

PLANBESKRIVELSE FOR REGULERINGSPLAN 11-11 BAKKEBØ-OMRÅDET



Planområdet

SAKEN GJELDER

I henhold til plan- og bygningslov 2008 kan det utarbeides områderegulering der det er stilt krav om dette i kommuneplanen eller dersom kommunen selv finner behov for å gi mer detaljerte avklaringer av arealbruken på et område. Områderegulering skal utarbeides av kommunen, men kommunen kan overlate til andre myndigheter eller private å utarbeide planforslag.

Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige i henhold til § 12-3 i plan- og bygningsloven.

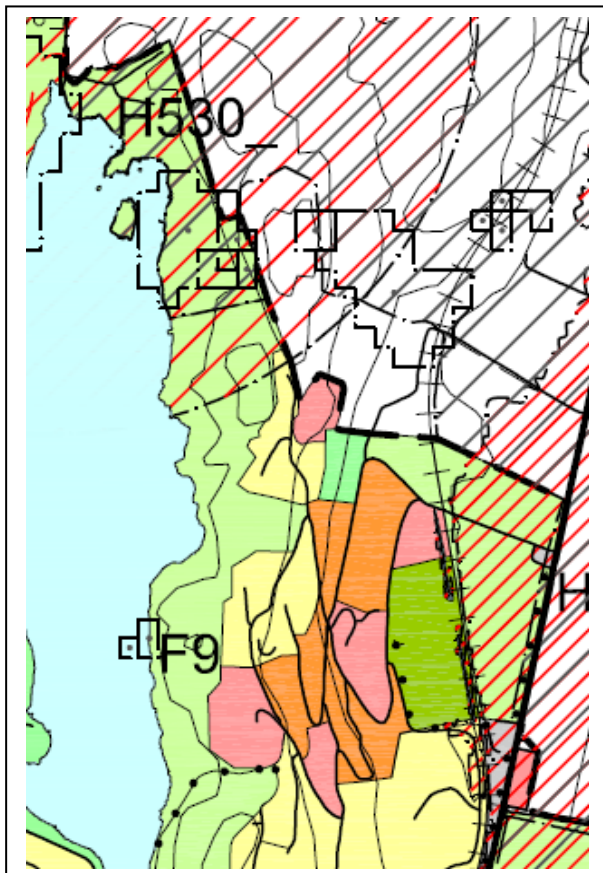
Det kan videre utarbeides detaljregulering for et mindre område for å følge opp kommuneplanens arealdel eller etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering.

Detaljregulering kan skje som utfylling eller endring av vedtatt reguleringsplan.

Eigersund kommune har utarbeidet reguleringsendring for et område på Bakkebø, for å få en reguleringsplan som er i tråd med ny plan- og bygningslov og dagens bruk / framtidig bruk av området. Formålet med reguleringsplanen er å sikre eksisterende offentlige anlegg med tilhørende funksjoner, herunder barnehage, idrettsanlegg, kulturminner, friluftsområder m.m. samt peke på mulige fornyingsområder innenfor planområdet, for ny aktivitet eller omdisponering av eldre bygningsmasse til andre bruksformål.

GJELDENDE PLANER

Området Bakkebø/Slettebø er et område som det ble utarbeidet en egen kommunedelplan for i forbindelse med kommunens overtagelse av området. Denne planen skulle utvikle Bakkebø til en variert og livskraftig bydel hvor bolig-, kultur- og undervisningsformål skulle prioriteres. Ingen deler av planområdet var omfattet av bevaringsformål. Denne ble erstattet av kommuneplan for Egersund by i 2003.



Gjeldende kommuneplan, vedtatt 06. juni 2011 viser området som en blanding av boligformål, offentlig eller privat tjenesteyting samt andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg. Videre er det vist eksisterende friluftsområder, LNF område, idrettsområde og jernbane m.m.

TILGRESENDE REGULERINGSPLANER / BEBYGGELSESPLEANER**Reguleringsplan 11-12 Piggsteinbakken** – vedtatt av kommunestyret 24.02.03.**Reguleringsplan 11-13 gnr 45 bnr 3 – Holan** – vedtatt av kommunestyret 19.12.05.**KUNNGJØRING AV PLANOPPSTART**

Planoppstart ble varslet med brev til berørte og offentlige myndigheter den 25.09.07 og ved annonse i Stavanger Aftenblad og Dalane Tidende den 28.09.07, med frist for merknader satt til 19.10.07.

Merknadene er oppsummert og kommentert.

Nr	Fra	Innhold / tema
OFFENTLIGE MERKNADER		
1.	Rogaland fylkeskommune, fylkesrådmannen	Merknader / kommentar
2.	Dalane folkemuseum	Merknader / kommentar
3.	Råd for funksjonshemmede	Ingen ytterligere merknader
4.	Fylkesmannen, Miljøvernabdelingen.	Merknader / kommentar
5.	Seniorrådet	Ingen ytterligere merknader
6.	Regionantikvaren	Merknader / kommentar
7.	Statens Vegvesen	Merknader / kommentar
8.	Eigersund brannvesen	Merknader / kommentar
PRIVATE MERKNADER		
9.	Nettbuss Vest	Merknader / kommentar
10.	Anne Marit Tørnes	Merknader / kommentar
11.	Dalane Kristne Skole	Merknader / kommentar
12.	Bjørn Roger Rasmussen	Merknader / kommentar

Nr	Fra	Innhold /tema	Vurdering
OFFENTLIGE MERKNADER			
1.	Rogaland fylkeskommune, fylkesrådmannen	Planområdet vurderes til ikke å ha potensiale for funn av automatisk freda kulturminner under dagens markoverflate. Forutsetter at en tar hensyn til museumsområdet og evt. andre kulturminneverdier i den videre planlegging.	Merknaden tas til etterretning
2.	Dalane Folkemuseum	For videre utvikling og møte med framtidens utfordringer er det viktig å ha anledning til å utvide og ekspandere aktiviteten på Slettebø. Ser for seg å bygge nytt museumsbygg i framtiden Trekant ovenfor og vis-a-vis museumsområdet som framtidig, naturlig utvidelsesområde for museets aktiviteter. Det samme gjelder for området nedenfor fjøset. Ber om at området langs aksene Bakkebø kirke mot museumshagen og avgrensning av denne mot vei får beholde den åpne karakteren som man finner i dag. Oppføres trær – en allé – fra	Kommunen har vært i dialog med museet, og det vises til senere innkommet kommentar til planforslaget nedenfor.

		jernbaneundergang og ut mot Rv 42. Dersom nåværende fjøs på Bakkebø gård blir overflødig ønsker museet å overta bygningen. Festsalen bør bevares. Forutsetter at friområdet Refsdalen beholdes til samme formål. Krigsminnesmerke (Freshman) og Burma-veien må fortsatt være ivaretatt og tilgjengelig for publikum og tilrettelegges enda bedre.	
3.	Råd for funksjons-hemmede	Ingen ytterligere merknader	Tas til orientering
4.	Fylkesmannen, Miljøvern-avdelingen.	Forutsetter at båndlagt areal til friluftsmål i kommuneplanen blir videreført. ROS-analyse må utarbeides.	Områdene som er avsatt til friluftsmål og friområder blir videreført i reguleringsplanen. Det er utarbeidet en sjekk-liste for ROS
5.	Seniorrådet	Ingen ytterligere merknader	Tas til orientering
6.	Region-antikvaren	Det må tas tilbørlig hensyn til de naturgitte og de historiske forutsetninger. Spesielt med hensyn til de bygninger som har nasjonal betydning. Spesielt kirken og bygningene til ark. Odd Brockman.	Det er foreslått hensyns-sone i de områdene som har bygg og anlegg av kulturell betydning, og disse foreslås regulert til spesial-område bevaring.
7.	Statens Vegvesen	Trafikale konsekvenser må utredes. Mulig rekkefølgekrav kan bli fullkanalisering med venstresvingfelt i Rv. 42 (kryssområdet er definert som ulykkespunkt.)	Det er utarbeidet et notat som tar for seg trafikkteiling og forslag til tiltak ved utbygging innenfor planområdet. Det er foreslått innarbeidet rekkefølgekrav vedrørende passeringslomme ved krysset mellom Rv. 42 og Museumsveien.
8.	Eigersund brannvesen	Hele veinettet inkl undergang er tilfredsstillende for brannvesenet pr. dato.	Tas til orientering

PRIVATE MERKNADER

9.	Nettbuss Vest	➤ Jernbaneundergang har en høydebegrensning på 3 meter. Halvparten av bussparken kommer dermed ikke inn på området. ➤ Daglige ruter til / fra Dalane kristne Skole og Voksen-opplærings-senteret. Området besøkes mye av skoleelever fra hele Dalane-regionen. Disse elevene ankommer ofte i turist-busser som ikke kommer under jernbanen. Elevene må derfor gå fra riksveien. Dette kan medføre farlige trafikksituasjoner. ➤ Ønsker at det tas hensyn til skarp sving ved Duehuset. Det er i	Det er avsatt areal til utbedring av jernbaneundergang, og gangvei langs adkomstvei til planområdet. Det er et kostnadsspørsmål om å få utbedret jernbane-undergangen, men det foreslås at det utarbeides detaljert reguleringsplan for hvert vertikalnivå hvor en legger til rette for nok areal til dette formålet.
----	---------------	---	---

		tillegg bratt her, slik at overheng til bussen kan ta ned i asfalten. Det hender at biler er parkert her, slik at bussen må rygge tilbake. Om vinteren er denne svingen et mareritt for alle bussjåfører. Annen løsning som snuplass for buss er en også åpen for. ➤ Det er på tide å sette fokus på kjøreforholdene på Bakkebø. Dette har vært en flaskehals for dem i alle år.	
10.	Anne Marit Tørnes	➤ Ser det som viktig at kommunen ikke fortsetter å "sette bort" utsatte og hjelpetrengende grupper. ➤ Tilrettelegging for trygt oppvekstmiljø for de mange barn og unge som nå bor tett opptil området. ➤ Framtidig bør man sterkt vektlegge bydelsfunksjoner og fellesarealer. ➤ Ønsker en bydel der voksne og barn, funksjonshemmede og funksjonsfriske kan ha åpne lunger og treffsteder.	Tas til orientering Forslaget vil ikke medføre noen endringer som vil få negative konsekvenser for barn og unge. Det foreslås blant annet en gangvei parallelt med avkjørsel fra Rv 42 og til planundergangen med hensyn til trafiksikkerhet. Det reguleres inn formål for offentlig tjenesteyting som ved senere anledning kan få bydelsfunksjoner etter behov. Det er regulert inn friområder og friluftsområde for å ivareta barn, unge og voksnes behov for rekreasjon. De samme tjenestene som idrettsanlegg, museum m.m. yter, vil bli videreført i planforslaget
11.	Dalane Kristne Skole	➤ "Økonomibygget" Gnr 45, bnr 271 omreguleres til skoleformål. ➤ Foreløpig kommentar fra Statens utdanningskontor er at bygget med omgivelser synes brukbart til skoleformål gitt at en kan sikre det trafikale aspektet og skaffe et tilstrekkelig godt utelekemiljø. ➤ Parkering og lekeplass planlegges. ➤ Trafikksikring av transportruter for elever og andre brukere av området må vurderes. ➤ Regulering eller stegning av veien øst for skolebygget. ➤ Fartsdempende tiltak for hele området samt fortau og fotgjengerfelt. ➤ Refsdalen utvikles videre til lek og rekreasjon. ➤ Maurtråkket 1 og 3 kunne vært regulert til Nærmiljøanlegg – skolen kan tenke seg å være med å bygge ut et større tilstøtende areal for lek på sikt.	Eiendommen er regulert med formål for undervisning. Kommentartil Statens utdanningskontor tas til orientering. Det er foreslått flyttet bussholdeplass lenger mot vest, som vist på plankartet, som følge av krav til at passeringslomme må anlegges ved videre utbygging i området. Det er i tillegg regulert inn en gangvei langs avkjørsel fra Rv 42 med hensyn til trafiksikkerheten. Vedrørende Maurtråkket 1 og 3 er det ikke planer om å etablere et nærmiljøanlegg. Dersom det skal skje endringer for feltene slik de er vist i dag, eller at det skal etableres nye bygg eller anlegg må dette avklares i en detaljregulering.

		➤ Det er ikke behov for fortau langs skolens eiendom med tanke på elevene. ➤ Elevområdet legges til vest og nordside av bygget. ➤ Fysisk adskillelse av skoleområdet mot vei i nord spesielt for første etasje. ➤ Hindre gjennomgangstrafikk ➤ Fortausbehov for Bakkebøveien, fra Museet og opp samt fra fotballbane og opp. ➤ Bussholdeplass til området endres til vest for trafo ved Rv 42. Passasjerer kan da gå trygt gjennom fotgjengertunell i stedet for i møte med biler i smal tunnel nedenfor museet.	Skolen må selv ta ansvar med å sikre sin eiendom gjennom byggesøknad. Det vil ikke på nåværende tidspunkt være mulig å stoppe gjennomgangstrafikken i området.
12.	Bjørn Roger Rasmussen	➤ Ønsker å beholde nåværende friluftsområde i planen. ➤ Ønsker å beholde reguleringsstatus for Burmaveien ➤ Mest mulig av den økte trafikken som reguleringsendringen vil medføre må føres via undergang mellom Slettebø og Bakkebø. ➤ Utbedring av undergang bør vurderes. Store biler kommer ikke gjennom og må kjøre via Egebakken. ➤ Bør ikke bygge rett under kraftlinjene. ➤ Masse ulike formål på et lite område – innstramming i vidden på anvendelsen av området.	Nåværende friluftsområder blir videreført i reguleringsforslaget. Det er lagt inn formål som ved senere anledning skal sikre areal til forbedring av jernbaneundergangen. Det er lagt inn byggegrense mot høyspentanlegget som krysser planområdet.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET – DAGENS FORHOLD

Beliggenhet og avgrensning

Planområdet strekker seg fra et boligområde ved Holan i sør og nordover mot Espefjellet i nord. Mot vest blir området avgrenset av Langevatnet og mot øst av Rv 42.

Eierforhold

45/2

Bakkebøveien 2

Bakkebøveien 11

Bakkebøveien 13

Bakkebøveien 14

Bakkebøveien 15

Bakkebøveien 25

Bakkebøveien 26

Kiss og Leiv Tveits Vei 11

Maragropa 1

Maragropa 2
Maragropa 3
Maragropa 4
Maragropa 5
Maragropa 6
Maragropa 7
Maragropa 8
Maragropa 10
Maragropa 12
Maurtråkket 1
Maurtråkket 3
Maurtråkket 5
Maurtråkket 7
Museumsveien 9
Museumsveien 15
Museumsveien 17
Museumsveien 19
Sølvhagen 12
Sølvhagen 14
Sølvhagen 16
Sølvhagen 17
Sølvhagen 18
Sølvhagen 19
Sølvhagen 20
Sølvhagen 22
Eigersund Kommune

45/34

Ingen adresse
Eigersund Kommune

45/38

Sølvhagen 5,
Sølvhagen 7
Sølvhagen 9,
Sølvhagen 13
Dalane Folkemuseum

45/69

Sølvhagen 1

Sølvhagen 3

Dalane Folkemuseum

45/46

Ingen adresse

Dalane Folkemuseum

45/51

Ingen adresse

Eigersund Kommune

45/70

Ingen adresse

Eigersund Kommune

45/230

Ingen adresse

Jernbaneverket, Postboks 4350, 2308 Hamar

45/233

Bakkebøveien 18

Bakkebøveien 20

Bakkebøveien 22

Bakkebøveien 24

Maurtråkket 6

Bakkebø Borettslag

45/237

Kiss og Leiv Tveits vei 9

Bakkebø Borettslag

45/238

Kiss og Leiv Tveits vei 14

Bakkebø Borettslag

45/239

Kiss og Leiv Tveits vei 6

Kiss og Leiv Tveits vei 8

Kiss og Leiv Tveits vei 10
Kiss og Leiv Tveits vei 12
Bakkebø Borettslag

45/241
Bakkebøveien 12
Bakkebø Borettslag

45/246
Ingen adresse
Dalane Folkemuseum

45/247
Museumsveien 20
Dalane Folkemuseum

45/250
Kiss og Leiv Tveits vei 16
Kiss og Leiv Tveits vei 18
Jacobsen Andrea F Nagell
Jacobsen Hans Brede

45/263
Museumsveien 24
Eigersund Kirkelig Fellesråd

45/271
Bakkebøveien 1
Bakkebøveien 9
Maurtråkket 2
Det Evangelisk-Lutherske Kirkesamfunn

Eksisterende bebyggelse og nåværende bruk

Hybelbygget /Sølvhagen 19.

Kommunestyret vedtok i mai 1998 at kommunen fortsatt skal beholde dette bygget. Hovedetasjen besto av 5 hybler og kontorer. Noen av de tidligere hyblene var tatt i bruk som sonelederkontorer, kontor til miljøterapeutene og kontor for barnehagestyrer. Kjelleretasjen ble benyttet til kommunal barnehage (Duehuset barnehage). Bygget er i dårlig forfatning og tilfredsstillende ikke dagens tekniske krav i forhold til bl.a. ventilasjon og tilgjengelighet. Bygget er i dag ikke i bruk.

Bygningen foreslås fjernet under forutsetning av oppføring av ny bygning. Ny bebyggelse her skal tilpasses bebyggelsen i strøket mht. takform, materialbruk og farge, men med et moderne uttrykk.

Maragropa 12 (nr. 4, 6, 8 og 10) (Maigården)

Maragropa 12 har tidligere vært benyttet som boligtilbud for psykisk utviklingshemmede med store omsorgsbehov. Etter 2003 var bygningen en periode vært utleid til menigheten Det Almindelige Samfund til skoleformål.

Maragropa 12 er nå etablert som base for det nye kommunale rusomsorgsprosjektet. Boligen innholder 4 boligenheter for denne brukergruppen.

Dette er en stor og solid murbygning i typisk institusjonsstil med store fellesareal.

Sølvhagen 16, 18, 20 og 22

Denne bygningen har de siste årene blant annet blitt disponert til skoleformål. Fra høsten 2008 inngikk boligen som en del av rusomsorgsprosjektet med sine 4 leiligheter.

Bakkebøveien 14. Aust-Agder (8 enheter).

Aust-Agder har i mange tiår blitt benyttet som boligtilbud for psykisk utviklingshemmede med særlig omfattende omsorgsbehov. Her er det i mange år blitt gitt sykehjemstilbud for psykisk utviklingshemmede. Denne bygningen er god tilrettelagt for formålet, og hver bruker har sitt eget rom. Beboerne i dette tiltaket vil gradvis bli overført til Lagård sjukeheim etter at den pågående ombyggingen er ferdigstilt. Noen av brukerne med størst pleiebehov er allerede blitt flyttet til Lagård sjukeheim. Bygningen er tatt i bruk som boenheter innen det interkommunale psykiatriprosjektet i Dalane. Det er lagt opp til at dette botiltaket skal ha 6 leiligheter.

Museumsveien 15 / Østebygget

Bygningen har de siste årene hovedsakelig blitt benyttet til kontorlokaler for ulike fagforeninger samt verneombud. I tillegg har gårdsbestyrer kontorlokaler her.

Bygningen forutsettes bevart.

Kiss og Leiv Tveits vei 8 / Trollstua

Denne boligen har i mange år blitt benyttet til boligtilbud for psykisk utviklingshemmede.

Etter 2002 er boligen blitt benyttet til personer med ulik bakgrunn. Bygningen står nå tom.

Bygningen forutsettes bevart.

Kiss og Leiv Tveits vei 12 / Midtstua

I denne boligen ble frem til høsten 2003 benyttet som bolig for personer med psykisk utviklingshemming.

Bygningen forutsettes bevart.

Dalane Folkemuseum

Dalane Folkemuseum som ble etablert i 1910, holder til i den gamle sorenskrivergården på Slettebø. Museets hovedanlegg består av åtte bygninger som i seg selv er viktige historiske minnesmerker. Kjernen i anlegget er den store hovedbygningen i sen-empire, oppført som landsted for sorenskriveren på 1850-tallet. Lysthuset, vognskjulet og gårdsbestyrerboligen er fra samme tidsrom. Senere er Stolpehuset fra 1600-tallet og Skolehuset fra ca. 1880.

Dalane Folkemuseum har holdt til på Slettebø siden 1935. Museet har flere bygninger her hvor kjernen i det opprinnelige anlegget er sorenskriver Feyers landsted. Et lysthus på området ble oppført av Consul Krogh i 1830 - årene. På området er det også et skolehus fra 1890 - årene og ei stolpebu fra 1600 tallet.

Under andre verdenskrig ble Slettebø leir bygd ut som militærleir for okkupasjonsmakta og deler av museet har tilholdssted i bygninger bygd av tyskerne.

Oversikt over boliger i Bakkebø borettslag

I tillegg til de som er omtalt nedenfor, er noen av bygningene som er omtalt på de foregående sidene med i Bakkebø borettslag.

Bakkebøveien 12 (Ryggjagården) - 4 leiligheter

Gir boligtilbud for mennesker med psykisk utviklingshemming.

Boligen forventes benyttet til nåværende formål i mange år fremover

Bakkebøveien 18 (Solskar) - 4 leiligheter

Gir boligtilbud for mennesker med psykisk utviklingshemming.

Boligen forventes benyttet til nåværende formål i mange år fremover.

Bygningen forutsettes bevart.

Bakkebøveien 20 (Fløygård) - 4 leiligheter

Gir boligtilbud for mennesker med psykisk utviklingshemming.

Boligen forventes benyttet til nåværende formål i mange år fremover.

Bakkebøveien 22 (Bærumsgården) - 5 leiligheter

Gir boligtilbud for mennesker med psykisk utviklingshemming.

Boligen forventes benyttet til nåværende formål i mange år fremover.

Bakkebøveien 24 (Rogalandsgården) - 3 leiligheter

Gir boligtilbud for mennesker med psykisk utviklingshemming.

Boligen forventes benyttet til nåværende formål i mange år fremover.

Maurträkket 6 (Bakken) - 4 leiligheter

Gir boligtilbud for mennesker med psykisk utviklingshemming.

Boligen forventes benyttet til nåværende formål i mange år fremover.

Kiss og Leiv Tveits vei 6 (Skogstjerna) – bolig for 1 person

Gir boligtilbud for mennesker med psykisk utviklingshemming.

Boligen forventes benyttet til nåværende formål i en kortere periode. Etter hvert vil den være aktuell for ulike brukergrupper som hjemmeboende psykisk utviklingshemmede, brukere av psykiatritjenesten og sosialbolig / flyktningebolig. Andre aktuelle formål kan være barnebolig eller avlastningsbolig. Den vil også kunne benyttes som vanlig utleiebolig til leietakere uten spesielle hjelpebehov.

Bygningen forutsettes bevart.

Kiss og Leiv Tveits vei 9 (Lerketerrassen) - 2 leiligheter

Gir boligtilbud for mennesker med psykisk utviklingshemming.

Boligen forventes benyttet til nåværende formål i en kortere periode. Etter hvert vil den være aktuell for ulike brukergrupper som hjemmeboende psykisk utviklingshemmede, brukere av psykiatritjenesten og sosialbolig / flyktningebolig. Andre aktuelle formål kan være barnebolig eller avlastningsbolig. Den vil også kunne benyttes som vanlig utleiebolig til leietakere uten spesielle hjelpebehov.

Kiss og Leiv Tveits vei 10 (Granstua) - 2 leiligheter

Gir boligtilbud for mennesker med psykisk utviklingshemming.

Boligen forventes benyttet til nåværende formål i mange år fremover.

Kiss og Leiv Tveits vei 12 (Midtstua) - bokollektiv for 2 personer

Ble frem til 2003 benyttet til boligtilbud for mennesker med psykisk utviklingshemming. Avviklet som bolig i forbindelse med Sparepakke I og II. Siden 2003 har boligen vært utleid til ordinære leietakere. Boligen vil være aktuell for ulike brukergrupper som hjemmeboende psykisk utviklingshemmede, brukere av psykiatritjenesten og sosialbolig/flyktningebolig. Andre aktuelle formål kan være som barnebolig eller som avlastningsbolig. Den vil også kunne benyttes som vanlig utleiebolig til leietakere uten spesielle hjelpebehov.

Bygningen forutsettes bevart.

Kiss og Leiv Tveits vei 14 (Blåsenborg) - bokollektiv for 2 personer

Gir boligtilbud for mennesker med psykisk utviklingshemming.

Boligen forventes benyttet til nåværende formål i mange år fremover.

Bygninger som brukes til undervisnings- og barnehageformål:

Sølvhagen 12 (Slettebø barnehage)

På den tidligere gartneritomta ble det bygd kommunal barnehage på slutten av nittitallet.

Videreføres som nå.

Maragropa 1 og 2 (tidligere Bakkebø skole)

Det er nå Eigersund Voksenopplæringssenter som har undervisningslokaler og kontorer i disse bygningene. I flere tiår ble det gitt grunnskoleopplæring og voksenopplæring for psykisk utviklingshemmede her. Nå er dette tilbudet kraftig redusert mens virksomheten i stor grad er rettet mot blant annet norskopplæring av fremmedspråklige. Eigersund Voksenopplæringssenter utfører også omfattende oppdrag for Aetat. I hovedsak gjelder dette AMO-kurs som tar sikte på å hjelpe personer med problemer på arbeidsmarkedet i forhold til egenutvikling og jobbsøking.

Voksenopplæringssenteret har også ansvaret for en arbeidsgruppe der en søker å kvalifisere yrkeshemmede innen bygg- og grøntarbeid.

Det forventes ingen vesentlige endringer i årene fremover. Imidlertid må det understrekes at voksenopplæringssenteret nå konkurrerer i et marked for å skaffe seg oppdrag.

Blant annet deltar voksenopplæringssenteret i anbudsrunder i forhold til Aetat. Derfor vil det herske en viss usikkerhet i forhold til aktivitetsnivået i årene fremover.

Bygningen foreslås fjernet under forutsetning av oppføring av ny bygning. Ny bebyggelse her skal tilpasses bebyggelsen i strøket mht. takform, materialbruk og farge, men med et moderne uttrykk.

Maurtråkket 1 og 3

Disse to bygningene eies i dag av Dalane Kristne skole til undervisningsformål. Som nevnt annetsteds vil dette skoletilbudet etter hvert bli overført til Økonomibygget.

Fremtidig bruk: Etter at Dalane Kristne skole avslutter sitt leieforhold vil de to bygningene bli ledigstilt til alternative formål. Pr. i dag ser arbeidsgruppen for seg at hovedbygningen (Maurtråkket 1) kan leies ut til lag og foreninger når den blir ledig mens den minste bygningen (nr. 3) tas i bruk som lagerplass for kommunen.

Bygningen foreslås fjernet under forutsetning av oppføring av ny bygning. Ny bebyggelse her skal tilpasses bebyggelsen i strøket mht. takform, materialbruk og farge, men med et moderne uttrykk.

Bygninger som brukes til andre formål:

Bakkebøveien 13 og 15 (Lysgården)

Denne bygningen benyttes av Lysgården aktivitetssenter som gir et dagtilbud til psykisk utviklingshemmede som ikke kan fungere i et arbeidstilbud i Uninor. For øyeblikket gir aktivitetssenteret et tilbud til 23 brukere med omfattende funksjonsforstyrrelser. Blant annet til autister.

I kjelleretasjen ligger Regnbuen sansesenter. Her har personalet gjennom over 10 år utviklet et av landets mest spennende sansesentre. I tillegg til de som har fast tilbud på Lysgården aktivitetssenter, brukes sansesenteret av mange ulike grupper. For eksempel andre kategorier funksjonshemmede, barnehager, skoler, eldre og andre innbyggere som leier senteret i forbindelse med fødselsdager og sosiale sammenkomster.

De nærmeste årene forventes det ikke vesentlige endringer i forhold til nåværende virksomhet.

Bakkebøveien 11 (Tyrigården)

Tyrigården er en del av Lysgården aktivitetssenter som primært er beregnet for eldre brukere. I all hovedsak mennesker med psykisk utviklingshemming. Tilbudet er fleksibelt og varierer i omfang i tråd med brukernes behov og funksjonsevne.

De nærmeste årene forventes det ikke vesentlige endringer i forhold til den nåværende virksomheten.

Maurtråkket 5 (Festsalen)

Festsalen har vært brukt til kultur- og fritidsformål for psykisk utviklingshemmede gjennom mange tiår. Fortsatt benyttes Festsalen til dette formålet gjennom å fungere som møteplass for Okka Klubb og til danse- og musikkarrangementer.

Det forventes ingen vesentlige endringer de nærmeste årene.

Bygningen forutsettes bevart.

Maragropa 7 (Steingården sør)

Denne bygningen benyttes av Steingården rehabiliteringssenter. Senteret gir helsehjelp til personer som har behov for fysio- og ergoterapi. Rehabiliteringssenteret tilbyr undersøkelse, behandling, rehabilitering, forebygging og helsefremmende tiltak. Utenom senteret gir personalet tjenester i den enkeltes hjem, i skoler, barnehager og på arbeidsplasser.

Ingen endringer forventes i forhold til nåværende formål.

Maragropa 3 (Steingården nord)

Første etasje av denne bygningen leies ut til Speidergruppe 1 Egersund. Dette er i tråd med tidligere politisk behandling. Andre etasje benyttes til ulike lagerfunksjoner.

Ingen større endringer forventes i tiden fremover.

Museumsveien 19

Bygningen benyttes av speidere.

Bygningen forutsettes bevart.

Sølvhagen 14 (Svømmehall m/varmtvannsbasseng og fotballbane)

Svømmehallen m/varmtvannsbasseng ble rehabilitert for betydelige beløp for få år siden.

Varmtvannsbassenget brukes også som en del av behandlingstilbudet for Steingården rehabiliteringssenter. Bassenget gir et verdifullt tilbud for personer med ulike helsemessige behov.

Bruken av bassenget er mindre intensiv på grunn av at den høye temperaturen gir konsekvenser i forhold til vannkvaliteten. Det brukes ellers av både psykisk utviklingshemmede på området og av innbyggere med spesielle behov. Anlegget inneholder også en gymnastikksal som blant annet brukes av Dalane Kristne skole og Arbeid Kompetanse Service AS (AKS).

I tilknytningen til fotballbanen er det eget garderobeanlegg som benyttes fra april til oktober. I vinterperioden brukes denne garderobedelen av de som benytter seg av bassenget.

Lag og foreninger søker om tid i svømmehall / gymnastikksal en gang pr. år. Brukstil tildes av kulturkontoret. Når det gjelder bruken av fotballbanen fordeles brukstil gjennom et samarbeid mellom klubbene og miljøavdelingen.

De nærmeste årene forventes ingen vesentlige endringer når det gjelder bruken av anlegget.

Kiss og Leiv Tveits vei 11 og 13 (Stallkro og ridehall)

I disse bygningene har det gjennom mange år blitt gitt et tilrettelagt fritids-/ aktivitetstilbud for primært psykisk utviklingshemmede basert på hesteaktiviteter. I tillegg har det vært et enkelt kafetilbud i Stallkroa. Lysgården aktivitetssenter brukte stalltilbudet fast som en del av sitt tilbud.

Stallen og utvalgte hester ble benyttet i medisinsk rehabilitering (seilterapi) for enkelte personer.

Steingården rehabiliteringssenter har deltatt i dette opplegget.

Dette tilbudet er nå avviklet.

Bakkebøveien 1 (Økonomibygget)

Dette flerbruksbygget har de siste årene primært blitt benyttet til to formål. For det første til kurslokaler for Eigersund kommune og for det andre har deler av bygget vært benyttet som base og produksjonslokaler for personer under attføring i regi av AKS.

Kommunen solgte dette bygget til Dalane Kristne skole som ønsker å benytte det til skoleformål.

Bakkebøveien 2 (Maskinverkstedet)

Denne bygningen er en primært en sentral for ulike tekniske funksjoner på Bakkebø-området. En høyspentkiosk befinner seg i bygget og fra Bakkebøveien 2 fordeles strømtilførselen til mange av bygningene på området. Brannalarmanleggene fra de forskjellige boligene / bygningene går gjennom denne sentralen før viderekobling til alarmsentralen.

Ingen endringer forventes i tiden fremover.

Bakkebøveien 25 (Solgården)

Denne bygningen har en meget variert historie med hensyn til bruksområder. Inntil 2004 ble 2. etasje brukt som undervisningslokaler for den desentraliserte sykepleierutdanningen i Dalane. Det samme gjaldt og for lærerutdanningen. Disse lokalene vil nå tas i bruk som kurslokaler for Eigersund kommune etter salget av Økonomibygget. Lokalene i 2. etasje er av god standard.

I første etasje har Hjelpemiddelsentralen sine lokaler. I tillegg er første etasje tilholdssted for en arbeidsgruppe for personer på attføring. I kjelleren har Eigersund kommune lager for overskuddsmateriell.

Det forventes ingen vesentlige endringer de nærmeste årene.

Bygningen foreslås fjernet under forutsetning av oppføring av ny bygning. Ny bebyggelse her skal tilpasses bebyggelsen i strøket mht. takform, materialbruk og farge, men med et moderne uttrykk.

Museumsveien 17

Denne bygningen disponeres av bygg- og eiendomsforvaltningen. Først og fremst til renholdsbase og verksted. I underetasjen befinner det seg et kjelanlegg som blant annet sørger for oppvarming for Dalane Folkemuseums administrasjonsbygning, Østebygget og Festsalen.

Bygningen forutsettes bevart.

Sølvhagen 17 (Garasjeanlegg)

Her har den kommunale transporttjenesten sin base med garasjer og verksted for vedlikehold av bussene. Anlegget benyttes også som oppstillingsplass for Sivilforsvaret.

Ingen større endringer forventes de nærmeste årene, men museet har ønsket om å kunne disponere bygget.

Museumsveien 24 (Bakkebø kirke)

Den tidligere institusjonskirken inngår som en del av Eigersund menighet. I tråd med kommunestyrets vedtak er kirken med tilhørende eiendom nylig overskjøttet til Eigersund kirkelige fellesråd.

Bakkebø gård

Gårdsbruket eies og drives av Eigersund kommune. Bakkebø gård er på til sammen ca. 1.400 dekar. Av dette er 130 dekar fulldyrket. Bygningsmassen består av driftsbygning, to sauehus og noen mindre uthus. Bygningsmassen vurderes som godt vedlikeholdt.

Beliggenhet og avgrensning

Planområdet strekker seg fra et boligområde ved Holan i sør og nordover mot Espefjellet i nord.

Området blir avgrenset av Langevatnet i vest og mot øst av Rv 42.



Topografi/vegetasjon

Planområdet ligger hovedsakelig i en skråning vendt mot øst som er konkav i formen.

Den laveste koten i innenfor planområdet er kote 16 mot sørøst og det høyeste punkt er på kote 106, Espefjellet lenger mot nordvest.

Vegetasjonen er variert med dyrket mark nede på flaten mot Rv 42, mens skråningen med bebyggelsen er beplantet med trær og busker. Museumsområdet og rundt Slettebø kirke bærer preg av parkområde med høye gamle trær som i størst mulig grad bør bevares.

Innenfor felt Lerkeskog er det gitt opplysning om at den beplanta lerkeskogen skal være en av Norges eldste.



Sol- og skyggeforhold

Siden området ligger vendt mot øst er det gode solforhold fra morgenen av, men tilgangen på sol avtar noe utover ettermiddag / kveld avhengig av årstiden.

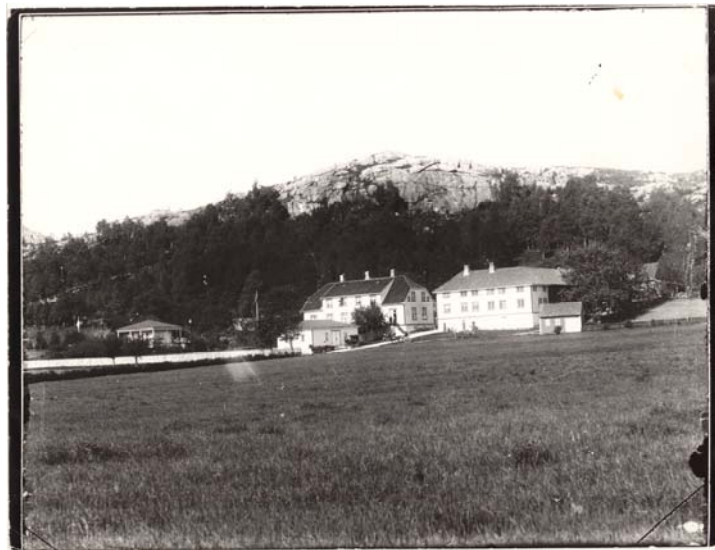
Kulturminner

Slettebø og Bakkebø-området har en lang historie som omfatter gardshistorie, museums-historie, krigshistorie og institusjonshistorie, der institusjonen Bakkebø utgjør det siste leddet. Under følger en kort historikk.

Slettebø er opprinnelig gardsnavn og har gitt navn til flere gardar som før utskiftningen lå i et klyngetun litt nord for Bakkebø-området i dag.

1830:

I 1830 kjøper konsul Troels C. Krogh en part av en av gardene på Slettebø og setter opp et lysthus på eiendommen. Krogh bruker dette til rekreasjon og fritid.



1850-1860:

Konsul Krogh går konkurs i 1840-årene og Sørenskriver Christian Feyer (1792 - 1879) kjøper eiendommen. I løpet av 1850- og 1860-årene setter Feyer opp hovedhus, forpakterbolig, driftsbygning og vognskjul, bygninger som ligger der den dag i dag og former anlegget på Slettebø. Garden ble drevet etter moderne og nye prinsipper, det ble blant annet tatt i bruk en helt ny metode - drenering -



som gjorde de vassjue jordene dyrkbare.

I sommerhalvåret utøvde også Feyer her sitt virke som sorenskriver for Dalerne og Jæderen. Om vinteren holdt sorenskriveren til i sitt hus i Skrivergården i Strandgaten - der kulturkontoret er i dag.



1870-årene:

Sorenskriver Feyer går personlig konkurs som et resultat av Egersund Fayancefabriks konkurs i 1873. Sorenskriveren kausjonerte i sin tid for sønnen Johan, som i 1847 etablerte fabrikken. Wilhelm Bøe, kjøpmann i Egersund kjøper garden og lar Feyer få bo der til hans død i 1879.

1900-1940:

I 1917 selges garden til Bernard Øksnevad, men allerede i tidlig på 1930-tallet går garden på tvangsauksjon. Dalane Folkemuseum får kjøpe en del av garden: hovedhus og vognskjul samt hagen og en del av Sølvhagen, og flytter fra sine gamle lokaler på Aarstad til Slettebø i 1934.

Selve garden drives videre av nye eiere, og forpakterbolig og driftsbygning er fremdeles i tradisjonell bruk.

1940- 1945:

Den tyske okkupasjonsmakten etablerer en militærleir på Slettebø, og reiser en hel brakkeby på stedet. Museet må leie ut sine bygninger, og museets samlinger flyttes.

Etter krigen:

Etter krigen flytter museet samlingene tilbake. Etterhvert får de overta en stall og offisersbygning fra krigens dager som ligger like ved hovedbygningen. Sent i 1950-årene får museet også kjøpe forpakterboligen.



Direktoratet for fiendtlig eiendom, har overtatt den forlatte militærleiren. I 1947 kjøper Røde Kors en hel del av bygningene og etablerer en institusjon for psykisk utviklingshemmede her; Bakkebø hjem og arbeidsskole, senere en sentralinstitusjon for psykisk utviklingshemmede. I forbindelse med HVPU-reformen i 1991 overføres eierskapet til Rogaland fylkeskommune. I dag er det Eigersund kommune som eier området.

I 2001 får Dalane folkemuseum det tidligere administrasjonsbygget til Bakkebø som gave fra Eigersund kommune. Her holder i dag museets administrasjon til med kontorer, bibliotek, møtelokaler, verksteder og magasin.

Offentlig og privat service / arealbruk

Offentlig og privat servicetilbud står omtalt under avsnitt om bruk av bebyggelse. Her er undervisningslokaler, idrettsanlegg, svømmehall, barnehage, kontorer og diverse.

Barns og unges forhold

Området har mange og varierende tilbud for barn- og unge som rekreasjon, idrett og undervisning. De ulike aktivitetene er verdifulle og positive for denne gruppen og blir brukt av skoler, barnehager og foreninger så vel som private.

Friluftsliv og friluftsliv i nærmiljøet

Innenfor planområdet ligger det et friluftsområde mot vest som er et mye brukt turområde. Her er det opparbeidet en gang- og sykkelsti fra Bakkebøområdet til søndre del av Langevatnet. Det er etablert en tursti rundt Espebjellet med tilknytning til østre del av Langevatnet. Landskapet her er variert med kulturlandskap, og frodig og vekstrik (arboret) område som egner seg ypperlig for natur- og friluftsliv. Her er det også reist en lavvo / gapahuk som brukes på ulike måter. Blant annet i forhold til leirskoleopphold for skolene i kommunen. Det mangler nå en strekning på vestsiden av vannet for å få en fullverdig gangvei / turvei rundt hele Langevatnet, som vil være et attraktivt tilbud for mange eigersundere som bor i nær tilknytning til sentrale strøk av byen. Planarbeid for denne gangstien på vestsiden av Langevannet er påbegynt.

Gang- og sykkelvegtilknytning til viktige målpunkt

Langs Rv 42 er det etablert gang- og sykkelveiforbindelse som strekker seg fra avkjørselen til Bakkebøområdet (Museumsveien) og videre sørover til Eigersund sentrum.

Atkomst og parkering

Atkomst til planområdet skjer fra Rv 42 og videre gjennom en undergang under jernbanen eller fra Holan, et boligområde sør for planområdet.

Det er etablert flere offentlige / private parkeringsplasser innenfor området og gir gode parkeringsmuligheter.

Trafikkforhold / kollektivdekning

Hovedfartsåren til planområdet skjer via Rv 42 som også er utbygd med gang- og sykkelvei langs hele strekningen til Eigersund sentrum, men ikke videre nordover mot E 39.

Det er stilt krav fra Statens vegvesen at det må etableres en passeringslomme ved krysset mellom Rv 42 og Museumsveien. Denne er vist regulert inn i planforslaget, utformet etter Håndbok 017 "Veg- og gateutforming".

Videre konkluderer Statens Vegvesen at ny kanalisering i sideveg betinges av ny plassering av snuplass for buss. Denne foreslås flyttet lenger mot vest pga passeringslommen. Det er også tatt med en dråpeøy i Museumsveien inn mot Rv 42.



Spesielle miljøforhold

I henhold til gjeldende norm for grenseverdier fra Statens strålevern er $0,4 \mu\text{T}$ satt som utredningsnivå for mulige tiltak og beregninger som viser merkostnader og andre ulemper.

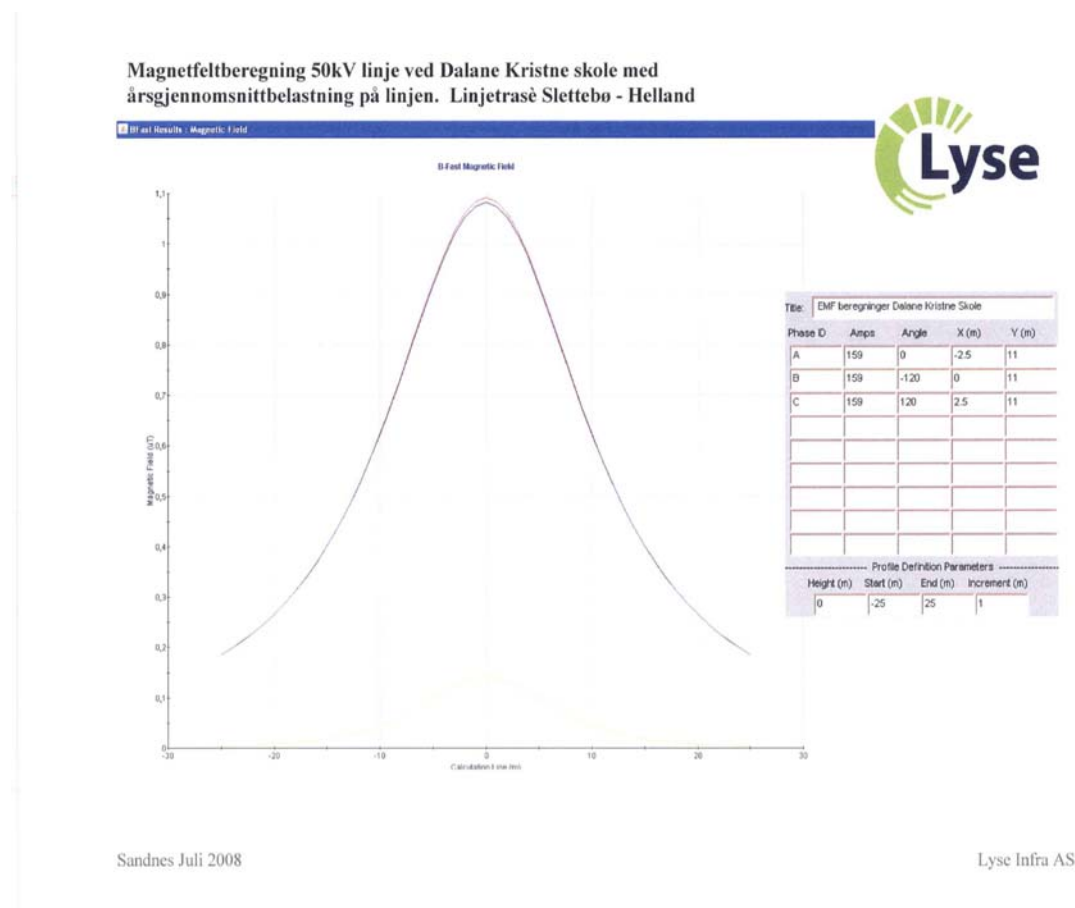
Det går et høytspenntanlegg som krysser planområdet sørlige del. (se vedlagt notat datert 06.04.10).

Her er det utarbeidet en vurdering for elektromagnetiske felt for kraftlinjen som krysser planområdet.

Her er ligger grenseverdien på $0,4 \mu\text{T}$ 16 m fra senter linjetrase, og nærmest bygg innen denne avstanden ligger 13,5 meter fra senterlinjen. Men den delen av bygget som ligger nærmest høyspente er tekniske rom og ikke rom for varig opphold.

Videre er det målt en avstand på 23,5 meter fra høyspentlinjens senter til yttervegg for bygg med rom for varig opphold, Her er det elektromagnetiske feltet på $0,21 \mu\text{T}$.

Det innarbeides derfor en byggegrense mot kraftlinjen på 16 meter fra hver side for kraftlinjens senter for bygg med varig opphold.

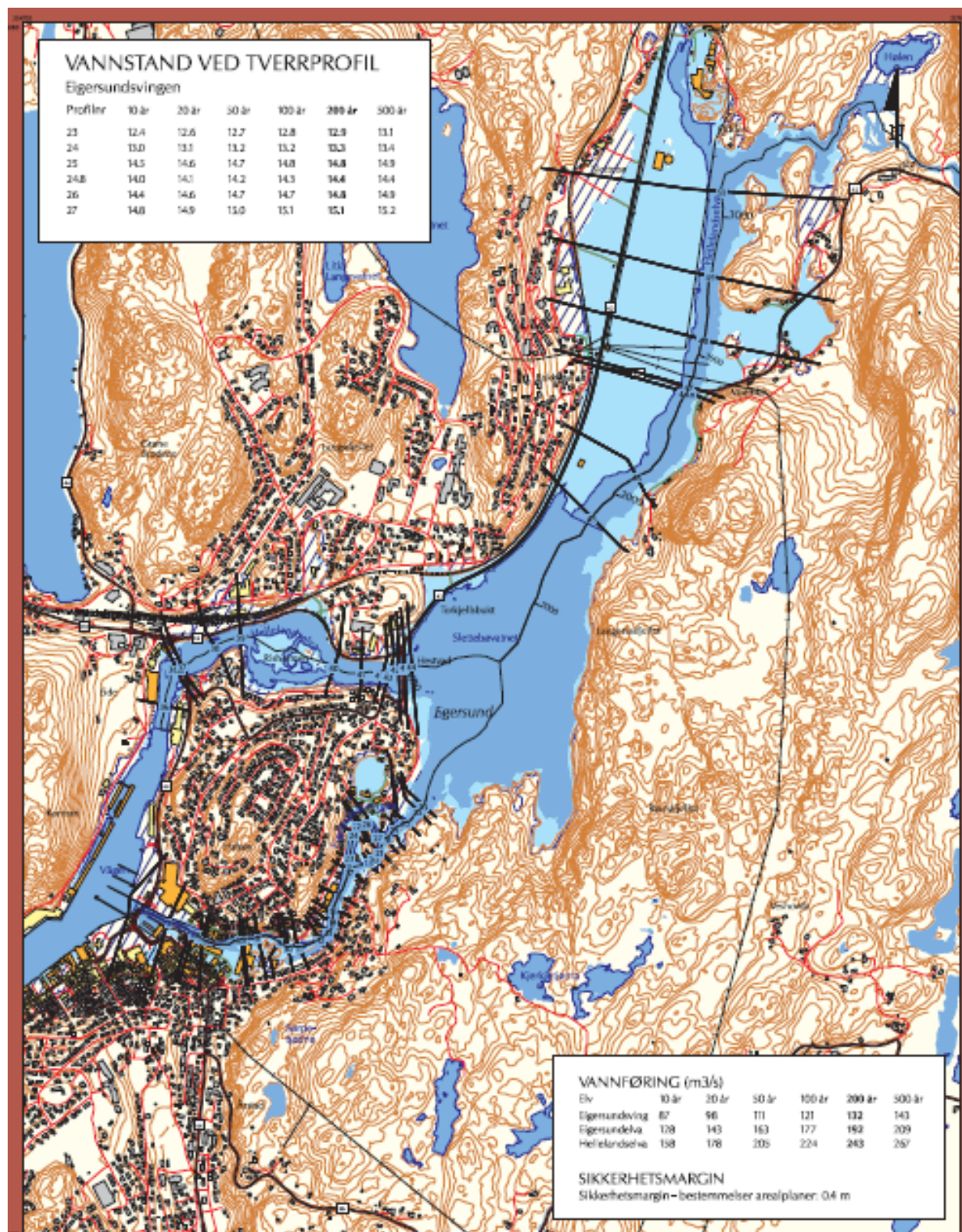


Radon

Det er ikke kjente forekomster av radon i grunnen i området. Men ved utbygging som vil avdekke eventuell radon i grunn som ligger over grenseverdien, må det foretas avbøtende tiltak for dette. Dette er stilt som rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene.

Flomsonekart

NVE har utarbeidet et flomsonekart som viser hvor høyt vannet vil stige ved en 200 og 500 årsflom og hvilke konsekvenser det vil ha for området.



Kommunalteknisk infrastruktur (vann og avløp, renovasjonsløsning, energiløsning)

De interne vannledningene i Bakkebø-området er gamle. De er lagt en gang etter krigen og er ikke i en god forfatning. Dette gjelder både kummer og ledninger.

Avløpsledningene og overvannsledningene er lagt rundt 1972. Manglende informasjon om ledningene i ledningskartet, ledningsnetter er ikke koordinatbestemt.

Utsnitt av ledningskartet:



Eventuelt andre ting

Overtakelse fra Rogaland fylkeskommune

Eigersund kommune overtok Bakkebø-området gjennom en helhetlig avtale med Rogaland fylkeskommune den 1. januar 1992. Hele arealet samt bygningsmassen ble i utgangspunktet overdratt vederlagsfritt til kommunen. Det eneste unntaket var Økonomibygget hvor det var en utestående gjeld på ca. 6.6 millioner kroner. Eigersund kommune overtok denne gjelden. Imidlertid eksisterte det på denne tiden spesielle statlige ordninger som innebar at kommunen fikk kompensert størstedelen av denne summen gjennom inntektssystemet. Unntatt fra denne eiendomsovertakelsen var eiendommen Svanevann som ble overført til en egen stiftelse.

Avtale med Røde Kors angående disponering av fremtidige salgsinntekter.

I forbindelse med Eigersund kommunes overtakelse av Bakkebø i 1992, overtok Eigersund kommune en del forpliktelser som Rogaland fylkeskommune tidligere hadde påtatt seg gjennom en egen avtale med Røde Kors i 1984. Det viktigste punktet var at nettoinntektene etter salg av eiendommer eller bygninger på Bakkebø-området, skulle tilfalle psykisk utviklingshemmede eller benyttes til andre helse- og sosialformål.

Den opprinnelige avtalen som Eigersund kommune overtok fra fylkeskommunen, hadde opprinnelig en varighet på 30 år og utløper dermed i 2014.

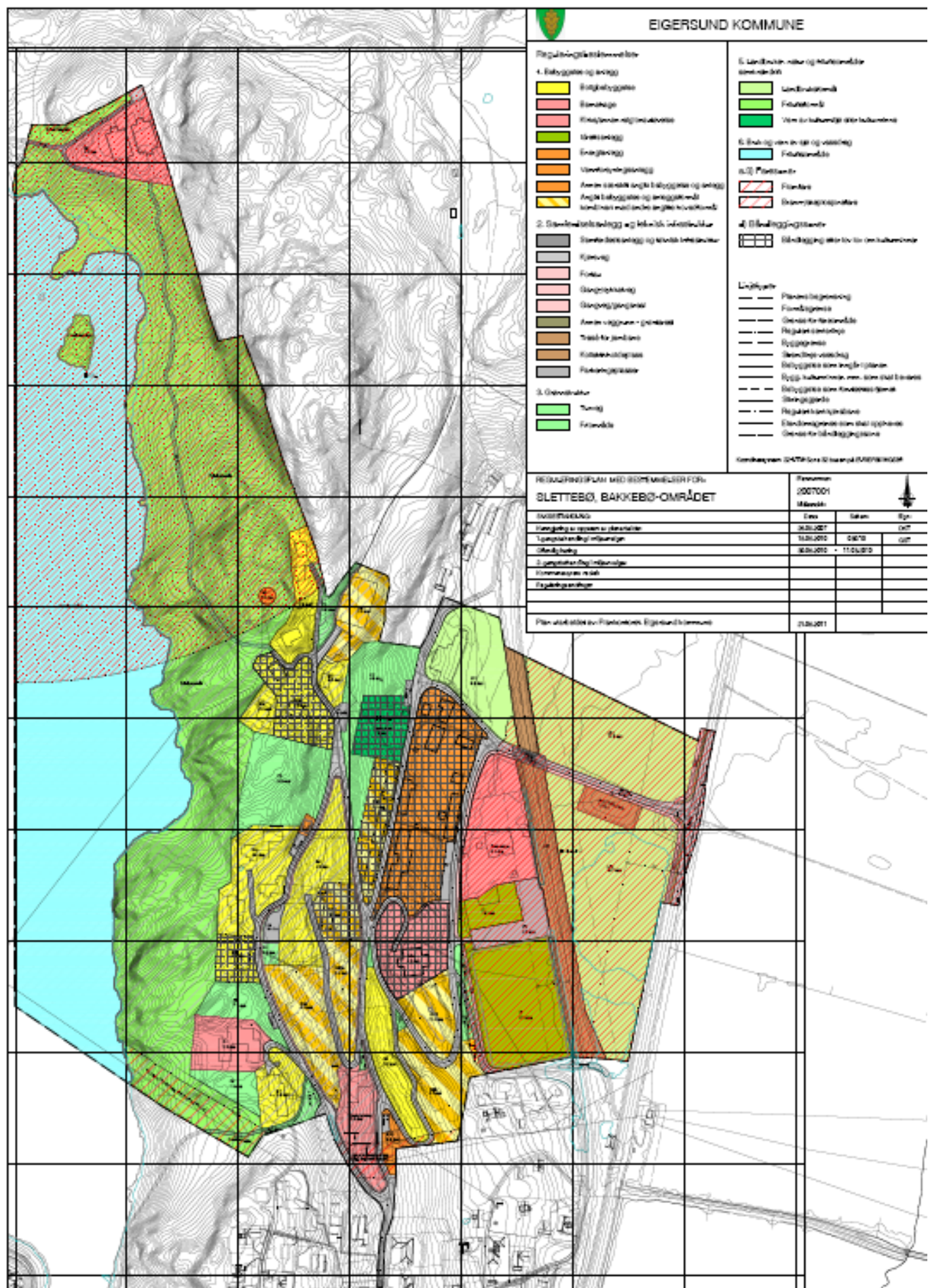
BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Formålet med planforslaget

Formålet med reguleringsplanen er å sikre eksisterende offentlige anlegg med tilhørende funksjoner, herunder barnehage, idrettsanlegg, kulturminner, friluftsområder m.m., samt peke på mulige fornyingsområder innenfor planområdet for ny aktivitet eller omdisponering til andre bruksformål av eldre bygningsmasse.

Forslagets forhold til overordnede og andre gjeldende planer

Forslaget er i all hovedsak i tråd med kommuneplanen og endrer ikke formål som vil være i strid med denne eller vil ha noen virkning på tilgrensede planer.



Arealoversikt

Formål	..FELTNAVN	Arealets størrelse (Daa)
Planområde totalt		338,945 Daa
Krav om felles planlegging	Jernbaneundergangen	0,369 Daa
Annen veggrunn - grøntareal	Annen veggrunn grønt	0,249 Daa
Annen veggrunn - grøntareal	Annen veggrunn grønt	0,225 Daa
Sum		0,474 Daa
Boligbebyggelse	B1	2,813 Daa
Boligbebyggelse	B2	0,909 Daa
Boligbebyggelse	B3a	0,900 Daa
Boligbebyggelse	B3b	3,500 Daa
Boligbebyggelse	B4a	4,634 Daa
Boligbebyggelse	B4b	1,500 Daa
Boligbebyggelse	B5	4,900 Daa
Boligbebyggelse	B6	3,277 Daa
Boligbebyggelse	B7	2,923 Daa
Sum		25,356 Daa
Kombinert off. / bolig	OB1	2,900 Daa
Kombinert off./ bolig	OB2	2,900 Daa
Kombinert off./ bolig	OB3a	2,400 Daa
Kombinert off. / bolig	OB3b	1,800 Daa
Kombinert off./ bolig	OB4	4,400 Daa
Kombinert off. / bolig	OB5	2,436 Daa
Kombinert off./ bolig	OB6	3,792 Daa
Sum		20,628 Daa
Offentlig formål	O1	2,966 Daa
Offentlig formål	O8	4,200 Daa
Sum		7,166 Daa
Barnehage	Barnehage	6,193 Daa
Kollektivholdeplass	Bussholdeplass	1,256 Daa

Energianlegg	EA1	0,171 Daa
Energianlegg	EA2	0,666 Daa
Sum		0,837 Daa
Frionråde	F1	1,097 Daa
Frionråde	F2	4,487 Daa
Frionråde	F3	5,665 Daa
Frionråde	F4	0,300 Daa
Frionråde	F5	2,117 Daa
Frionråde	F6	1,365 Daa
Sum		15,031 Daa
Friluftsmål	Friluftsmål	1,272 Daa
Friluftsmål	Friluftsmål	82,418 Daa
Friluftsmål	Friluftsmål	1,077 Daa
Friluftsområde	Friluftsområde	81,363 Daa
Sum		166,130 Daa
Gang-/sykkelveg	Gang-/sykkelveg	0,225 Daa
Gang-/sykkelveg	Gang-/sykkelveg	0,227 Daa
Sum		0,445 Daa
Gangveg/gangareal	G1	0,607 Daa
Gangveg/gangareal	G2	0,586 Daa
Gangveg/gangareal	G3	0,381 Daa
Gangveg/gangareal	Gangveg	0,084 Daa
Sum		1,658 Daa
Grønnstruktur	Grønnstruktur	0,089 Daa
Grønnstruktur	Grønnstruktur	0,099 Daa
Grønnstruktur	Grønnstruktur	0,381 Daa
Grønnstruktur	Grønnstruktur	0,136 Daa
Grønnstruktur	Grønnstruktur	0,319 Daa
Sum		1,024 Daa
Idrettsanlegg	I1	1,811 Daa
Idrettsanlegg	I2	8,379 Daa
Sum		10,19 Daa

Trasé for jernbane	Jernbane	1,498	Daa
Trasé for jernbane	Jernbane	5,785	Daa
Sum		7,283	Daa
Kirke/annen religionsutøvelse	Kirke	4,251	Daa
Kjøreveg	Kjøreveg	0,643	Daa
Kjøreveg	Kjøreveg	1,012	Daa
Kjøreveg	Kjøreveg	1,327	Daa
Kjøreveg	Kjøreveg	14,343	Daa
Sum		17,325	Daa
Landbruksformål	LF1	6,011	Daa
Landbruksformål	LF2	10,903	Daa
Landbruksformål	LF3	16,644	Daa
Sum		33,558	Daa
Museumsanlegg	M1	10,451	Daa
Lerkeskog	Lerkeskog	2,448	Daa
Parkeringsplasser	P1	0,218	Daa
Parkeringsplasser	P2	0,147	Daa
Parkeringsplasser	P3	0,391	Daa
Parkeringsplasser	P4	0,068	Daa
Parkeringsplasser	P5	0,111	Daa
Parkeringsplasser	P6	0,135	Daa
Parkeringsplasser	P7	0,387	Daa
Parkeringsplasser	P8	2,079	Daa
Sum		3,536	Daa
Undervisning	Undervisning	3,157	Daa
Vannforsyningsanlegg	VA	0,179	Daa

Bevaringsformål i justert forslag til reguleringsplan

I forbindelse med behandling av reguleringsplanen har plankontoret bedt regionantikvaren å foreta en gjennomgang av bygningsmassen på Bakkebø. Dette som en oppfølging av innsigelse fra Rogaland fylkeskommune.

For kommunen har intensjonen vært å bevare et representativt utvalg av deler av Slettebø-leiren som dokumentasjon for fremtiden. I denne sammenheng er det også aktuelt å dokumentere Bakkebø-institusjonens bruk av bygningene relatert til leiren samt nyoppførte bygninger etter at institusjonen ble opprettet.

Det som rådmannen har fokusert på er bygningstype / konstruksjon og bygningstype / funksjon og at en bevarer et tverrsnitt av bygningstyper i området. Samtidig vil rådmannen understreke at dette er et område som en ønsker å utvikle og der en god del av bebyggelsen bør kunne saneres over tid.

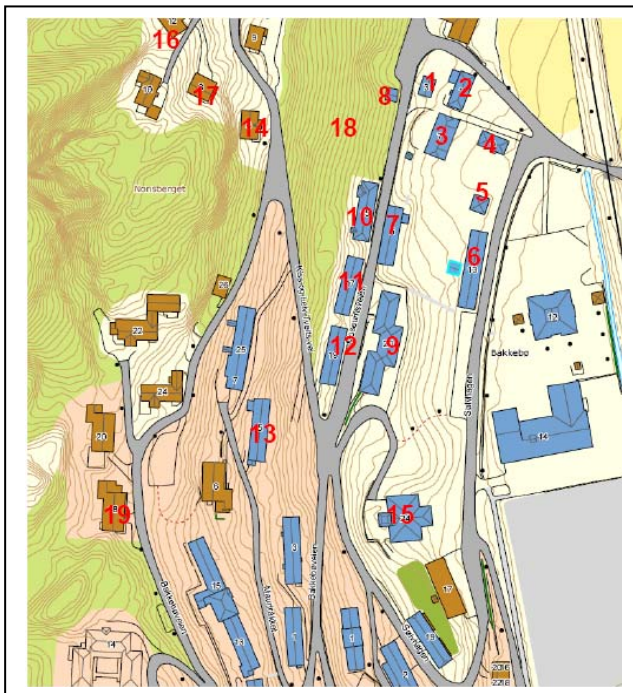
Det vil også være av vesentlig betydning å opprettholde selve veinettet. Dette som en forutsetning for lokaliseringen for selve bygningene og den enkelte bygningss funksjon.

En har lagt til grunn en firedelt forvaltning og bruk av verneverdig bebyggelse/anlegg på Bakkebø:

1. Bevaring av enkeltbygg / klynger ved å regulere de til båndleggingssone.
2. For bygninger som en vurderer kan fjernes, er det innført rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene i forhold til oppmåling, dokumentasjon m.m. Videre er det satt krav til ny bebyggelse i forhold til terrengtilpasning, tilpasning til tidligere bebyggelse, høyde, volum og plassering.
3. Opprettholde selve veinettet / strukturen.
4. Bevare lerkeskog og viktige høydedrag / dominerende landskapselementer enten som bevaringsområde eller friluftsområde.

1) Bevaring av enkeltbygg / klynger ved å regulere de til båndleggingssone.

Det er foreslått å vise 18 bygninger med tilhørende områder som båndleggingssone - bevaring etter kulturminneloven. Det er 8 SEFRAK-bygninger i området og alle disse er foreslått vernet.



Bakkebø-institusjonen.

Rådmannen har i sin vurdering lagt vekt på å bevare et representativt utvalg av enkeltbygg og klynger av bygg. Når det gjelder klynger har en prioritert bygg som ligger i tilknytning til museumsområdet og som kan aktiviseres som en del av aktiviteten i tilknytning til dette. Dette gjelder tre mannskapsbrakker fra krigen (10, 11 og 12) og 3 offisersboliger (14, 17 og 16).

Bakkebø kirke (15) er foreslått bevart, samt alle bygninger innenfor museumsområdet (1-7 og 9). Det er også foreslått vern av jordkjeller (8) jfr. innsigelse fra fylkeskommunen.

Videre er det forslag om å bevare 3 offisersboliger samt Festsalen (13) hvor det er utført en omfattende kunstnerisk utsmykning på innvendige flater av seriøse kunstnere og som har betydning i den nasjonale sammenheng.

Videre er en institusjonsbygning fra 1970 vist som bevaring, da dette er en særpreget bygning som forteller noe om utviklingen av

En har lagt vekt på at bebyggelsen som er foreslått bevart representerer hele Bakkebøs historie. Det er derfor bygninger fra 1800-tallet, fra 2. verdenskrig samt nyere institusjonsbebyggelse. Rådmannen vurderer at dette gir et godt tverrsnitt av Bakkebøs historie.

2) Bygninger som kan fjernes.

Det er også vist 6 bygninger som en åpner opp for å sanere og som det er knyttet bevaringsmessige interesser til jfr. vurdering foretatt av regionantikvaren. Dette er i hovedsak bygninger hvor kun kjeller er intakt og der hovedetasje er erstattet med tegl i nyere tid.

Dette er bygninger med svært varierende kvalitet og der kommunen har forsøkt å flytte aktiviteten vekk av hensyn til bl.a. arbeidsmiljø m.m. En vurderer at dette er bebyggelse som bør saneres av hensyn til en samlet utvikling i området jfr. at det er ønskelig at bebyggelse som skal benyttes til bolig m.m. har en kvalitet etter dagens standard.



For disse bygningene som ligger i OB5, OB6, B6, OB3, OB4 og B5 er det knyttet rekkefølgekrav i forhold til oppmåling, dokumentasjon, fotografering m.m.

Dette er i hovedsak bygninger som ligger i tilknytning til annen bebyggelse som også er åpnet for sanering.

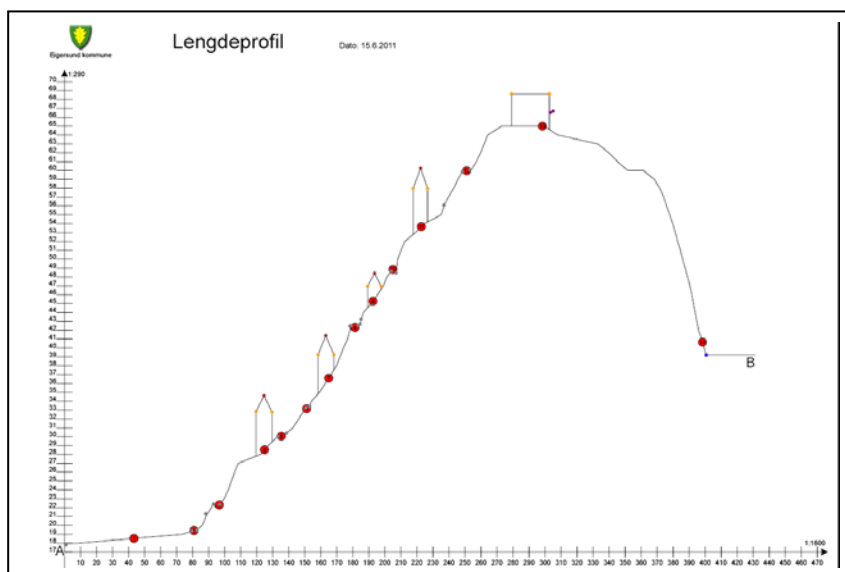
Det er stilt krav til utforming, volum og plassering i forhold til ny bebyggelse som skal erstatte de som kan saneres.

3) Opprettholde selve veinettet / strukturen.

Veiføringen i området bærer preg av at den er tilpasset terrenget som til dels er svært sidebratt. Dette gir naturlig plassering av bygninger og disse er i hovedsak plassert liggende med kotene.

Veiføringen videreføres og det legges opp til at ny bebyggelse skal ligge med kotene slik at en viderefører hovedstrukturen i bebyggelsen også i ny bebyggelse i området. Det er stilt krav om detaljregulering.

Snittet viser tydelig at veiføring og plassering av bebyggelsen er en konsekvens av terrenget.



4) Natur – skog og høydedrag – landskapselementer.

Lerkeskog er vist som hensynssone bevaring samt at viktige høydedrag / dominerende landskapselementer er vist som friluftsområde.

Oppsummering og konklusjon.

Regulering av Bakkebø området skal ivareta mange hensyn som til dels er kryssende, og planarbeidet må foreta mange avveininger i forhold til vern og utvikling. Rådmannen vurderer det som nødvendig å ha differensiert vurdering av de ulike områdene. Samtidig som planen skal bidra til å ivareta historien til Bakkebø, skal den åpne opp for at vår egen historie også skal sette spor. Rådmannen vurderer at en har foretatt avveininger som ivaretar både vern og utvikling.

Bebyggelse og fornying

O1-O2 reguleres til byggeområde for offentlig tjenesteyting. Det vil bli stilt krav til detaljert reguleringsplan for disse feltene dersom det skal skje endringer som følge av utbygging, påbygging innenfor områdene.

M1 foreslås regulert til båndlagt område for bygg og kulturminner som skal bevares med formål museumsområde.

Estetikk

Det er flere faktorer som avgjør hvordan et sted oppleves:

Bebyggelsen må forholde seg til og respektere stedets karakter som består av landskap, topografi, vegetasjon og naturlige omgivelser. Da kan stedet oppfattes som et godt sted å være i.

Det er viktig at hensyn til landskap og naturmiljø blir ivaretatt ved avgrensning av bebyggelsen, bevaring av landskapsformer, naturelementer, sammenhengende vegetasjonsbelter, veier og anlegg i landskapet.

Utbyggingsmønsteret bør tilpasses landskap og naturmiljø, tomtestruktur, bebyggelsesstruktur, historiske elementer og veier og gate.

Bebyggelsens forhold til terreng og uteareal som plassering på tomten, tilpasning til tomten, takform, fundamentering forholdet til terreng, uteareal, terrasser og balkonger viktige momenter. Dette bidrar til at stedet får en visuell gode opplevelser i den større sammenheng.

Selve utforming av bygninger og anlegg blir bestemt av tiltak på eksisterende bygg, oppføring av nye bygg og anlegg, dimensjonering, form og stil, materialbruk og fargebruk.

Viktige enkeltbygninger kan være kulturminner som gir identitet til stedet.

Bakkebø-området slik det er utbygd i dag innehar flere gode kvaliteter med hensyn til omgivelsene.

Plasseringen av bebyggelse og veistruktur er tilpasset terrenget uten for store skjæringer eller fyllinger. Bebyggelsens form, volum, høyde og materialbruk harmonerer godt sammen, og sist men ikke minst; vegetasjonen som trær og busker er med på å skape gode mellomrom mellom bebyggelsen.

Planforslaget legger ikke opp til at disse kvalitetene, som gir stedet identitet, skal endres.

Bebyggelsen bør ha formfasetninger som er tilpasningsdyktige og robuste nok til å tåle forandringer. Ny bebyggelse må underordne seg omgivelsene, men også gjenspeile nåtidens uttrykk i formspråk, materialbruk men med høy arkitektonisk kvalitet.

Universell utforming

Ettersom området er ferdig utbygd, er det vanskelig å gjøre endringer av for eksempel veistrukturen. Den tilfredsstillende ikke dagens krav til stigningsforhold med henblikk på rullestolbrukere.

Men tilgjengelighet til bygningene kan muligens på sikt forbedres. Men da må det være med så gode løsninger at ikke de arkitektoniske kvalitetene eller natruomgivelsene ødelegges.

Da området ble etablert med veier og bebyggelse på 40-tallet, var ikke universell utforming et aktuelt tema.

Med tanke på skråningen fra Museumsveien og vestover, var det nok en utfordring å plassere veier og bebyggelsen da området skulle bygges ut.

Dagens adkomstveier tilfredsstillende ikke kravet om universell utforming med hensyn til stigningsforhold for rullestolbrukere, og en kan ikke se at det er mulig å gjennomføre en utbedring som vil få store konsekvenser for området i sin helhet med tanke på dagens struktur og egenart.

Men selve museumsområdet og idrettsanlegget har gode muligheter for å kunne tilfredsstille krav om tilgjengelighet og på sikt må det innarbeides universell utforming ved videre utbygning / endring innenfor disse formålene.

Bedre tilgjengelighet til bygningene kan muligens på sikt forbedres. Men da må det være med så gode løsninger at ikke de arkitektoniske kvalitetene eller natruomgivelsene ødelegges.

Hensyn til dette må ivaretas gjennom detaljregulering.

Sol- og skyggeforhold

Det legges ikke opp til å oppføre ny bebyggelse eller foretas inngrep i landskapet som vil forringe sol- og skyggeforholdene i området.

Forhold til barn og unge

Barn og unges tilbud i området skal videreføres. Det blir ikke foreslått formålsendringer som vil få negative konsekvenser for denne gruppen.

Forhold til natur og miljø

Det foreslås ingen formål som vil påvirke natur- eller miljøforhold i området.

Atkomst/parkering

Det er foretatt trafikk telling og vurdering av krysset ved Rv 42 og avkjørsel til planområdet. Det vises til vedlagt notat datert 10.04.10.

Det blir fra Statens vegvesen anbefalt å legge inn en passeringslomme for kjøretøy ved dette krysset for å få en trafiksikker løsning ved senere utbygging, samt flytte bussholdeplassen lengre mot vest.

Dette er stilt som rekkefølgekrav i bestemmelsene i tilknytning til planforslaget i tillegg til detaljregulering av området.

Eksisterende parkeringsplasser innenfor planområdet blir opprettholdt som i dag. Ved oppføring av nybygg i de områdene hvor eksisterende bebyggelse kan fjernes, må nye parkeringsplasser innarbeides i detaljert reguleringsplan.

Trafikkforhold/kollektivdekning (Vei, kollektiv tilknytning, gang- og sykkelveger, fortau, trafikkskille m.m.)

Det er etablert snuplass for buss med holdeplass rett vest for krysset ved Rv 42 og avkjørsel til planområdet.

Kommunaltekniske

Det foreslås ingen endringer med hensyn til vann- og avløp.

Rekkefølgetiltak

Det skal utarbeides detaljert reguleringsplan for B1-B7 og OB1-OB6, hvor det tillates riving og oppføring av nybygg eller anlegg. I en slik plan skal plassering, utnyttelsesgrad, form, volum og høyde av bebyggelsen være angitt, og plassering av parkeringsplasser. For øvrig skal bestemmelsene tilhørende dette planforslaget ligge til grunn ved utarbeidelse av detaljert reguleringsplan.

Før nybygg innenfor feltene kan settes i gang må en passeringslomme ved avkjørsel fra Rv 44 være ferdig etablert. Ved søknad om byggetillatelse skal det leveres inn detaljert dokumentasjon på plassering og utforming av passeringslommen.

Krav om felles planlegging

Det er satt av areal med krav om felles planlegging ved undergangen til jernbanelinjen.

Dersom det blir aktuelt å utbedre undergangen, vil det bli ulike reguleringsformål for hvert av vertikalnivåene.

Miljø, forurensning og støyforhold

Det foreslås ingen formål som åpner opp for tiltak som vil ha noen konsekvenser for miljø, forurensning eller økt støy.

Ved eventuell oppføring av nye bygninger (boliger) må det beregnes økt trafikk til området.

Beredskap, risiko, sikkerhet, sårbarhet

Planforslaget vil ikke medføre endringer som vil påvirke risiko, sikkerhet eller sårbarhet innenfor området. Den vil derimot øke sikkerhet for liv og helse gjennom krav om rekkefølge som at det skal etableres passeringslomme ved ytterligere utbygging i området, flytting av snuplass for buss som medfører fjerning av avkjørsel til Rv. 42 like ved Museumsveien, og at det legges inn byggegrense mot høyspentanlegget som krysser området i sør.

Det er vist fareområde for eksplosjon i forhold til lagre utenfor planområdet i nordvest.

En er ikke kjent med andre forhold som vil være av betydning.

Økonomi, gjennomføring og framdrift

Det må beregnes en del kostnader ved etablering av passeringslommen ved krysset mellom Rv 44 og avkjørselen inn i planområdet.

ROS-analyse

Det vises til egen sjekklister som belyser forhold vedrørende risiko, sårbarhet og sikkerhet.