

## Saksframlegg

Saksbehandlar: Arlen Synnøve Bidne, Nærings- og kulturavdelinga  
Sak nr.: 16/4880-16

### Luster - reguleringsplan Dale sentrum - motsegn

#### Fylkesrådmannen rår fylkesutvalet til å gjere slikt vedtak:

1. Sogn og Fjordane fylkeskommune går til motsegn til framlegg til reguleringsplan for Dale sentrum i Luster kommune som er på 2. gongs høyring.
2. Motsegna gjeld område SPA4 der det er føreslege endring i reguleringa frå spesialområde bevaring til parkeringsplass.
3. Motsegna er grunngeve med at den føreslegne reguleringsendringa vil føre til ein vesentleg reduksjon av dei kulturhistoriske verdiane knytt til den freda Dale prestegard.
4. Forhandlingane med Luster kommune skal leiast av .....

#### Vedlegg:

1. Reguleringsplan for Dale sentrum, planomtale, føresegner, plankart og illustrasjonsplan
2. Uttale frå Opplysningsvesenets fond av 31. januar 2017
3. Uttale frå Riksantikvaren av 2. februar 2017
4. e-post frå Riksantikvaren av 8. februar 2017
5. Kartutsnitt som syner freda bygningar, framlegg til ny reguleringsplan 1. og 2. gongs høyring, og gjeldande reguleringsplan
6. Foto av prestegarden.

## SAKSFRAMSTILLING

### 1. Samandrag

Luster kommune har lagt ut reguleringsplan for Dale sentrum til 2. gongs offentleg ettersyn. I planframlegget er det føreslege ei utviding av parkeringsplassen SPA4 plassert i hagen til den freda Dale prestegard.

Utvidinga vil føre til vesentleg tap av kulturhistoriske verdiar i området og vil vere negativ med tanke på å ta vare på verknaden av den freda prestegarden i omgjevnadane.

### 2. Bakgrunn for saka

Luster kommune sende 8. desember 2016 reguleringsplan for Dale sentrum ut på andre gongs offentleg ettersyn. I planframlegget er det føreslege omregulering av delar av området som i dag er regulert til bevaring i framkant av den freda Dale prestegard. Omreguleringa betyr at delar av området ved fjorden vert føreslege regulert til parkering. Området har i plankartet fått nemninga SPA 4. Området er ein del av prestegardshagen og består i dag av eit naust, ein vorr ut i fjorden og eit grøntområde i tillegg til stranda.

### **Fredinga av Luster prestegard**

Luster prestegard vart i 1991 vedtatt freda i medhald av lov om kulturminner §15. Fredinga omfatta hovudbygninga, stabburet og lysthuset. Tett på prestegarden ligg Dale kyrkje som er frå mellomalderen og såleis automatisk freda. I Riksantikvaren si vurdering av Luster prestegard i samband med fredinga skriv dei fylgjande:

«Luster prestegård er et svært verdifullt kulturminne med mange kvaliteter. Prestegårdstunet og kirken danner en naturlig avgrenset enhet der prestegårdens hovedbygning er plassert i vinkel på kirken. Nærheten mellom kirke og prestebolig har tradisjoner tilbake til middelalderen.»

I Riksantikvaren si vurdering av bygningane vert aldersverdien på hovudhuset, stabburet og lysthuset trekt fram som kriterium for fredinga. Fokuset på aldersverdien i bygningane har og sannsynlegvis vore medverkande til at ikkje dei andre bygningane i tunet har blitt vurdert som fredingsverdige. Desse bygningane er likevel bevaringsverdige ved at dei fortel om den lange historia til prestegarden og syner korleis den har utvikla seg over tid. Dei nyare bygningane er interessante som ein del av konteksten til Luster prestegard, sjølv om dei ikkje har ein høg verneverdi i seg sjølv.

På fredingstidspunktet hadde Luster kommune allereie regulert eit område omkring kyrkja og prestegarden til spesialområde med føremål bevaring. Dette området omfatta Stuppelshagen med dei gamle og særeigne trea, samt eit område på sørsida av vegen som omfatta resten av prestegardshagen med naust og strand. I samband med reguleringsarbeidet til gjeldande plan var Riksantikvaren tydeleg på at forbindelsen mellom prestegarden og fjorden måtte oppretthaldast. Dette ved at området framfor prestegarden, på nedsida av vegen vart fri for nye bygningar. Dette var allereie ivareteke i den vedtekne planen frå 1987 då området vart regulert til spesialområde bevaring.

### **Planframlegg reguleringsplan Dale sentrum**

I det første framlegget til reguleringsplan var det også føreslege å rive naustet til prestegarden og nytte denne plassen til parkering. Denne løysinga var uheldig for å ta vare på konteksten til prestegarden og ville vere negativ for dei kulturhistoriske verdiane i området. Fylkeskommunen valde likevel å ikkje gå til motsegn på dette planframlegget. I planframlegget til 2. gongs høyring er parkeringsarealet i SPA4 blitt vesentleg auka.

Då fylkeskommunen ikkje gjekk til motsegn på framlegget i 1. gongs høyring, omfattar framlegg om motsegn berre utvidinga som kom i inn i framlegget som er på 2. gongs høyring. Luster kommune varsla eigar, Opplysningsvesenets fond, om planendringa i brev av 15. mars 2016. Fylkeskommunen vart ikkje varsla om planendringa og har difor ikkje hatt høve til å kome med innspel til utvidinga av parkeringsplassen før no.

Etter at planen kom på 2. gongs høyring har fylkeskommunen vore på synfaring til området (12. januar 2017) saman med Luster kommune og Opplysningsvesenets fond. Føremålet med synfaringa var å sjå korleis tiltaket ville påverke omgjevnadane til Dale prestegard og omfanget av inngrep/tap av kulturhistoriske verdiar etablering av parkeringsplassen ville skape. Etter synfaringa er det vår faglege vurdering at utvidinga av parkeringsplassen vil føre til eit vesentleg tap av kulturhistoriske verdiar i omgjevnadane til den freda prestegarden. Dette ved at delar av den heilskaplege konteksten prestegarden står i og kontakten med fjorden går tapt.

### **Innspel frå Opplysningsvesenets fond (OVF) til Luster kommune**

Det gjeldande arealet er eigd av Opplysningsvesenets fond. OVF har i sine innspel til Luster kommune vore svært negative til planframlegget på både første og andre gongs høyring. I deira uttale av 31. januar 2017 skriv dei mellom anna følgjande:

«Det vil være svært uheldig om naust og deler av strandsonen for øvrig omdisponeres til parkeringsplasser for bil. OVF er svært negative til parkeringsområdet SPA4 i sin helhet, og spesielt til utvidelsen av SPA 4 fra 1. til 2. gangs offentlig ettersyn. OVF er ikke innstilt på å selge deler av strandparsellen til parkeringsareal. Fondet er positivt innstilt til å gi naustet et ansiktsløft dersom kommunen revurderer bortregulering og eventuelt etterfølgende ekspropriasjon og rivning av naustet.»

Dersom Luster kommune vel å vedta eit endeleg plankart som inkluderer ein variant av SPA4 på tross av OVF sin motstand mot det, ber OVF om at det på den resterande delen av strandparsellen vert regulert inn ei nausttomt for å erstatte eksisterande naust. Dette for at prestegarden kan få behalde den historisk viktige tilknytninga til fjorden med naust og plass til å legge i land med båt.

### **Innspel frå Riksantikvaren**

Like utanfor planområdet ligg Dale kyrkje som er frå mellomalderen. Kyrkja er automatisk freda og det er Riksantikvaren som har forvaltningsansvaret for den. Delar av planområdet ligg innanfor 60 m frå kyrkja. All bygging innanfor 60 metersona for kyrkja er forbode utan løyve frå biskopen, jf. kyrkjelova § 21 femte ledd. Riksantikvaren har i brev av 2. februar 2017 gitt fylgjande uttale til reguleringsplan framlegget (vedlegg 3):

«Vi er kjent med at Sogn og Fjordane fylkeskommune vurderer å gå til motsegn mot arealformålet parkeringsplass SPA4 på bakgrunn av tap av kulturhistoriske verdiar av omgjevnadane til prestegarden som fylgje av utvidinga. Riksantikvaren støtter denne vurderinga, og vurderer det slik at Dale kyrkje og kyrkjegard frå mellomalderen inngår i eit samanhengande kulturmiljø med prestegarden, og området der det er planlagt parkeringsplass, inngår som ein del av denne samanhengen som kyrkja inngår i.»

I e-post av 8. februar 2017 kjem Riksantikvaren med framlegg til føresegner til planframlegget (vedlegg 4). Framlegget til føresegner føreset at arealformålet parkeringsplass SPA4 vert redusert til arealet som var på 1. gongs høyring og at arealformålet parkeringsplass inngår i omsynssone c) SOSI-kode H570. Riksantikvaren føreslår fylgjande føresegner:

Føresegner til omsynssone c), SOSI-kode H570:

Ved handsaming av tiltak innanfor omsynssone c) skal omsynet til kulturmiljøet, med Dale kyrkje og kyrkjegard frå mellomalderen og Prestegarden, og opplevingsverdiane til dette kulturmiljøet, leggast vekt på. Det skal innhentas fråsegn frå regional kulturminneforvalting før søknad om tiltak innanfor omsynssone c) vert handsama.

Felles føresegner for bygningar og anlegg, punkt 4.1, c):

All bygging nærare kyrkja enn 60 meter er forbode etter kyrkjelova § 21 femte ledd, utan løyve frå biskopen. Ved all planlegging av tiltak i kyrkja sine nære omgjevnader skal det takast omsyn til kyrkja si plassering og verknad i landskapet.

Føresegn for småbåthamn, punkt 7.1 og Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, punkt 7.2:

Det skal innhentas fråsegn frå regional kulturminneforvalting før søknad om tiltak vert handsama.

Riksantikvaren sine framlegg til føresegner og reduksjon av parkeringsplass SPA4 vil og ta vare på omgjevnadane til Dale prestegard på ein god måte.

### **3. Vurderingar og konsekvensar**

#### **Dei kulturhistoriske verdiane i prestegarden og omgjevnadane til den**

Kyrkjene og prestegardane var tradisjonelt svært viktige bygningsmiljø på bygdene i Noreg, noko som syner att i deira plassering og utforming. Prestegardsanlegga med hagar og ulike nyttebygningar var mange stadar føregangsanlegg ved å ta i bruk nye planter og dyrkingsmetodar. Prestegardane var typisk ein stad der ein starta opp med til dømes fruktdyrking og potetdyrking før det var vanleg i resten av bygda. Prestegardane var storgardar og dei var såleis ofte omgitt av ein stor hage som var til både glede og nytte. Prestegardshagen til Luster prestegard var ein stor hage og det vart etter kvart planta ei mengd frukttre her.

I ein situasjonsplan teikna av arkitekten Johan Lindstrøm (vedlegg 5), truleg på byrjinga av 1920-talet, ser vi tydeleg at prestegarden var omgitt av ein stor hage med mange frukttre. Hagen strekkjer seg frå stranda og opp på Stuppelshaugen og omkransar det freda lysthuset som står der i dag. Nede ved fjorden stod naustet omkransa av frukttre på alle sidene unntateke mot fjorden. I tillegg var det vegar/stiar som gjekk frå prestegarden ned til hagen mot fjorden og naustet.

Med omlegging og etter kvart utviding av hovudvegen vart ein del av hagen mot fjorden visuelt skilt frå prestegardstunet og noko av heilskapen mellom denne delen av hagen og prestegarden redusert. Etableringa av butikken ved sidan av naustet har også ført til ein reduksjon av hagen. I 1987 gjorde Luster kommune vedtak om å regulere ein del av prestegardshagen til spesialområde bevaring, noko som tok vare på dei kulturhistoriske verdiane i han. Samstundes sikra dei prestegarden og kyrkja mot endringar i nærleiken som kunne øydelegge konteksten bygningane stod i. Dette vernet har til no fungert godt og prestegarden har framleis eit høveleg grøntområde rundt seg.

### **Samanhengen mellom prestegarden og fjorden**

Fjorden var tidlegare den viktigaste ferdsløåra for menneska i området. Av den grunn var det vesentleg for eit embetshus å ha strandlinje med naust slik at dei hadde lett tilgang til å kunne kome seg rundt. For ein prest som hadde eit stort sokn å ivareta, samt mange som skulle kunne kome til han, var det særst viktig å ha ein god og effektiv reiseveg. Vi ser difor at svært mange av både prestegardane og andre gamle embetsbygg i fylket ligg nær fjorden. Ved å etablere ein parkeringsplass på store delar av det som er att av prestegardshagen ved fjorden vil ein etter fylkesrådmannen si vurdering miste denne delen av konteksten til Luster prestegard.

Bygging av parkeringsplass slik planframlegget legg opp til vil føre til at siktlinjene frå fjorden mot prestegarden vil bli redusert. Hagen ved naustet er bratt og for å kome seg opp på linje med vegen vil det vere behov for ein høg mur. Det gjer at siktlinjene frå fjorden vil bli vesentleg forstyrta og ein vil ha problem med å sjå prestegarden frå fjorden. Nærverknaden av parkeringsplassen sett frå prestegarden vil og vere negativ. I dag ser ein utover hagen og fjorden, men ved å etablere ein parkeringsplass her vil den bli den dominerande elementet i siktlinjene frå prestegarden. Sjå vedlegg 6 med foto frå prestegarden og frå båthamna.

For OVF er det viktig å ha eit naust knytt til prestegarden. I sin uttale av 31. januar 2017 peikar dei på dette og ber om at viss regulering til parkering vert oppretthalde og naustet rive så ynskjer dei å få regulert ei ny nausttomt i arealet av hagen som ikkje vert nytta til parkering. Dette er ei løysing som etter fylkesrådmannen si vurdering er svært lite ynskjeleg då det vil føre til ytterlegare nedbygging av strandsona og forbindelsen mellom prestegarden og fjorden vert ytterlegare redusert. Eigar sitt primære ynskje i denne saka er å la naustet bli ståande og dei ynskjer til å setje det i stand, samstundes som dei er positive til å la denne delen av prestegardshagen nyttast til badeplass for bygdefolket. Dette er ei løysing som vil ta godt vare på dei kulturhistoriske verdiane i området, samstundes som det kjem innbyggjarane i Dale til gode.

### **Dokumentert behov for parkeringsplassar**

Eit av føremåla med planen er å legge til rette for parkering i Dale sentrum. I den samanhengen er det ikkje gjort noko analyse av parkeringsbehovet i området. Det vert berre sagt at det er lite trafikk i området om vinteren, men stor trafikk om sommaren. Kva som ligg i lite og stor trafikk er ikkje talfesta. I illustrasjonsplanen som er utarbeidd til planframlegget er det lagt opp til 81 parkeringsplassar, dette inkluderer eksisterande og planlagde. Området SPA4 inneheld totalt 6 parkeringsplassar. Fjerning/reduksjon av desse parkeringsplassane vil etter fylkesrådmannen si vurdering ikkje innebere noko vesentleg reduksjon av talet på parkeringsplassar i Dale sentrum. Fylkesrådmannen vurderer difor samfunnsnytta ved etablering av SPA4 til å vere svært liten.

Fylkesrådmannen har forståing for behovet for parkeringsplassar nær butikken, men meiner dette behovet vert teke i vare ved tilrettelegging av parkeringsplassar ved båthamna og god gangtilkomst til inngangen til butikken. Her er det etter fylkesrådmannen si vurdering vesentleg at ein lagar eit tiltalende uteområde rundt butikken og med tydeleg skilting og gangsoner for kundane. Då det ikkje er vesentleg skilnad i avstand frå parkeringsplassane ved båthamna og parkeringsplassane i SPA4 til butikken er det fylkesrådmannen si vurdering at tapet av kulturminne verdiane som ei etablering av SPA4 er vesentleg større enn fordelane med 6 parkeringsplassar.

### **Fylgjene av planframlegget**

Eksisterande reguleringsplan tek godt vare på dei kulturhistoriske verdiane knytt til prestegardshagen og Dale kyrkje. Det arealet som er regulert til bevaring tek vare på den historiske konteksten til kyrkja og prestegarden der både ferdsløvegen frå fjorden og hage/grøntanlegget rundt prestegarden vert tatt god omsyn til. Ein reduksjon av verneområdet rundt prestegarden med bygging av parkeringsplass vil vere svært negativt for opplevinga av kyrkja og prestegarden, samstundes som den vil være med på å forringe den historiske samanhengen mellom fjorden, prestegarden, hagen og kyrkja.

Fylkesrådmannen si vurdering av planframlegget er at ved utvidinga av parkeringsplassen SPA4 er dei negative konsekvensane for det kulturhistoriske miljøet med Dale kyrkje og prestegard er vesentleg større enn fordelane med å opprette nye parkeringsplassar.

#### **4. Konklusjon**

I 2. gongs høyring er parkeringsarealet blitt vesentleg utvida noko som fører til at tapet av dei kulturhistoriske verdiane i området vert tilsvarande. Samfunnsnytta dei ekstra parkeringsplassane representerer er etter fylkesrådmannen si vurdering liten, og ein må i denne saka prioritere å ta vare på dei kulturhistoriske verdiane knytt til den freda Dale prestegard.

Dersom planframlegget vert vedteke slik det ligg føre vil ein vesentleg del av prestegardshagen ved fjorden gå tapt. Med dette vil og ein vesentleg del av konteksten prestegarden står i gå tapt då ein her vil fjerne dei fysiske spora etter ferdsle til på fjorden. Ut frå dette og drøftingane ovanfor rår fylkesrådmannen fylkesutvalet til å gå til motsegn mot utvidinga av SPA4.