanlegg bør tilpasses området som helhet og at dette må innarbeides i bestemmelsene for området, også for SPA3. Det bør legges inn bestemmelser om at garasjebygg bør oppføres med materialer, form og taklandskap som er tradisjonelt for området.

#### H570\_1-5

Det er lagt inn bevaringshensyn på flere av byggene og områdene i planen. For områdene som er innenfor NB!-området skal det være H570 over hele området og ikke bare enkeltbygg. Dette vil gjelde H570\_1, H570\_3, og deler av H570\_5. Dette vil også gjelde deler av Skolegata, Brochs gate, Quinsgaardsgate og Dalen. Fylkeskommunen anbefaler å endre deler av plankartet slik at hele NB!-området er markert med H570, de anbefaler derfor også å innlemme fengsel og bedehus i samme H579 som øvrig.

#### Forslagsstillers kommentarer:

Innenfor formål B1 er det lite tilgjengelig areal som kan benyttes til lekeplass utenfor byggegrenser. Plassering av lekeplass f.eks. bak fengselet ville medføre at en lekeplass innenfor dette arealet vil ligge nærme bebyggelse og tar opp mesteparten av uteoppholdsarealene ved inngangspartiene til boligene. Dette er utearealer med mindre gode uteoppholdskvaliteter ift. at disse er lange smale og inneklemt, dårlige solforhold vil kunne oppleves som private arealer. Mangel på tilgjengelig areal innenfor B1 vil gå ut over kvaliteten av lekeplassen som vil gjøre det vanskelig å oppnå kvalitetskrav gitt i kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

Plassering av offentlig lekeplass innenfor friområdet o\_GF1 vurderes som mer hensiktsmessig, eksempelvis rett nord for felt o\_BKB (fogdegården) inntil skissert sti. (Se skissert sti i figur 49 i planbeskrivelsen). O\_GF1 ligger i nærhet til de nye boligene med kun 50m avstand, har egnet plassering ift. uteoppholdskvaliteter og ligger skjermet i forhold til kjørevei. Opparbeidelse av ny offentlig tilgjengelig sti gjennom parken/hagen mellom Strandgata og Rådhusplassen vil bidra til å tilgjengeliggjøre en plassering av lekeplass på dette området. Det er i gjeldende bestemmelser gitt at det tillates å opparbeide lekeplass/lekeapparater innenfor friområdene o\_GF1 og o\_GF2. Det foreslås å legge til følgende rekkefølgebestemmelse under §8.2:

*«Før ferdigattest kan gis innenfor boligformål må offentlig lekeplass innenfor friområde o\_GF1 være opparbeidet. Krav til lekeplasser gitt i kommuneplanen §5.4.2 skal følges ved opparbeidelse. Lekeplasser skal etter kommunens vurdering ha gode solforhold, trafiksikker adkomst og være skjermet fra støy».*

Alternativt kan det vurderes å ta areal fra regulert parkeringsplass SPA1/SPA2 for opparbeidelse av lekeplass, dette vil gå ut over parkeringsdekningen innenfor området, og kreve trafiksikkerhetstiltak mot resterende trafikkområde/parkering, slik som f.eks. gjerder rundt lekearealet.

Forslagstiller tar ut muligheten for opparbeidelse av parkering over to plan på felt SPA4, og tillater kun overflateparkering.

Det legges inn i bestemmelsene for utforming av garasjeanlegg innenfor SPA3; *«Ved oppføring av garasjebygg skal volum, materialbruk og fargesetting tilpasses til den eldre omkringliggende bebyggelsen».*

Plankart justeres og hensynssone H570 utvides til å omfatte hele NB! – området (kulturmiljø gamle Stathelle), i tillegg til fengselet og bedehuset, i tråd med merknad fra VTFK.

#### Administrasjonens kommentar:

Fylkeskommunen viser i sin høringsuttalelse til uttalelsen de kom med den 25.1.2021. Her skriver de følgende:



«Fylkeskommunen ber om at barn og unges arealinteresser beskrives og vurderes i saksutredningen og planbeskrivelsen. Lekearealer og andre utearealer for barn og unge skal merkes tydelig på plankartet, og reguleringsbestemmelsene skal inneholde krav til føringer med hensyn til arealstørrelse, funksjon og kvalitet. Vi viser til bestemmelsene i kommunens gjeldende arealplan og ber om at funksjonskravene til lekeplass og utearealer for barn blir etterfulgt. Vi ber også om at det legges ved sol/skyggediagram som viser hvordan lekearealene er belyst i tiden mellom 10-17 i jevndøgn.»

Planforslaget er nå justert for å imøtekomme Fylkeskommunens anbefaling om innarbeidelse av lekeplass. SPA1 forsvinner og arealet reguleres i stedet til lekeplass. Konsekvensen blir noe mindre parkering, men administrasjonen mener det er godt med parkering innenfor området, og at parkeringsdekningen fortsatt blir god. Det er viktig at barn og unges interesser ivaretas i planprosessen. Administrasjonen vurderer at barn og unges interesser er godt ivaretatt med det planforslaget som nå foreligger.

Fordi planforslaget har blitt justert etter høring må planforslaget 1.gangsbehandles på nytt og deretter sendes på en ny høring.

### **Wenche Ekelund, datert 25.11.2021 (oppsummert)**

Ekelund er imot rivning av vellet og fengselet. Det er stor enighet blant beboerne på Stathelle om at den foreslåtte planen ikke ivaretar planens formål, særlig det at samfunnet fratras både historien rundt Rådhusbakken 6 og 8, henholdsvis Bedehuset og Fengselet.

Ekelund viser til historien rundt Bedehuset og at bedehusstyret fikk lov til å bygge 0,7 meter inn på Øvregate 1 sin tomt med lengde ca. 10,6 meter (tinglyst 19.1.1970). Ønsker at bedehuset, ved den endrede bruken, oppfordres planen og legge føringer for at bedehuset fremover må ligge innenfor egen tomtegrense. Bedehuset og fengselet bør fremheves fremfor å skjules, ved modernisering slik som en beviselig har lyktes med i Vaterlandsgate. Planlagt reguleringsplan bør legge til rette for at ny bebyggelse ikke etableres med motstridende arkitektur, og mønehøyde som dominerer og skyggelegger omkringliggende eksisterende bebyggelse på rådhusplassen.

Ekelund mener at skissert ny bebyggelse nord på Bedehusets tomt på en fjellknaus som naturlig nok ikke egner seg til bebyggelse, bør fjernes. En bebyggelse her vil skape silhuett, skjerm bedehusets fasade og vil samlet sett være til svært liten nytte. Bedehuset og fengselet bør moderniseres og fungere som boligformål i tråd med gjeldende regulering, men med uendret uttrykk.

### **Forslagstillers kommentarer**

Uttalelsen tas til orientering. Planforslaget tilrettelegger ikke for å rive bedehuset og fengselet. Disse byggene skal ivaretas og utvikles til boligformål. Det tillates å omdisponere eksisterende bygg innenfor (B1) til enebolig eller flermansboliger. Byggene omfattes i planforslaget av hensynssone H570 (bevaring kulturmiljø) med tilhørende planbestemmelser. Byggegrenser for felt B1 er vist på plankartet. Det er i planbestemmelser gitt at «*Nybygg skal gis et fasadeuttrykk som er i pakt med området og skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering og farger som harmonerer med den eksisterende gate- og bebyggelsesstrukturen i området*».

### **Administrasjonens kommentar:**

Byggene avsatt til bevaring tillates ikke revet, men kan tilbakeføres. Nybygg eller påbygg merket forutsettes revet på plankartet kan derfor tillates revet dersom det foreligger god dokumentasjon. Det er kun ved brann eller annen uopprettelig skade at det er mulig å gjenoppbygge med en høyere mønehøyde enn dagens. Da må byggesøknadene oversendes fylkeskommunen for en uttalelse.

Når det gjelder parkering beholdes tidligere SPA2, SPA3 og SPA4 som nå defineres som SPA1, SPA2 og SPA3. Tidligere SPA1 (parkering lengst nord) omgjøres til lekeplass (BLK). Det stilles krav til materialvalg m.m. ved oppføring av garasjeanlegg i SPA2-3. Planforslaget er justert etter høring og kommer derfor opp til ny 1.gangsbehandling for så å bli sendt ut på en ny høring.

### **Fredrik Christensen, datert 25.11.2021 (oppsummert)**

Er fornøyd med at byggene i kommunens forslag reguleres til boligformål, som en eller tomannsboliger innenfor område B1 og at byggenes ytre utforming skal beholdes, men at det tillates å tilbakeføre nyere deler til opprinnelig stil. Det legges inn hensynssone H570. Støtter at velhuset og fengselet skal tilbakeføres til opprinnelig stand, og bedehuset skal beholde sin ytre utforming.

De reagerer på en økning av mønehøyden på fengselet, bedehuset og velhuset. De stiller spørsmål hva som skjer hvis byggene selges til en kommersiell utbygger dersom reguleringsplanen blir vedtatt med å øke mønehøyden som foreslått. Det påpekes også at hele Gamle Stathelle ligger innenfor Riksantikvarens NB!-område.

Til slutt påpeker de at kommunen overtok velhuset i 1990 da kommunen overtok en liten gjeldspost som velforeningen ikke klarte å betjene. Avtalen er tinglyst, og forplikter kommunen til at ved avhendelse av bygget, skal eventuell inntekt fra salget komme Stathelles befolkning til gode.

#### Forslagsstillers kommentar

Uttalelsen tas til orientering. Det er i planbeskrivelsen kap. 5.2 beskrevet tillat høyde for boligbebyggelse. Det tillates å omdisponere eksisterende bygg innenfor (B1) til enebolig eller flermansboliger. Byggene omfattes i planforslaget av hensynssone H570 (bevaring kulturmiljø) med tilhørende planbestemmelser som har som formål å bevare Rådhusplassen som et helhetlig kulturmiljø, og byggene skal beholde sin opprinnelige form eller istandsettes til sin opprinnelige form. Det tillates ikke å heve byggene til flere etasjer.

#### Administrasjonens kommentar:

Byggene bevares slik de er, men kan kreves tilbakeført, med unntak av nyere deler som tillates revet. Det er kun ved brann eller annen uopprettelig skade at det er mulig å gjenoppbygge med en høyere mønehøyde enn dagens. Da må byggesøknadene oversendes fylkeskommunen for en uttalelse.

#### **Glenn Bråthen, datert 26.11.2021 (oppsummert)**

Reagerer på en økning av mønehøyden på fengselet, bedehuset og vellokalet. Bråthen får ikke dette til å stemme med tilbakeføring av byggene til sin opprinnelige stand. Han skriver videre at hvis man ønsker å bevare bygningene og den verneverdige og kulturhistoriske verdien disse bygningene har, er det viktig at dette ikke skjer.

#### ***Forslagstillers kommentarer***

Uttalelsen tas til orientering. Bestemmelsene åpner for å etablere tomannsbolig eller enebolig innenfor formålet B1 som omfatter bedehuset, fengselet og velhuset. Byggenes ytre utforming skal beholdes, men det tillates å tilbakeføre nyere deler til opprinnelig stil. Det tillates ikke å heve byggene med flere etasjer. Det legges inn hensynssone for bevaring kulturmiljø H570 rundt eksisterende bygg for å sikre bevaring. Det er i planbeskrivelsen kap. 5.2 beskrevet høyde for bebyggelse.

#### Administrasjonens kommentar:

Byggene skal bevares, med unntak av skolen som tillates revet for å etablere parkeringsplasser. Det er kun ved brann eller annen uopprettelig skade at man har mulighet til å øke høyden noe ved gjenoppbygging. En eventuell søknad skal da oversendes fylkeskommunen som kulturminnemyndighet for uttalelse.

#### **Fortidsminneforeningen, datert 26.11.2021 (oppsummert)**

Fortidsminneforeningen skriver at Riksantikvaren har satt gamle Stathelle på sin NB! liste – kulturmiljø i by og tettsted av nasjonal betydning, som bør bevares. Det er kommunens ansvar at dette oppfylles for innbyggerne på Stathelle. Området reguleres til hensynssone bevaring, men det legges opp til dramatiske endringer, særlig når det gjelder bygningenes høyder. De mener forslaget med høydeøkninger på Velet, Bedehuset og Fengselet er uten kulturhistorisk forankring på stedet, og at derfor andre løsninger bør prioriteres. Det opplyses at byggenes ytre utforming skal beholdes, slik at det autentiske uttrykket i bygningene kommer tydelig fram. Dersom det tilføres endringer skal dette utføres på eksisterende bygningers premisser og ikke gå opp i høyden, slik at det foreslått i planen.

Siden kommunen ikke har klart å bruke og vedlikeholde bygningene er det positivt at de selges til privatpersoner som ønsker å sette bygningene i stand og bruke dem. Ved en slik løsning vil det være mulig å søke tilskudd fra flere fond og stiftelser. Blant annet Kulturminnefondet og Stiftelsen UNI med flere.

For øvrig viser de til tidligere uttalelser til reguleringsarbeidet, og opprettholder disse. Området med Fogdegården, Skolen, Fengeelet og Velet var det sentrale knutepunkt da Stathelle ble etablert. De naturgitte omgivelsene som er knyttet til området trenger også sitt vern, slik som Skolefjellet, stiene mot vannet og annet viktig infrastruktur som binder området sammen.

Fortidsminneforeningen fraråder det fremlagte forslag med dramatiske løsninger på høyder og oppfordrer til vern gjennom bruk på bygningens premisser.

#### Forslagsstillers kommentar:

Uttalelsen tas til orientering. Det er i planbeskrivelsen kap. 5.2 beskrevet tillat høyde for boligbebyggelse. Det tillates å omdisponere eksisterende bygg innenfor (B1) til enebolig eller flermansboliger. Byggene omfattes i planforslaget av hensynssone H570 (bevaring kulturmiljø) med tilhørende planbestemmelser som har som formål å bevare Rådhusplassen som et helhetlig kulturmiljø, og byggene skal beholde sin opprinnelige form eller istandsettes til sin opprinnelige form. Det tillates ikke å heve byggene til flere etasjer. Tillat høyde for velet, bedehuset og fengeelet ligger kun 1m over eksisterende situasjon.

Det er i planforslaget lagt vekt på å sikre mulighet for boligtyper i tråd med utviklingen av samfunnet mot eksempelvis mindre boenheter, flere enslige, flere eldre osv.

Det er lagt stor vekt på at ny bebyggelse skal tilpasses til eksisterende kulturmiljø og bygningsmasse. Dette er presisert i bestemmelse §4.1. «*Nybygg kan godkjennes innenfor formålet forutsatt at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres. Nybygg skal gis et fasadeuttrykk som er i pakt med området og skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering og farger som harmonerer med den eksisterende gate- og bebyggelsesstrukturen i området*».

#### Administrasjonens kommentar:

Bygningene bevares. Unntaket er at de tillates tilbakeført til opprinnelig stand og at nyere deler tillates revet. Ved brann eller annen uopprettelig skade er det mulig å heve høyden noe.

I tillegg til det overnevnte forutsetter planen at den nyere skolen rives og det etableres parkering. Den eldre skolen får bevaring hensyn kulturmiljø.

Skolefjellet reguleres til parkering. Planforslaget er justert i etterkant av høringen for å imøtekomme Fylkeskommunens anbefaling. Den nordligste av de fire parkeringene omgjøres til lekeplass (BLK). SPA1-3 beholdes slik de var på høring, men det stilles materialkrav til nytt garasjeanlegg i bestemmelsene til SPA2-3. Parkeringshus på SPA3 (tidligere SPA4) utgår, slik at det bare tillates overflateparkering på oppmerkede plasser eller i garasjeanlegg.

#### **Mattilsynet, datert 26.11.2021 (oppsummert)**

For å sikre not og trygt vann; tilfredsstillende leveringssikkerhet, til både eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse/nye tiltak må planene sikre at kapasiteten og kvaliteten på vannet er tilstrekkelig og at det er vurdert før planen godkjennes. Dette har vi også kommentert tidligere. De kan ikke se at dette er omtalt i planen.

Det bør også legges opp til forbedringer og utskiftninger av ledningsnett for vannforsyning i området der dette er nødvendig for å sikre leveringssikkerhet både nå og i fremtiden.

#### Forslagsstillers kommentar:

Kapasitet på vann- og avløp er omtalt i kapittel 3.13 i planbeskrivelsen. Kapasiteten er god i området med 150 mm vannledning og 150/200 mm spillvannsledning. Alle bygg er eksisterende bygg som i dag er påkoblet vann- og avløpsnett. Det er i rekkefølgekrav §8.2 gitt at nye boliger skal tilkobles offentlig VA-nett før disse kan tas i bruk.

Administrasjonens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar. Administrasjonen anser at dette er ivaretatt i planen.

**Statens Vegvesen, datert 26.11.2021**

Ingen merknader

**Forslagstillers kommentarer:**

Uttalelsen tas til orientering.

Administrasjonens kommentar:

Tas til orientering.

**Kommunedirektørens vurdering**

Planforslaget er justert etter høring i tråd med Fylkeskommunens anbefaling (lekeplass). Fylkeskommunens råd om utforming av garasjeanlegg og kun parkering på ett plan er tatt inn i bestemmelsene. Innlemmelsen av lekeplassen krever en ny høring.

**Miljøkonsekvenser**

Jf. ROS-analyse

**Økonomikonsekvenser**

Utbedring av vei/veilinjer, etablering av parkeringsplasser.

**Andre konsekvenser**

Ingen nevneverdige

**Konklusjon**

Det reviderte planforslaget anbefales og legges ut på ny høring.