

Saksbehandlar: Kristin Arnestad og Arlen Bidne, Nærings- og kulturavdelinga
Sak nr.: 17/4359-15

Søknad om støtte til bevaring av kulturhistoriske verdier på Harastølen

Fylkesdirektøren rår hovudutval for næring og kultur til gjere slikt vedtak:

1. Harastølen AS får eit tilskot på 4 mill. kr. til å ta i vare dei kulturhistoriske verdiane på Harastølen i Luster. Tilskotet er mindre enn søkt om, og Harastølen AS må difor sende inn ein ny kostnads- og finansieringsplan der dei spesifiserer korleis dei vil nytte dei tildelte midlane i tråd med føringane i punkta under, og vurderingane i denne saka. Den nye kostnads- og finansieringsplanen skal godkjennast av fylkesdirektøren.
2. Tilskotet kan nyttast til å delfinansiere inntil 50% av kostnadane med utvendig istandsetjing av følgjande bygningar i prioritert rekkefølge:
 - a. Kapellet
 - b. Overlegebustaden
 - c. Reservelegebustaden
 - d. Taubanebygget
 - e. Hageanlegget
 - f. Vaktmeisterbustad/Kraftverket
 - g. Stabburet
 - h. Løene
 - i. Søsterhjemmet
3. Tilskotet kan nyttast til å delfinansiere inntil 50% av kostnadane ved innvendig istandsetjing av trappegangar og biblioteket i hovudbygningen.
4. Ein del av tilskotet kan nyttast til delfinansiering av istandsetjing av arbeidsbrakkene, tilskotet kan nyttast til å dekke inntil 50% av utgiftene til utvendig istandsetjing.
5. Tilskotet kan nyttast til å dekke inntil 50% av kostnadane med istandsetjing av hageanlegget ved hovudbygningen og overlegebustaden.
6. Istandsetjinga av bygningane skal gjerast etter antikvariske prinsipp. Det vil seie at mest mogleg av opphavelag/eldre material skal nyttast om att. Der det er behov for å skifte ut material med ny skal ny material ha same kvalitet og utforming som den gamle.
7. Det er ein føresetnad for tilskotet at Harastølen AS blir overdratt til investorgruppa som skal drive prosjektet på Harastølen vidare, slik som skissert i intensjonsavtalen mellom partane
8. Tilskotet vert gitt med heimel i artikkel 53 i det alminnelege gruppeunnataket (kulturstøtte)
9. Tilskotet er ikkje endeleg før tilskotsmottakar stadfestar at dei tek i mot tilskotet på dei vilkår som er sette, og har sendt inn og fått godkjent oppdatert kostnads- og finansieringsplan. Tilskotet er heller ikkje endeleg før gruppeunntaksmelding er sendt inn til ESA gjennom Nærings- og fiskeridepartementet

10. Tilskotet vert dekket med midlar disponible for hovudutval for plan og næring, utviklingsfond næring
11. Fylkesdirektøren får fullmakt til å spesifisere vilkåra for tilskotet i tråd med vurderinga i denne saka

Vedlegg:

Søknad om støtte til kulturhistoriske bevaringar i samband med renovering av Harastølen/Luster Sanatorium, sendt 31.03.2019
Kostnader for kulturhistoriske delar av Harastølenprosjektet
Harastølen Hotel, marknadsvurdering

Andre relevante dokument i saka:

Andre vedlegg som følgde søknaden

SAKSFRAMSTILLING

1. Samandrag

Harastølen blei opphavleg bygd som Lyster Sanatorium, eit spesialsjukehus for å behandle pasientar med tuberkulose. Lyster Sanatorium blei plassert 500 meter over Lustrafjorden, og stod ferdig i 1902. Sidan anlegget tidleg på 1990-talet vart brukt til asylmottak har det stått tomt, og forfallet er svært stort. Det har vore ein lang diskusjon om bygget skal rivast eller ikkje.

Ei investorgruppe ynskjer no å starte hotell på staden, og ta vare på dei kulturhistoriske verdiane. Harastølen AS har søkt om 7 mill. kr. til kulturhistorisk bevaring i samband med renoveringa av Harastølen.

Fylkesdirektøren reknar Harastølen som eit kulturminne av nasjonal interesse. Det er positivt at tiltaket også fører til grunnlag for næringsutvikling, og det er den totale effekten som gjer at fylkesdirektøren vel å tilrå tilskot.

2. Bakgrunn og historikk

Historia til Harastølen

Bakgrunnen for bygginga av Lyster sanatorium var den store utbreiinga av tuberkulose. Det var få plassar ein kunne få god behandling rundt århundreskiftet, og i 1896 bestemte St. Jørgen stiftelse seg for å bygge eit sjukehus. Fleire tomter vart vurdert, men til slutt valde stiftinga å bygge i Fuhrskogen i Luster.

Første byggetrinn, med hovudbygget er teikna av arkitekten Adolph Fischer. Det stod ferdig i 1902, og tok då imot dei første pasientane. På det meste hadde sjukehuset 150 senger. Då anlegget opna i 1902 bestod det av ei rekkje bygningar, i tillegg til sjølve sjukehusbygningen. Kraftstasjon, vaskeri og taubane var blant dei første bygningane som vart reist, i tillegg til fem arbeidsbrakker. I dag består anlegget av om lag 20 ulike bygningar med svært ulik funksjon og storleik, felles for bygningane er at alle var viktige for drifta av sjukehuset og behandlinga av pasientane.

Fra dampskipskaia i Luster gjekk det ei elektrisk taubane opp til sanatoriet. Ein sju kilometer lang veg med tretten hårnålssvingar går også opp til Harastølen. Taubana var i drift fram til starten av 1990-tallet. Det var eit eige samfunn på Harastølen med straum frå eigen vannturbin, overlegebustad, søsterbustad, familiebustadar, kapell med likhus, postopneri, vaskeri, utshus og stall. Det var eit bibliotek med 17 000 titlar. Hageanlegget var også ein viktig del av sanatoriet, både som del av arbeidsterapi, men også som bidrag til kosthaldet på sjukehuset.

Lyster sanatorium gav god behandling til pasientane og for mange var det å kome hit den sjansen dei hadde til å overleve sjukdomen. Etter kvart som ein utover 1950-talet fekk betre behandlingsmetodar og vaksine mot tuberkulosen sank pasienttalet kraftig. I 1958 vart

sjukehusdrifta lagt ned, då det ikkje lenger var behov for Lyster sanatorium som spesialsjukehus. Bygningane blei no tilpassa ei ny pasientgruppe, og i 1959 starta Sogn og Fjordane fylke opp ein psykiatrisk sjukeheim i anlegget. Fylkeskommunen drifta denne fram til 1991. I 1992 vart anlegget brukt som asylmottak i ei kort tid, før det vart nedlagt. Etter denne tida har anlegget vore ute av bruk.

Tidlegare uttalar frå fylkeskommunen om anlegget sin kulturhistoriske verdi

Sogn og Fjordane fylkeskommune har fleire gonger uttalt seg om anlegget sin kulturhistoriske verdi. Seinast i brev av 2. november 2016 (16/7496-3) i samband med varsel om oppstart av reguleringsplan for Harastølen. I våre uttalar om den kulturhistoriske verdien til Lyster sanatorium/Harastølen har vi vurdert anlegget til å vere eit kulturminne av nasjonal interesse.

Tilskot, og vurdering frå Kulturminnefondet

Kulturminnefondet vedtok i mars 2018 å gje Harastølen AS eit tilskot på 3,8 mill. kr. til prosjektet Harastølen – Sanatoriebygget. Dette er det største einskildtilskotet som kulturminnefondet har gitt nokon gong. Tilskotet skal gå til utbetring av tak, vindauge, dører og utvendige fasadar. Det er føresett at det vert skifta ut så lite materiale som mogleg, og at det ved istandsetting blir brukt material, dimensjonar og handverksteknikk i samsvar med opphavleg utføring.

Kulturminnefondet viser til at fylkeskommunen har vurdert Harastølen til å vere eit kulturminne med nasjonal interesse med sin storleik, kompleksitet og høg grad av autentisitet. Kulturminnefondet har gjort fleire synfaringar på Harastølen og delar fylkeskommunen si vurdering om at anlegget på Harastølen har høg kulturminneverdi. Kulturminnefondet vurderer at sanatoriebygningen på Harastølen kan bli eit fyrtårn – både i kulturminnesamanheng og i næringsutvikling.

Støtte frå Luster kommune

Luster kommune har følgd prosjektet tett. Kommunen handsamar sak om eit lån på 5 mill. kr. i første halvdel av mai 2019. Kommunen handsamar samstundes eit tilskot på 5 mill. kr. til opprusting av vegen opp til Harastølen slik at den kan ta turistbussar. Dette er ein kommunal veg. Summane er kjent frå tidlegare politisk handsaming, og rådmannen i Luster går inn for å gå inn med dei omsøkte summane.

Andre opplysningar

Fylkeskommunen nyttar Innovasjon Norge som operatør for den bedriftsretta satsinga. Det ligg til Innovasjon Norge å vurdere det bedriftsretta aspektet i saka. Det er følgjeleg ikkje aktuelt for fylkeskommunen å støtte den delen av prosjektet som går på bedriftsutvikling.

Prosjektet, ved selskapet til ein av investorane har tidlegare fått tilskot frå Innovasjon Norge til eit forprosjekt som skulle sjå på potensiale og marknadsmoglegheitene for Harastølen Hotell. Forprosjektet anbefalte ei rehabilitering av Harastølen, og ei hotellsatsing slik initiativtakarane planla. Men forprosjektet peika også på at det var lite grunnlag for ei heilårssatsing på Harastølen, og at det er i juni, juli og august at omsetjingspotensialet ligg.

3. Rammer og regelverk

Innleiande

Sjølve prosjektet på Harastølen omfattar både direkte bedriftsretta forhold, kulturminne av nasjonal verdi, verknader på reiseliv og næring utover den einskildverksemda som skal etablerast der. Innovasjon Norge er fylkeskommunen sitt organ for å handsame direkte bedriftsretta saker, og det ligg difor ikkje til fylkeskommunen å gje støtte til utvikling av hotellprosjektet. Eit eventuelt tilskot til prosjektet på Harastølen må tildelast ut frå kulturminneverdiane. Det er ikkje disponible midlar av den storleiken på kultursektoren.

Statsstøtteregelverket

Sidan det er ei bedrift som er mottakar av tilskotet må det vurderast om statsstøtteregelverket gjeld i denne aktuelle saka. Vi har fått gjort ei juridisk vurdering frå advokatfirma Kluge om høve til å gje støtte i tråd med statsstøtteregelverket.

Kluge si vurdering er at støtte til Harastølen AS vert rekna som statsstøtte i EØS-rettsleg forstand, og anbefalar at eventuell støtte vert tildelt i tråd med unntaksheimlar.

Kluge peikar på tre moglege heimlar, der vi vurderer kulturstøtte etter artikkel 53 i det alminnelege gruppeunntaket som mest passande. Dette både fordi artikkelen treffer føremålet med eit tilskot,

og fordi det er ein relativt enklare artikkel enn nokre av dei andre artiklane å tildele støtte under. Det er høve til å dekke opptil 80% av støtteberettigaste kostnader. Når ein reknar ut må ein ifølgje Kluge ta omsyn til tilskotet frå Kulturminnefondet. Klima- og miljødepartementet har stadfesta at dei meiner tilskotet bør reknast som tilskot under artikkel 53.

Det følgjer av artikkel 53(2) (b) at det kan tildelast støtte til følgjande aktivitetar:

«materieill kulturarv, herunder alle former for flyttbar og fast kulturarv og arkeologiske funnsteder, monumenter, historiske steder og bygninger samt naturarv som er knyttet til kulturarv eller er formelt anerkjent som kultur- eller naturarv av en medlemsstats vedkommende offentlige myndigheter».

Kostnader som kan dekkast er:

c) kostnader for sikring, bevaring, restaurering og rehabilitering av materieill og immaterieill kulturarv, inkludert tilleggskostnader for oppbevaring under egnede forhold, spesialverktøy, materialer og kostnader for dokumentasjon, forskning, digitalisering og offentliaggjoring,

Kluge føreset at fylkeskommunen kan gje støtte til prosjektet dersom bygningen vert rekna som materieill kulturarv. Dette er bestemt av norske styresmakter sitt skjønn, og då både fylkeskommunen og Kulturminnefondet reknar Harastølen som eit kulturminne av nasjonal interesse meiner Kluge dette er oppfylt. Det er ein føresetnad for tilskot gjennom denne artikkelen at støtta går til bevaring og restaurering av anlegget, og ikkje først og fremst ombygging til hotell.

Økonomi, og regelverk for midlane

Midlane som er aktuelle å nytte til dette prosjektet er restmidlar frå tidlegare år, som opphavleg skriv seg frå regionale utviklingsmidlar frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) og som var sett av til næringsretta satsing. På grunn av synergiane mellom næring og kultur meiner vi midlane kan nyttast sjølv om fylkeskommunen i hovudsak går inn på bakgrunn av kulturminneomsynet. Vi meiner difor det er greitt å støtte dette prosjektet sjølv om midlane i næring i hovudsak skal gå til mjuk infrastruktur.

På grunna av breidda i prosjektet og at effektane vil vere store også utover det reint kulturminnefaglege, meiner vi tilskotet vil vere innanfor føremålet med dei regionale utviklingsmidlane frå KMD, slik det var skildra då vi fekk midlane.

4. Om søknaden

Kort om prosjektet

Prosjektet starta opp i november 2016. Prosjektgruppa ved Terje Svindland tok i november 2016 kontakt med Tinfos med eit ynskje om å skape eit unikt hotell, og samstundes ta i vare eit viktig kulturminne på Harastølen. Frå november 2016 har Tinfos jobba saman med prosjektgruppa for å få realisert prosjektet.

Det er gjort fleire gjennomgangar av bygningsmassen, og det er innhenta kalkylar på renovering av hovudbygget. Luster kommune kom også tidleg inn i samarbeidet, og har jobba saman med Tinfos og prosjektgruppa med felles mål om å redde bygningsmassa og skape nytt liv i form av ein stad som kan drive med overnatting, restaurant og selskapslokale.

Fase 1 av renoveringa er planlagt til 40 mill. kr. og er ei total renovering av hotellbygget utvending, og om lag 2000 kvm av totalt 5000 kvm. innvending. Her vil det kome 30-40 hotelrom, fellesområde, resepsjon, restaurant, selskapslokale/konferanserom og storhushald kjøkken. I første fase inngår også renovering av uteområde og andre bygg. Det er tenkt to prosjektfasar til, som mellom anna omfattar omkringliggende stinettverk frå sjukehuset, vidare renovering av omkringliggende bustader, hytter på fjellet og spa og velværetenester.

Formell eigar av Harastølen-eigedommen er Harastølen AS, som igjen er eigd 100% av Tinfos. Det er pr i dag signert ein intensjonsavtale mellom Tinfos og prosjektgruppa om å overta Harastølen AS med eigedommen og alle bygg som er knytt til eigedommen. Intensjonsavtalen går fram til 10 mai 2019. Er prosjektet fullfinansiert innan 10 mai vil Harastølen AS bli overført til prosjektgruppa. Prosjektgruppa vil då med ein gong setje i verk hotellprosjektet og få på plass arbeidarar og naudsynt utstyr så snart som råd.

Det er ynskje om å tilby eit mangfald av fysisk og mentalt retta opplevingar i området rundt hotellet. Det er tenkt eit samarbeid med lokale leverandørar av aktivitetar i området. Hovudfokus vil vere på overnatting, mat, og å legge til rette for små og store turar i området. Fjellhytter og jaktmoglegheiter er det også lagt opp til. Det skal vere dyr på staden, med tanke på barn som besøkande.

Det er også planlagt å rette seg mot bedrifter for konferansar og teambuilding. Dette i samarbeid med lokale tilbydarar av aktivitetar.

Kva søker dei fylkeskommunen om

Prosjektet søker fylkeskommunen om støtte til delar av fase 1. Det er kostnader knytt til å ta i vare kulturhistoriske verdiar innvendig i hovudbygget, uteområdet og andre bygg med kulturhistorisk betydning.

For hovudbygningen vert det søk om fleire delprosjekt:

- I hovudbygningen skal dei flotte trappegangane settast i stand, saman med fellesområde og andre opphaldsrom. Desse er tenkt å bli ført tilbake til slik dei ein gong har vore tidleg på 1900 talet, med nokre justeringar for å tilpasse til hoteldrifta. Det er ynskje om å ta vare på mykje av interiøret frå den eldre tidsepoken i gangar og fellesrom.
- Harastølen hadde eit flott bibliotek som framleis er på plassen. Det er tenkt å sette i stand dette, og fylle det med bøker, samt digital litteratur som kan nyttast i tårndelen av bygget med ei flott utsikt over fjorden.
- Bygget har eit eige avluftningsystem. Dette er delvis inntakt, og søker vil gjenskape anlegget for bruk på hotellromma. Anlegget blei installert for å sikre mest mogleg frisk luft til tuberkulosepasientane, og med takhøgde på 4 meter vil anlegget kunne gjere god nytte i dag også.

Taubanebygget er tenkt som eit museum for Harastølen si snart 120 års historie. Det er tenkt å sette på plass taubanevognene, og restaurere deler av bygget tilbake til slik det var mot slutta av drifta. Resten av romma skal brukast til historiefortelling med bilde og gjenstander fra plassen.

På de andre bygga kring hovudbygget er det i første runde planlagt å stoppe forfallet ved å setje dei i stand utvendig. Dette gjeld fylgjande bygningar:

- Søsterhjemmet
- 1970-tals huset
- Overlege bustaden
- Gartnarbustaden
- Reservelegebustaden
- Vaktmester/kraftverk bygningen
- Kapellet
- To lør
- Stabburet

Dei ulike bygningane fortel mykje om drifta av anlegget og kva behov ein var nøydde til å stette for å kunne behandle pasientar. Bygningane er viktige for å forstå heilskapen i anlegget og dei er ei verdifull kjelde til kunnskap om drifta av eit tuberkulosesjukehus på første halvdel av 1900-talet. Av desse bygningane står kapellet i ein særstilling, det er oppført som bårerom for dei pasientane som ikkje overlevde tuberkulosen. Ved å ta vare på kapellet så vert denne delen av historia om anlegget bevart. Kapellet er i dag i svært dårleg stand, og det hastar å starte opp restaureringsarbeid på denne bygningen.

I tillegg til bygningane omtalt ovanfor vert det i søknaden også nemnd dei fem arbeidsbrakkene frå anleggstida som framleis står på Lyster sanatorium/Harastølen. Desse vart bygd i samband med bygginga av anlegget og har seinare hatt ulike funksjonar knytt til drifta av Lyster sanatorium/Harastølen. Bygningane er i dårleg teknisk stand, men dei fortel ein viktig del av historia til anlegget. I søknaden nemner søker at det kan vere aktuelt å setje i stand ei eller to av desse brakkene.

Harastølen var kjend for ein stor og flott hage som låg kring bygningsmassen på alle kanter. Det vil vere trong for nokre justeringar på grunn av hoteldrifta, men store deler av det tidlige hageanlegget vil bli gjenskapt. Det finst personar som har kunnskap og vilje til å bidra til at dette skal vere mogleg. Desse personane kjenner hagen heilt ned til type blomster, busker og andre vekstar som fanst i hageanlegget.

For meir opplysingar om dei ulike tiltaka syner vi til vedlegg.

Prosjekt mål

Prosjekt målet er å skape Noregs mest spesielle, og unikt plasserte hotell, samstundes som kunnskapen om historia til plassen vert vidareført. Harastølen som reisemål skal ikkje berre vere interessant for overnattande gjestar, men også reisande som ynskjer å oppleve bygget og staden. Det er lagt opp til å legge til rette for informasjon utvendig og innvendig, og at gjestene fritt kan gå rundt og få informasjon om historia til Harastølen.

Hoved målet er bevaring gjennom bruk. Ved å etablere eit drivverdig konsept, vil ein berge kulturskatten Harastølen.

Målgruppe

Harastølen vil etter kvart ha fleire typar overnatting som enkelt/dobbelrom, familierom, bustader og hytter. Søkjar seier dei ynskjer å nå ut til alle type målgrupper, ved å ha eit breitt utval av ulie typar sengeplassar og prisnivå.

Det blir lagt opp til å ta imot dei aktive som vil oppleve fart og spenning, men også dei som ynskjer små turar og ro ved hotellet.

På haust og våre er det tenkt å arrangere selskap og konferansar.

Resultat og effekt

Å ta i vare historia til Harastølen ventar ein skal vere utslagsgjevande for om folk vil reise til plassen. Historiefortelling og bevaring av så mykje som mogleg av kulturminna vil gje gjestane ei kjensle av å kunne reise attende i tid. Søkjar trur dette vil ha ein effekt som besøkjande vil fortelje vidare om. Harastølen er allereie ein mykje fotografert plass.

Søkjar meiner den største effekten av prosjektet er at historia til Harastølen blir teken vare på, på ein mest mogleg autentisk måte. Det er og venta at etableringa av Harastølen Hotell vil gje positive effektar for mange andre næringar i området, inkludert andre som også driv med overnatting og opplevingar. Fleire vil reise gjennom området og legge att pengar i Indre Sogn.

Prosjektet har allereie fått mykje gratis merksemd, og dette vil nok halde fram, med ein god del gratis marknadsføring av prosjektet og området.

Forankring

Søkjar skriv at prosjektet er godt forankra og har brei støtte frå bygda, og kommunestyret i Luster. Kulturminnefondet har gått inn med det tilskotet som til no er fondet sitt største nokon gong. Søkjar viser også til støtte frå Visit Sognefjord og privatpersonar som ynskjer å bidra med praktisk hjelp inn i prosjektet.

Prosjektorganisering og samarbeidspartar

Prosjektet vil styrast av investorane Sverre Ophaug og Terje Svindland. Dei vil dele på prosjektleiarrolla, og vere tilstades under heile renoveringa. Dei har erfaring frå byggebransje, renovering og drift av overnattingsverksemd. Dei har samarbeid med mellom anna Bård Huseby, som har drifta Tørvis og Fjærland Hotel

I samband med renovering av bygningsmassa har prosjektet fått tilbod om rådgjeving og samtalar både med Kulturminnefondet og Sogn og Fjordane fylkeskommune. Prosjektet har også tett kontakt med Visit Sognefjord.

Prosjektgruppa har kontakt med eit anna samanliknbart prosjekt som skal renovere gamle Lier Mentalsjukehus som har same oppbygging som Harastølen. Prosjektgruppa vil lære av dette prosjektet.

Renoveringen vil bli gjort av eige firma, i samarbeid med lokale handtverkarar.

Tidsplan

Prosjektet er tenkt i tre fasar, og det er første fase det no er søkt om støtte til. Fase 1 strekkjer seg frå sommar 2019 til mai 2021 då hotellet er planlagt opna, noko arbeid vil også bli gjort i 2022. Oppstart juli 2019 med renovering av tak og noko ytre fasade av hovedbygget. Det vil bli starta arbeid med hageanlegg og sikring av omkringliggende bygg før vinteren. Samstundes som ein har sikra taket, vil ein starte renovering innvendig frå august/september 2019 og gjennom heile perioden fram til opning 1. mai 2021.

Vinteren 2019/20 skal det jobbast innvendig med rom og fellesareal. Start av andre fase for utvendig renovering i mai/juni 2020. Samstundes skal ein gjere ferdig hageanlegg og parkering før vinteren.

Vinteren 20/21 vil ein halde fram renoveringa av rom innvending. Åpning mai 2021.

I fase 2 og tre er det tenkt å jobbe vidare med omkringliggende stinett, andre bustader og hytter knytt til eigedomen, helserelevante aktivitetar, spa og velværetenester.

Budsjett og finansiering

Kostnadsplan

Tittel	2019	2020	2021	2022	2023	SUM
Bibliotek (50kvm)	640 000					640 000
Fellesganger (400 kvm)	2 325 000					2 325 000
Fellesrom/dagligstue (200 kvm)	590 000					590 000
Hage og park (Historiske del)	2 000 000					2 000 000
Hotellrom 32-36 stk.	11 295 000					11 295 000
Kjøkken	2 563 000					2 563 000
Kloakk/vann/strøm	2 963 000					2 963 000
Parkering med belysning	1 000 000					1 000 000
Prosjektering	1 330 000					1 330 000
Restaurant	1 875 000					1 875 000
Taubanebygg (museumsbygg)	850 000					850 000
Tekniske rom	319 000					319 000
Trappeoppganger (3stk)	960 000					960 000
Uforutsette kostnader.	1 900 000					1 900 000
Utvendig andre historiske bygg (9 stk)	3 150 000					3 150 000
Utvendig hovedbygg	5 630 000					5 630 000
Ventilasjon hotellrom (renovere eksisterende)	610 000					610 000
Sum kostnad	40 000 000					40 000 000

Fylkeskommunen blir søkt om tilskot til kostnadane lista opp under (dei er å finne att i tabellen over). Dette er kostnader som er rekna som del av den kulturhistoriske bevaringa. Detaljar er spesifisert i eit eige vedlegg:

Trappeoppganger (3 stk)	960000
Fellesganger (400kvm)	2325000
Fellesrom/dagligstue (200 kvm)	590000
Biblioteket (50 kvm)	640000
Ventilasjon hotellrom (Renovere eksisterende)	610000
Utvendig andre bygg (9 bygg totalt) pluss taubanebygg.	4000000
Hage og park (Sette tilbake store deler av hageanlegget til slik det var)	2000000
Totalsum	11125000

I tillegg til dette kjem kostnader på 5,63 mill. kr. til utvendig renovering, som vert rekna som del av den kulturhistoriske bevaringa. Av dette har Kulturminnefondet gitt eit tilskot på 3,8 mill. kr.

Finansieringsplan

Tittel	2019	2020	2021	2022	2023	SUM
Bankfinansiering 1 prioritert.	6 000 000					6 000 000
Bidrag Tinfos	10 000 000					10 000 000
Egenkapital investorgruppe	8 200 000					8 200 000
Kulturminnefondet	3 800 000					3 800 000
Lån Luster kommune 2 prioritert.	5 000 000					5 000 000
Tilskot til nærings- og samfunnsutvikling 2019	7 000 000					7 000 000
Sum finansiering	40 000 000					40 000 000

Tilskot frå Tinfos, eigekapital frå investorgruppe og tilskot frå kulturminnefondet er på plass. Luster kommune handsamar sak om lån i mai 2019. Kommunen handsamar samstundes eit tilskot på 5 mill. kr. til opprusting av vegen opp til Harastølen slik at den kan ta turistbussar. Dette er ein kommunal veg. Summane er kjent frå tildegare politisk handsaming, og rådmannen går inn for å gå inn med dei omsøkte summane.

5. Vurdering

Innleiing

Harastølen har ei lang historie. Anlegget er eit kulturminne av særskild høg verdi. Det har ikkje vore aktivitet på Harastølen sidan 1990-talet, og forfallet er dessverre svært stort. Det har gjennom mange år vore diskutert om bygget skal rivast, eller om det er mogleg å få til løysingar som kan redde anlegget. Dersom dette prosjektet ikkje lukkast no, så trur vi det er små sjansar til å ta i vare den kulturarven og dei kulturhistoriske verdiane som Harastølen representerer.

Vi tur realiseringa av hotellprosjektet på Harastølen vil vere positivt for det samla reiselivet i området, og også andre næringsaktørar. Det er likevel med tanke på kulturminneverdiane det er aktuelt for fylkeskommunen å gå inn med tilskot, jamfør rolledeling med Innovasjon Norge. Gjennom å etablere eit drivverdig konsept, kan ein ta i vare kulturverdiane. Vi meiner at det er avgjerande at søkjar legg vekt på at anlegget skal vere tilgjengeleg også for dei som ikkje er gjestar. Tilgjenge, og ei god historieforteljing må vere ein føresetnad for tilskotet.

Fylkesdirektøren si vurdering av kulturminneverdien

I tida då tuberkulosen var svært utbreidd vart det bygd ei rekkje spesialsjukehus. Dei fleste var forholdsvis små, men nokon få anlegg utmerka seg med å vere svært store og behandla mange pasientar. Lyster sanatorium var eit av desse store anlegga. I tillegg til storleiken er kompleksiteten i anlegget stor, med svært mange bygningar av ulik art. Gondolbana frå fjorden og opp til sjukehuset er unik i sjukehussamanheng i Noreg. Vidare var Lyster sanatorium ein stor arbeidsplass i Sogn og tok imot pasientar frå heile Vestlandet. Sjukehuset slik det står i dag fortel framleis mykje om historia til tuberkulosen og korleis den påverka både den enkelte pasient, behandlar og korleis storsamfunnet arbeidde med å finne måtar å behandle dei som vart ramma.

Lyster sanatorium/Harastølen har vore eit anlegg for nokon av dei svakaste gruppene i vårt samfunn, tuberkulosesjuke, psykisk sjuke og asylmottakarar. I kulturminnesamanheng er det tatt vare på forholdsvis få kulturminner knytt til svake samfunnsgrupper. Dette gjer at vi har eit ansvar for å ta vare på kulturminna etter desse gruppene.

Søknaden omfattar ei rekkje ulike delprosjekt som samla er viktig for planane for drifta av Lyster sanatorium/Harastølen. Mange av prosjekta er og viktige å få gjennomført av omsyn til å bevare dei store kulturhistoriske verdiane i anlegget. Fylkesdirektøren har difor gjort følgjande vurdering av dei enkelte delprosjekta:

- Hovudbygningen: søknaden omfattar fem ulike prosjekt på tiltak i hovudbygningen.
 - Istandsetjing av trappegangane til slik dei var før, er eit prosjekt som fylkesdirektøren vurderer er viktig at vert gjennomført. Trappegangane er ein sentral

del av bygningen sitt fellesareal, og dei opphavlege trappene med gelender er framleis bevart. Slik prosjektet er skildra vil dette prosjektet ta vare på dei kulturhistoriske verdiane knytt til trappegangane. Fylkesdirektøren tilrår difor at det vert løyvd tilskot til dette prosjektet.

- Daglegstover og gangareal, desse delane av hovudbygningen har gått i gjennom nokre endringar sidan dei var nye. Prosjektet slik det er skildra i søknaden ber meir preg av renovering enn restaurering, mellom anna ved at dei originale dørene skal skiftast ut noko som vil føre til tap av dei kulturhistoriske verdiane i denne delen av bygningen. Fylkesdirektøren vil difor tilrå at det ikkje vert løyvd tilskot til dette delprosjektet. Dersom ein finn ei løysing der dei originale dørene kan setjast i stand og brukast bør søkjar kunne nytte av tilskotet til delfinansiering av istandsetjing av innvendige dører.
- Biblioteket var eit viktig rom for pasientane. Mange var på Lyster sanatorium i lang tid før dei vart friske att og det var viktig at dei hadde noko å vere sysselsett med. I denne samanheng spelte biblioteket ei viktig rolle. Søknaden om istandsetjing av biblioteket tek vare på dei kulturhistoriske verdiane i det og fylkesdirektøren tilrår at det vert løyvd tilskot til delfinansiering av dette prosjektet. I kostnadsoverslaget til biblioteket er det lagt inn ein stor sum til innkjøp av bøker og kopiering av eldre foto. Fylkesdirektøren vurderer at vi ikkje kan støtte dette og at tilskotet kun skal nyttast til bygningsmessige tiltak.
- Lyster sanatorium/Harastølen var bygd med eit for si tid moderne og effektivt ventilasjonsanlegg. Fylkesdirektøren finn det svært positivt at tiltakshavar ynskjer å tilpasse dette til den nye drifta. Hovuddelen av søknaden til dette delprosjektet omfattar innkjøp og montering av nytt maskineri, og kun ein mindre sum av kostnadane med ventilasjon kan reknast som istandsetjingstiltak av det eldre anlegget. Då vi ikkje har moglegheit til å imøtekomme heile søknadssummen er dette eit delprosjekt som fylkesdirektøren ikkje tilrår å gje tilskot til.
- Søsterhjemmet var eit av dei siste byggeprosjekta i anlegget si tid som tuberkulosesjukehus. Ved bygginga av denne fekk sjukesøstrene på Lyster sanatorium betra sine buforhold, og bygningen fortel mykje om tilvære til dei tilsette ved anlegget. Bygningen har ein kulturhistorisk verdi og er etter fylkesdirektøren si vurdering viktig å ta vare på. Søsterhjemmet ligg eit stykke vekk frå hovudanlegget og vil såleis ha mindre påverknad på hotelldrifta enn mange av dei andre bygningane som det er søkt om tilskot til. Fylkesdirektøren tilrår at det vert løyvd tilskot til dette prosjektet i tråd med prioriteringa i vedtaket.
- 1970-tals huset vart bygd i tida då Harastølen var i bruk som psykiatrisk sjukeheim. Huset framstår som eit ordinært bustadhus frå 1970-talet og den kulturhistoriske interessa til denne bygningen er knytt til drifta av den psykiatriske sjukeheimen. Av enkeltbygningane i anlegget er det denne bygningen fylkesdirektøren vurderer til å ha lågast kulturhistorisk interesse. Då vi ikkje kan imøtekomme heile søknadssummen frå tiltakshavar tilrår fylkesdirektøren at det ikkje vert løyvd tilskot til istandsetjing av denne bygningen.
- Overlegebustaden var teikna av arkitekt A. Fischer som også teikna hovudbygningen. Denne bygningen vart reist nokon få år etter at Lyster sanatorium opna og bygningen er plassert nær sjukehusbygget, samstundes som den er noko avskjerma. Bygningen har ein tidstypisk utforming for eit av overklassen sine villaer frå byrjinga av 1900-talet og var opphavleg omgitt av ein vakker tidstypisk hage. Huset har ei høg kulturhistorisk interesse og gode arkitektoniske kvalitetar, og fylkesdirektøren vurderer det som svært viktig at denne bygningen vert sett i stand på ein slik måte at dei arkitektoniske kvalitetane i huset vert tatt vare på. Vidare er det fylkesdirektøren si vurdering viktig å føre tilbake hageanlegget slik at huset får tilbake sine opphavlege omgjevningar. Fylkesdirektøren tilrår difor at det vert løyvd tilskot til dette prosjektet.
- Gartnarbustaden vart bygd som heim til gartnaren på Lyster sanatorium. Gartnaren hadde ein viktig funksjon ved sjukehuset både i forhold til hagen og for dyrking av grønnsaker som var viktig for å kunne gje pasientane eit sunt og næringsrikt kosthald. Vidare fortel dette huset mykje om buforholda til dei tilsette ved Lyster sanatorium, noko som gjev oss verdifull kunnskap om tilhøva for dei ulike samfunnslaga av tilsette ved anlegget. Sjølv om huset har blitt bygd om ein del i forhold til då det var nytt vurderer fylkesdirektøren det som viktig at

det vert tatt vare på bygningar knytt til dei ulike sosiale laga ved sjukehuset og vil av den grunn tilrå at det vert løyvd tilskot til istandsetjing av gartnarbustaden.

- Reservelegebustaden var teikna av den kjende bergensarkitekten Ole Landmark. Bygningen ligg flott plassert i framkant av hovudbygget med utsikt over Lustrafjorden. Bygningen fortel om buforhold og tilpassing til behova for legane som vart tilsett på midten av 1930-talet i tillegg til at den har arkitektoniske kvalitetar som gjer at fylkesdirektøren vurderer det som viktig at den vert sett i stand etter antikvariske prinsipp slik at bygningen sin arkitektoniske verdi vert tatt vare på. Fylkesdirektøren vil av den grunn tilrå at det vert løyvd tilskot til istandsetjing av reservelegebustaden.
- Vaktmeisterbustad/kraftverket er ein bygning med to ulike funksjonar. Kraftverket som er plassert i kjellaretasjen var viktig for drifta av sjukehuset. Framleis er svært mykje av det opphavlege kraftverket og eldre verkstadar bevart. I tillegg fortel bygningen mykje om buforholda for vaktmeisteren. Fylkesdirektøren vurderer bygningen til å ha stor kulturhistorisk verdi og vil av den grunn tilrå at det vert løyvd tilskot til istandsetjing av vaktmeisterbustaden/kraftverket.
- Kapellet er ein av dei mest særmerka bygningane til anlegget. Kapellet fortel historia til dei som ikkje overlevde tuberkulosen og står i dag som ei påminning om kor farleg sjukdomen var, og kor mange som ikkje overlevde. I tillegg har bygningen arkitektoniske kvalitetar som det er viktig å ta vare på. Bygningen sin tilstand i dag er svært dårleg, og det hastar å kome i gang med istandsetjingstiltak på den før den får ytterlegare skader. Fylkesdirektøren vurderer denne bygningen til å ha svært høg kulturhistorisk verdi og vil av den grunn tilrå at det vert løyvd tilskot til istandsetjing av kapellet. På bakgrunn av den høge kulturhistoriske verdien og bygningen sitt behov for tilstand har fylkesdirektøren vurdert det som rett at dette prosjektet får førsteprioritet.
- Løene hadde ein viktig funksjon for drifta av Lyster sanatorium, då det å ha eit sunt og næringsrikt kosthald var ein viktig del av pasient behandlinga. Vidare syner dei til mangfaldet av bygningar som var nødvendig for å kunne drifte sjukehuset og gje pasientane god pleie. Bygningane er lite endra og fylkesdirektøren vurderer dei til å ha ein høg kulturhistorisk verdi og tilrå difor at det vert løyvd tilskot til å setje dei i stand.
- Stabburet er ein annan bygning som syner mangfaldet av bygningar som var nødvendig for å drifte anlegget. Bygningen kan knytast til pasientbehandlinga der det var viktig å gje pasientane sunn og næringsrik mat. Stabburet er plassert like bak hovudbygningen slik at det var kort veg mellom stabburet og kjøkkenet. Stabburet er svært godt bevart og fylkesdirektøren vurderer det til å ha ein høg kulturhistorisk verdi. Fylkesdirektøren vil av den grunn tilrå at det vert løyvd tilskot til dette prosjektet.
- Taubanebygget er i sjukehussamanheng det mest unike bygget i anlegget. Lyster sanatorium er det einaste sjukehuset i Noreg som har hatt eigen taubane, seinare gondolbane. Allereie ved byggstart var det bygd ein open taubane til varetransport opp til tomte. Sjølv om taubana var bygd og sertifisert kun til varetransport, vart den også brukt til transport av menneske. Turen med den opne taubana var nok ein utfordrande og farefull tur. På 1950-talet starta arbeidet med å fornye taubana og dagens gondolbane opna i 1955 og ein fekk då ei bane som var trygg og sertifisert til persontransport. I dag er gondolane vekke og det er kun taubanestasjonane og mastene som står att. I prosjektet ynskjer ein å få tilbake gondolen noko som vil gjere øvre stasjon meir komplett. Fylkesdirektøren vurderer taubanebygget til å ha ein svært høg kulturhistorisk verdi og tilrå at det vert løyvd tilskot til dei omsøkte tiltaka på bygningen og tilbakeføring av gondol. Kostnadsoverslaget omfattar også utstilling av gjenstandar, noko som er viktig for formidlinga av historia til Lyster sanatorium. Då vi ikkje har moglegheit til å kome i møte med heile søknadssummen er det fylkesdirektøren si vurdering at vi i denne omgang kun støttar dei bygningsmessige tiltaka på taubanebygget, og ikkje gjev tilskot til utstillinga.
- Hagen til anlegget var viktig for behandlinga av pasientane, både for å gje god tilgang til grønsaker men og til å vere ein stad der pasientane oppheldt seg. Ein viktig del av behandlinga var liggekurar der pasientane vart lagt ute i spesiellaga liggestolar for å puste inn den friske lufta. Dette bygde på Brehmers lære om tuberkulosen sine immunitetssoner som var rådande på denne tida. Han meinta at desse immunitetssonane låg høgt over havet, og den tida sine tuberkulosesanatorier vart lagt temmeleg høgt til fjells i eit relativt tørt klima. Dei store kurhallane til pasientane var eit karakteristisk element i hagen og ein av dei

er framleis bevart. Fylkesdirektøren vurderer det som viktig at hageanlegget vert tilbakeført/sett i stand slik at heilskapen i anlegget og pasientbehandlinga vert bevart. Fylkesdirektøren vil av den grunn tilrå at det vert løyvd tilskot til tilbakeføring av hageanlegget, eit vilkår for dette tilskotet må vere at den bevarte kurhallen vert sett i stand.

Då Lyster sanatorium skulle byggast vart det reist fem anleggsbrakker som både vart nytta under byggeperioden, og seinare i drifta som tuberkulosesjukehus og psykiatrisk sjukehus. Brakkene er i dag i dårleg stand og tiltakshavar planlegg å rive nokon av dei for å få plass til parkering. Ei riving av brakkene vil føre til tap av kulturhistoriske verdiar i anlegget og fylkesdirektøren vil sterkt tilrå at nokre av dei vert bevart. I søknaden opnar søkjar for å bevare 1-2 av dei. På bakgrunn av brakkene sin kulturhistoriske verdi vil fylkesdirektøren tilrå at det vert løyvd tilskot til istandsetjing av brakkene sjølv om det ikkje er utarbeidd eit kostnadsoverslag på dette.

Dei ulike bygningane i søknaden har ulik kulturhistorisk verdi. Då vi ikkje har høve til å imøtekomme heile den omsøkte summen tilrår fylkesdirektøren at tilskotet vert spesifisert til å gjelde dei kulturhistorisk mest verdifulle bygningane samt hageanlegget, jf. omtalen ovanfor. I denne samanhengen har fylkesdirektøren vurdert dei eldste delane av anlegget til å ha høgast kulturhistorisk verdi. Dette av di desse bygningane utgjer kjernen i anlegget, er formålsbygde for sjukehusdrifta og er dei bygningane som vart vidareført i samband med ny drift som psykiatrisk sjukeheim. Vidare er desse bygningane tett på anlegget og viktige opplevings- og historieforteljande element, noko fylkesdirektøren vurderer som vesentleg for næringskonseptet til søkjar sin nye bruk av anlegget. På bakgrunn av det ovanfor nemnde vurderer fylkesdirektøren Lyster sanatorium/Harastølen til å vere eit kulturminne av nasjonal interesse og tilrår at det vert gjeve støtte til prosjekta jf. framlegg til vedtak.

Regelverk og utmåling av tilskot

Fylkesdirektøren rår til å vere med på å redde det nasjonale kulturminne som Harastølen er. Vi meiner likevel at den omsøkte summen på 7 mill. kr. er for høg når vi tek omsyn til dei tilgjengelege midlane innan sektoren, og andre gode prosjekt. Det blir difor rådd til å setje av 4 mill. kr. til prosjektet. Dette er ein svært stor sum for sektoren, som signaliserer at vi rår til at fylkeskommunen skal strekke seg langt for å bidra til å ta i vare kulturminneverdiane på Harastølen.

Etter artikkel 53 i det alminnelege gruppeunnataket er det høve til å gje offentleg støtte til inntil 80% av godkjent kostnadsgrunnlag. Fylkeskommunen går normalt inn med maksimalt 50% av totale kostnader.

Harastølen AS søker oss om eit tilskot som skal vere med å dekke kostnader på til saman 11,125 mill. kr. som skal gå til fellesareal innvendig i hovudbygget, istandsetjing av det gamle ventilasjonsanlegget, hage og park, og utvending istandsetjing av 9 andre bygg, samt taubanebygget. I tillegg til dette kjem kostnader på 5,63 mill. kr. til utvendig renovering, som vert rekna som del av den kulturhistoriske bevaringa. Av dette har Kulturminnefondet gitt eit tilskot på 3,8 mill. kr.

Det er såleis kostnader på til saman 16,755 som er direkte knytt til å setje i stand kulturminne. Med heimel i artikkel 53 i det alminnelege gruppeunnataket kan ein gje støtte til *kostnader for sikring, bevaring, restaurering og rehabilitering av materiell og immateriell kulturarv, inkludert tillegskostnader for oppbevaring under eigna forhold, spesialverktøy material og kostnader for dokumentasjon, forskning, digitalisering og offentleggjering*. Vi meiner heile summen på 16,755 mill. kr. fell innanfor dette.

Det er såleis høve til å gje offentleg støtte til 80% av desse kostnadane. Når vi tek omsyn til tilskotet frå Kulturminnefondet er det høve til å gje ytterlegare støtte på vel 9,6 mill. kr. innanfor maksimal støtteintensitet for artikkel 53. Vi er såleis godt innanfor regelverket med det tilrådde tilskotet.

Når fylkeskommunen tildeler støtte med heimel i det alminnelege gruppeunnataket har fylkeskommunen plikt til å sende ei gruppeunntaksmelding til Nærings- og fiskeridepartementet (NFD), som vidaresender den til ESA. ESA har utforma eit skjema for gruppeunntaksmelding som støttegjevar skal nytte til innmelding. I tillegg ber NFD om at støttegjevar legg ved eit følgjenotat som skal vise at støtta oppfyller krava i gruppeunntaket. NFD tilrår at ein først sender eit utkast til skjema og følgjenotat til NFD for kvalitetssikring. Gruppeunntaksmeldinga skal sendast til ESA innan 20 dagar etter at fylkeskommunen har tildelt støtte. Kluge anbefalar at fylkeskommunen ikkje betalar ut tilskotet før NFD har sendt skjemaet for gruppeunntaksmelding og følgjenotatet vidare til ESA. Vi betalar i hovudsak ut etterskotsvis, så vi legg opp til at tilskotet ikkje vert gjort gjeldande før gruppeunntaksmeldinga er sendt til ESA.

Formell eigar av Harastølen-eigedommen er Harastølen AS, som igjen er eigd 100% av Tinfos. Det er pr i dag signert ein intensjonsavtale mellom Tinfos og prosjektgruppa om å overta Harastølen AS med eigendommen og alle bygg som er knytt til eigedommen. Det er ein føresetnad for eit tilskot at denne avtalen vert gjennomført, og at Harastølen AS vert ført over på prosjektgruppa som skissert. Sidan det kun er aktuelt for fylkeskommunen å gje tilskot med tanke på kulturminneverdiane, og ikkje direkte til utvikling av hotellprosjektet meiner vi denne overføringa ikkje er problematisk i høve konkurransevriding m.m.

6. Konklusjon

Vi rår til at Harastølen AS får eit tilskot på 4 mill. kr. til å ta i vare dei kulturhistoriske verdiane på Harastølen i Luster. Tilskotet er mindre enn søkt om, og Harastølen AS må difor sende inn ein ny kostnads- og finansieringsplan der dei spesifiserer korleis dei vil nytte dei tildelte midlane i tråd med føringane i punkta under, og vurderingane i denne saka. Den nye kostnads- og finansieringsplanen skal godkjennast av fylkesdirektøren.