

GAMLE HUS DA OG NÅ



Foto KMK 2002

**Status for SEFRAK-registrerte bygninger
Sandnes kommune
Rogaland fylke 2002**

Forsidebilde over: Høle prestegård

Forsidebilde under: Norestraen

Trykt: Allkopi, Oslo 2007

Forord

Kulturminnekompaniet foretok år 2002 på oppdrag fra Riksantikvaren en kontrollregistrering av ca 3000 bygninger i kommunene Eidskog, Skjåk, Sandnes og Saltdal.

Undersøkelsen bygger på en landsomfattende registrering av hus bygd før 1900 kalt SEFRAK-registreringen. De innsamlete dataene danner grunnlaget for databasen Nasjonalt bygningsregister som ble åpnet i 2000.

Undersøkelsen ble gjort som et ledd i Riksantikvarens overvåkingsprogram av SEFRAK-registrerte hus i et representativt antall kommuner. Ved hjelp av periodiske kontrollregistreringer er målet å få informasjon om desimeringstakt og endringer på bygg eldre enn 1900.

Kontrollregistreringen knytter seg til nasjonalt resultatmål 1: ”Det årlige tapet av verneverdige kulturminner og kulturmiljøer som følge av at de fjernes, ødelegges eller forfaller skal minimaliseres. Innen 2020 skal tapet ikke overstige 0,5 % årlig.”

Systematisk kontrollregistrering ble i år 2000 foretatt i kommunene Nord-Aurdal, Gjerstad, Fræna og Kautokeino; 2001 i Tromsø.

Tidligere var det gjort spredte undersøkelser i presskommuner i Osloregionen – Nittedal, Lier og Ullensaker. Disse viste et gjennomsnittlig årlig tap på 1 % for hus eldre enn 1900. Satt på spissen vil dette si at om 80 år ville alle hus eldre enn 1900 være borte.

Rapporten er skrevet av Kulturminnekompaniet. Rapportformen bygger på Nittedalrapporten, men er omarbeidet i samarbeid med Riksantikvaren, ved Gro Wester i 2000, fra 2001 Anke Loska.

Mai 2005

Unni Broe og Solrun Skogstad

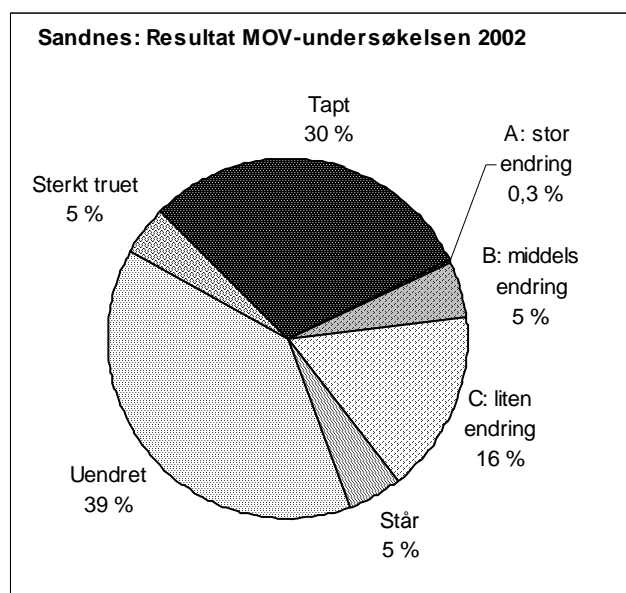
Innhold

| | | |
|------------|---|-----------|
| 0 | SAMMENDRAG | 7 |
| 0.1 | Nøkkeltall Sandnes | 7 |
| 0.2 | Kvantitative forandringer | 7 |
| 0.3 | Kvalitative forandringer | 8 |
| 0.4 | Årsak til tap og endring | 10 |
| 0.5 | Bruk av SEFRAK/GAB som planverktøy | 11 |
| 1 | "GAMLE HUS DA OG NÅ" – PROSJEKTETS INNHOLD OG IDEER | 12 |
| 1.1 | Rapporten som ledd i miljøovervåking (MOV) | 12 |
| 1.1.1 | Om Riksantikvarens miljøovervåking (MOV) | 12 |
| 1.1.2 | Miljømål | 13 |
| 1.2 | De fire utvalgte kommunene til MOV-undersøkelsen år 2002 | 13 |
| 1.3 | Generelt om SEFRAK – Nasjonalt bygningsregister | 13 |
| 1.3.1 | Historisk utvikling | 13 |
| 1.3.2 | Opplysningene i registeret | 14 |
| 1.3.3 | Registreringsmaterialet | 14 |
| 1.4 | Bakgrunns materialet for MOV-undersøkelsen | 14 |
| 1.4.1 | Nasjonalt bygningsregister | 14 |
| 1.4.2 | Undersøkte SEFRAK-data | 16 |
| 1.4.3 | Parametere for MOV-undersøkelsen | 18 |
| 1.5 | Samlet resultatoversikt MOV 2002 | 21 |
| 1.5.1 | Kvantitative forandringer | 21 |
| 1.5.2 | Kvalitative forandringer | 22 |
| 2 | INNLEDNING | 27 |
| 2.1 | Kart over Sandnes | 27 |
| 2.2 | Historikk og beskrivelse | 28 |
| 2.2.1 | Geografi og topografi | 28 |
| 2.2.2 | Bosetting og hovedtrekk i befolkningsutviklingen | 28 |
| 2.2.3 | Næringsgrunnlag | 29 |
| 2.2.4 | Kommunikasjoner | 30 |
| 2.3 | Grunnlags materialet for MOV-undersøkelsen i Sandnes | 31 |
| 2.3.1 | Antall undersøkte hus | 31 |
| 2.3.2 | Registreringstidspunkt | 31 |
| 2.3.3 | Spesielle forhold ved SEFRAK-registreringen i Sandnes | 31 |
| 2.3.4 | Registreringskretser | 31 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 2.3.5 | Tidligere kommuneenheter | 32 |
| 2.3.6 | Tettbygd/spredtbygd..... | 35 |
| 2.4 | Egenskaper ved undersøkte hus i Sandnes..... | 37 |
| 2.4.1 | Samfunnssektor | 37 |
| 2.4.2 | Sosial miljøsammenheng | 37 |
| 2.4.3 | Bygningstyper | 38 |
| 2.4.4 | Alder..... | 41 |
| 3 | RESULTAT | 42 |
| 3.1 | Tap | 42 |
| 3.1.1 | Tap – samlet oversikt | 42 |
| 3.1.2 | Tap – samfunnssektor..... | 43 |
| 3.1.3 | Tap – sosial miljøsammenheng..... | 43 |
| 3.1.4 | Tap – bygningstyper..... | 44 |
| 3.1.5 | Tap – alder | 45 |
| 3.1.6 | Tapsårsaker | 51 |
| 3.2 | Endringer av gjenstående bygninger pr. år 2002..... | 53 |
| 3.2.1 | Endringer – samlet oversikt | 53 |
| 3.2.2 | Endring – samfunnssektor | 54 |
| 3.2.3 | Endring – sosial miljøsammenheng | 55 |
| 3.2.4 | Endring – bygningstyper | 56 |
| 3.2.5 | Endring – alder..... | 57 |
| 3.3 | Tilstand | 68 |
| 3.3.1 | Tilstand – samlet oversikt..... | 68 |
| 3.3.2 | Tilstand – samfunnssektor | 68 |
| 3.3.3 | Tilstand – sosial miljøsammenheng | 69 |
| 3.3.4 | Tilstand – bygningstyper | 69 |
| 4 | GEOGRAFISKE VARIASJONER | 73 |
| 4.1 | Tap og geografiske variasjoner | 73 |
| 4.1.1 | Tap – områder: Sandnes gamle by, Høyland, Høle, Riska | 73 |
| 4.1.2 | Tap – tettbygd/spredtbygd..... | 75 |
| 4.2 | Endringer og geografiske variasjoner | 76 |
| 4.2.1 | Endring – områder: Sandnes gamle by, Høyland, Høle, Riska..... | 76 |
| 4.2.2 | Endring – tettbygd/spredtbygd..... | 76 |
| 4.3 | Tilstand og geografiske variasjoner | 77 |
| 4.3.1 | Tilstand – områder: Sandnes gamle by, Høyland, Høle, Riska | 77 |
| 4.3.2 | Tilstand – tettbygd/spredtbygd | 77 |
| 5 | REGISTRERINGSTIDSPUNKT OG VARIASJONER..... | 78 |
| 5.1 | Tap – variasjoner etter registreringsperiode | 78 |
| 5.2 | Endring – variasjoner etter registreringsperiode | 78 |
| 6 | KONSEKVENSER OG TENDENSER | 79 |

| | | |
|--|--|------------|
| 6.1 | Konsekvenser for kulturminner og kulturhistoriske sammenhenger som følge av kommunens generelle utvikling | 79 |
| 6.1.1 | Befolkningsvekst og utbyggingspress | 79 |
| 6.1.2 | Primærnæringene – jordbruk og fiske | 80 |
| 6.1.3 | Industrien | 86 |
| 6.1.4 | Byen | 87 |
| 6.1.5 | Bygdesentre, eldre knutepunkter | 88 |
| 6.1.6 | Tap av karakteristisk byggeskikk | 90 |
| 6.1.7 | Erstatningshus | 90 |
| 6.2 | Arealfragmentering, større inngrep | 93 |
| 6.2.1 | Vegprosjekter | 93 |
| 6.2.2 | Større anlegg | 94 |
| 7 | SAKSBEHANDLING, PLANFORHOLD M.M. | 95 |
| 7.1 | Bruk av SEFRAK-materialet i kommunen..... | 95 |
| 7.1.1 | Tilgjengelighet | 95 |
| 7.1.2 | Bemanning/ansvar | 95 |
| 7.2 | Planforhold m.m. | 95 |
| 7.2.1 | Kulturminnevernplanen | 95 |
| 7.2.2 | Sandnesmodellen | 97 |
| 7.2.3 | Tiltaksplan for Jærhus | 99 |
| 7.2.4 | Kulturminner med formelt vern | 99 |
| 7.2.5 | Jærmuseet avdeling Sandnesmuseet | 101 |
| KILDER | | 102 |
| VEDLEGG 1. BYGNINGSTYPER: TAPT, ENDRET, TRUET – TABELL | | 104 |
| VEDLEGG 2. REGISTRERINGSKRETSER: TAPT, ENDRET, TRUET – TABELL | | 105 |

0 Sammendrag



0.1 Nøkkeltall Sandnes

Over en periode på 23 år har 30 % av de undersøkte bygningene gått tapt.

0.2 Kvantitative forandringer

MOV-undersøkelsen i Sandnes omfatter 781 bygninger. 235 av disse har gått tapt. Det tilsvarer en prosentandel på 30 %. Sandnes har den høyeste prosentandel tap blant kommunene som ble undersøkt i 2002.

34 bygninger er i så dårlig teknisk tilstand at de er rivingstruet. Det tilsvarer en prosentandel på 5 % av de undersøkte

bygningene. Dette er et minimumstall.

To hus, eller 0,3 %, er så sterkt ombygde at de er vanskelige å kjenne igjen – endringstype A.

Tap, truet og stor endring (endringstype A) utgjør til sammen en bolk på ca. 35 % hus, der kulturminneverdiene er borte for alltid eller er sterkt svekket.

Totalt er 169 hus endret siden registreringstidspunktet, inkludert endringstype A. Det tilsvarer en prosentandel på ca. 21 % av de undersøkte. De fleste endringer gjelder mindre påbygg og utskifting av ytre bygningselementer, endringstype B og C.

I år 2002 sto 40 % av de undersøkte husene i tilnærmet samme form som ved registreringstidspunktet, og disse var ikke spesielt truet av dårlig teknisk tilstand. Andelen berørt av tap, endringer og dårlig teknisk tilstand var med andre ord ca. 60 %.

For en mindre gruppe av de gjenstående, 5 %, er endringsstatus ukjent.

SEFRAK-registreringen i Sandnes ble påbegynt i 1979 og i hovedsak avsluttet i 1984. Tapet er markert større for hus registrert de tre siste årene av perioden enn for de tre første – både målt i prosentandel og antall. Her skiller Sandnes seg fra de andre kommunene som har vært undersøkt. Tapsandelen er høyest for registreringer foretatt i 1982–83, og gjelder i hovedsak områder i tidligere Høyland kommune, spesielt kretser rundt Sandnes bykjerne.

I 1987, i forbindelse med arbeidet med kulturminnevernplanen, ble det foretatt en opptegnelse over hus som var borte da – i alt rundt 100. Ca. 90 av tapene før 1987 gjelder hus bygd før 1900 som inngår i MOV-undersøkelsen 2002. Omregnet til årlig tap gir det ca. 11 hus tapt pr. år mellom 1979–87, mot 10 pr. år mellom 1988–2002. Denne forskjellen er så liten at den må tolkes som en indikasjon på at rivetakten har vært relativt uendret i hele undersøkelsesperioden.

0.3 Kvalitative forandringer

Undersøkelsen viser at det har skjedd en endring i sammensetningen av kulturminnebestanden. Tap og endring har slått ulikt ut i forhold til samfunnssektor, sosial miljøsammenheng, hustyper og geografi. Med utgangspunkt i at det totale tapet er så stort i Sandnes som 30 % får det desto større virkning.

I alt er 23 tun/anlegg helt radert ut, det gjelder 14 gårdsanlegg og 9 anlegg knyttet til andre næringer/bymiljøer. Rundt 60 hus som er tapt sto i nær miljøsammenheng med annen registrert bebyggelse, de fleste i gårdstun. Noe som har ført til at miljøverdien også til de som står igjen er berørt og som oftest redusert.

Tapsandelen er markert høyere enn gjennomsnittet for hus som dokumenterer småkårsfolks historie. Det gjelder særlig husmannsplasser i jordbruket, men innhogget i bestanden av hus knyttet til arbeidere ved industrimiljøene er også merkbart, også i den enda mindre gruppen knyttet til fiskere. Siden dette er kulturminnetyper som i utgangspunktet er desimert, forsterkes virkningen. Hus i denne kategorien er også noe mer endret. Det viser at det har skjedd relativt mye i bygningsmiljøene som dokumenterer vanlige folks historie. Men andelen truede hus er noe lavere her enn gjennomsnittet.

Tapsandelene for hus knyttet til kjøpmenn, industriherrer og andre selvstendige næringsdrivende ligger rundt gjennomsnittet.

I motsatt ende av skalaen kommer hus knyttet til det offentlige, embetsverk, institusjoner og lignende. At tapsandelen her er markert lavere er som forventet, men en liten gruppe hus skiller seg negativt ut – skoler og forsamlingshus på bygdene har tap over gjennomsnittet, i tillegg til en god andel truede.

Det er stor forskjell på hvilke hustyper som er gått tapt, er endret og hvilken tilstand de er i. Målt i prosentandel har tapene gitt særlig store utslag for hustyper som mest direkte dokumenterer næringsvirksomheter – både i det tradisjonelle jordbruket og innen handel/industri. I antall dominerer naturlig nok jordbrukets driftsbygninger – kategorien "fjøs, stall låve" har med et tap på 58 % den høyeste tapsprosenten for én hustype i Sandnes. Også den mer moderne "enhetslåven" har tapsprosent god over gjennomsnittet. Bildet forsterkes av at flere av jordbrukets driftsbygninger er i svært dårlig tilstand. Den langt mindre gruppen rene nærings- og forretningsbygg utenom jordbruket har også tap godt over gjennomsnittet. Næringshistorisk er disse tapene spredt over hele spekteret av typiske industri- og handelsvirksomheter i Sandnes. I forhold til den historiske betydningen, var utvalget eldre hus i disse kategoriene i utgangspunktet sterkt desimert alt ved registreringstidspunktet, noe som gjør tapene desto mer merkbare.

En annen gruppe med stor prosentandel tapte gjelder mindre uthus – skjul, doer, smier og verksteder av ulike slag. Både de som står i tradisjonelle gårdstun og bakgårdsuthusa i bymiljøene har tap over gjennomsnittet. Dette er igjen tap som går ut over dokumentasjon av funksjoner og virksomheter, og ofte sammenhenger mellom hus i miljøene.

I antall har over dobbelt så mange bolighus gått tapt som noen annen hustype. Prosentandelen blir likevel under gjennomsnittet, men i sammenligning med de andre undersøkte MOV-kommunene fram til 2002 er tapsprosenten for bolighus likevel markert høy i Sandnes – 26 %.

Bygårder (hus for kombinert erverv/bolig) og sjøbrukets hus har begge tapsprosent på 21 %, som selv om det er stort sammenlignet med andre kommuner i undersøkelsen, ligger klart under gjennomsnittet i Sandnes.

Det er først og fremst jordbrukets bygninger som topper prosentandelen truede. Sjøbrukets hus har noe flere truede enn gjennomsnittet. Bygårder og næringsbygg utenom jordbruket har ingen sterkt truede og våningshus/bolighus relativt få.

En konsekvens av at tapstallene er så høye for det eldste sjiktet av tradisjonell bebyggelse, både i prosentandel og totalt, er et markert innhogg i de mest særpregede og karakteristiske elementene ved

lokal byggeskikk i Sandnes. Tapet av grindabygde hus er ca. 50 av 150 registrerte. I tillegg kommer ni hus med denne konstruksjonen som er i svært dårlig forfatning. Det gir grunn til bekymring for hvordan denne karakteristiske byggemåten vil være representert i framtida. Også hus med gråstein som byggmateriale er merket av tapet, om enn i noe mindre omfang.

Når det gjelder bolighus er elementet "skut" et av de mest karakteristiske kjennetegnene ved det klassiske jærhuset. Av i alt ca. 30 hus med skut er 13 tapt.

Det er hus i Sandnes urbane miljøer som har gjennomgått flest endringer totalt, særlig gjelder det boligmiljøene. Men andelen mer omfattende endringer, endringstype A og B, er større for hus knyttet til primærnæringene.

Bolighus og bygårder topper tallene for endringer. Det er de rene bolighusa som har flest omfattende endringer, og det er bare her vi finner endringstype A. Bak en del av endringene for bygårder og næringsbygg ligger funksjonsendring fra butikk/verksted til boligformål. Det kan derfor ligge en ikke uvesentlig karakterendring i dette, selv om endringsgraden kommer ut som lav i denne undersøkelsen.

Rundt 20 % av husene av endringstype C har karakter av stilhistorisk tilbakeføring – basert på mer eller mindre dokumentert utgangspunkt. For sentrumsområder som Strandgata og Langgata har kommunens byplanavdeling ved hjelp av arkivarbeid og gamle foto utarbeidet tegninger som viser "før/nå" situasjon. Dette er et av tiltakene i prosjektet *Sandnesmodellen* (se kap. 7). Også for noen av husene med endringstype B har deler av endringene karakter av stilhistorisk tilbakeføring. Fordelingen mellom by og land av endringer med "tilbakeført" preg er relativ lik.

Det er med noen få unntak bare bolighus/våningshus og bygårder som har "tilbakeføring" som del av endringen. Det er eksteriørelementer fra etterkrigstida funkisperiode og senere som skiftes ut. De nye fasadene preges av sveitserstil og i noe mindre grad empire. Ved noen endringer har en også gått tilbake til krum tegl som taktekke.

Uskifting av etterkrigstida funkisvinduer er en av de mest forkommende endringene i fasadene. Det gjelder om det er snakk om tilbakeføring eller ikke. Dernest kommer nye verandaer, uteplasser med plattinger, rekkverk, levegger ol. Mindre utbygg for sanitæranlegg er også en ofte forekommende endring i form av mindre tilbygg, men flere hus hadde allerede fått dette ved SEFRAK-registreringen. Noen bolighus har arealutvidelse i form av skuter etter modell av jærhuset.

Strukturendringene i landbruk, industri og handelsnæringen har vært store i undersøkelsesperioden, med konsekvenser for gamle hus med tilknytting til næringene og sammenhengene de oppleves i. Konsentrasjonen om større driftenheter i jordbruket har gjort mange hus, særlig på de mindre bruka overflødig. Øst i kommunen, langs Riskafjorden og Høgsfjorden lever mange småbruk og plasser videre som feriesteder. Industrien har flyttet ut av de gamle fabrikkbygningene i løpet av perioden. Handelen har flyttet inn. Handelsvirksomheten i de gamle bygatene er fortsatt levende, og takket være "Sandnesmodellen"s prosjekt med tilbakeføring av fasader, oppleves de historiske ankerfestene i gaterommet i dag som flere enn ved tidspunktet for SEFRAK-registreringen.

Sjøbrukets hus har mindre tap og mindre endringer enn gjennomsnittet. Stort sett er dette hustyper som det fortsatt er bruk for, i dag i hovedsak til fritidsformål. Det er en hustype som det er lettere holde i hevd uten omfattende tilpassinger. Men en del er i dårlig stand og tendensen til å sette dem i stand med utradisjonelle materialer er noe større. Helheten i de store sjøbruksmiljøene i Sandnes er stort sett intakt i forhold til registreringstidspunktet. Flere ble tidlig utlagt til spesialområde bevaring. Restriksjoner mot bygging i strandsonen er også med å beskytte miljøene. Men fritidsbruken av sjøbrukets hus med tilrettelegging av brygger og plattinger er enkelte steder en trussel mot lesbarheten av de opprinnelige sammenhengene.

0.4 Årsak til tap og endring

Sandnes ligger i en av de mest ekspansive vekstområdene i landet. Fra registreringen begynte i 1979 til 2002 har befolkningen vokst med 55 %. I bosetting, næringsliv, fritid og arbeid er Sandnes sterkt preget av å være en del av det regionale markedet i Stavanger byregion. Det legger et stort press på bruken av kommunens arealer. Det er naturlig å se den høye tapsandelen i sammenheng med dette.

"Riving for oppføring av ny bygning eller pga. annen arealbruk" er da også den viktigste direkte årsak til at hus har gått tapt – 55 %. Her markerer Sandnes seg i forhold til de fleste andre MOV-kommunene. Disse tapene har bakgrunn i både private og offentlige beslutninger. Trolig gjelder minst 10 % av tapene her direkte offentlige vedtak, i hovedsak utbygging av infrastruktur i utbyggingsområdene. Det har vært flere store stamvegprosjekter i undersøkelsesperioden, både E39 og riksveger, men relativt få hus er gått tapt som direkte følge av dette, trolig kun 4 %. Indirekte får de imidlertid følger for utbyggingsmønsteret og dermed konsekvenser for eldre bebyggelse.

"Forfall, opprydding" har den nest største andelen som tapsårsak – 24 %. "Falt i ruin" har i forhold til andre MOV-kommuner liten andel i Sandnes – kun 2 %. Det er få hus som har fått stå og falle sammen uten inngrep. 3 % av tapene skyldes brann.

Arealpresset som viktigste tapsårsak speiles også i den geografiske fordelingen av tapene. Det er stor forskjell mellom områdene. Høyland, som omslutter Sandnes by, og Hommersåk i Riska, har hatt det største utbyggingspresset, og peker seg ut med de høyeste tapsandelene – absolutt og i prosentandel. Høle og Sandnes by har de laveste tapsandelene.

I Høyland ligger også noen av de mest aktive jordbruksgrøndene i Sandnes, og flere av disse har tap over 50 %. Dette er LNF-områder med sterke restriksjoner mot ny bebyggelse. Det får virkninger for arealpresset i tunområdet og forsterker rivepresset for eldre bolighus og andre hus i landbruket.

Høle peker seg ut som det området i Sandnes der det relativt sett har skjedd minst med den eldre bebyggelsen i løpet av undersøkelsesperioden – både når det gjelder tap og endringer. Her er lav, nærmest ingen folketilvekst, stor spredning mellom de aktive gårdsbruka og mange feriesteder i form av hytter og gamle småbruk.

Det er påfallende at Sandnes bykjerne har lik tapsandel med utkanten Høle, og at den ligger i det lavere sjiktet i forhold til Sandnes som helhet. Forholdet har nok sin viktigste årsak i kommunens forvaltning av de eldre miljøene med sentrumsbebyggelse i Langgata og Strandgata, samt at området alt var utbygd ved registreringen.

Erkjennelsen av presset på kulturminnene som følge av utbygging og strukturendringer i næringer og bosetting ligger bak kommunens tidlige engasjement i SEFRAK-registreringen, det videre arbeidet med kulturminnerapport og verneplan i siste del av 1980-tallet, prosjektet "Sandnesmodellen" for bymiljøene i første halvdel av 1990-tallet, og ansettelse av egen kulturvernleder midt på 1990-tallet.

Selv om verneplanarbeidet på slutten av 1980-tallet ikke kan speiles i noen lesbar effekt på utviklingen i tapsfrekvensen, vet vi ikke hvordan resultatet hadde vært uten dette arbeidet. Økt fokus på byen, og et stort område som Norestraen regulert til spesialområde bevaring, speiles i tallene. Bymiljøene har lavere tapsandeler enn øvrige områder i tettstedsbeltet. Men med unntak for enkelte områder øst i kommunen ligger tapene i Sandnes i de aller fleste miljøer likevel blant de høyeste i landet. Sandnes er den av de hittil undersøkte MOV-kommunene som klarest viser hvordan vekst og tettstedspress kan få følger for kulturminner.

0.5 Bruk av SEFRAK/GAB som planverktøy

Sandnes kommune har originalmaterialet av SEFRAK-skjemaer. Siden første utkast til SEFRAK-rapport og kulturminnevernplan var ferdig i 1988 har SEFRAK-objektene vært tilgjengelige etter gårds-/bruksnr. Det ble innarbeidet rutiner for å bruke registeret knyttet til verneplanen i saksbehandlingen. Sandnes kommune (byplan) rentegnet SEFRAK-kartene på folio rundt 1985. Kartene ble digitalisert ved Kommunedata Øst-Norge AS i 1989, men det ser ikke ut som om denne utgaven av digitale kart har vært benyttet. Senere er registreringene plottet på nytt av kommunen.

Forvaltningen i kommunen har fra 2002 EDB-basert tilgang til opplysninger fra både SEFRAK-registeret og kart. Dessuten har "Sandnesmodellen" frambrakt en rekke EDB-baserte hjelpemidler når det gjelder byen, som historisk atlas, historiske opplysninger, opptegning av fasader, og skråfoto fra lufta som viser dagens situasjon.

Et forslag til kulturminnevernplan for Sandnes ble lagt fram i 1988, og et omarbeidet forslag vedtatt 1991.



1102-030-013. Etter jordskiftet på Usken i 1893 fikk bruk nr. 1 nytt tun utenfor det gamle fellestunet. Våningshuset ble flyttet med, men driftsbygningen ble bygd ny. Ved registreringen i 1980 var drifta nedlagt og tunet i bruk som boligeiendom. Status 2002 viser en typisk situasjon for gårdstun på mindre bruk. Driftsbygningen er revet, bare deler av fjøsmurene er tilbake. 43 % av de registrerte driftsbygningene er gått tapt siden registreringen. Våningshuset er i bruk som feriested, og har gjennomgått noen mindre endringer slik at det er klassifisert som endringstype C. 28 % av alle gjenstående bolighus har denne endringstypen.

1 "Gamle hus da og nå" – prosjektets innhold og ideer

1.1 Rapporten som ledd i miljøovervåking (MOV)

1.1.1 Om Riksantikvarens miljøovervåking (MOV)

Miljøovervåking har i lang tid vært benyttet innen naturvern- og forurensingssektoren. Den er nå tatt opp av kulturminneforvaltningen.

Miljøforvaltningens definisjon av miljøovervåking er: Miljøovervåking er en systematisk innsamling av data ved hjelp av etterprøvbare metoder, om mulig basert på en hypotese om sammenhengen mellom årsak og virkning.

Miljøovervåking omfatter både påvirkning, effekter og miljøtilstand. Miljødatahåndtering av ulikt slag som kvalitetssikring og referanseproduksjon, samt vurdering og rapportering er også aktiviteter som hører inn under overvåking.

Målet er å dokumentere miljøtilstand- og utvikling i tid og rom, som følge av menneskeskapt påvirkning eller som følge av naturlige endringer.

Omfanget kan både være langsiktig eller tidsavgrenset, kontinuerlig eller diskontinuerlig (rullerende), og kan være landsdekkende, eller regionalt eller lokalt geografisk avgrenset.

Gjennom miljøovervåking vil Riksantikvaren: Følge med i kvantitative og kvalitative endringer i kulturminner og kulturmiljø og vurdere effekten av tiltak i forhold til bestandsutvikling, tilstand og representativitet.

Det har vært gjennomført to store registreringer av kulturminner i Norge: ØK-registreringen for automatisk fredete kulturminner og SEFRAK-registreringen for nyere tids kulturminner. Begge disse har vært tatt i bruk i de spredte punktvis undersøkelsene på miljøovervåking innen kulturminneforvaltningen som har vært gjennomført til nå.

I 1994 ble Nittedal kommune i Akershus MOV-undersøkt mht. til nyere tids kulturminner som første kommune i landet. Undersøkelsen som tok utgangspunkt i SEFRAK-registreringen i Nittedal viste at 21 % av bygningsmassen fra før 1900 var blitt revet i perioden 1974-1994. Den viste også at det ble revet flest hus i tettstedene i kommunen. Her var tapet på 25 %. Dette skyldtes bl.a. et stort byggepress på grunn av nærheten til Oslo, noe som førte til at flere eldre hus måtte vike for yngre bebyggelse.

Nittedal ble noe seinere supplert med tilsvarende undersøkelser i sentrale strøk rundt Oslo, i kommunene Ullensaker og Lier.

I 1997 begynte Riksantikvaren en kontroll av ØK-registreringen (fornminnekontroll), og dette året ble Tromsø, Trondheim og Skien kommuner kontrollregistrert.

I 2000 fikk Riksantikvaren for første gang øremerkede midler for miljøovervåking, og siden 2001 er miljøovervåking en fast bestanddel i Riksantikvarens virksomhet. Riksantikvaren har i sin strategi slått fast at "*RA skal forholde seg aktivt til den løpende samfunnsutviklingen gjennom offensiv kunnskapsutvikling, bred samfunnskontakt og god oversikt over sentrale endringsprosesser og deres konsekvenser.*"

SEFRAK kontrollregistreringen begynte i 2000, og det overvåkes i alt 18 kommuner. Hvert år kontrolleres utviklingen i fire kommuner, og hver kommune kontrolleres på nytt etter 5 år.

1.1.2 Miljøsmål

Punktvisse undersøkelser i andre kommuner understøtter resultatet fra Nittedal, og viser at 1 % av den eldre bygningsmassen forsvinner årlig. Satt på spissen vil en slik årlig avgang på 1 % innebærer at om 80 år vil praktisk talt alle bygninger bygd før 1900 være borte.

Med et bredere tallmateriale fra systematiske undersøkelser vil man kunne stille prognoser for hvor stor del av bestanden som vil forsvinne i løpet av en gitt tid. Disse dataene vil kunne danne grunnlag for politisk handling med sikte på vern.

Nasjonalt resultatmål

Kontrollregistreringen knytter seg til nasjonalt resultatmål 1: "Det årlige tapet av verneverdige kulturminner og kulturmiljøer som følge av at de fjernes, ødelegges eller forfaller skal minimaliseres. Innen 2020 skal tapet ikke overstige 0,5 % årlig."

1.2 De fire utvalgte kommunene til MOV-undersøkelsen år 2002

De aktuelle kommunene i år 2002 var Eidskog i Hedmark, Skjåk i Oppland, Sandnes i Rogaland og Saltdal i Nordland.

| Kommune nr./navn | Innbyggertall | Befolkningsutviklingen i undersøkelsesperioden | Hovednæring | Antall SEFRAK-registrerte objekter |
|------------------|---------------|---|--|------------------------------------|
| 0420 Eidskog | 6 400 | Stagnasjon fram til 1997, deretter en svak økning | Industri, skogbruk, jordbruk | 1201 |
| 0513 Skjåk | 2 385 | Svakt negativ | Jordbruk, skogbruk, trevareindustri, turisme | 1026 |
| 1102 Sandnes | 55 000 | Sterkt økning – 55 % | Handel og service, industri, jordbruk | 1214 |
| 1840 Saltdal | 4 8000 | Tilbakegang | Industri, handel, skoler, turisme, jordbruk. | 743 |

NIKU har på oppdrag fra Riksantikvaren i år 2002 foretatt en kontroll av ØK-registreringen i de samme kommunene.

1.3 Generelt om SEFRAK – Nasjonalt bygningsregister

1.3.1 Historisk utvikling

Norsk Kulturråd tok initiativ til en landsomfattende registrering av faste kulturminner i Norge i 1970. Feltarbeidet kom i gang i form av prøveprosjekter i 1973. Registreringen ble først ledet av et eget sekretariat, "SEkretariatet For Registreringen Av faste Kulturminner i Norge", forkortet til SEFRAK. I 1977 ble sekretariatet oppløst, men navnet SEFRAK ble beholdt. SEFRAK ble da lagt under Miljøverndepartementets planavdeling. I 1989 ble ansvar for feltarbeid, registerdrift og videreutvikling av registeret overført til Riksantikvaren.

SEFRAK-registreringen ble avsluttet i 1995. Da var det registrert over 515 000 objekter. Ved et samarbeid mellom Statens Kartverk og Riksantikvaren ble SEFRAK-data koblet sammen med bygningsdelen i *GAB-registeret* og kalt *Nasjonalt bygningsregister*.

Feltarbeidet har vært faglig ledet av fylkeskommunenes kulturavdelinger. Fylkeskommunene og de enkelte kommuner har samarbeidet om den praktiske gjennomføringen av registreringen.

1.3.2 Opplysningene i registeret

SEFRAK-registreringen er en registrering av faste kulturminner. Med faste kulturminner menes jordfaste, ikke-bevegelige spor i landskapet etter menneskelig virksomhet.

Den opprinnelige hensikten var at registeret skulle omfatte alle typer kulturminner. Men av hensyn til fremdrift og ferdigstilling ble det bestemt fra departementet at registeret i første omgang skulle avgrenses til å omfatte bygninger. Enkelte steder er imidlertid andre faste kulturminner som veger, steingjerder, brønner og lignende tatt med.

Registeret omfatter derfor i hovedregel bare bygninger som er oppført i perioden 1537–1900. Unntak er gjort for enkelte miljøer som er vokst fram etter 1900, og for Finnmark og Nord-Troms hvor en stor del av bygningsmassen ble brent under krigen. Her er bygninger oppført i perioden 1900–1940 også tatt med. De fredete bygningene er allerede registrert i et fredningsregister. Kirkene og de statlige bygningene er registrert i tilsvarende registre. Det varierer om disse bygningene inngår i SEFRAK-registreringen.

SEFRAK-registerets styrke er bl.a. at alle bygninger innenfor det nevnte tidsrom er tatt med, uavhengig av alder, størrelse, teknisk tilstand, autentisitet, representativitet osv. Registeret er derfor egnet til å møte skiftende bevaringssyn og eventuelle nye prioriteringer som måtte komme innen kulturminnevernarbeidet. Ved bruk av registeret i MOV-undersøkelsen er det imidlertid viktig å huske at bygninger etter 1900 ikke er tatt med.

1.3.3 Registreringsmaterialet

Registreringen har vært drevet som feltarbeid. Opplysninger om bygningenes historie og tekniske tilstand, dvs funksjon, byggeår, eventuelle ombygginger, konstruksjon og materialer er fylt ut på skjema. Koder fra en detaljert kodeliste standardiserer informasjonen. Deretter har registrator kartfestet huset, fotografert, målt opp og tegnet grunnplan.

1.4 Bakgrunns materialet for MOV-undersøkelsen

1.4.1 Nasjonalt bygningsregister

SEFRAK-registreringen inneholder tre ulike registreringsskjema – skjema for hus, andre minner og miljøer. Denne MOV-undersøkelsen er konsentrert om hus og tar utgangspunkt i Nasjonalt bygningsregister. Andre minner og miljøer ligger ikke inne i Nasjonalt bygningsregister. I de fire kommunene består hovedtyngden i SEFRAK-registreringen av bygninger. Innslaget av registreringer av andre minner er lite. SEFRAK-registreringen i Sandnes fra 1980-tallet inneholder flest miljøskjemaer. I særlig Saltdal ble det registrert mange ruiner knyttet til den mer marginale bosettingen.

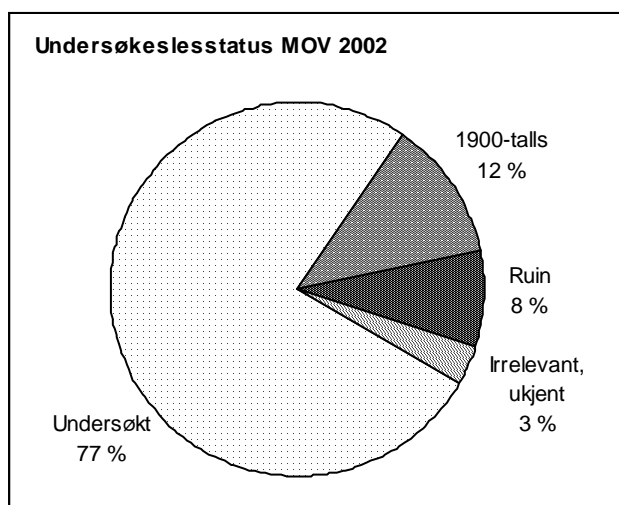
Variasjoner i registreringstidspunkt

Registreringen i de fire kommunene som var del av MOV-undersøkelsen i år 2002 forgikk fra 1976 til 1994. De fleste hus ble førstegangs-registrert i perioden 1978–1987. Det ordinære feltarbeidet var avsluttet 1991. Registreringene fra 1994 er få, og i hovedsak gjort i forbindelse med oppretting/avslutning av registreringen i kommunen.

Undersøkte bygninger 2002

I Nasjonalt bygningsregister er det til sammen 4184 registrerte objekter fra Eidskog, Skjåk, Sandnes og Saltdal. Ikke alle disse er med i undersøkelsen, da flere faller utenom av forskjellige årsaker.

| Kommune | Registrerte objekter 1976–94 | Datert til 1900-tallet | Ruiner | Irrelevante/ukjente | Undersøkte bygninger 2002 |
|--------------------|------------------------------|------------------------|------------|---------------------|---------------------------|
| 0420 Eidskog | 1201 | 125 | 33 | 15 | 1028 |
| 0513 Skjåk | 1026 | 14 | 45 | 60 | 907 |
| 1102 Sandnes | 1214 | 270 | 129 | 34 | 781 |
| 1840 Saltdal | 743 | 103 | 147 | 26 | 467 |
| Samlet 2002 | 4184 | 512 | 354 | 135 | 3183 |



I alt 3183 bygninger er undersøkt og ligger til grunn for resultatanalysene i kommune-rapportene for MOV-undersøkelsen 2002.

Diagrammet til venstre viser hvor stor andel av de registrerte objektene som undersøkelsesgrunnlaget utgjør (77 %), og hvor store andeler de andre gruppene har.

Ruin

MOV-undersøkelsen gjelder endringsstatus for bygninger. Objekter som ble registrert som ruiner er derfor trukket ut av undersøkelsen. Det er registrert både ruiner og andre typer minner i de fire kommunene. Det varierer noe hvordan ruinene er lagt inn i SEFRAK-databasen. Noen kan være lagt inn som "andre minner".

Registreringen viser at det har vært ulik praksis mht. hva som definerer en ruin. Noen har strengt fulgt SEFRAK-instruksene, andre har definert huset som ruin først når det bare er grunnmurer tilbake. Det vil uansett være rom for skjønn her. I et par tilfeller er definisjonen endret fra ruin til stående hus under MOV-undersøkelsen.

Irrelevant

Noen hus ligger med to ulike registreringsnr. i registeret. Det ene er derfor trukket ut av undersøkelsen som irrelevant.

Noen "andre minner" er lagt inn i registeret som hus. De fleste av disse er brønner og sisterner.

Registeret inneholder også nye hus satt på gamle murer. Alder, funksjon og andre historiske opplysninger gjelder muren (som med andre ord er en ruin), mens bygningsbeskrivelsen gjelder det nye huset. En del hus som er flytta til nåværende sted godt ut på 1900-tallet, og mye ombygd ved gjenoppsetting, er også holdt utenom undersøkelsen.

Ukjent

Enkelte registreringer har mangler mht. kartfesting. Det kan være at henvisning til kartblad mangler på skjemaet, at registreringsnr. ikke finnes på det aktuelle kartbladet, eller at kartbladet er kommet bort. Dette har særlig fått konsekvenser for registreringer i utmark. De fleste av objektene med slike

mangler i kartfestingen er kommet i gruppen "ukjent". Noen objekter i registeret er notert som "avvist ved registrering". Her mangler all informasjon utenom objektnr.

Det finnes også enkelte skjemaer som har så mangelfulle opplysninger at de er trukket ut av MOV-undersøkelsen. Det kan være mangler eller feil mht. fotografier, feil kartfesting og andre åpenbare feil mht. objektopplysninger. Det er usikkert hvilke hus som er registrert.

I tillegg er det hus som av ulike grunner ikke er befart, og der heller ikke kontakt med eiere/brukere har kunnet gi opplysninger.

1.4.2 Undersøkte SEFRAK-data

Utgangspunktet for MOV-undersøkelsen har vært å se om de SEFRAK-registrerte bygningene fremdeles står, og om de er endret siden førstegangs-registreringstidspunktet. I feltarbeidet har prosjektet benyttet kartutplott som er produsert hos Riksantikvaren og papirkopier av SEFRAK-skjemaene. De innsamlete dataene er lagt inn i en database som har utgangspunkt i et ekstrakt av SEFRAK-opplysningene i Nasjonalt bygningsregister.

For å undersøke eventuelle fysiske endringer i den registrerte bebyggelsen er det tatt utgangspunkt i SEFRAK-skjemaets fotografier, og beskrivelser av eksteriøret på førstegangs-registreringstidspunktet. Det er ikke gjort noen systematisk nyregistrering av enkeltelementer lik den opprinnelige registreringen. Observasjonene av endringene er basert på skjønn og har munnet ut i klassifisering av endringstyper (se neste kapittel).

I tillegg til å undersøke de rent kvantitative forandringer i kulturminnebestanden – hvor mange som er tapt og endret – har det vært et mål å se på mulige kvalitative forandringer. Hva slags følger tap og endringer har fått for det kulturhistoriske innholdet, og representativiteten i kulturminnebildet som helhet. Med utgangspunkt i strukturen i SEFRAK-registeret har man valgt ut noen aspekter som er undersøkt nærmere, det gjelder samfunnssektor, sosial miljøsammenheng, hustyper og alder. Andre aspekter som er undersøkt er geografiske variasjoner, og med bakgrunn i den lange registreringsperioden, om det er mulig å spore tendenser i tap-/endringsfrekvensen over tid.

Samfunnssektor

SEFRAK-registeret er bygd opp etter en grovsortering av objektene i forhold til hvilke samfunnssektorer objektet tilhører. Dette er knyttet til koden for opprinnelig funksjon og nåværende funksjon. Utgangspunktet for MOV-undersøkelsen er opprinnelig funksjon. SEFRAK's ulike samfunnssektorer er: 1. Landbruk, fiske og fangst, 2. Boligbebyggelse uten næringstilknytting, 3. Fritidsbosetning, 4. Industri, 5. Merkantil virksomhet, 6. Offentlig forvaltning, kirke og militærvesen, 7. Undervisning, forskning og andre kulturformål, 8. Samferdsel, 9. Offentlig tjenesteyting og sosiale formål. I forhold til undersøkelsen av hustyper gir samfunnssektor et mer overordnet bilde av den samfunnsmessige miljøsammenhengen kulturminnene har vært en del av. Undersøkelsen ønsker å se om kulturminner tilknyttet bestemte samfunnssektorer har vært mer utsatt for tap og endringer enn andre. I flere kommuner er det svært få objekter i sektorene utenom landbruk. For å lette oversikten er derfor enkelte av "de andre" sektorene slått sammen i de grafiske framstillingene.

Sosial miljøsammenheng

Objektene i SEFRAK-registeret er koplet mot sosial miljøsammenheng. De er grovsortert i tre grupper som er: 1. Embetsverk/institusjon (eks. prest, sorenskriver, kommune, forening), 2. Næringsdrivende (eks. godseier, bonde, fisker, kjøpmann – det varierer om kategorien behandles som én gruppe eller mer finmasket) og 3. Arbeider, husmann, tjenestemann. Undersøkelsen ønsker å se om kulturminner fra bestemte sosiale miljøer er mer utsatt for tap eller endringer enn andre.

Definisjon av hustyper

Den undersøkte bygningsmassen er inndelt i et fast sett med hustyper for alle de undersøkte kommunene. Hustypene er løsrevet fra SEFRAK-systemets funksjonsinndeling, som ville vært for

omfattende. I valg av hustype er det gjort en skjønnsmessig avveining av den funksjon huset er bygd for, og det preget det har i dag. Oftest vil hustypebetegnelsen samsvare med den man finner i objektrubrikken på SEFRAK-skjemaet. I inndeling av hustyper er det sett bort fra næringstilknytting og sosial miljøsammenheng da dette undersøkes for seg. Kategorien "Bolighus/våningshus" vil derfor være vid og omfatte bolighus på husmannsplassen, prestegården, i arbeiderforstaden og i villabyen. (I tabellene i vedlegget er imidlertid boliger og uthus uten spesiell næringstilknytting skilt ut – f.o.m. 2001). Listen under viser at hustyper knyttet til jordbruket dominerer i materialet.

Hustypebetegnelsene som er brukt i MOV-undersøkelsen (og lagt inn i databasen) representerer en grovsortering. "Sidebygning" omfatter hus der bryggerhus, drengestue og kårstue inngår. "Andre mindre uthus i/nær tunet" omfatter hus som utedo, vedskjul, vognskjul, smie, kjone, badstue m.m. Med "Fjøs, stall, låve" er det tenkt på enkeltstående eller sammenstilte uthus i rekke, i motsetning til "Driftsbygning" som er enhetsbygningen/enhetslåven i jordbruket. For hus i utmarka er det skilt mellom slike som står i hjemmemark – "Utløe, sommerfjøs", og hus på setra – hvor ordet "seter" er lagt til i hustypebetegnelsen.

Tanken er at undergruppene forenkler oversikten, samtidig som inndelingen tar vare på typiske trekk ved eldre byggeskikk – med egne hus for et variert sett med arbeidsoppgaver, funksjoner og utnyttelsen av ulike ressurser i landskapet.

Betegnelsene som brukes er standardiserte, da de lokale betegnelsene varierer.

For at den grafiske framstillingen skal være lesbar er hustypene (utenom "Bolighus/våningshus" og "Bygård") igjen inndelt i større grupper. Gruppene som grafene er bygd på vises med uthevet skrift i tabellen under. For oversikt over resultatene fra MOV-undersøkelsen fordelt på de enkelte hustypene, viser vi til tabeller i vedlegg til hver kommunerapport.

Bolighus/våningshus

Mindre uthus i/nær tunet

Sidebygning
Stabbur/loft
Andre mindre uthus i/nær tunet

Driftsbygninger i tunet

Fjøs, stall, låve (enkelstående)
Driftsbygning (enhetsbygningen)

Hus i utmarks/seter

Utløe, sommerfjøs
Kvern, sag
Koie
Andre hus i utmark
Seterstue/seterbu/sel
Seterløe
Seterfjøs
Andre hus på setra

Naust, sjøhus, fyr m.m.

Naust
Sjøhus
Rorbu
Fyr m.m.

Bygård

Uthus knyttet til bolig/bygård

Andre hustyper

Næringsbygg (meieri, industri, kraftverk, teglverk, mølle, trandamperi, salteri, røykeri m.m.)
Kraftstasjon, transformatorstasjon
Forretning
Hotell, gjestgiveri, skysstasjon, kafé m.m.
Stasjonsbygning
Kirke, kapell
Skole/internat
Forsamlingshus
Sykehus, pleiehjem
Kommunehus
Bygdemagasin, telthus, tollbod
Hytte
Ukjent

Datering

Tidfestingen av hus i SEFRAK-materialet må leses med forbehold, datering er hentet fra registreringsskjema og er som hovedregel ikke kontrollert. Som for de andre variablene er det en stor grad av skjønn i datering. Likevel mener vi at dateringene er interessante i forhold til analysen. Med utgangspunkt i hvordan dateringer av hus forholder seg til Kulturminneloven, er dateringene sortert etter følgende grupper: Før 1650, 1650–1849, uspesifisert 1800-tall, 1850–1899, 1900-tall, ukjent.

Datering i forhold til flyttete hus er et eget problemområde. Det har vært ulike tradisjoner for hvordan flyttete hus dateres – med utgangspunkt i gjenreisingsåret eller antatt byggeår før flytting. MOV-

undersøkelsen har lagt seg på den siste forståelsen av "alder", siden denne har vært mest utbredt. I den utstrekning opplysningene på skjema klargjør bakgrunn for dateringen er dateringsåret korrigert for dette for undersøkelsen. Dette er først og fremst aktuelt for eldre flyttete hus gjenoppsatt på 1900-tallet, siden 1900-talls hus i utgangspunktet er holdt utenom undersøkelsen. Andre opplagte feildateringer, skrive/punchefeil og lignende er korrigert der man har blitt oppmerksom på det.

Registreringskretser – geografiske forhold

Et siktemål med MOV-undersøkelsen er å se om beliggenhet i forhold til sentrum/periferi, tettbygd/spredtbygd områder påvirker kulturminnebestanden.

SEFRAK-registreringen ble organisert i felt etter de samme grunnkretser som SSB har brukt i folketellingene fra 1970, 1980 og 1990. Disse tar utgangspunkt i befolkningstetthet. Kretsinnndelingen for Eidskog, Skjåk og Sandnes er organisert etter grensene som gjaldt ved folketellingen i 1970. Saltdal er organisert etter kretsinnndelingen som ble innført ved folketellingen i 1980. Kretsinnndelingen som SSB benyttet i 1980 inneholder flere kretser enn den fra 1970. I kretsinnndelingen fra 1970 er tettstedene skilt ut som egne kretser. Det er de ikke i 1980.

Kretsinnndelingen kan belyse tap og endringer knyttet til kulturminnenes geografiske beliggenhet, dvs. om visse strøk i en kommune er mer utsatt enn andre.

For oversikt over resultatene fra MOV-undersøkelsen fordelt på registreringskretser viser vi til tabeller i vedlegg til hver kommunerapport.

Registreringsperioder

Det er store forskjeller kommunene i mellom mht. registreringstidspunkter:

- Eidskog har den lengste registreringsperioden fra 1976 til 1987, men med få hus det første året. Registreringen startet først for alvor i 1978.
- Skjåk begynte registreringen i 1977 og avsluttet i 1981, med tyngdepunkt i 1979.
- I Sandnes foregikk registreringen fra 1979 til 1988, med tyngdepunktet 1980-84. Kun få hus ble registrert i 1987 og 1988.
- Saltdal har den ferskeste registreringen av kommunene som ble undersøkt i 2002, fra 1982 til 1991, med noen få etterregistreringer i 1994.

Det store tidsspennet i registreringen (26 år for kommunene som ble undersøkt i år 2002) kompliserer tolkningen av resultatene. For å kompensere for dette er registreringsåret lagt inn i databasen sammen med resultatene. Materialet er i analysen delt inn i registreringsperioder på 5 år. Disse er:

| | | | | |
|---------|---------|---------|---------|---------|
| 1975–79 | 1980–84 | 1985–89 | 1990–94 | 1995–99 |
|---------|---------|---------|---------|---------|

De samme perioder brukes for de fleste kommunene med stort tidspenn i registreringen. Dette gir muligheter for å se nærmere på forskjeller mellom registreringsperioder og på forskjeller mellom kommunene. Der det gir mest mening med annen inndeling, er det denne som ligger til grunn for analysen.

1.4.3 Parametere for MOV-undersøkelsen

Følgende parametere skal undersøkes: 1) tap, 2) endring og 3) teknisk tilstand.

Tap

Tap er det absolutte tap av SEFRAK-registrerte objekter siden registreringstidspunktet. Det betyr at huset fysisk sett er borte.

Flytting som tap

Hus som er flyttet vil framkomme som tap, med unntak for flytting innen et snevert geografisk område – som for eksempel et gårdstun. Så langt undersøkelsen gir opplysninger om det, er det gjort rede for hvor mange som er flyttet.

Endring – tilbygg, påbygg, ombygging

Det er definert tre ulike grader av endring: A, B og C.

Endringstype A Stor endring. Sterk grad av ombygging. Utvidelse eller reduksjon av bygningens bruksareal. Tilbygg/påbygg som i størrelse dominerer den opprinnelige bygningen. Bygningens opprinnelig volumkarakter er endret.

Endringstype B Middels endring. Mindre omfattende ombygging. Utvidelse eller reduksjon av bygningens bruksareal. Mindre påbygg/tilbygg som underordner seg den eksisterende bygningen.

Endringstype C Liten endring. Endring av bygningens karakter gjennom generelt vedlikehold, for eksempel ved utskifting av ytre bygningselementer som ny panel, takbelegg og vinduer/listverk.

I utgangspunkt tar MOV-undersøkelsen ikke stilling til om endringene er gode eller dårlige.

Et mål med undersøkelsen er å skille ut antall bygninger som er så sterkt ombygde at det er lite eller ingenting igjen av bygningens opprinnelige karakter (endringstype A). Disse bygningene har i stor grad mistet sitt opprinnelige preg, og vil som regel i kulturminnesammenheng regnes som relativt verdiløse. De kan likevel ha bygningshistorisk kunnskapsverdi og annen kulturhistorisk interesse.

For endringstype B og C vil et eventuelt tap av kulturhistorisk verdi variere langt mer med hvordan endringene er utført. Endringstype B kan for eksempel romme hus som er tilbygd, men hvor den opprinnelige delen har beholdt både form og autenticitet i detaljer.

Enkelte endringer representerer nok for folk flest en tilbakeføring til eldre uttrykk. De vil likevel bli registrert som en endring i denne undersøkelsen, som oftest i gruppe C. En vanlig endring av denne typen er for eksempel at moderne takbelegg erstattes av torv. Hus som ved registreringen hadde funksispreg som følge av endringer midt på 1900-tallet, og som nå er "ført tilbake" til empire eller sveitserstil, er også klassifisert i gruppe C – om de ikke ellers er tilbygd eller påbygd. MOV-undersøkelsen tar ikke hensyn til om det er belegg for om endringer er historisk riktige eller ikke.

Utgangspunktet er huset ved førstegangs-registreringstidspunktet. Det blir likevel et stort element av skjønn i klassifiseringen av de endrete husene i de tre endringstypene. Karakterendring kan være like utslagsgivende som størrelsen på påbygg/tilbygg. En endring, som klart signaliserer funksjonsendring, kan representere et like stort inngrep i husets karakter som et tilbygg.

På et hus som alt er preget av mange endringer i nyere tid, for eksempel med mange ulike typer vinduer, panel m.m. vil nye utskiftninger i mindre grad merkes. Det er også stor forskjell på hva de enkelte hustypene vil tåle. En stor driftsbygning som alt er sammensatt av flere utbygg vil ha større "toleranse" for nye tilbygg, enn en klassisk tømmerlåve eller et lite stabbur.

Problemer med å registrere mindre endringer

Dette berører vurderingen av hvilke objekter som skal klassifiseres i endringsgrad C eller gå inn i restkategorien "uendret". I mange tilfelle kan det være vanskelig både å observere og klassifisere mindre endringer. Dette kan dels ha med kvaliteten på foto og bygningsbeskrivelsen på SEFRAK-skjemaet å gjøre. For å få mest mulig enhetlig behandling av materialet, er det valgt å ikke se på skifting mellom relativt moderne taktekke som bølgeblikk, eternitplater, asbestsplater, aluminiumsplater, papp m.m. som endring.

Det kan også være vanskelig å spore endringer av visse vindustyper. Det gjelder særlig moderne sprosevinduer som kan være vanskelig å se på fotografier uten nærbilder. Det kan være vanskelig å skille falske sprosper fra ekte, og vippevinduer i riktig format fra eldre. Det ligger derfor en stor grad av skjønn og vurdering av karakter i om dette er vurdert som endring.

Om panel, listverk, vinduer og takbelegg er helt fornyet, men av samme typer som ved registreringen, vil dette i de fleste tilfelle ikke bli registrert som endring. Undersøkelsen har derfor ikke som mål å registrere tap av autenticitet på detaljnivå.

Står – status ukjent

En del hus har det ikke vært mulig å klassifisere endringsgrad til. Dels skyldes det, som nevnt over, kvaliteten på SEFRAK-skjemaet, dels kan det være hus som var under oppussing/ombygging – enten ved den opprinnelige SEFRAK-registreringen, eller ved MOV-undersøkelsen. Disse går inn i undersøkelsen som "Står".

Riving av deler av hus

En spesiell type endring framkommer når deler av hus blir revet, og gjelder ofte der konstruksjoner som laft, bindingsverk, skjelerverk eller stav/grind er kombinert. En typisk endring her er at de deler av huset som er bygd i lettere konstruksjon er mer utsatt for forfall og derfor blir revet, mens den tømra delen står igjen. Det er f.eks. aktuelt for svalgangen på stabbur i Skjåk, og stabbur i Saltdal der skjelertilene fjernes. Ofte gjelder slike delrivinger driftsbygninger, og da er særlig fjøset utsatt. Grindabygde hus kan bli forkortet med noen stavpar.

I slike tilfelle kan den resterende delen være uendret. I utgangspunkt er disse klassifisert som endringstype B. Der den revne delen har vært den dominerende eller husene i tillegg er endret på andre måter, er de klassifisert som endringstype A.

Takbelegg

Den mest vanlige endringen i alle de undersøkte kommunene er skifting av taktekke, og gjelder de fleste hus klassifisert under endringstype C. Utskifting til mer moderne materialer, metallplater, sementstein og papp er fortsatt det mest brukte ved endringer. Utskifting fra en type "moderne" platetekke til et annet, er ikke registrert som endring i MOV-undersøkelsen. Dette fordi denne endringen kan være vanskelig å bestemme.

Truet på grunn av dårlig teknisk tilstand/forfall

Bygningene er vurdert etter tilstand ved MOV-undersøkelsen, og det er ikke foretatt en systematisk sammenligning med tilstanden da de ble registrert første gang, men denne har vært en pekepinn. Det er et stort element av skjønn i vurderingen, som baserer seg på et første inntrykk og ikke tekniske undersøkelser. Det er bare de mest truede som er tatt med, og tilstanden er ikke kjent for alle gjenstående hus. Tallene over truede på grunn av forfall/teknisk tilstand må leses som minimumstall.

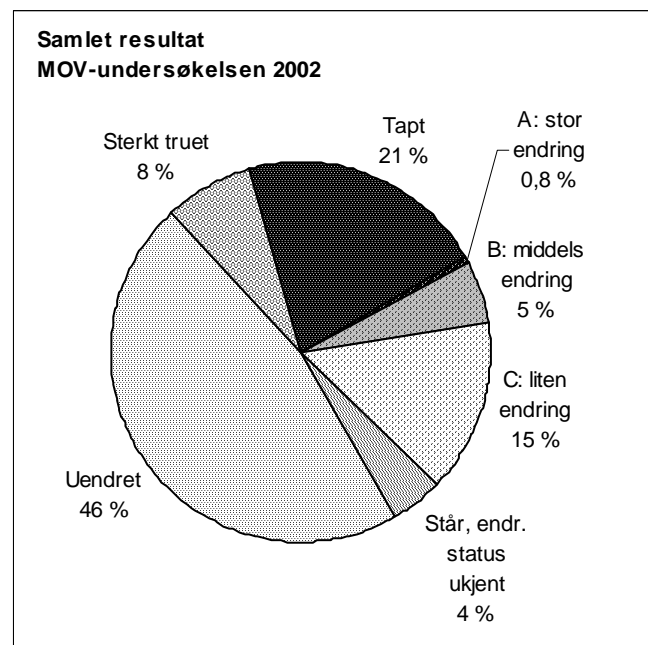
Konsekvenser og tendenser

Målet med dette punktet er å fange opp sammenhenger som ikke kommer fram ved den kvantitative analysen av SEFRAK-objektene, på bakgrunn av kommunens generelle utvikling. Utgangspunktet er utviklingen siden registreringen ble avsluttet. Det ses på konsekvenser av fraflytting/tettstedsvekst, strukturendringer i næringslivet og eventuelle større inngrep/arealfragmentering.

1.5 Samlet resultatoversikt MOV 2002

1.5.1 Kvantitative forandringer

| Kommune | Tapt | | Truet | | A: stor endring | | B: middels endring | | C: liten endring | | Står, endringsstatus ukjent | | Uendret (unntatt truet) | |
|-----------------|--------|------|--------|------|-----------------|-------|--------------------|-----|------------------|------|-----------------------------|-----|-------------------------|------|
| | antall | % | antall | % | antall | % | antall | % | antall | % | antall | % | antall | % |
| Eidskog | 209 | 20 % | 65 | 6 % | 12 | 1,2 % | 55 | 5 % | 164 | 16 % | 48 | 5 % | 475 | 46 % |
| Skjåk | 160 | 18 % | 121 | 13 % | 10 | 1,1 % | 55 | 6 % | 148 | 16 % | 30 | 3 % | 383 | 42 % |
| Sandnes | 235 | 30 % | 36 | 5 % | 2 | 0,3 % | 40 | 5 % | 127 | 16 % | 40 | 5 % | 301 | 39 % |
| Saltdal | 74 | 16 % | 21 | 4 % | 1 | 0,2 % | 14 | 3 % | 41 | 9 % | 23 | 5 % | 293 | 63 % |
| MOV 2002 samlet | 678 | 21 % | 243 | 8 % | 25 | 0,8 % | 164 | 5 % | 480 | 15 % | 141 | 4 % | 1454 | 46 % |

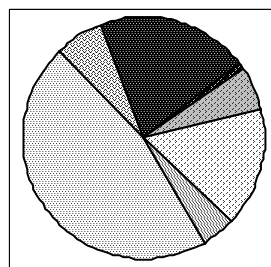


MOV-undersøkelsen 2002 omfatter 3183 bygninger for de fire kommunene samlet. Av disse har 678 gått tapt. Det tilsvarer en prosentandel på 21 %.

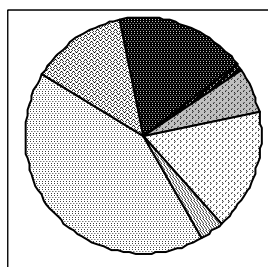
243 bygninger er så sterkt truet på grunn av svekket teknisk tilstand at de er rivingstruet. Det tilsvarer en prosentandel på 8 % av de undersøkte bygningene. Dette er et minimumstall.

Bare 25 hus, dvs. 0,8 %, er så sterkt ombygde at de er vanskelige å kjenne igjen – endringstype A.

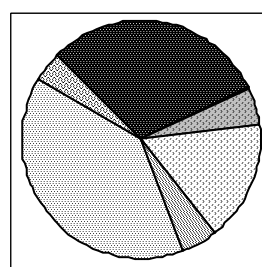
Tallene for tapt, sterkt truet og stor endring (endringstype A) utgjør til sammen en bolk på ca. 30 %, der kulturminneverdiene er borte for alltid, eller er sterkt svekket.



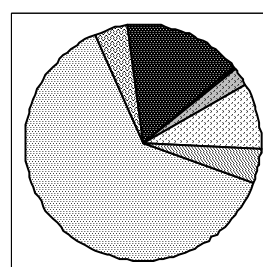
Eidskog



Skjåk



Sandnes



Saltdal

Kakediagrammene for de fire kommunene viser disse klare forskjeller, men også fellestrekk.

Sandnes skiller seg ut med størst andel tapte. Om man ser på det viktigste trusselbildet for bestanden totalt – den samlede prosentandel tapt, truet og endringstype A (stor endring), blir forskjellene mellom kommunene noe moderert: Sandnes 35 %, Skjåk 32 %, Eidskog 28 % og Saltdal 21 %.

Saltdal utmerker seg med lavest andel både for tap, sterkt truet og endring, og dermed med markert større andel hus som er uendret og i tilnærmet samme tilstand som ved SEFRAK-registreringen. De andre har til felles at under halvparten av de undersøkte husene framstår som uendret i 2002, og variasjonen mellom dem når det gjelder dette segmentet er ikke så stor. Sandes har færrest hus som står slik de var ved SEFRAK-registreringen.

Andelen endrete hus samlet (alle typer endringer) i Saltdal er 12 %. Prosentandelen endrete er påfallende lik for de tre andre kommunene, 22–23 %, og nær det dobbelte av i Saltdal. Hus i Eidskog og Skjåk har i noe større grad gjennomgått mer omfattende endringer (endringstype A), men for øvrig er den prosentvise fordelingen av endringstyper nær sammenfallende.

Registreringstidspunkt og resultatforskjeller

Forskjeller i registreringstidspunkt er viktig å ha i mente når man sammenligner resultatene for kommunene. Saltdal, som kommer best ut, har også den ferskeste registreringen. De kom i gang i 1982 og avsluttet i 1991. De andre kommunene startet registreringen på slutten av 1970-tallet. Men registreringen i Eidskog strakk seg langt ut i tid, fra 1976–87. Om man ser på hvor registreringstyngden ligger på tidsaksen, er det størst avstand mellom Skjåk og Sandnes på den ene siden og Saltdal på den andre.

Går man nærmer inn på utviklingen i de enkelte registreringskretsene i kommunene blir bildet ennå mer sammensatt. Sandnes har de største tapene i de delene av kommunen som ble registrert sist, det samme gjelder dels Eidskog, da et par av de senest registrerte kretsene har størst tap. For Skjåk er det relativt liten forskjell i tap etter når hus ble registrert.

Selv om det er rimelig å anta at tiden som er gått siden registreringen påvirker resultatet, er det usikkert hvor mye. Geografiske forskjeller står fram som viktigere for kommunene som ble undersøkt i 2002.

1.5.2 Kvalitative forandringer

Hus med opprinnelig tilknytning til primærnæringene, dvs. jordbruk og fiske, dominerer i alle kommunene – i Skjåk og Saltdal er denne sektoren nær enerådende. Sandnes har lang industrihistorie, et eldre bysentrum og tidlig differensiert næringsliv i byen og bynære områder. Sandnes-materialet skiller seg derfor ut med et bredere spekter i fordelingen på samfunnssektorer, sosiale miljøer og hustyper, selv om hus som dokumenterer primærnæringenes historie også her er i flertall. Også Eidskog har et merkbart innslag av kulturminner med annen bakgrunn enn skog og jordbruk. Disse er særlig lokalisert til stasjonsbyene fra slutten av 1800-tallet, og her peker Magnor seg ut med sine industritradisjoner. I Saltdal er kommunesentret Rognan et gammelt strandsted, men det meste av den gamle bebyggelsen her gikk tapt i en storbrann i 1979.

Samfunnssektor

Siden primærnæringene dominerer grunnlagsmaterialet er det naturlig at det er her vi finner de fleste tapene i antall. Prosentandelen tapte ligger likt med, eller svært nær gjennomsnittet i alle kommunene.

Det er større variasjon i hvordan de andre sektorene kommer ut i undersøkelsen. Lite antall gir dessuten usikre eller misvisende resultater i noen kommuner. Sandnes, som har flest andre typer næringer/sektorer representert, har en markert større prosentandel tap for hus knyttet til industri og handel. Kategorien "Bolighus uten fast næringstilknytning" er den neste største sektoren både i Sandnes og Eidskog, og tapsandelen her ligger noe under gjennomsnittet. At embetsgårder, som prestegården, futegården, forsamlingshus og lignende stort sett er intakte er som forventet. En gruppe blant de offentlige bygningene som ser ut til å være noe mer utsatt er de gamle skolestuene, som skolesentraliseringen på 1960- og 70-tallet gjorde overflødige. Det er særlig Sandnes som markerer seg her. Også Saltdal og Skjåk har tap over gjennomsnittet for skolestuene, men få registrerte gir store utslag prosentvis.

Sosial miljøsammenheng

I 2002-undersøkelsen kommer det særlig tydelig fram at hus som representerer småkårsfolks historie er en sårbar gruppe med tap godt over gjennomsnittet. Tap i kategorien vises mest markert i Eidskog og Sandnes, men også i Skjåk. I Saltdal er det noe lavere prosentvis tap i kategorien enn for gjennomsnittet i kommunen, men her er antallet så lite at det ikke endrer bildet for 2002 samlet. Det er først og fremst utviklingen på husmannsplassene som gir dette utslaget. Betydningen av disse tapene forsterkes av at endringene i kulturlandskapet først og fremst truer de samme miljøene. Det karakteriserer de mest marginale plassene øverst i dalsidene og bakliene i Skjåk, skogsarbeiderbruk og plasser i Eidskog og de mest marginale og seinest opptatte bruka i Saltdal. Tapet i rene arbeidermiljøer er noe lavere, det gjelder også i Sandnes som har den største andelen hus registrert som arbeiderboliger. Uansett er dette tap av en kulturminnetype som i utgangspunktet er desimert i forhold til bestanden som helhet.

Sandnes og Eidskog har materiale med størst spredning på ulike yrkesgrupper og sosiale kategorier. Det er bare i Sandnes fiskere framstår som en tydelig gruppe, men i tap skiller den seg ikke ut fra gjennomsnittet. Her må bemerkes at "fiskerbonden" ikke trer fram som egen kategori i SEFRAK, de fleste vil være registrert som "bonde", dette er aktuelt både for Sandnes og Saltdal. I Saltdal har kombinasjonsbruket vært viktig, her inngår ikke bare fiske, men også skogbruk og båtbygging. Kategorien "Annen næringsdrivende" består i hovedsak av kjøpmenn og handverkere, og det varierer mye hvordan de kommer ut i tapsbildet. I Eidskog har kategorien tap over gjennomsnittet, i Sandnes ligger det nær gjennomsnittet. I Saltdal er denne gruppen nesten fraværende på grunn av brannen på Rognan. Ett tap av få gjenstående ellers i kommunen gir derfor stort utslag.

Jordbrukets bygninger

Det største tapet gjelder hus som dokumenterer eldre driftsformer i jordbruket, hus for spesialiserte funksjoner og hus for ekstensiv utnyttelse av naturressursene. Det er hustyper det ikke lenger er bruk for, og som det er vanskelig å finne nye funksjoner til. De samme hustyper er truet på grunn av dårlig teknisk tilstand.

Det er variasjoner i hvilke hustyper som er mest rammet, variasjoner som reflekterer forskjeller i ressursgrunnlag, historisk utvikling og lokal byggeskikk. Driftsbygningene i tunet er særlig utsatte, med tapstall godt over gjennomsnittet i Eidskog, Sandnes og Skjåk. Driftsbygningene i Saltdal skiller seg derimot positivt ut, med en tapsprosent på det halve av gjennomsnittet i kommunen. Det kan ha noe å gjøre med den relativt store andelen "enhetslåver" i materialet for Saltdal, og denne har påfallende lavt tap (4 %).

Skjåk har det mest alderdommelige bildet når det gjelder typer driftsbygninger i tunet, med mange små funksjonsspesialiserte hus for ulike dyreslag og fôr. Her er det få enhetslåver, og tapstallene er høye for begge generasjoner driftsbygninger. Det samme gjelder Eidskog og Sandnes, som har jevnere fordeling av de to kategoriene i grunnlagsmaterialet. Om man ser alle kommunene under ett er det en klar overvekt av tap for den eldre typen med fjøs, stall, låve som står for seg selv.

Når det gjelder andre småhus i det tradisjonelle gårdstunet, som eldhus/bryggerhus, drengestuer, smier, skjul, stabbur m.m., er bildet for 2002 variert. Sandnes skiller seg ut med høye tap for alle hus i denne kategorien, enten de hører hjemme på landet eller står i bymiljø. Saltdal ligger i den motsatte enden, med tap noe under gjennomsnittet, men det er tilgjengelig jevnt fordelt på de enkelt hustypene. Det er situasjonen for stabburet som utgjør forskjellen mellom kommunene. Eidskog og Skjåk har markert lavere tap for stabburet, mens tapsandelen for de andre småhusa i tunet ligger godt over gjennomsnittet. Det er få stabbur i Sandnes, det er ikke en del av eldre, tradisjonell byggeskikk, mens det inngår i de fleste gårdstun i Eidskog, Skjåk og Saltdal. Å dømme etter den noe høyere tapsandelen i Saltdal, kan det se ut som om stabburet har vært mer beskyttet av høyere status i Eidskog og Skjåk.

Skjåk og dernest Saltdal har størst andel hus knyttet til utnyttelsen av skog og utmark. I Skjåk gjelder det meste av dette seterbebyggelse på langsetre inn mot fjellheimen. I Saltdal er dette først og fremst høyløer og sommerfjøs i heimemarka og utløer, og disse har særlig stor tapsandel – 45 %. Utløer er generelt en hustype som peker seg ut med høye tapstall og stor andel som er i dårlig stand.

Bildet for andre hus på setrene i Skjåk er mer vekslende. Seterstua har markert lavere tapsandeler enn gjennomsnittet, men ligger på topp når det gjelder endringer. Løa og fjøset på setra har tapstall nær gjennomsnittet. Materialet fra Sandnes og Eidskog reflekterer at strukturendringene i jordbruket som gjorde seterbebyggelsen overflødig, var kommet langt her da SEFRAK-registreringen kom i gang. Sporene etter seterbruket er fragmentariske, i Sandnes bare tufter, i Eidskog dreier det seg om meget få objekter.

Sjøbrukets hus

Naust og sjøhus er bare registrert i Sandnes og Saltdal, og med flest objekter i Sandnes. Resultatet spriker noe – tapsandelen ligger godt under gjennomsnittet i Sandnes, men noe over i Saltdal – der ny E6 har gjort innhogg i særlig ett miljø. Samlet gir det likevel grunnlag for å si at sjøbrukets hus har vært mindre utsatt for forfall og tap enn jordbruksbebyggelsen. Det har vært lettere å opprettholde bruken av naust og sjøhus, uten for store ombygginger – som del av fiskerinæringen, eller til fritid/turisme. Med unntak av ett konkret miljø i Saltdal, er sammenhengene i sjøbruksmiljøene i begge kommunene stort sett slik de var ved registreringen. Men fritidsbruken preger mer og mer av omgivelsene, særlig i Sandnes.

Bolighus/våningshus

Bolighuset har lavere prosentandel tapte enn gjennomsnittet i alle kommuner. Sandnes har flest tapte bolighus i antall, bl.a. fordi det er registrert svært mange i kommunen. Det gir noe lavere tapsprosent enn gjennomsnittet, men den er likevel høy sammenlignet med de andre kommunene – 26 %. Ellers er det ingen påfallende forskjeller mellom kommunene når det gjelder bolighusets status 2002. I alle kommuner gjelder det at bolighuset er den hustypen i registreringsmaterialet som er mest i bruk, enten som fast bolig eller som feriested. Det er derfor mest endret, og har størst andel mer omfattende endringer. Andelen truete på grunn av dårlig teknisk tilstand er i hovedsak lavere enn gjennomsnittet, med unntak for Saltdal hvor den er lik gjennomsnittet.

Ved arealutvidelser av bolighus (endringstype B) er det ny inngang, gjerne med sanitæranlegg i et nytt vinkelutbygg mot tunet, som er det meste vanlige – om vi ser bort fra verandaer. Ofte erstatter disse et tidligere og mindre tilbygg. Ved større arealutvidelser er mange ulike løsninger representert. Noen har klare referanser til lokal byggeskikk, planløsninger og eldre utbyggingstradisjon. I Sandnes er det eksempler på at utvidelser av boarealet får formen av skuter for endeveggene, dette er her en tilbyggsskikk som skriver seg fra mellomkrigstid. Breddeutvidelser på baksidene i form av sitak med og uten knekk, som i form kan minne om en langsgående "svol", er en måte å utvide de minste husene på både i Sandnes og Skjåk. Tilbygg i lengderetningen er vanlig både i Eidskog og Saltdal, noen ganger i full høyde, men vel så ofte som en lavere og klart atskilt, ny fløy. Saltdal hører til det nordlige området for "trønderlånets" utbredelse. Det er mange "lån" (eller "nordlandslån") i materialet, men den tradisjonelle utvidesskikken med tilbygg i full høyde i lånets lengde har ikke vært mye brukt i undersøkelsesperioden. Det er flere tilbygg i lengden, men disse har ofte mindre takhøyde. Med smått og stort dominerer nok ulike vinkelutbygg utformingen av arealutvidelsene for bolighus i de fire kommunene sett under ett.

Eksteriørendringer, skifte av stilpreg

De fleste endringer gjelder utskifting av ytre bygningselementer (endringstype C), og dreier seg om vedlikehold. Skifte av taktekke er den mest forekommende endringen. Som oftest skiftes det da til mer moderne typer enn det som lå på ved SEFRAK-registreringen, plater av metall eller sement.

Åpning av hagefasaden med dør til veranda og platting ligger bak mange av C-endringene, særlig i Sandnes, men det er også eksempler i Eidskog, og noen få i Saltdal.

Samtidig som mange hus har mistet alderspreg og lokalt preg ved utskifting til nye materialtyper, er det en økende tendens til å ta i bruk mer tradisjonelle materialer og eksteriørløsninger. Vi finner nylagte tak med torv, bord og gjenbruk av eldre teglstein. I Eidskog er det eksempler på nylagte flistak. Skjåk, som også har hatt flistekke på eldre hus, har ikke eksempler på dette. Typiske

fasadeendringer er fra tredelte funkisvinduer og panoramavinduer til annen mer oppdelt løsning, gjerne med parstilte vinduer som ofte (men ikke alltid) har smårutet inndeling.

Som regel inngår dette i en mer eller mindre antikvarisk dokumentert tilbakeføring til tidligere/eldre stilpreg. Dette er særlig merkbart i Sandnes, hvor antikvarisk tilbakeføring er en del av kommunens politikk med basis i sentrumsgatene. I Skjåk åpnes/gjenåpnes svalganger, nye stolper får skurd og huset får gjerne et sterkere nasjonalromantisk preg, spesielt om det gjelder seterstuer som nå brukes som hytter.

En annen typisk fasadeendring er at hus som tidligere ble brukt til erverv (butikker, verksteder), bygges om til rene boliger. Om endringen ikke innebærer arealutvidelse, vil den kun vises som endringstype C (liten endring) i undersøkelsen, men kan innebære en ikke uvesentlig karakterendring. Det ser ut som om det har vært en økende slik tendens utover i undersøkelsesperioden, og den er særlig sporbar i presskommunen Sandnes.

Tap av karakteristiske elementer i tradisjonell byggeskikk

Ved tap av eldre hustyper er det ikke til å unngå at karakteristiske trekk ved lokal byggeskikk berøres. I Sandnes har det vært stort innhogg i bestanden av jærhus (hus med skut), grindabygde hus, og hus med gråsteinskonstruksjon. De fleste tap av jærhus skjedde i de første årene etter SEFRAK-registreringen. Tiltaksplanen for Jærhus har trolig bremsset opp for utvikling her, selv om den ikke ble vedtatt før i 2002. I Saltdal har tapsandelen blant kjente hus bygd i skjelternett vært stor, og et av de få (kjente) registrerte objektene i konstruksjonen "saltdalstavline" har gått tapt. Tap av hus med konstruksjoner som grind, skjelternett, stavline og gråstein representerer innhogg i en byggeskikk som ikke lenger fornyes og en kunnskap som ikke lenger videreføres. Bestanden med slike hus er derfor særlig sårbar.

Årsak til forfall og tap

Den viktigste årsaken til forfall og tap er at hus ikke lenger er i bruk. Det er derfor særlig hus tilknyttet det gamle jordbruket som har gått tapt. Forfall som direkte årsak til tap kan knyttes til 50 % av tapene i gjennomsnitt (fra 26–71 %). Deretter kommer riving for oppføring av ny bygning eller annen ny arealbruk, som ligger til grunn for 32 % av tapene i gjennomsnitt (fra 12–55 %). Sandnes skiller seg ut med større andel tapte på grunn av nybygg/ny arealbruk enn på grunn av forfall, og bak tallene ligger et sterkt arealpress i det sentrale utbyggingsbeltet i kommunen. Men både i Sandnes og i de øvrige kommunene står byggeprosjekter på aktive gårdsbruk for en god andel tap i denne bolken. I Sandnes gjelder det særlig restriktive holdninger fra landbruksmyndighetene ved nybygging i jordbruksområder.

Flytting er en merkbart årsak til at hus er borte i Skjåk – 13 %. Her er det stor forskjell mellom kommunene og et langt hopp til Saltdal der 5 % av tapet kan relateres til flytting. Flytting involverer imidlertid flere av de tapte husene ved at de er tatt hand om for gjenoppsetting et annet sted, selv om andre årsaker er de primære til at de er borte. Også dette er særlig aktuelt i Skjåk. I Sandnes er det bare ett sted undersøkelsen har gitt opplysning om flytting, selv om flytting også her har lange tradisjoner i eldre byggeskikk. I Eidskog er det ingen opplysninger om flytting av hus.

De fleste hus blir revet som følge av private beslutninger. Offentlige vedtak har størst andel av tapene i Sandnes, trolig minst 10 %. Både Sandnes, Eidskog og Saltdal har hatt store utbygginger i stamvegnettet i perioden. Vegutbyggingen kan spores som direkte tapsårsak i de tre kommunene, men det dreier seg om få hus. Store vegprosjekter på 1970-80-tallet i Skjåk ville trolig gitt flere vegrelaterte tap, om registreringen var gjennomført i utbyggingsområdene litt før. Tar man med indirekte virkninger for utbyggingsmønster m.m. kan andelen bli større. Likeså indirekte virkninger, det gjelder særlig utbyggingskommunen Sandnes, der de nye vegene danner nye utbyggingsgrenser i landskapet. Omleggingen av E6 i nedre Saltdal har foruten konkrete tap av naust, skapt en barriere i fjordlandskapet mellom gårdene og naustene langs fjorden. I Eidskog har Rv 2 berørt tettstedsbebyggelsen og sammenhenger i tettstedene. Samtidig har de nye gjennomfartsvegene avlastet andre miljøer med eldre hus, det gjelder Saltdal, Eidskog og Sandnes.

Hus som er tapt på grunn av "ufrivillig brann eller naturkatastrofe" er liten og påfallende lik i alle kommunene i 2002 – 3 %. I de fleste tilfeller gjelder det brann. Her må nevnes at registreringen i Saltdal begynte få år etter storbrannen i kommunesenteret Rognan i 1979, da det meste av den eldre tettbebyggelsen gikk tapt.

Eldre bymiljøer, tettsteder, industristeder

Eldre tettstedsmiljøer som inngår i MOV-undersøkelsen 2002 finner vi i hovedsak i Sandnes og Eidskog. I Sandnes ligger den gamle bykjernen i det klart lavere sjiktet når det gjelder tap, i forhold til kommunen som helhet. Det vises også i at tapet av hustypen bygårder er lavere enn gjennomsnittet. Forholdet har nok sin viktigste årsak i kommunens forvaltning av de eldre miljøene med sentrumsbebyggelse, med verneplan, regulering til spesialområde bevaring og prosjektet "Sandnesmodellen". Dette har først og fremst beskyttet gaterommet. De gamle bakgårdsuthusene i byen har tap over gjennomsnittet. I Eidskog har tettstedene Magnor og Skotterud tapsprosent over gjennomsnittet, og bygården har den høyeste tapsandelen av registrerte hustyper.

Bestanden av kulturminner som dokumenterer industrien i Sandnes er redusert i løpet av undersøkelsesperioden. Siden utvalget var sterkt redusert også på førstegangs-registreringstidspunktet, er tapet desto mer merkbart.

Tapene av driftsbygninger i jordbruk, industri og andre næringer, sammen med høye tap av diverse småhus for spesielle funksjoner, er tap som i særlig grad går ut over dokumentasjonen av funksjoner, virksomheter og sammenhenger.

Samfunnsutviklingen

Kommunene er forskjellige både når det gjelder geografi og samfunnsutvikling, men alle er merket av store endringer i nærings- og bosettingsmønster i løpet av undersøkelsesperioden. De største endringene har Sandnes. Kommunen ligger i en av de mest ekspansive regionene i landet, og har opplevd et stort utbyggingspress både når det gjelder boliger og næring. Resultatet av MOV-undersøkelsen viser store forskjeller innen kommunen som klart henger sammen med utbyggingsmønsteret. Sandnes er den av de hittil undersøkte MOV-kommunene som klart viser hvordan vekst og tettstedspress kan få negative følger for kulturminner. Samtidig viser utviklingen i sentrumsområdene at offentlige tiltak for vern kan demme opp for presset.

De fleste bygningene vi undersøker har tilknytning til jordbruket, og strukturendringene i jordbruket i andre halvdel av 1900-tallet har hatt stor betydning for utviklingen i bestanden. I alle kommunene har antall driftsenheter i jordbruket gått ned. Det er først og fremst de små og middelsstore driftsenhetene som forsvinner, mens de større enhetene blir flere. Med unntak for Eidskog og Saltdal er jordbruksarealet opprettholdt eller økt. Antall sysselsatte i primærnæringene har gått tilbake, mens antall sysselsatte i service- og tjenesteytende næringer har vokst. Gårdstun har i vekslende grad gått over til å bli boligeiendommer, feriesteder eller de er lagt øde. I alle kommunene har det vært folkeforflytninger innen kommunen – fra utkantene mot sentrum.

Et karakteristisk trekk i Sandnes er at gjenstående eldre industribygninger er tatt i bruk til kjøpesentre.

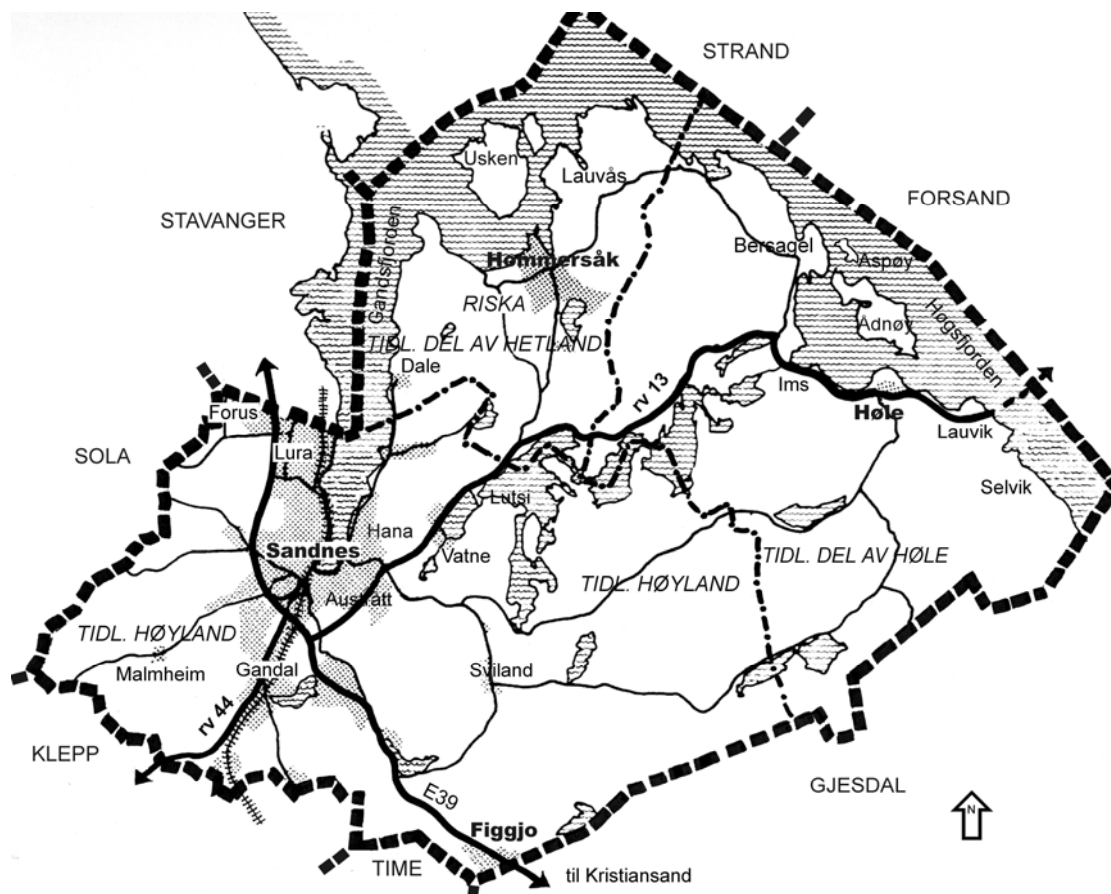
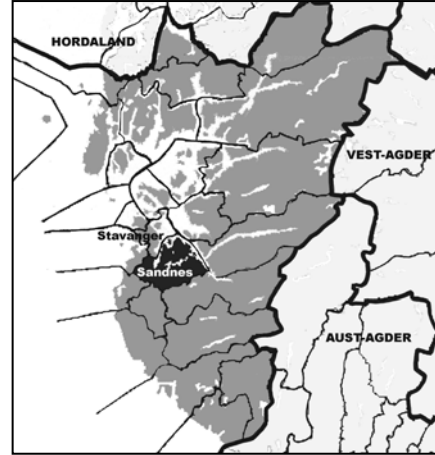
Bruk av SEFRAK/GAB som planverktøy

Sandnes og Skjåk har hatt tilgang til SEFRAKs originalmateriale i løpet av undersøkelsesperioden. I Sandnes har informasjon fra registreringen i form av verneplan vært brukt systematisk i det meste av perioden. I Skjåk har det ikke vært samme systematikk over bruken, man har mer basert seg på lokalkunnskap ved etaten. SEFRAK-registeret via GAB har ikke vært benyttet. Digitale kart har ikke vært benyttet, ikke før 2002 for Sandnes sin del. Eidskog har hatt adgang til SEFRAK-registeret via GAB, og har i tillegg hatt kopier av SEFRAK-fotoene. Saltdal har hatt tilgang til SEFRAK via GAB og ved kopier av SEFRAK-materialet.

Sandnes og Skjåk fikk vedtatt kulturminnevernplaner i 1991. Prosjektet "Sandnesmodellen" har gitt kommunen tilgang til diverse informasjon om den eldre sentrumsbebyggelsen fra midten av 1990-tallet.

2 Innledning

2.1 Kart over Sandnes



2.2 Historikk og beskrivelse

2.2.1 Geografi og topografi

Sandnes er en bykommune sentralt i Rogaland fylke. Den er én av fire kommuner som regnes til stavangerregionen.

Totalt areal er 303 km². Arealfordelingen 2001 var jordbruk 26 %, produktiv skog 16 %, ferskvann 6 %, annet 52 % (derav ca. 8 % tettsted).

Kommunen ble opprettet i 1965 av de tidligere kommunene Sandnes by, Høyland, det meste av Høle og den delen av Hetland som lå øst for Gandsfjorden – dvs. Riska.

Topografisk danner Gandsfjorden og dalen i fortsettelsen av denne sørover, et skille mellom det lave, fruktbare slettelandet i vest og det kuperte hei-, dal- og fjordlandskapet i øst. Kulturgeografisk berører kommunen tre karakteristiske landskapstyper: Slettelandet i vest er del av Låg-Jæren, i øst møter det kuperte hei og dallandskapet på Høg-Jæren fjordlandskapet i Ryfylke, mens de tettbebygde områdene innerst i Gandsfjorden ses i sammenheng med stavangerregionens by- og tettbebyggelse.

Gneis og granitt er den dominerende bergarten. Grunnlaget for jordbruket er knyttet til løsavsetninger, der morene dominerer, men også små og store myrområder er med å sette preg på landskapet. Den steinrike morenejorda har satt synlig spor i kulturlandskapet i form av steingjerder og utbredt bruk av stein som byggematerialer, dette gjelder både for høylandet i øst og lavlandet i vest. I det indre av Gandsfjorden er det store leirbakker som karakteriserer jordsmonnet, en naturressurs som gav grunnlaget for Sandnes industrihistorie.

De høyeste områdene i kommunen ligger helt mot øst, i grensa mot Gjesdal, med Bynuten på 670 m som høyest. De østlige delene av Sandnes, Riska og Høle, har en lang kystlinje mot Gandsfjorden, Riskafjorden og Høgsfjorden. Kystlinja er variert med mindre fjorder, vik, sund og øyer – flere med bebyggelse og fast bosetting.

De mest markante vassdragene er Ims-Lutsivassdraget, Storånavassdraget sentralt i kommunen og grenselva Figgjo helt i sør. Vannkraft fra Figgjo har gitt grunnlag for betydelig industrietablering. I tillegg til Figgjo har kommunen flere mindre vassdrag der vannkraft har vært nyttet til næringsvirksomhet. Stangelandsånå med bårkemøller og grynmøllene rett sør for Sandnes er et eksempel, men vassdraget er ikke synlig lenger i dag.

2.2.2 Bosetting og hovedtrekk i befolkningsutviklingen

Helt fra de første folketellingene på begynnelsen av 1800-tallet har det vært et stabilt og jevnt voksende innbyggertall i området som i dag utgjør Sandnes. Med bakgrunn i oljeindustrien i Nordsjøen og urbaniseringen av stavangerregionen i siste ¼ av 1900-tallet har folketilveksten for alvor tatt av. Da storkommunen ble opprettet i 1965 hadde Sandnes 27 000 innbyggere. I 1980 var tallet økt til nærmere 37 000. I 2002 var innbyggertallet kommet opp i 55 000. Sandnes er i dag den byen i landet som vokser mest og er nå den åttende største.

Sandnes bysentrum ligger i botnen av Gandsfjorden. Tettbebyggelsen er i dag sammenhengende rundt fjordbotnen, videre utover vestsida mot kommunegrensa til Stavanger og sørover til Ganddal. De viktigste øvrige tettstedene er Hommersåk ved Riskafjorden, Vatne (med Vatneleiren) øst for bysenteret, og Figgjo/Ålgård i grensa mot Gjesdal. I tillegg kommer mindre tettsteder ved det gamle kommunesenteret i Høle og ved Sviland i Høyland. I 1980 bodde 83 % av befolkningen i tettbygde strøk, i 2001 var denne andelen økt til 91 %. De østlige delene av kommunen er generelt tynt befolket.

Med rundt 2 500 fritidsboliger er Sandnes en av de største hyttekommunene i landet. De fleste større hyttekonsentrasjonene ligger i de nordøstlige delene av kommunen. Kystområdene i Riska og Høle ble

tidlig populære feriemål for Stavangers borgere. Noen få anlegg bygd som landsteder før 1900 er med i registreringsmaterialet. Mange småbruk med idyllisk beliggenhet ved fjorden ble kjøpt opp. Denne utviklingen er forsterket siden registreringen, bl.a. gjelder det flere av bruka på øyene som da var i drift. Fra mellomkrigstid er innslaget hytter merkbart. I Riska, særlig rundt Hommersåk, har tettstedspresset etter siste krig har ført til at en god del gamle hytter er bygd ut til helårsboliger.

2.2.3 Næringsgrunnlag

Yrkesfordelingen fordelt på næringsveger i 1970 var 8 % jord- og skogbruk, 40 % industri, 9 % bygg og anlegg, 13 % forretning, 8 % sjøfart og annen samferdsel og 22 % tjenesteytende næringer.

I 2001 var tallene 3 % jordbruk, skogbruk, fiske, 22 % industri, 7 % bygg og anlegg, 6 % samferdsel, 32 % forretningsvirksomhet, 30 % andre tjenesteytende næringer.

Beliggenheten innerst i Gandsfjorden gjorde strandstedet Sandnes til et knutepunkt mellom Jæren, Stavanger og Ryfylke. En fast strandsitterbosetting er dokumentert i kildene fra 1664. Sandnes vokste fram som sentrum for byttehandel med Jærens jordbruksprodukter på den ene siden og trelast, sild, gjødsel, teglwareprodukter og redskaper på den andre. Sandnes ble by med status som ladested i 1860.

Industrihistorien i Sandnes begynner med utnyttelsen av naturressursen leire. Gamlaverket, Sandens teglverk på Trones, startet i 1784 og skal ha vært det eldste, større industriforetak i Rogaland. Men det var ikke før midten av 1800-tallet at Sandnes som industristed for alvor vokste fram. Videreforedling av jordbruksprodukter og etterspørselen etter trevare og teglsteinsprodukter fikk etter hvert stor betydning for handelen og industriutviklingen. På 1870-tallet hadde området innerst i Gandsfjorden et differensiert næringsliv med flere teglverk, pottier, grynmøller, garverier, trevareindustri og handel. Like før århundreskiftet kom de store ullvarefabrikkene, i Vågen og ved elva Figgjo helt sør i kommunen.

Viktige nye industrivirksomheter utover 1900-tallet har vært Øglænd DBS, landets største og eneste sykkel fabrikk og Figgjo Fajanse-Stavangeflint. CUBUS startet i Sandnes med bakgrunn i Øglændvirksomhetene. Innen sine bransjer har Sandnes-bedriftene vært blant de største og ledende i landet. Mot slutten av 1900-tallet har virksomheter knyttet til olje- og gassutvinningen i Nordsjøen økt i betydning.

Samtidig som den industrielle virksomheten skjøt fart i andre halvdel av 1800-tallet, vokste det moderne handelsjordbruket fram, med effektivisering og mekanisering av jordbruket. Viktige forutsetninger var den begynnende urbaniseringen i regionen og utbyggingen av kommunikasjonene.

Når det gjelder jordsmonn og klima regnes ressursgrunnlaget for jordbruksdrift i Sandnes til de beste i landet. Det gjelder det flate Låg-Jæren i vest og deler av dal- og heilandskapet lenger øst, men grunnlaget for maskinell drift er naturlig nok best i vest. Særlig Høyland har lange tradisjoner som en av de beste jordbruksbygdene på Jæren. I Høle og Riska er landskapet mer kupert og gårdsbrukene mindre, næringslivet har fra gammelt av i større grad vært basert på en kombinasjon av jordbruk og fiske. Høgsfjorden var en av de rikeste fiskefjordene i Rogaland. Folk fra hele Sandnes-området deltok dessuten i de store fiskeriene oppover kysten. Også Høle og Riska har en viss andel av industrihistorien på 1800-tallet – med spredte, mindre foretak, og en ikke ubetydelig husflidproduksjon basert på stavangermarkedet, i hovedsak treprodukter.

Jordskiftet kom tidlig i gang i Høyland og de fleste skiftene her ble foretatt mellom 1821 og 1840. Jordskiftet i Høle og Riska ble i hovedsak foretatt etter utskiftingsloven av 1857, men det tok år å gjennomføre den. Hovedtrekkene i det som vi i dag oppfatter som tradisjonelt, eldre gårdslandskap er et resultat av skiftene på 1800- og tidlig 1900-tall. Sporene etter eldre strukturer finnes, men mer som fragmenter.

Sandnes er også i dag et viktig handels- og servicesenter for Jæren. Det gjelder fortsatt den gamle bykjernen, men i de siste 10-årene har det i tillegg vokst fram kjøpesentre utenfor byen, bl.a. på Forus,

mot Stavanger. Mye av ny næringsetablering, bl.a. kontorer for oljevirksomheten i Nordsjøen, har skjedd i Forus-området.

2.2.4 Kommunikasjoner

Sandnes har bakgrunn som strandsted og sjøvegs kommunikasjon var lenge den viktigste. De beste havneforholdene var lenge på Norestraen. Langs strandlinja innover mot Vågen var det fjære med lange brygger utover. Først på 1930-tallet ble det fylt ut for skikkelig kai lenger inn. Dagens dypvannskai skriver seg fra 1960-tallet. Nå skal havna igjen flyttes lenger ut i fjorden, til Somaneset.

De fleste gårdene hadde felles stø med grupper av naust samlet. Urbanisering innerst i Gandsfjorden har så godt som utslettet de gamle naustemiljøene der, men østover langs kysten er flere bevart. Sjøen holdt seg lenge som den viktigste kommunikasjonsåren for Riska og Høle, men i 1880-årene var det et godt utbygd nett av bygdeveger fra Sandnes til Høle og Riska.

Den vestlandske hovedveg mot Stavanger var ferdig i 1804 og gikk utenom strandstedet, litt opp i høyden mot vest. Den ble omarbeidet på slutten av 1840-tallet og da ført gjennom strandstedet. Sist på 1860-tallet var bygdevegene som skapte knutepunktet Krossen lenger sør i Sandnes ferdige. I 1878 åpnet Jærbanen mellom Egersund og Stavanger. Samlet førte dette til at tyngdepunktet i byen ble flyttet fra Strandgata på Norestraen til Langgata og Krossen.

Siden registreringen ble avsluttet midt på 1980-tallet har vegnettet gjennomgått store endringer. De viktigste gjelder E39 (tidl. E18) mot Stavanger, som er lagt utenom bykjernen og Ryfylkevegen, Rv. 13, som har fått ny trasé fra Hove til Vatnekrossen og forbi Høle tettsted.

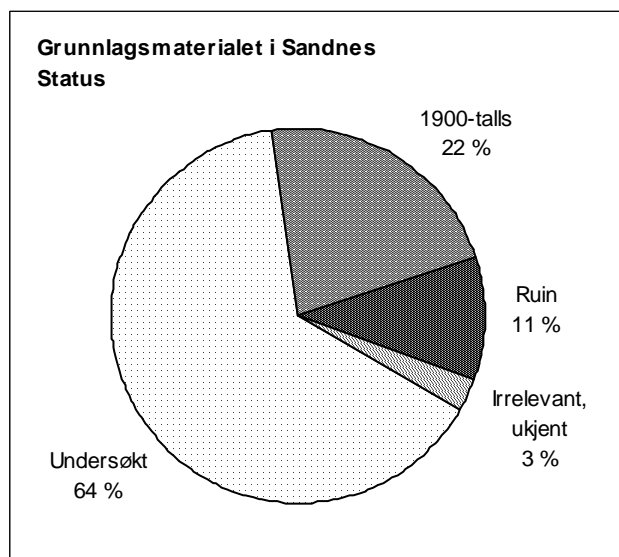


1102-034-601 Sjøvegsforbindelse var lenge viktig for gårdene mot Høgsfjorden. Hammer og Bersagel har naustene sine samlet i Dreggjavika, en bruksrett som går langt bakover i tid. Mens fellesskapet i klyngetunet ble oppløst med utskiftingene, og bygningsmiljøene endret i andre halvdel av 1800-tallet, representerer gårdenes felles nausteplasser og båtstøer fortsatt en gammel eiendoms- og bruksstruktur. Dreggjavika var som regel isfri om vinteren, noe som var en stor fordel. Miljøet er høyt prioritert i verneplanen som vernegruppe 2.

2.3 Grunnlagsmaterialet for MOV-undersøkelsen i Sandnes

2.3.1 Antall undersøkte hus

| Registrerte objekter 1979-88 | Objekter datert til 1900-tallet | Irrelevant | Ruin | Ukjent | Undersøkte bygninger 2002 |
|------------------------------|---------------------------------|------------|------|--------|---------------------------|
| 1214 | 270 | 14 | 129 | 20 | 781 |



Det totale antall registrerte objekter i perioden 1979–1988 er 1214. Av disse ligger 781 hus til grunn for MOV-undersøkelsen i Sandnes. Da er hus datert til 1900-tallet, objekter som ble registrert som ruiner etter hus, andre typer minner og andre registreringer som faller utenfor undersøkelsen, trukket fra.

2.3.2 Registreringstidspunkt

Registreringen foregikk over 11 år fra 1979 til 1988, med tyngdepunkt fra 1980–83.

De to første årene var registreringen konsentrert om områder i Høle og Riska. Fra 1981 til 1983 foregikk registreringen i

hovedsak i og omkring Sandnes sentrum, i tillegg til Julebygda. Det siste året med ordinær registrering, 1984, gjaldt resterende områder i Høle. I 1987 og 1988 ble noen få hus registrert i forbindelse med arbeidet med kulturminnevernplanen.

2.3.3 Spesielle forhold ved SEFRAK-registreringen i Sandnes

De fleste av de registrerte 1900-talls husene står i Sandnes sentrum, eller sentrumsnære områder. Men det er spredte 1900-talls hus med fra de fleste kretsene. Det er registrert en del andre typer minner enn hus, og en god del ruiner. Miljøregistreringer har vært brukt, noe ved den ordinære registreringen, men først og fremst som grunnlag for arbeidet med verneplanen i 1987. Da ble Sandnes sentrum, Figgjo og utvalgte andre miljøer gått over og knyttet til miljøskjema. Med 1900-talls husene inkludert ligger Sandnes noe i overkant av landsgjennomsnittet registrerte pr. kommune som er ca. 800.

Registreringene har en jevn og god kvalitet. Opplysningene på skjemaene er fylt ut og bildekvaliteten er god. For den videre bruk av dataene i MOV-analysen er det gjort noen få endringer i valg av koder for sosial miljøsammenheng og opprinnelig funksjon.

Under feltarbeidet for MOV-undersøkelsen kom det ikke fram åpenbare hull i tilfanget, trolig har de fleste hus fra før 1900 kommet med.

2.3.4 Registreringskretser

Kretsinnstillingen i Sandnes er organisert etter de samme tellekretser som Statistisk sentralbyrå brukte ved folketellingen i 1970. Disse tok utgangspunkt i befolkningstetthet. Det var 35 tellekretser i kommunen. Noen av disse ble av praktiske årsaker ved registreringen slått sammen, slik at SEFRAK bygger på 27 kretser med registrerte hus. Det er særlig i Sandnes sentrum og sentrumsnære områder at kretser er slått sammen.

Kretsene er brukt som utgangspunkt for å belyse eventuelle geografiske variasjoner i tap og endring. Det er sett på forskjeller mellom tidligere kommuneenheter og mellom tettbygde og spredtbygde områder.

2.3.5 Tidligere kommuneenheter

For å se på forskjeller mellom større geografiske områder enn tellekretsene er det i Sandnes tatt utgangspunkt i kommuneinndelingene før kommunesammenslåingen i 1965. I den nye storkommunen Sandnes inngikk tidligere Sandnes by, Høyland kommune og Hetland øst for Gandsfjorden og det meste av Høle.

Sandnes by

Tellekretsene 1–4 (slått sammen til registreringskrets 1 i SEFRAK) samsvarer i hovedsak med grensene for byen Sandnes før 1965. Sentrumsområdene hadde en stor folketilvekst i årene etter kommunesammenslåingen, men den har siden flatet ut i forhold til veksten i øvrige deler av kommunen.

Strandstedet Sandnes utviklet seg fra midten av 1800-tallet med et differensiert næringsliv med handel og industri – det vokste det fram en bymessig bebyggelse. I 1848 var bebyggelsen så omfattende at bygningsloven ble gjort gjeldene. I 1860 ble strandstedet skilt ut fra Høyland som ladested og byen fikk reguleringsplan. Planen fulgte tidens skikk med et rutenett lagt vinkelrett på gamle innfartsårer gjennom byen. I utgangspunktet tok ikke planen hensyn til terrenget, men etter hvert som byen vokste ble det vanskeligere å følge prinsippet. I 1904 ble loven om murtvang gjort gjeldende for Sandnes. Den fikk kun begrenset virkning for sentrum, da det meste alt var bebygd med trehus.

Etter hvert som Sandnes ble større, fikk byen flere offentlige og private institusjoner. Kirken ble innviet i 1882, Sandnes Sparebank med bl.a. lokaler for kommuneadministrasjonen i 1895 og den store folkeskolen i 1899. Flere ble reist utover 1900-tallet. Flere er med i registreringsmaterialet.

Det er naturlig nok Sandnes by som har flest registrerte hus med opprinnelig tilknytning til handel, industri, fast bosetting uten spesiell næringstilknytning og offentlige institusjoner. Men også her kan det spores hus fra et eldre lag, fra en tidligere gårds- og strandsitter/fisker bosetting.

Byen består av ulike områder. *Norestranden* med Strandgata har den eldste bebyggelsen. Den har vokst fram langs sjøkanten og hovedvegen, litt etter litt og i hovedsak uten regulering. Utgangspunktet var strandsitterstuene nede ved sjøkanten. Etter hvert som strandstedet vokste fikk bygningsmassen bakgrunn i et mer variert næringsliv. Fordi Norestraen har blitt liggende utenfor sentrumsutviklingen og lenge var saneringstruet, bl.a. på grunn av trafikkutviklingen på 1960- og 70-tallet, har miljøet som helhet og mange hus bevart et autentisk preg. Norestraen er regulert til spesialområde bevaring.

Langgata og de nærmeste kvartalene har tett bebyggelse, i hovedsak yngre enn Strandgatas og bygd ut etter at Krossen ble kommunikasjonsknutepunkt og handelssenter rundt 1870. Bebyggelsen består av mindre bygårder bygd for kombinert bolig og erverv. Som helhet er disse sentrumskvartalene mer preget av endringer, men har enkelthus og mindre miljøer som har bevart et opprinnelig preg.

Fjærå i Vågen ble etter hvert et rent industriområde. Det første industrianlegget var Graverens teglverk på Høylands del av Vågen i 1852. Området ble bygd ut på fyllinger av gammel fjæregrunn, dels på brekkasje fra Graveren. Ved århundreskiftet kom de to store ullvarefabrikkene Uldvaren og Kamgarn på byens grunn. Industriutbyggingen av området har fortsatt opp til våre dager. I dag har handelen og andre servicenæringer og institusjoner overtatt.

Høyland

Høyland er i areal den største av de tidligere kommunene og den mest mangfoldige mht. variasjon i naturgrunnlag og næringsliv. Den omslutter Sandnes og den historiske utviklingen er tett sammenvevd med byens. Registreringsmaterialet fra Høyland speiler den store variasjonen i næringsgrunnlag.

Man snakker gjerne om Høyland fjellbygd og Høyland flatbygd. Høyland fjellbygd hører til Ryfylke, Høyland flatbygd er del av Jæren. Tettstedsbeltet fra Stavanger over Sandens til Gandal følger daldraget sørover fra Gandsjorden og skiller de to landskapene. Her går også de store kommunikasjonsårene i regionen.

Det lavere slettelandet i vest utgjør et sammenhengende jordbrukslandskap preget av fulldyrka arealer. Bruka ligger tett, lange sammenhengende steingarder, trekker og leskoger er karakteristiske innslag i kulturlandskapet. Oversikten over husdyrtetthet i gjeldende kommuneplanen (miljøplan, kap. 3) viser et markert tyngdepunkt i dette området, hovedvekten av melkeproduksjon foregår her. Fortsatt er Høyland en av de beste jordbruksbygdene på Jæren, et resultat av en utvikling som startet midt på 1800-tallet. Rogalands første landbruksskole, Buddegarden, ble anlagt på Austrått i 1840-årene. Det er i Høyland vi finner de største gårdene i Sandnes, og det speiles i utforming og dimensjoner til den registrerte bebyggelsen.

Landskapet i Høyland fjellbygd er variert og kupert, og brukene ligger mer spredt. Også her er det store områder med sammenhengende dyrka jordveg, men i tillegg store områder med mer karrig, myr-, lyng- og gressmark. Lange steingjerder, steinrike beitehager i liene og stor åpenhet preger kulturlandskapet.

Jordbruksinteressene i Høyland har utover 1900-tallet gitt utslag i flere store nydyrkingsprosjekter. Mange gamle myrer er dyrket opp. Et særlig markant prosjekt som berørte flere kommuner var tappingen av Stokkavannet først på 1900-tallet.

Høyland kirke med prestegård ligger i overgangsonen mellom fjellbygda og flatbygda. Her har vært kirkested siden middelalderen. Dagens kirke fra 1841 er en kjent empirekirke, tegnet av slottsarkitekt Lindstow. Den regnes for å ha inspirert mange husbyggere når det gjelder lokal utforming og utsmykking av regionens karakteristiske empirehus.

Administrasjonssenteret i Høyland kommune lå på Skeiane, et steinkast fra rådhuset i dagens storkommune. Den gamle Futegarden på Hana representerer et annet historisk sentralsted.

Andre mer lokale sentre er Vatne – med utgangspunkt i militærleiren Vatneleiren, knutepunktet Sviland og industristedet Figgjo. Bare Figgjo har bakgrunn fra før 1900. Julebygda i Malmheim er et knutepunkt i den mest "jærsk" delen av Sandnes. Stasjonsstedet Gandal har grodd sammen med tettbebyggelsen sør for byen, liksom Lura nord for byen.

Områdene innerst i Gandsfjordbotnen, mot byen, på Hana og Graveren fikk tidlig bymessig bebyggelse, dels arbeiderforsteder og handels-/handverksmiljøer langs innfartsvegene, dels villabebyggelse. En utvikling som ble forsterket da loven om murtvang ble gjort gjeldende innenfor byen i 1904.

En betydelig del av den nåværende storkommunens industrihistorie har opprinnelse i Høyland. Det gjelder først og fremst områdene som grenser opp mot byen, Vågen, Graveren, Hana – med teglverk, tekstilfabrikker og hermetikkfabrikker. Videre sørover grynøllene og garveriene i Lunden/Stangeland og møbelfabrikkene i Gandal langs jernbanen. I tillegg kommer industristedet Figgjo på grensen mot Gjesdal helt i sør. Nyere industriområder/næringsparker har i hovedsak kommet sør for Ganddal og i Forusområdet mot Stavanger.

Det er Høyland som står for tyngden i befolkningsøkningen i Sandnes i antall, med nærmere 43 000 innbyggere i 2001 – en vekst på over 52 % siden 1980. Alle bydeler i Høyland har hatt vekst, men den er høyest for Stokke/Lura/Trones og Austrått/Høyland.



1102-031-065-067. Høle prestegård med prestegårdsnaustet. Husene i anlegget skal være bygd på 1860-tallet. Presten hadde eget naust på prestegårdseiendommen, selv om Hølesjøen med naustegruppa til Hølebruka ligger like ved. Hovedbygningen, som ble pusset i 1973 med bl.a. nye, moderne vinduer, er i dag ført tilbake til et mer opprinnelig uttrykk, noe nye høykorsvinduer av sveitserstilstype bidrar til. Huset er tegnet av arkitekt von der Lippe – et av få arkitekttegnede hus i registreringsmaterialet.



1102-017-093, Høgevollveien 1, Emmanuel Simonsen villa på Hana fra siste del av 1800-tallet. Emmanuel Simonsen var leder for flere av potteriene i Sandnes, og huset er et av de mest herskapelige i materialet.

Høle

Med unntak av Oltesvik krets ble Høle innlemmet i Sandnes storkommune i 1965. Landskapet er kupert og variert. Næringslivet har fra gammelt av vært en kombinasjon av jordbruk og fiske. Tyngden i bosettingen er knyttet til strandsonen ved Høgsfjorden. Her ligger de gamle gårdene med bebyggelsen samlet i grender, med store utmarksområder mellom. Gårdsbebyggelsen i hei og dalområdene innover er mer spredt. Jordbrukslandskapet og vegetasjonen er variert. Mange og fint opplagte steingarder, styvingstrær og lunner med varmekjær lauvskog er med å prege kulturlandskapet. Bruka er gjennomgående mindre enn i Høyland, og det speiles i den registrerte bebyggelsen. Mange småhus, gjerne i gråstein, som eldhus vedhus, smier, sommerfjøs, i tillegg til våningshus og løe er karakteristisk. Flere av registreringsmaterialets kvernhus befinner seg i Høle.

Primærnæringene dominerer registreringsmaterialet fra Høle. Det er få fysiske minner etter den spredte industrien som har vært her, det meste har form av "andre minner".

Som kirkested siden middelalderen var Høle lenge et sentrum i Høgsfjord. Kirkesognet var lagt større enn i dag og omfattet det meste av fjorden. Kirken og prestegården som ligger her i dag er fra 1860-tallet. Administrasjonsstedet for Høle kommune før 1965 var ved Høle kirkested. Midt på 1800-tallet var Apalstø litt sør for kirken det viktigste handlestedet i Høgsfjorden, her var også tingsted for Høle og Forsand og her kom rutebåtbygge. Fortsatt er Høle kirkested et bydelssenter. Et annet mindre senter er Ims. Her ligger i dag en forskningsstasjon for fisk fra 1978, men stedet hadde tidligere handel, et lite meieri og var utskipingssted for kiselguhren fra Imsvassdraget rundt 1900.

Høle er tynt befolket sammenlignet med resten av Sandnes, men det har vært en liten folketilvekst, nær 3 %, i løpet av de 20 årene som har gått siden registreringen, veksten kom i hovedsak på 1990-tallet.

Riska

I 1965 kom Riskakverven sogn av den tidligere kommunen Hetland med i storkommunen Sandnes. Hetland vest for Gandsjorden ble lagt til Stavanger. Naturforhold og næringsgrunnlag er likt Høle, jordbruk og jordbruk i kombinasjon med fiske har vært den viktigste næringsveien. Kulturlandskap og bebyggelse har mye av den samme karakteren som i Høle.

Riska har fra langt tilbake vært nært knyttet til Stavanger. Med god forbindelse sjøvegen fant riskabøndene her et marked for sine jordbruksprodukter. Samtidig hadde leiemaling av korn for stavangerfolk på gårdskvernene i Frøylandsbekken lange tradisjoner. Det viktigste, eldre industriforetaket, Hommersåk Mølle, ble drevet av et stavangerfirma.

God havn gjorde Hommersåk til et naturlig bygdesenter, med fast dampskipsrute fra 1890-tallet, kirke fra 1878. På 1910-tallet var det vokst fram en liten tettstedsbebyggelse.

I forhold til utgangspunktet har Riska hatt en betydelig befolkningsøkningen de siste 20 årene – folketallet har vokst med godt og vel 100 % mellom 1980 og 2001. Hommersåk er det største og det mest voksende tettstedet utenom den sammenhengende tettbebyggelsen rundt Sandnes.

2.3.6 Tettbygd/spredtbygd

Både tellekretsene fra 1970 og de senere grunnkretsene (f.o.m. 1980) skiller mellom tettbygde og spredtbygde kretser. Dette ligger til grunn for analysen av mulige konsekvenser av tettstedspress for den eldre bebyggelsen. I løpet av undersøkelsesperioden har flere kretser i Sandnes blitt definert som tettbygde. Tellekretsene fra 1970 er derfor justert mot situasjonen i 2001 med hensyn til tettbygd/spredtbygd. Tettbygde områder i Sandnes er foruten Sandnes gamle byområde, Figgjo, Gandal, Hana, Austrått, Stangeland, Trones, Lura, Hommersåk, Sandve – og fra 2001 Høle og Sviland.



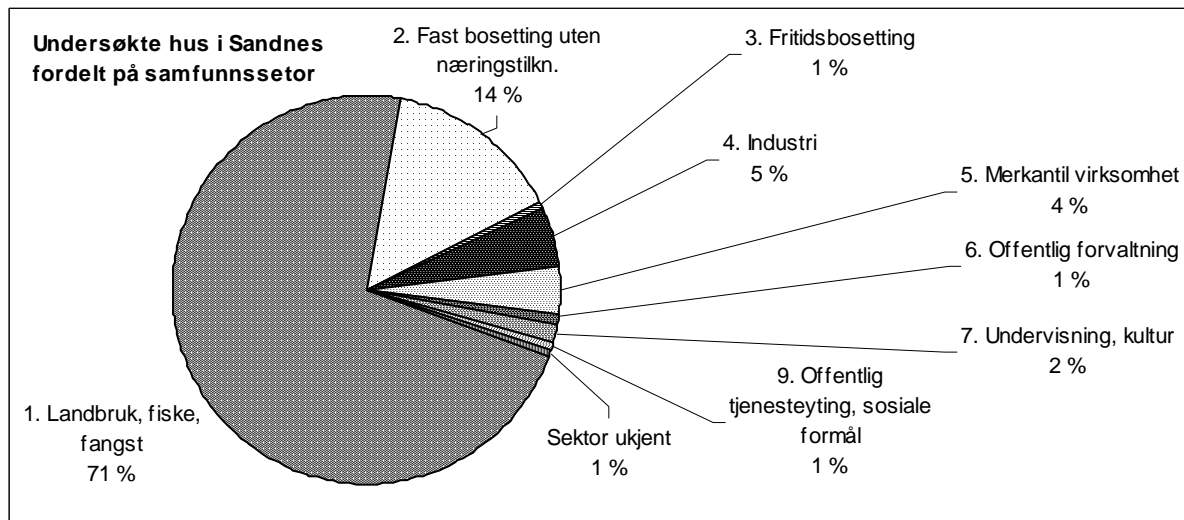
1102-022-013. Smeaheiveien 27, Trones. Et lite våningshus og vedhus er rester etter et tidligere arbeiderbruk som lå ved den gamle vegen mellom Sandnes og Smedaheia. Små lommer med eldre hus langs gamle innfartsveger mot byen er med å gi de tettbygde områdene rundt byen en historie. Området var utbygd med boliger ved registreringen i 1982.



1102-034-099, 100. Ved Imsavika, rett oppfor naustene, er det en liten samling eldre hus langs vegen. I huset til høyre var det en tid meieri og krambod. I huset til venstre holdt en smed til. Da Stavanger Kieselghur drev her i et par tre tiår rundt århundreskiftet var Ims et industristed med stor virksomhet og langt flere hus. Men virksomheten stoppet opp rundt første verdenskrig, Imsavika utviklet seg ikke til noe tettsted og industribyggene ble revet. I stedet inntok byborgerne området med sine landsteder. Husene på bildet ble tidlig kjøpt opp som sommerboliger.

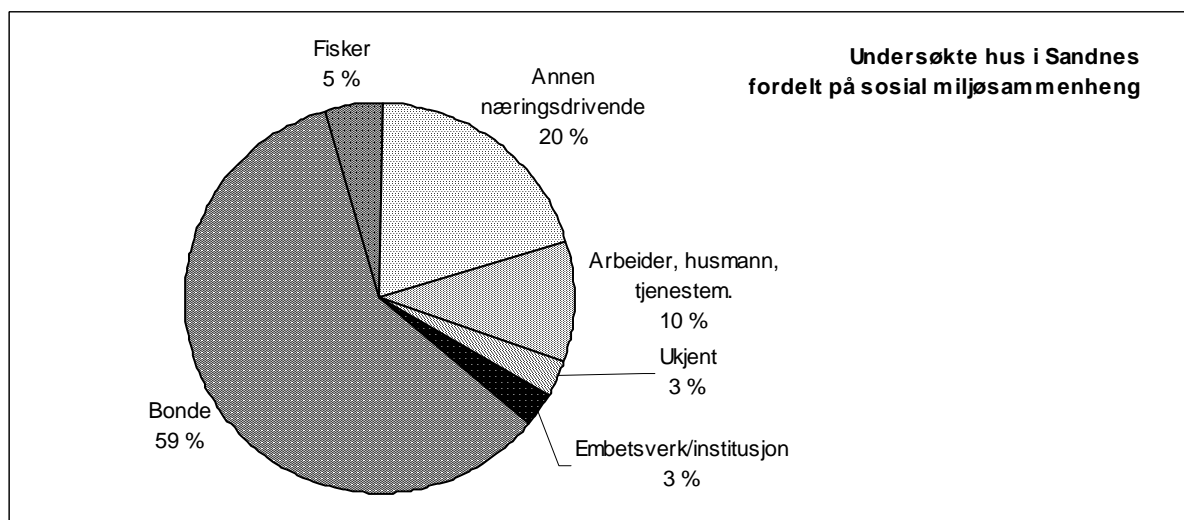
2.4 Egenskaper ved undersøkte hus i Sandnes

2.4.1 Samfunnssektor



I det undersøkte Sandnes-materialet er det registrert hus knyttet til alle SEFRAKs 9 samfunnssektorer. Sektordiagrammet viser hvilke samfunnssektor bygningene var knyttet til da de ble bygd. Fordelingen viser at landbruket har den største andelen (med 563 hus), men også at andre sektorer er representert med flere hus. Det er Sandnes by som gir dette utslaget. Differensiert næringsliv i byen og bynære områder gir et større spekter når det gjelder kulturminnenes samfunnstilknytting. Tidlig urbanisering spores særlig i "2. Fast bosetting uten spesiell næringstilknytting", men også i sektorene knyttet til "4. Industri" og "5. Merkantil virksomhet".

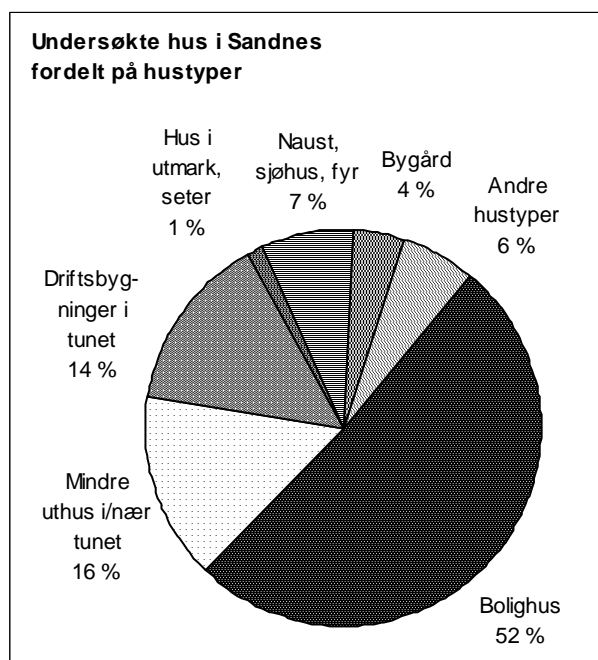
2.4.2 Sosial miljøsammenheng



Sektordiagrammet viser hvilke sosiale miljøer som har satt spor etter seg i den registrerte bygningsmassen. Sammenlignet med de fleste andre kommunene som er med i MOV-undersøkelsen viser materialet fra Sandnes en relativ stor spredning på de ulike kategoriene. Det reflekterer igjen at Sandnes fra gammelt av har hatt et differensiert næringsliv, at Sandnes er en gammel by og at industritradisjonene i Gandsfjorden strekker seg bakover i tid. Hus knyttet til kategorien "Bonde" utgjør litt over halvparten, 464 hus. Her inngår også "fiskerbonden", som ikke trer fram som egen

kategori i SEFRAK. For mange av bøndene, bl.a. småbrukerne i Ryfylke-delen av kommunen, var fiske en viktig del av næringsgrunnlaget. De fleste i kategorien "Annen næringsdrivende" er kjøpmenn eller håndverkere/småindustri-drivende – i hovedsak i Sandnes by, men også de andre tettstedene bidrar. Arbeidere og husmenn utgjør hovedbolken i kategorien "Arbeider, husmann, tjenestemann", med omtrent like mange hver, av tjenestemenn er det færre.

2.4.3 Bygningstyper



De registrerte bygningene fordeler seg på 21 bygningstyper. "Bolighus", i alt 400, utgjør nær halvparten av alle registrerte hus. Det gjelder bolighus både på landet og i byen – andelen er henholdsvis $\frac{3}{4}$ og $\frac{1}{4}$. Det er et stort hopp til den nest største gruppen "Mindre uthus i/ved tunet" som består av eldhus, vedhus, skjul, små verksteder m.m. De fleste er knyttet til gårdstunene, men også her står ca. $\frac{1}{4}$ i sammenheng med andre bolighus eller bygårder. Det er svært få tradisjonelle stabbur i Sandnes, bare tre er med i undersøkelsen.

De fleste hus i gruppen "Driftsbygninger knyttet til tunet" er av typen *enhetslåve* med mange funksjoner samlet under ett tak. Men innslaget av enkeltstående låver, fjøs og lignende er også merkbart – litt over $\frac{1}{3}$ av driftsbygningene hører til denne typen og representerer en noe eldre tradisjon.

SEFRAK-rapporten for Sandnes (fra 1988, byggeskikksanalyse etter førstegangsregistreringen) viser at det er mange overgangsformer mellom rekken av sammenstilte uthus og enhetslåven med "alt under ett tak", og at det ofte er et skjønsspørsmål å bestemme kategori. Men enhetslåven, i form av den sammenbygde driftsbygningen i hovedsak under ett tak, regnes som relativ gammel i Sandnes, den skal ha blitt vanlig i Høyland rundt 1850, noe senere i Høle. Derfor har mange av husene som i denne undersøkelsen er kategorisert som "driftsbygning" også en høy alder. Den fullt utviklede enhetslåven/sveitserlåven, med full gjødselskjeller under fjøset og kjørelem over, kom imidlertid først til Sandnes et godt stykke ut på 1900-tallet. Den er derfor ikke representert i undersøkelsesmateriale.

"Hus i utmark, seter" utgjør kun en liten andel av grunnlagsmateriale, og her er det flest kvernhus, noen få sommerfjøs. Det reflekterer at det er lenge siden seterbruk og utmarksslåtter hadde noen betydning i Sandnes. Det er registrert noen få tufter med tradisjon om seterbruk.

Sandnes beliggenhet til sjøen reflekteres i materialet. I gruppen "Naust, sjøhus, fyr" dominerer naustene. Hus knyttet til sjøbruket er registrert både i byen og i distriktene.

"Bygård" er i denne undersøkelsen definert som et hus bygd for flere funksjoner, dvs. bolighus kombinert med andre virksomheter, som oftest vil det si handel eller handverk.

Rene næringsbygg innen handel, industri og handverk utgjør halvparten av husene i gruppa "Andre hustyper". At det i industrikommunen Sandnes er registrert så pass få hus som direkte dokumenterer eldre næringsvirksomheter fra før 1900 sier noe om hvor sårbare hustyper dette er. Ellers omfatter denne bolken skoler, forsamlingshus og noen hytter.



1102-006-022–025. Sammenbygd rekke av våningshus, fjøs, løe og hevdaløe på Hodl i Kjosavika, Høyland. Sammenstillingen av bolighus og driftsbygninger har lange tradisjoner i Rogaland. I registreringsmaterialet er den først og fremst dokumentert på husmannsplasser og småbruk. Hodl i Kjosavika har i dag det mest intakte anlegg av denne typen i Sandnes. Husrekka var nylig pusset opp ved registreringen i 1981, og fjøset ble da innredet til gjesterom. Anlegget er ikke endret siden den tid.



1102-001-050. Bygningsmiljøet på Norestraen er typisk for en bydel som har vokst fram over lang tid, det er stor variasjon i hustyper, alder og stilpreg. Strandgata 70 nærmest hører til det eldste laget og er bygd før 1850. Det er et empirehus med midtgangspan, og det er typisk at langsida vender mot gata. Gatedøra midt på var endret til vindu også ved registreringen i 1983. Nabohuset er en typisk "Sandneskasse" fra 1880-tallet. Grunnplanen er "4-delt" med to stuer og gavlveggen vendt mot gata. Hus med 4-delte planer utgjør tyngden av registreringsmaterialet for bolighus/våningshus, trekket med gavlveggen som hovedfasade er et byfenomen.

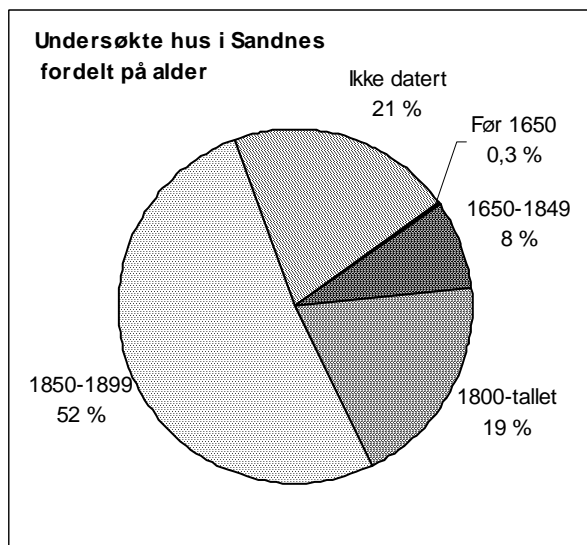


Driftsbygningene i Sandnes har stor grad av særpreget, karakterisert ved bruk av materialer som grind, stein, plankelaft, og hvordan elementene løe, fjøs, hevdaløe (el. hevdhus, rom for gjødsel) og andre rom for dyr er organisert. Denne løa i Bersagel (1102-034-026) fra 1888 er typisk. Takbærende konstruksjon er grind, mens fjøset og hevdaløa, som ligger i bakkeplan under løa til venstre, er i gråstein.



Dette sjøhuset på Simonsbakken er et av få bevarte på Norestraen, og i byen overhode. Det skal først ha vært lager for en av Sandnes større potterier, senere for en havremølle. Ved registreringen i 1983 var det innredet til arkitektkontor. (1102-001-073)

2.4.4 Alder



Diagrammet over aldersfordelingen viser at litt over halvparten er datert til perioden 1850–99. Det faller sammen med en periode med stor økonomisk vekst i Sandnes, med etablering av industrier, bystatus, handel og endringer i jordbruket. En relativt stor andel er kun datert til 1800-tallet. Både innen denne gruppen og "Ikke datert" kan det være relativt gamle hus, fordi byggeåret er gått ut av manns minne.

Kun to hus i Sandnes er datert før 1650, det gjelder to våningshus, ett på Eltravåg og ett på Usken. En slik datering er naturlig nok ekstra usikker, men gir en indikasjon på særlig høy alder. For de eldste husene gjelder dateringen som regel kun deler av huset, eller at materialer har vært brukt på nytt.



1102-014-010. Våningshuset på Buggeland er et av de eldste og mest intakte, klassiske jærhusene i Sandnes. Det har bevart typiske elementer som to skuter, langsgående svol på baksida, gatedør med skilterhusbislag og parstilte vinduer. Huset skal ha fått sin form i 1780-årene, etter tradisjonen ble da et hus fra rundt 1650 tatt ned og laftet opp på nytt. I SEFRAK-registeret er huset datert til 1600-tallet.

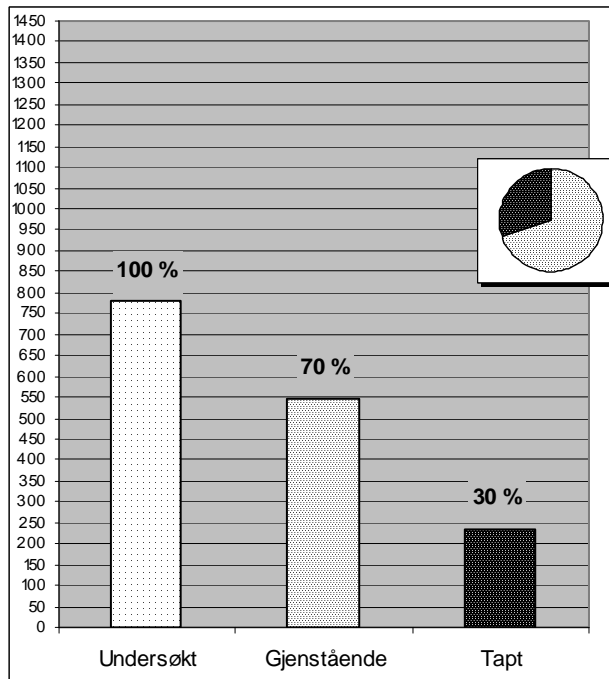


I verneplanen er Buggeland-huset ført opp i vernegruppe 2. Huset er noe utbedret siden registreringen, men tross mindre endringer er det klassifisert som uendret i MOV-undersøkelsen. Det var ikke lenger hovedhus på gårdsbruk i drift ved registreringen, men i bruk som vanlig boligeiendom. Siden er noen nye bolighus kommet i tillegg i nærområdet. Buggeland inngår nå i planlagt boligutbyggingsområde.

3 Resultat

3.1 Tap

3.1.1 Tap – samlet oversikt



Av 781 undersøkte bygninger i Sandnes er 235 tapt siden registreringstidspunktet. Det vil si at 30 % av den undersøkte bygningsmassen fra før 1900 er borte.

546 bygninger, 70 %, står fortsatt.

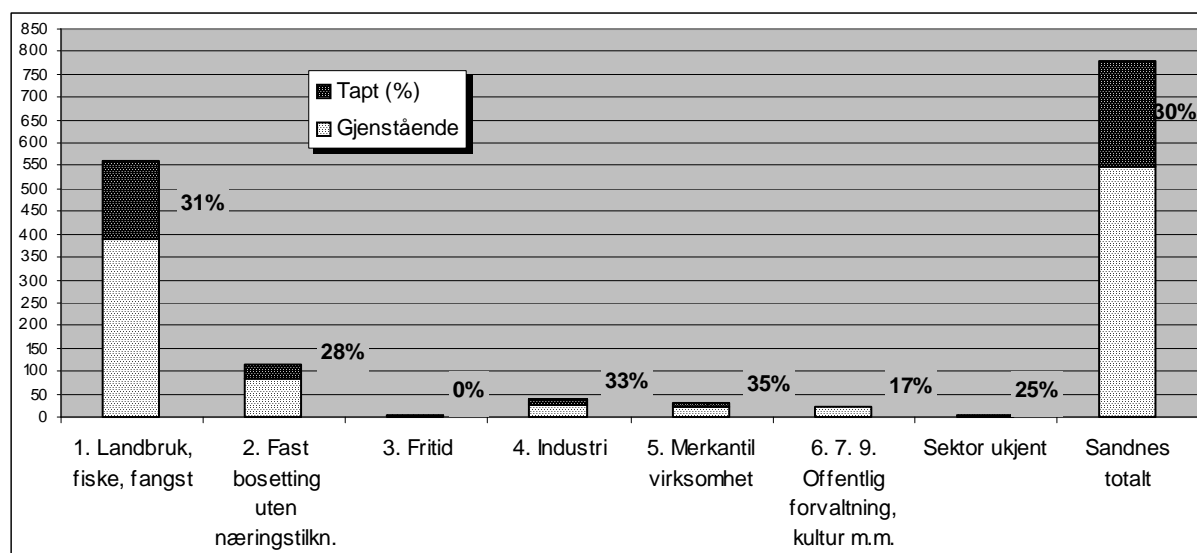


1102-032-024, stall Nordland. Av driftsbygningene i jordbruket er det enkeltstående hus for dyr av typen "fjøs, stall, låve" som har vært mest utsatt for tap – 58 %. Det er en hustype det er vanskelig å finne nye funksjoner til. De står ofte i vegen for bruk av landbruksmaskiner eller utbygging. Denne stallen var i bruk som hestestall til 1931 da ny driftsbygning ble bygd, ved SEFRAK-registreringen i 1984 var den hønsehus. I dag er stallen revet, og driftsbygningen utvidet i retning der stallen sto.



I bymiljøene er det særlig verksteder og uthus i bakgårdene som topper tapsoversikten med høye prosentandeler, selv om tapsandelen i sentrumsgatene totalt sett ligger under gjennomsnittet. Uthuset til Langgata 5 (1102-001-139), som ble revet etter 1987, er typisk. Her var mange funksjoner samlet – vaskehus, vedhus, do, staller, lager og en tid kolonialutsalg.

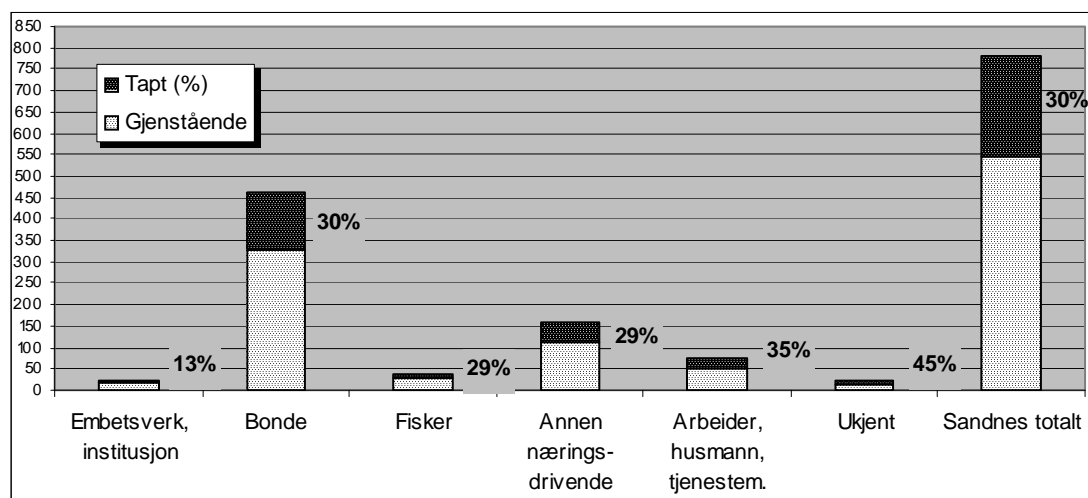
3.1.2 Tap – samfunnssektor



Tapet slår noe ulikt ut mellom samfunnssektorene. Hus knyttet til landbruk, industri og merkantil virksomhet har tap over gjennomsnittet. Målt i prosentandel er tapet størst for hus knyttet til merkantil virksomhet, lavest for hus knyttet til "Offentlige forvaltningen, kultur m.m."

Det forholdsmessig høye tapet av hus knyttet til merkantil virksomhet berører sider ved Sandnes urbane historie. At hus knyttet til "det offentlige" har lavest tapsandeler er som forventet, men innen for denne gruppen er det store forskjeller, hus knyttet til undervisning har tapsandeler lik gjennomsnittet.

3.1.3 Tap – sosial miljøsammenheng



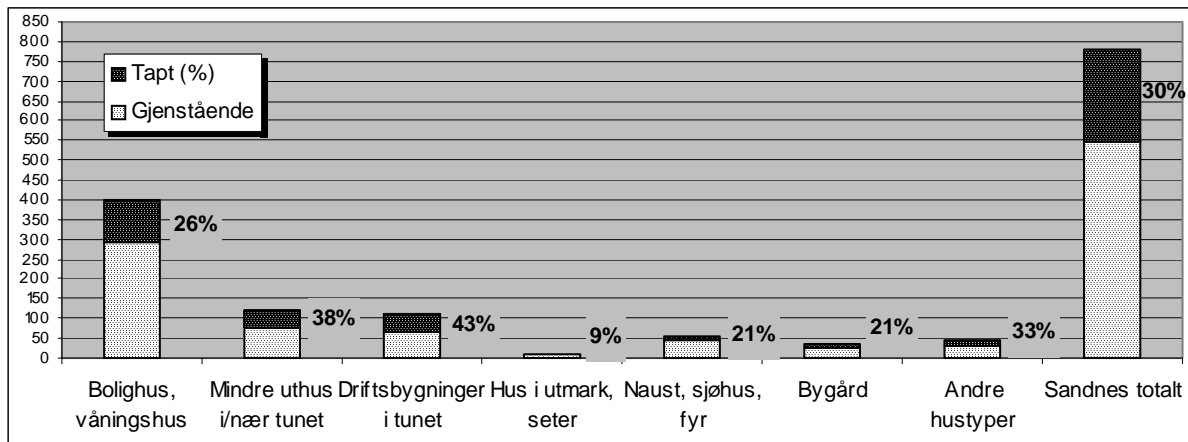
Tapstallene viser at det har skjedd en forskyvning i hvordan de ulike sosiale gruppene er representert i kulturminnebildet, "Arbeider, husmann, tjenestemann" og "Embetsverk, institusjon" ligger i hver sin ende av skalaen med høyest prosentandel tapte for den første, godt over gjennomsnittet, og lavest for den siste.

At tapsandelene for kategorien "Bonde" er lik gjennomsnittet er som forventet for den største gruppen. Tapet for "Arbeider, husmann, tjenestemann" er særlig stort for husmenn – 50 %, lavere for arbeidere – 26 % og kun 10 % for tjenestemenn. Men også et tap på 26 % er merkbart, særlig sett i forhold til at kulturminner som representerer arbeiderhistorien i Sandnes i utgangspunktet var desimert ved

registreringen. Det gjelder i enda større grad kategorien husmenn. De mest marginale plassene er det lenge siden det har bodd folk på, noe bl.a. de registrerte ruinene på nedlagte husmannsplasser i Sandnes forteller om. I forhold til sin betydning og tidligere utbredelse er dette sårbare kulturminner. I denne sammenheng må også tapet i den enda mindre gruppen "Fisker" på 29 % ses. Tapet av kulturminner som dokumenterer vanlige folks levekår i Sandnes er derfor merkbart, og negativt for representativiteten i kulturminnebestanden som helhet.

At kategorien "Embetsverk, institusjon" har lavt tap er som forventet. Hus i denne gruppen blir ofte godt tatt vare på. Men igjen har det betydning at gruppen er sårbar fordi den er så liten, og viktig for representativiteten i kulturminnebestanden som helhet.

3.1.4 Tap – bygningstyper



Søylene viser at det stor forskjell på hvilke grupper hus/hustyper som er tapte. I antall har "Bolighus/våningshus" en stor andel av det totale tapet, men prosentandelen blir likevel under gjennomsnittet. Målt i prosentandel toppe gruppen "Driftsbygninger i tunet" tapstallene. Her er det relative tapet størst for kategorien "fjøs, stall låve", men også den mer moderne "enhetslåven" har tapsprosenten godt over gjennomsnittet.

En annen gruppe med store prosentandeler tapte er "Mindre uthus i/nær tunet". Både de som står i tradisjonelle gårdstun og de som er knyttet til bymiljøene har tap over gjennomsnittet, men det er noe variasjon mellom de enkelte hustypene i gruppen.

Innen gruppen "Andre hustyper" er det særlig tapene av verksteder, industribygg og rene foretningsbygg som drar tapsprosenten opp. Sett i sammenheng med utviklingen for driftsbygningene, har tapene i Sandnes derfor gitt store utslag for hus som dokumenterer næringsvirksomheter – både i det tradisjonelle jordbruket og innen handel/industri. Innenfor "Andre hustyper" har den lille gruppen skolestuer et tap over gjennomsnittet.

"Bygård" og "Naust/sjøhus" har tapsprosenten under gjennomsnittet.

Det er ikke uventet at kategorien "fjøs, stall låve" har den høyeste prosentandelen tapte for én hustype – 58 %. Dette er relativt små hus som står for seg selv eller i rekke med andre i tunet. I Sandnes gjelder dette treskelåver, små sauehus ("gjeråhus"), staller og enkeltstående fjøs og hevdhus. De representerer ofte det eldste sjiktet driftsbygninger.

Når det gjelder tapene av rene nærings- og forretningsbygg (utenom jordbruket og utenom de kombinerte "bygårdene") er tapsandelen nær 40 %, altså godt over gjennomsnittet. Næringshistorisk er disse tapene spredt over hele spekteret av typiske industrivirksomheter i Sandnes. Tapene gjelder hus fra teglverksindustrien; trevareindustrien med snekkerbedrifter og sagbruk; mølle- og garverinæringen; samt handverkspregede virksomheter som smier og bakerier. I forhold til den historiske

betydningen var utvalget eldre hus i disse kategoriene i utgangspunktet lite, noe som gjør tapene mer merkbare.

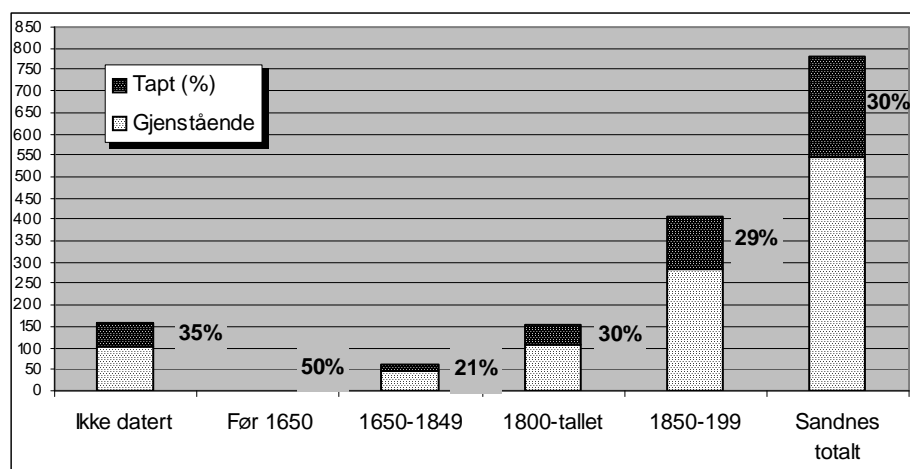
En annen sårbar gruppe hus er små uthus bygd for spesifikke funksjoner, som gårdssmier, vognskjul, vedahus og lignende. I det tradisjonelle gårdstunet er tapet av disse på hele 48 %. Tapet av uthus knyttet til urbane miljøer ligger også godt over gjennomsnittet – 41 %. Et unntak i Sandnes gjelder vaskehus, drengestuer og lignende. De inngår i samme gruppe, men har som hustype et tap på 22 %.

Hus klassifisert som "Hus i utmark, seter" hører gjerne til samme alderssjikt som de eldste driftsbygningene i tunet. Men gruppen slike hus er liten i Sandnes, strukturendringene i jordbruket som gjorde denne typen hus overflødige, var kommet langt før SEFRAK-registreringen ble gjennomført. Ett tap av elleve registrerte gir en tapsandel på 9 %.

"Bolighus/våningshus" er den hustypen det er lettest å holde i opprinnelig bruk, og lavere tapstall er forventet. Men i Sandnes ligger prosentandelen tapte likevel ikke så langt fra gjennomsnittet. Andelen registrerte "Bolighus/våningshus" er svært høy i Sandnes, og i antall topper gruppen derfor tapstallene. 79 våningshus på gårdsbruk og 26 bolighus utenom primærnæringen er tapt. Målt i prosentandel er tapet litt høyere for bolighus utenom primærnæringene.

Tapet for gruppen "Bygård", hus for kombinert bolig og andre "urbane" virksomheter er på 21 % Selv om et tap på 21 % i MOV-sammenheng er relativt høyt, er det markert lavere enn gjennomsnittet. Det er flere forhold som kan ha bidratt til dette. Viktigst er trolig kommunens forvaltning av de eldre miljøene med sentrumsbebyggelse i Langgata og Strandgata. Men det kan også være at dette er en hustype som det har vært lettere å tilpasse opprinnelig funksjon, at de mindre bygårdene hittil har falt godt inn i strukturen av småskalabutikker i gågatene. Hus knyttet til sjøbruket har også en lavere tapsandel enn gjennomsnittet, 21 % – lik bygårdene, men her er det variasjon mellom hustypene i gruppen. Sjøhus har høyest prosentandel tapte – 27 %, mens tapene for de mer tallrike naustene er på 20 %.

3.1.5 Tap – alder

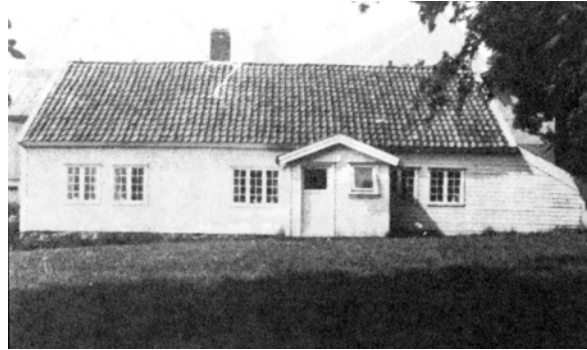


Det er en tendens til at de eldste, i alle fall de med klareste datering før 1850, har noe lavere tap enn gjennomsnittet.

Gruppene "Ikke datert" og "1800-tallet" kan også inneholde mange hus i det eldste sjiktet. Det er derfor sannsynlig at den virkelige forskjellen ikke er så stor. Men at tapsprosenten er markert lavere for gruppen med klarere datering før 1850 kan indikere at kunnskap/tradisjon om høy alder har spilt en rolle i å beskytte hus mot riving. Tapet i gruppen "Før 1650" gjelder ett våningshus på Usken. Endringen i kulturminneloven fra 2001, med meldeplikt for hus eldre enn 1850, har neppe hatt virkning ennå for husene som ble undersøkt i 2002.



1102-020-026. Våningshuset på Stangeland var ute av bruk ved registreringen i 1982. Det var omkranset av boligfelt og ble revet etter få år. Med skuter i hver endevegg og midtgangspan var det en typisk representant for de gamle og noe større, klassiske "jærhusene". Stangelandhuset var et av få (i alt seks) våningshus i Sandnes med to skuter, de øvrige står.



1102-021-023. Våningshuset på Austvoll var et annet eksempel på større jærhus i Sandnes. I alt er det med rundt 30 hus i undersøkelsesmateriale som har elementet skut. 13 av disse (43 %) har gått tapt. Tre var ført opp som høyt vurderte i verneplanen, bl.a. dette. Fem var revet før arbeidet med verneplanen begynte i 1987.



1102-008-001. Som "bolig nr. 2" i tunet i et landbruksområde måtte det eldste "heimahuset" på Sørtun Espaland i Høyland vike plassen. I dag er det to yngre bolighus i tunet. Det var typisk for bolighus med 4-delt planløsning. Langt de fleste registrerte bolighusene i Sandnes er av denne typen. Også hus som bygger på 4-delt planløsning har lange tradisjoner i regionen, men den ble mer og mer utbredt utover 1800-tallet.



1102-031-079. Dette bolighuset i Høle er et av de mindre i materialet, og skal være bygd som legdhus. Ved registreringen i 1984 var det i bruk som sommerhus, men ble revet få år etter for å gi plass til nybygg.



1102-017-104. Austrått, Høyland. Huset var ved registreringen omgitt av villaveger og bolighus, men var opprinnelig våningshuset på en husmannsplass. Få år etter registreringen i 1982 var det revet. Tapsandelen for hus som hørte til småkårsfolk er markert høyere enn gjennomsnittet.



1102-001-131, 132. Sammen med det meste av den eldre bebyggelsen i kvartalet, ble Gjesdalvegen 32 og 36 revet noen få år etter registreringen i 1983, og erstattet med ny sentrumsbebyggelse. De to tregårdene er typiske for bygårdene som ble vanlige fra slutten av 1800-tallet, med gavlveggen mot gata, lokaler for handel i 1. etasje, og boliger over.



1102-001-091. Strandgata 133 ble bygd på 1870-tallet og var bolig for potteriarbeidere. Det ble revet få år etter registreringen i 1983, og er et av få bolighus på Norestraen som har gått tapt.



1102-019-041, 043. Langs Gravarsvegen lå før en rekke hus for arbeidere knyttet til teglverksindustrien. Ved registreringen sto kun disse to, i 2002 var bare ett tilbake (det nærmeste, 041). Begge ble bygd i 1890-åra, og representerer en hustype som ble særlig vanlig i bymiljø rundt århundreskiftet, gjerne kalt "Sandneskassa". Flere av tapene i kategorien "Bolighus" gjelder hus av denne typen.



1102-009-014. Huset inngikk i en gruppe av likartede, men individuelt bygde arbeiderboliger langs hovedvegen gjennom Figgjo. Dette sto lengst unna fabrikken, og ble derfor ikke omfattet av verneplanens gruppe 2. Det er siden revet og erstattet av et større hus. Miljøet var preget av nyere boliger også ved registreringen i 1982, men er siden fortettet.



1102-001-128. Uthuset i Gjesdalvegen 15, var innrettet mot bondehandelen ved innfartsvegen mot Sandnes. Det er et typisk byuthus bygd for mange funksjoner: Stall for kundene, lager for kjøpmannen, torvhus, kjerrehus og vaskehus. Huset er i dag revet. Tapsandelen for denne typen uthus er blant de høyeste, godt over gjennomsnittet.



1102-001-148. Langgata 21. Smia, som sto midt i kvartalet mellom Langgata og St. Olavs gate, ble bygd i 1891 og erstattet da en eldre smie. Eierne, Torkild Raugstad, var en dyktig skips- og plogsmed og "Raugstadplogen" var et begrep på Jæren. Smia ble revet under utbyggingen av eiendommen i 1994, i forbindelse med rehabiliteringen av gårdene mot Langgata, som ledd i prosjektet "Sandnesmodellen".



1102-031-050 til 052, Selvik, uthusrekke på småbruk i Høle, med eldhus flankert av vedhus og sauehus. Vedhuset er intakt, deler av murene til eldhuset er bevart, mens sauehuset er erstattet av nytt skjul – det var i dårlig forfatning ved registreringen i 1979.



1102-033-035. Sauehus Horvedalen, Høle. Små gråsteinsmurte sauehus/sommarhus i skillet mellom inn- og utmark, murt sammen med et steingjerde, er særlig karakteristiske for det eldre kulturlandskapet i regionen. De er sårbare fordi de ikke har vært i bruk på lang tid. Ved registringen var flere i ruin. Siden har taket falt ned her også, men "steinborgene" står fortsatt. Tapsandelen for denne typen hus er over 50%.

1102-021-025. Treskelåven på Austvoll i Høyland, var i opprinnelig bruk til det ble bygd ny driftsbygning i 1956. Siden ble den en tid brukt til sauefføs og grisehus og sist redskapsskjul, men var revet 2002. Den var en klassisk grindabygd løe med fire grindpar og lafta stall i det ene hjørnet. Huset sto for seg selv, litt utenfor tunet, og brukte vannkraft til treskeverket. Tapsandelen for denne typen hus er over 50 %.

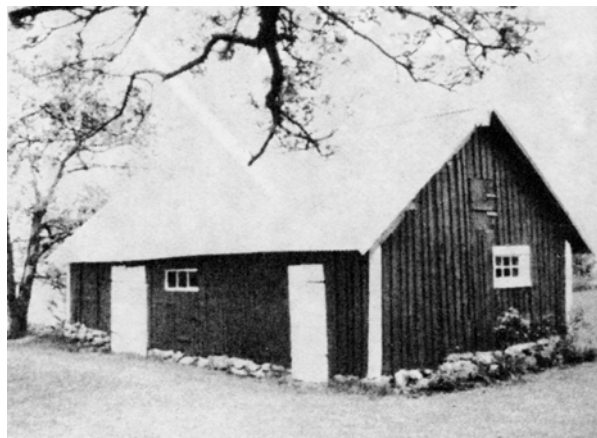


1102-030-088. Løa på Eltravåg i Riska er typisk for driftsbygningene av typen med grindabygd høyrom over hevdaløa og lafta fjøs i motsatt ende. Huset ble revet før 1987 og er erstattet av et nytt, mindre uthus i tunet.

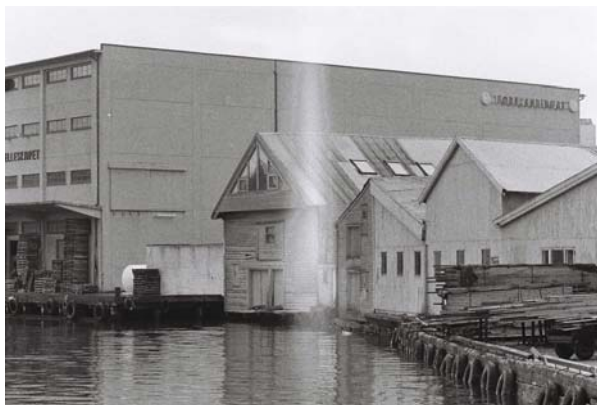
1102-006-006. Hevdaløe, Risholen i Kjosavik, Høle. Huset hadde kraftige gråsteinsmurer og sto inntil fjøset, litt lavere. Denne varianten av hevdaløa er typisk for de eldste driftsbygningene i Sandnes. Huset var dårlig ved registreringen og var revet før 1987.



1102-017-083. Fjøs og vaskehus på "Asser-Hana" var sammen med driftsbygningen revet før 1987. Det sto i et tett firkanttun, typiske for sentrumsnære gårdsanlegg i Høyland. Tunet var alt ved registreringen omgitt av boligbebyggelse. Området er siden ytterligere fortettet.



1102-031-075. Løa på Floen i Apalstø, Høle. Både løe og heimahus på Floen var revet før 1988, for utbygging av eiendommen. Huset representerer "enhetslåven" på de minste bruka og husmannsplassene. Den hadde lafta fjøs og grindabygd høyløe, men her var ikke hevdhus til gjødsla, kun møkkaglugge i veggen.



1102-001-015. Anlegget til Sandnes Trelast brant få år etter registreringen i 1983. Sjøhuset var da et av få bevarte knyttet til den gamle strandstedsbybebyggelsen og trolig det eldste. Konstruksjonen var kraftig bindingsverk med naturvokste "knær" som støtte. Ved registreringen var det fortsatt i bruk som lager og kontor for trelastfirmaet.



1102-030-009. Sjøhuset på bruk 2 på Usken sto for seg selv, rett nedenfor tunet. Det var en typisk del av kulturlandskapet knyttet til fiskerbøndernes bebyggelse på småbruka langs fjorden. Bua var grindabygd, men konstruksjonen sviktet, huset falt sammen. Det er ikke gjenreist, bl.a. som følge av myndighetenes restriktive holdning til bygging i strandsonen.



1102-031-037. Sjøbu Trodalen, Høle, 1979. Sjøbua hørte til et av de små fiskerbruka ved Høgsfjorden, opprinnelig en husmannsplass. I dag er Trodalsvågen bygd ut til småbåthavn, med ny molo og ny kai, den gamle sjøbua er revet.





1102-027-007, 009. Naust Riskastranda. Begge naustene var revet før 1987. Det ene var grindabygd, det andre i en kombinasjon av grind og stein. Naustet til venstre var skadet av storm før registreringen.



1102-019-034. Kolhuset i Vågen var lager for Graverens Teglverk og knyttet til utviklingen innen teglverksindustrien med overgang til kol sist på 1800-tallet. Ved registreringen først på 1980-tallet sto kun to teglverksbygninger eldre enn 1900 i Sandnes – kolhuset og en tørrebløse i sentrum. I dag er begge borte. Kolhuset hadde status som verneverdig gruppe 3 i verneplanen, men ble revet midt på 1990-tallet.



1102-012-042. Åse Dreieri, Ganddalen Høyland. Ved registreringen først på 1980-tallet var det fortsatt næringsvirksomhet i huset. Fabrikken og en tilhørende disponert bolig sto, mens et par arbeiderboliger var revet. I dag er alle minner etter virksomheten borte, og området i ferd med å utbygges.



1102-020-011. Tørkehus for garveri i Alex Kiellands gate, Lunden. Garverinæringen i Sandens var ved registreringen representert ved tre næringsbygg. To står fortsatt, mens dette er revet. Området, som var preget av boligbebyggelse under registreringen, er i dag fortettet. Garveriarbeiderboligen i bakgrunnen står fortsatt.

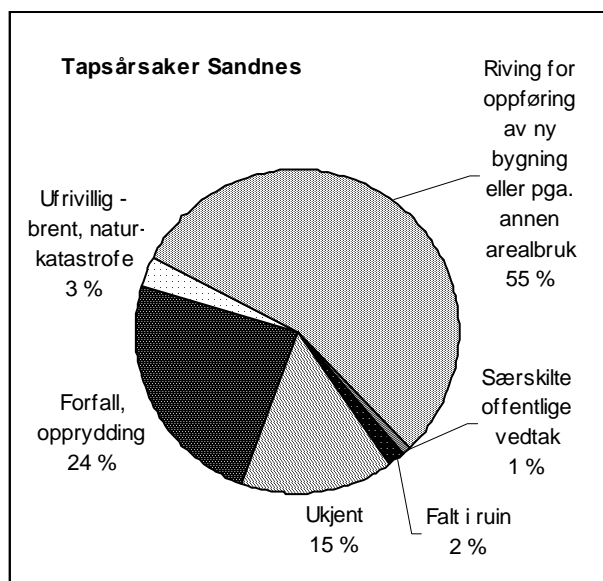


1102-008-016. "Salem", Kyles i Høylands fjellbygd. Huset var bygd som skole og bedehus, men sist i bruk kun som bedehus. Ved registreringen i 1981 var det ute av bruk, og det ble revet få år etter. Uthuset står fortsatt. Skolestuene er den gruppen av offentlige hus som har størst tapsandel i prosent – 38 %.



1102-021-001. Som de fleste av de gamle skolestuene i Sandes gikk også skolestua på Somamyra etter hvert over til å bli foreningshus – her holdt IOGT-losjen Aurora og ungdomslaget Heimly til etter 1931. I 1988 brant huset. Sandnes karateklubb har bygd nytt forsamlingshus på stedet.

3.1.6 Tapsårsaker



Riving for oppføring av ny bygning eller pga. annen arealbruk er den viktigste direkte årsak til at hus er tapt – 55 %.

Generelt forfall, uttrykt i rubrikkene "Forfall, opprydding" og "Falt i ruin" er oppgitt som den direkte årsaken til ca. 26 % av tapene i Sandnes. "Ufrivillig brent/naturkatastrofe" og "Offentlig vedtak" har kun små andeler, henholdsvis 3 % og 1 %.

Sandnes skiller seg fra de fleste av de andre MOV-kommunene ved at så stor andel av tapene direkte kan relateres til ny arealbruk, noe som det er naturlig å se i sammenheng med arealpresset i kommunen. Tilsvarende er segmentet "falt i ruin" lite i kommunen. Det er relativt få hus som har fått stå og falle sammen uten inngrep.

Segmentet "Særskilte offentlige vedtak" gjelder to hus som er revet etter offentlige vedtak, uten at disponering for ny arealbruk er den egentlig årsaken. I Sandnes gjelder det påbud om å rive av sikkerhetshensyn.

"Det offentlige" er direkte involvert i flere av tapene i segmentet "Riving for oppføring av ny bygning eller annen arealbruk" – minimum 25 hus, eller ca. 10 % av det totale tapet. Ca. 4 % av tapene kan knyttes til vegutbygging (inkludert statens vegutbygging), og ca. 4 % til utbygging av annen kommunal infrastruktur. Det gjelder riving for utbygging av infrastruktur i byggebeltene, bl.a. skoler, brannstasjonen på Sandve, "opprydding" i tilknytting til parkanlegg m.m. I tillegg kommer en gruppe våningshus i LNF-områdene, der landbruksmyndighetene som betingelse for å bygge nye våningshus på gården, har krevd det gamle revet. Initiativet til endringen i situasjonen har kommet fra private, men restriksjonene mot nybygg er sterkt medvirkende til at disse husene blir revet. Også disse inngår i segmentet "Riving for oppføring av ny bygningen eller annen arealbruk", og utgjør minst ca. 4 % av det totale tapet.

Oversikten over er grovmasket og årsakssammenhengene kan ofte være overlappende. Oppføring av nye hus på stedet eller ny arealbruk kan ha sammenheng med at huset som sto der var dårlig, eller det kan ha vært brukt som unnskyldning for å rive. Offentlige planer kan ha mange indirekte virkninger på beslutninger om å ta vare på eller rive hus på sikt. Indirekte kan veganlegg og trafikkbelastning være årsak til at hus faller i ruin på grunn av forfall. Og anleggene av de nye store gjennomfartsårene i Sandnes får store følger for arealplanleggingen og utbyggingsmønsteret i kommunen.

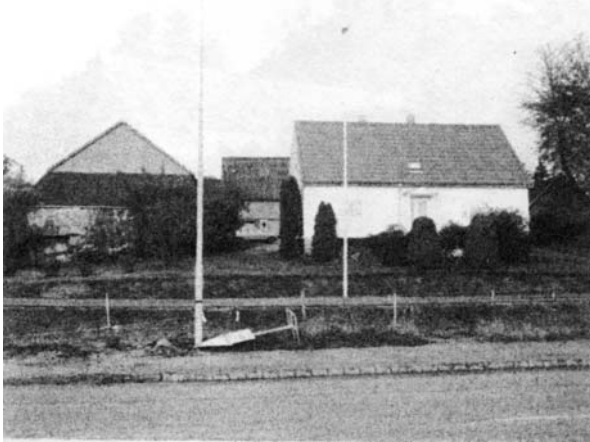
Segmentet "Ufrivillig brent, naturkatastrofe" gjelder i Sandnes hus som er tapt ved brann. Det er ingen opplysninger om hus bygd før 1900, som har gått tapt som følge av uvær, storm og lignende. (Men feltarbeidet gav opplysninger om sjøbu og naust fra 1900-tallet i Høle, som ble tatt av stormen.)

Flytting

Det ser ut som det er liten tradisjon for å flytte eldre hus i Sandnes i dag, selv om dette var utbredt også her tidligere. Det er ingen opplysninger om hus som er revet primært for å flyttes. Flytting er brukt som nødløsning/avbøtende tiltak i ett kjent tilfelle. Det gjelder det gamle heimahuset på Sandved som ble flyttet til Skeiane, etter at området der det sto ble omregulert til offentlig formål, og det ble bygd ny brannstasjon.



Innenfor LNF-områdene er det sterke begrensninger mot å etablere spredt boligbebyggelse, samt å fradele hus og tomter. Normalt er det aksept for én hovedbygning og ett "følgehus" eller "bolig nr. 2". Dette har ført til et forsterket rivepress for eldre våningshus på gårdsbruk og spiller nok inn for de relativt høye tapstallene for denne hustypen i Sandnes. De gamle heimahusa på Fløysvik (1102-033-007) til venstre og Ur-Eikeland (1102-007-028) til høyre, ble revet med denne begrunnelsen. Begge var opprinnelig hovedbygninger på brukene, trolig gamle, men var blitt bygd noe om rundt 1900. De hadde til felles at de var blitt "bolig nr. 2" ved registreringen – de var tatt i bruk som følgehus, mens brukergenerasjonen satt i nyere hus. Ved generasjonsskifter og lignende er dette er en utsatt gruppe hus.



1102-035-002-004. Sandvedtunet bruk 5. Ved utbygging av ny E39 fikk tunet på Sandved bruk 5 en strategisk beliggenhet ved nytt kryss. Eiendommen ble ervervet til offentlig formål, Sandnes brannstasjon og den nye legevakta ligger på stedet nå. Tunet som besto av driftsbygning, torvhus og heimahus ble revet. Heimahuset, et klassisk midtgangshus fra 1840-tallet, ble flyttet til Skeiane og tatt i bruk av Sandnes Kunstforening. Dette er den eneste opplysningen om flytting av hus etter SEFRAK-registreringen i Sandnes.



1102-005-006. Ved registreringen i 1981 var det lenge siden det hadde vært drift og bodd folk på den tidligere husmannsplassen Fjogstadskaret. Da Sandnes kommune overtok eiendommen noen år senere, ble husene revet og hustomtene planert av sikkerhetsgrunner.

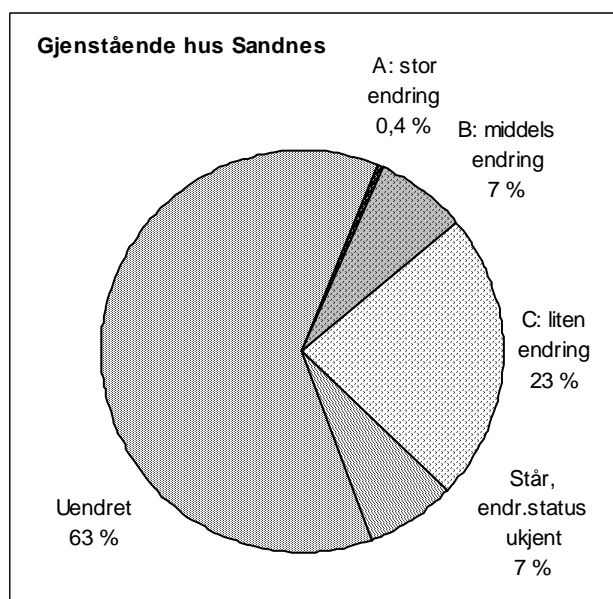
3.2 Endringer av gjenstående bygninger pr. år 2002

Grunnlaget for undersøkelsen er de samme 546 gjenstående bygningene som det er gjort rede for i kapittel 3.1. I dette kapittelet gjøres det rede for hva som har skjedd med disse.

To forhold belyses:

- Endringer i form av tilbygg, påbygg, andre ombygginger
- Bygningenes tilstand/forfall

3.2.1 Endringer – samlet oversikt



169 SEFRAK-registrerte bygninger har blitt endret. Dette er et samletall for endringsgruppene A, B og C og utgjør ca. 31 % av de gjenstående bygningene.

63 % av den gjenstående bebyggelsen fra før 1900 er i store trekk slik den var ved registreringstidspunktet.

Dette gjelder, som nevnt i kapittel 1 ikke bygningenes autentisitet i detaljer. Fornyng av materialer til samme type som ved registreringstidspunktet er ikke registrert som endring her.

For 7 % av bygningene kjennes ikke endringsstatus, halvparten av disse var under utbedring/ombygging på tidspunktet for undersøkelsen eller SEFRAK-registreringen.

Endringsgrader

Sektordiagrammet gir en oversikt over fordelingen av ulike typer endringsgrader, og belyser hvor omfattende endringene i den gamle bebyggelsen i Sandnes har vært.

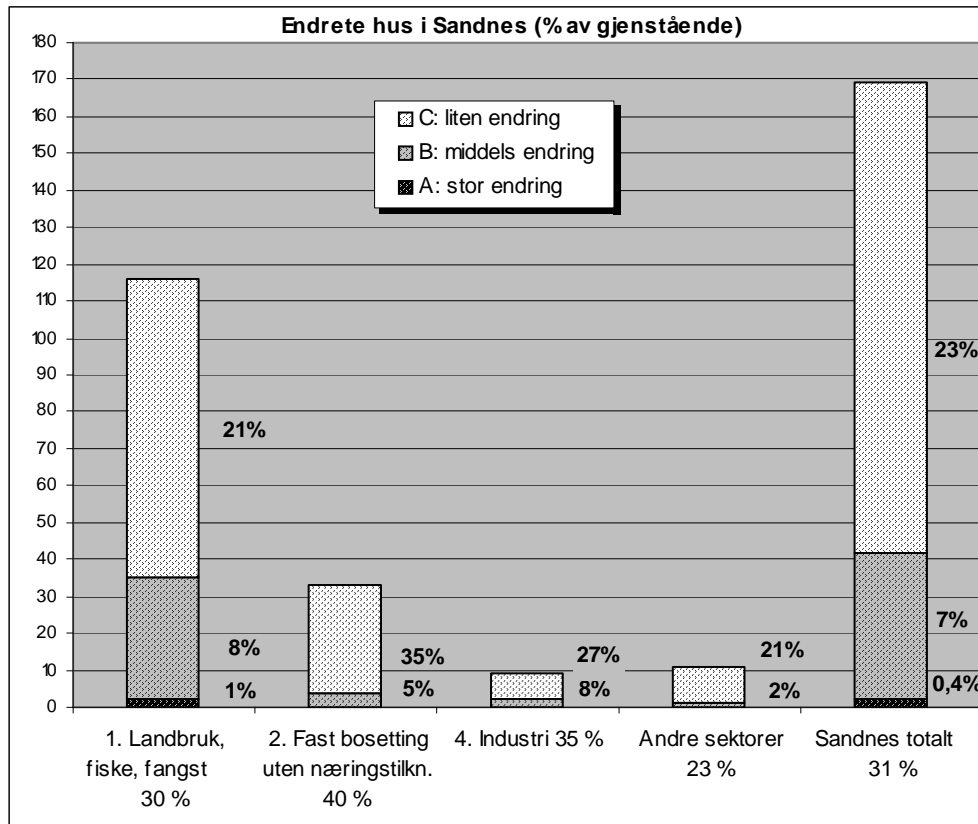
Tallene for Sandnes viser at svært få hus er så radikalt endret at opprinnelig volumkarakter er helt forandret (endringstype A). Flere har vært gjenstand for ulike mindre grader tilbygg/påbygg (endringstype B). De langt fleste endrete husene har kun gjennomgått en utskifting av diverse ytre elementer (endringstype C).

Rundt 20 % av husene i endringstype C har karakter av *stilhistorisk tilbakeføring* – basert på mer eller mindre dokumentert utgangspunkt. For sentrumsområder som Strandgata og Langgata har kommunens byplanavdeling, ved hjelp av arkivarbeid og gamle foto, utarbeidet tegninger som viser opprinnelige/tidligere fasader Dette er et av tiltakene i prosjektet Sandnesmodellen (se kap. 7). Også for noen av husene med endringstype B har deler av endringene karakter av stilhistorisk tilbakeføring – rundt 10 %.

Det er med få unntak bare bolighus og bygårder som har "tilbakeføring" som del av endringen, og det gjelder i hovedsak fasadeendring med skifte fra etterkrigstidas trefags funksivinduer eller senere panoramavinduer, til parstilte toramsvinduer med sprosser og belistning i sveitser- eller empirestil. Noen har ved oppussingen valgt å gå tilbake til krum tegl som taktekke. Kledningen er som oftest av samme type som før, eller den er den gamle. Det har vært mindre tendens til å endre denne i Sandnes.

Tilbakeføring som del av konseptet til Sandnesmodellen er primært fokusert på bymiljøene. Men en grovsortering viser at de endrete husene med tilbakeført karakter fordeler seg relativt likt mellom by og land, i hvert fall når det gjelder endringstype C.

3.2.2 Endring – samfunnssektor



Endringsforekomsten varierer mellom samfunnssektorene. Det er hus i Sandnes urbane miljøer som har gjennomgått flest endringer totalt, særlig gjelder det boligmiljøene. Men andelen mer omfattende endringer, endringstype A og B, er større for hus knyttet til primærnæringene.

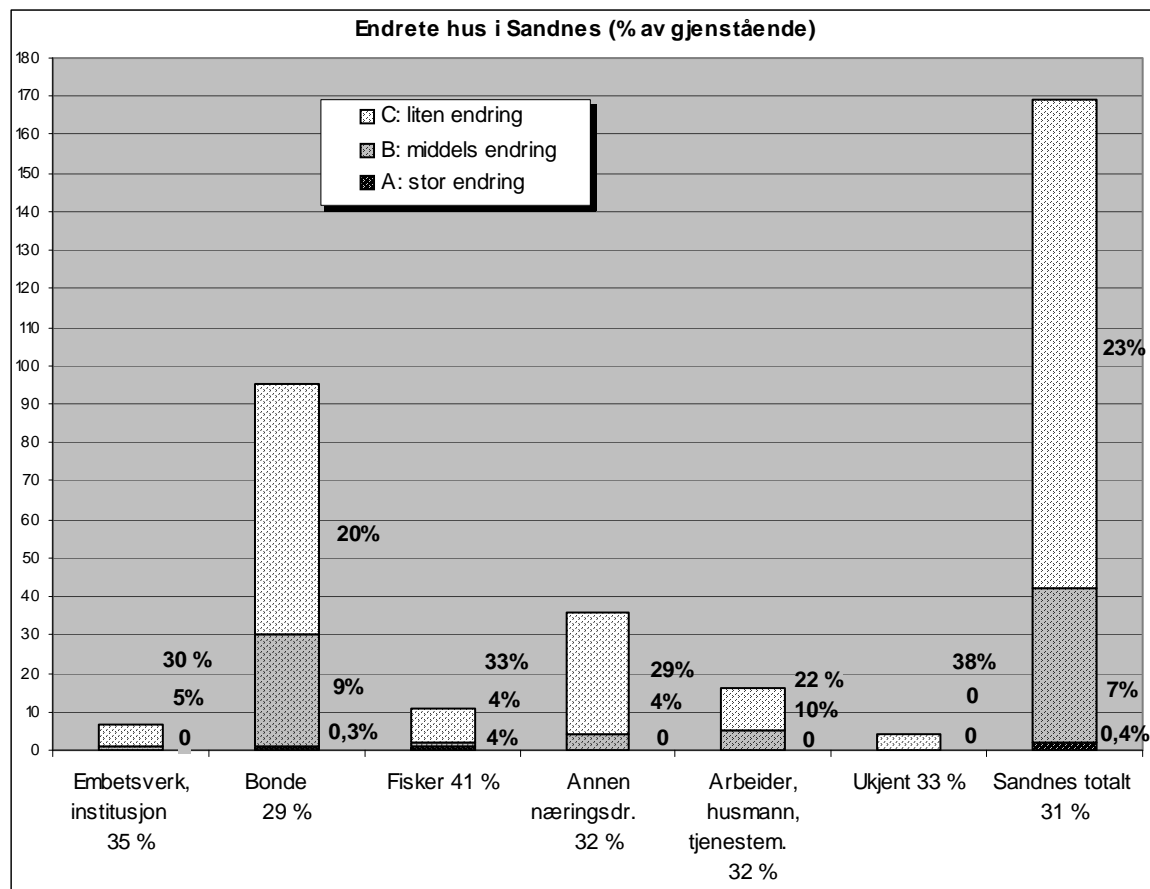
Tallene viser at en stor andel av endringene i sektorene utenom jordbruk og fiske gjelder vedlikehold. At andelen omfattende endringer er større for hus knyttet til jordbruk og fiske kan tyde på at behovet for å endre, sanere, bygge om hus til nye funksjoner er større her. Men restriksjoner mot omfattende endringer i deler av de urbane miljøene kan også spille inn.

1102-001-032. Strandgata 52 A. Panoramavinduer er nylig er skiftet ut til parstille to-ramsvinduer med sveitserstilsdekor. Huset hadde tekke av krum tegl ved registreringen, og denne er nå i ferd med å legges på nytt.

Skifte av taktekke og vinduer er den mest vanlige type endring av endringstype C. For rundt 20 % av husene i denne endringskategorien er resultatet en stilhistorisk tilbakeføring. For de viktigste sentrumsgatene har byplankontoret i Sandnes laget fasadetegninger som viser "før/nå-situasjon". Norestraen er regulert til spesialområde bevaring, og reguleringsplanen har bestemmelser om tilbakeføring til tidligere, eventuelt opprinnelig utseende, ved søknad om fasadeendring.



3.2.3 Endring – sosial miljøsammenheng

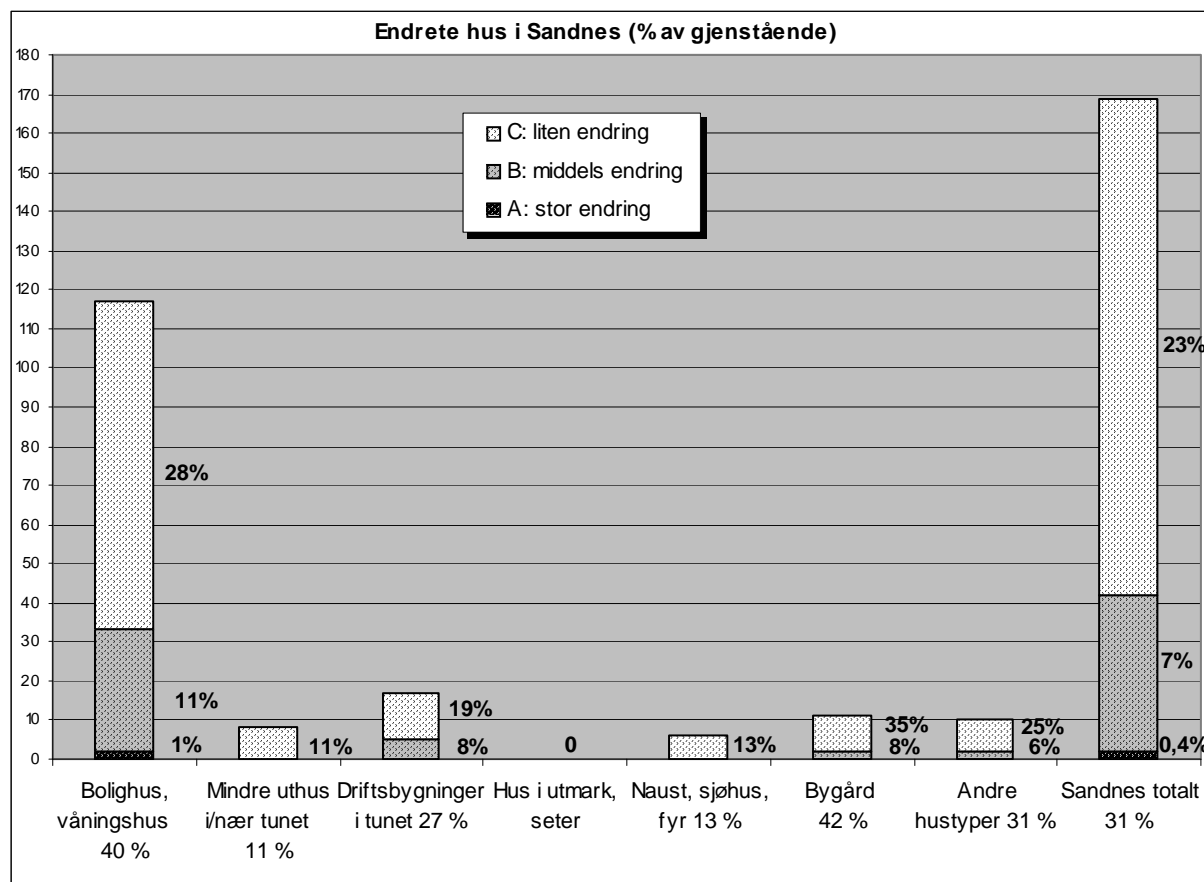


Endringsforekomsten er noe ulikt fordelt mellom de sosiale gruppene. Målt i prosentandel er flest hus endret i kategorien "Fisker", minst for "Bonde" – som til gjengjeld har stor andel hus av mer omfattende endringstype. Hus knyttet til "Embetsverk, institusjon" er noe mer endret enn gjennomsnittet, men endringene her, og for "Annen næringsdrivende", er mindre omfattende.

Bak tallene i den lille gruppen med hus knyttet til "Fisker" finner vi bl.a. en del endringer av mindre kystbruk til ferieformål, men også endringer for å tilpasse dagens krav innen næringen. De fleste endringene er av mindre omfattende type.

"Arbeider, husmann, tjenestemann" hadde høye tapstall og ligger i det øvre sjiktet for endringer totalt. Her er også en relativ stor andel omfattende endringsgrad. Det indikerer at det har skjedd relativt mye i bygningsmiljøene som dokumenterer denne sosiale kategorien.

3.2.4 Endring – bygningstyper



Endringsforekomsten er ulikt fordelt mellom hustypene, og forskjellen mellom dem er stor. Gruppene "Bolighus/våningshus" og "Bygård" har størst prosentandel av de endrete. "Mindre uthus i/nær tunet" og "Naust, sjøhus, fyr" har lavest andel. Andelen til jordbrukets driftsbygninger er noe større, men ligger litt under gjennomsnittet.

At både bolighus og bygårder topper endringsprosentene reflekterer at dette er hus som er i bruk, og at det har vært behov for å foreta endringer/tilpassinger. Det er de rene bolighusa som har flest omfattende endringer, og det er bare her vi finner endringstype A. Det er noe overraskende at bygårdene, som også omfatter næringsfunksjoner, har færre endringer av det omfattende slaget.

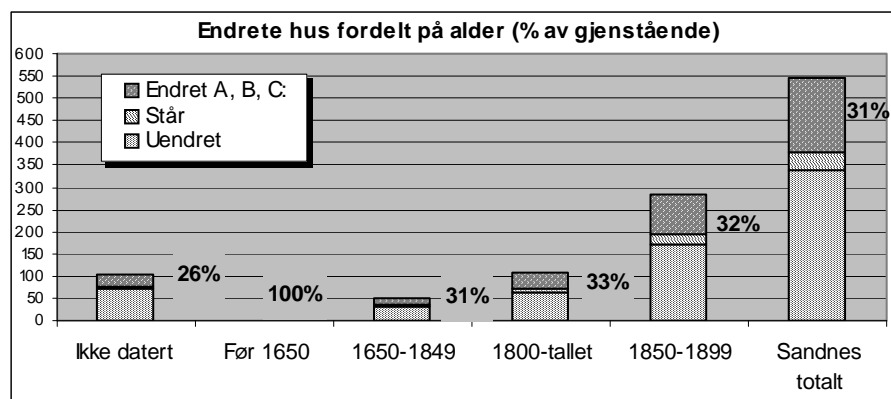
Gruppen "Andre hustyper" omfatter også noen rene næringsbygg, også her er endringsandelen høy – 38 %, men ikke av omfattende grader.

Bak en del av endringene for typen bygårder og næringsbygg ligger funksjonsendring fra butikk/verksted til boligformål. Det kan derfor ligge en ikke uvesentlig karakterendring i dette, selv om endringsgraden kommer ut som lav i denne undersøkelsen (endringstype C).

Sjøbrukets hus er mindre endret enn landbrukets driftsbygninger, både totalt og når det gjelder grad av endring. Samtidig hadde de også lavere tap, det indikerer at det er en hustype som det er lettere holde i hevd uten omfattende tilpassinger. Samtidig er en del av endringene i denne gruppen utført med nye typer materialer og med mindre vekt på opprinnelig kledningstyper etc, som oftere er tilfelle for endrete bolighus. Det gir en større karakterendring. Det er færre eksempler på ren "tilbakeføring" her.

Når det gjelder driftsbygningene i jordbruket er endringsforekomsten høyest for "enhetslåven", og det er også denne som har flest av omfattende endringsgrad (endringstype B). Arealendringen gjelder for disse enten utbygg i samme plan som det opprinnelige huset, eller at deler av huset er revet.

3.2.5 Endring – alder



Fordelingen av endring på antatt byggeår viser ingen variasjon av betydning.



1102-001-109. Olav Kyrres gate 2 var en av de første bygårdene i Sandnes som ved oppussing ble ført tilbake til opprinnelig stilpreg. Det skjedde bare få år etter registreringen 1983, og på eiers initiativ. Ved registreringen var det butikk i første etasje, etter oppussingen ble den innredet til restaurant.



1102-001-018. Strandgata 16 var i bruk som lager og kontor ved registreringen i 1983. Huset er typisk for bygårdene fra andre halvdel av 1800-tallet, med rom for både bolig og erverv. Som mange av gårdene i Strandgata står det på en høy kjeller. Slike kjellere kunne bli utnyttet til verksted, handel eller utleiebolig. Huset er siden registreringen pusset opp, med tilbakeføring av dør, trapp og høykorsvinduer. Omrammingene er nå utført i sveitserstil. Endringen er klassifisert som endringstype C.



1102-001-034 m.fl. Fasadene fra Strandgata 54 og sørover viser endringer som har "gått hver sin veg". I huset nærmest er de opprinnelige sveitserstilsvinduene nå erstattet med nye, moderne, mens nabohuset har fått "tilbakeført" preg ved å skifte fra panoramavinduer til parstilte sveitserstilsvinduer. Det samme gjelder flere i rekka innover. Begge typer endringer er klassifisert som endringstype C



1102-001-130. Gjesdalvegen 27 og 25. Et element som gjennom tidene ofte er endret på "bygårdene" er butikkvinduene. Status for fasaden til Gjesdalvegen 25 (nr. 2 inn i bildet) var ved registreringen i 1983 typisk for for mange av de mindre forretningsgårdene i Sandnes. I 2002 er de sammenhengende butikkvinduene fornyet til mer oppdelte vinduer i eldre stil, og trefags funksvinduer i overetasjen byttet ut med parstilte torams. Også nabogården er noe fornyet, men endringene er mindre "radikale". Begge er klassifisert som endringstype C.



1102-009-018. Dette lille huset på Haalandsmoen i Figgjo skal være bygd sist på 1800-tallet. Senest fra 1911 har det vært butikk her, med bl.a. bakeriutsalg. Etter registreringen i 1982 er det pusset opp, og alle spor etter den tidligere handelsvirksomheten er borte. Men unntak for de mest sentrale byområdene er funksjonsendring fra tidligere erverv til bolig en av de vanligste grunnene til endring av fasadene til hus med tidligere næringsvirksomheter. Selv om skifte i karakter kan være svært merkbart, blir denne typen endring klassifisert som endringstype C, siden de ikke er snakk om arealutvidelse.



1102-020-020. Nygårds barkemølle i Lunden var et av tre registrerte hus knyttet til den tradisjonelle garveri- og barkemøllervirksomheten i Sandnes. Garveriet var ute av drift før første verdenskrig. Ved registreringen i 1983 var innredningen for lengst borte, og huset i bruk som tilfeldig lager. Området var preget av villabebyggelse. I 2002 var huset pusset opp og innredet til boligformål. I hovedsak er de eldre fasadene med vindusakser og gamle lufteluker beholdt. Det viktigste nye elementet er hagesiden med levegg. Opprinnelig taktekke med krum tegl er skiftet til platetak. Et nytt uthus er bygd inntil, men skiller seg klart fra det gamle. Endringen er klassifisert som endringstype C.



1102-030-084. Dette våningshuset på Eltravåg i Riska har tradisjoner for å være et av Sandnes eldste. 1617 er skåret inn over døra i veststua. Rundt 1940 ble det flyttet innen eiendommen og eksteriøret ved registreringen i 1980 skrev seg i hovedsak fra da. Huset er nå pusset opp. Trefagsvinduene fra 1940-tallet på hagesida er byttet ut med parstilte. Vinduene er skiftet til samme type som var bevart som husets eldste ved SEFRAK-registreringen. Endringen er klassifisert som endringstype C.



1102-005-016. Våningshuset på Haga i Høyland hadde bevart parstilte sveitserstilsvinduer ved registreringen i 1981, men de er siden skiftet til nyere typer. Kun få av de endrete husene i Sandnes har tilsvarende endringsforløp. Endringen er klassifisert som endringstype C.



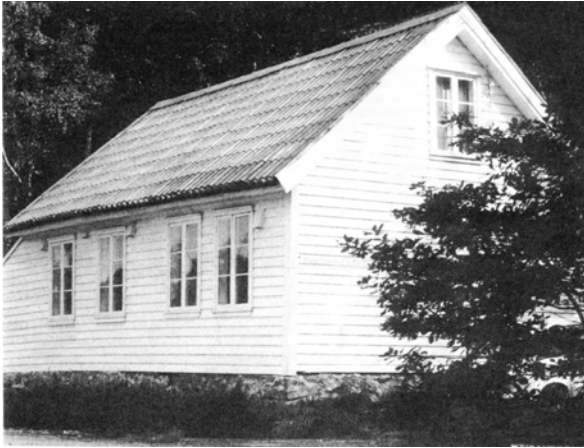
1102-033-033. Våningshuset på Horvedalen i Høle er pusset opp siden registreringen i 1984. Etterkrigstidas funkisvinduer er erstattet med vippevinduer med løse sprosser, men vindusaksene er som før. Det viktigste nye elementet er utbyggingen av uteområdet ved inngangen. Verandaer, uteplasser med plattinger, rekkverk og levegger i tilknytning til huset, er ved siden av nye vinduer en av de vanligste endringene for bolighus klassifisert som endringstype C.



1102-025-014. Våningshuset på plassen Bakken under Lea i Julebygda i Høyland er et av seks "jærhus" i registreringsmaterialet som hadde to skuter intakte. Huset er pusset opp etter registreringen i 1983. De store trerams funkisvinduene fra etterkrigstid er skiftet ut med toramsvinduer med empireinndeling pluss dør til skjermet uteplass. Verandaer og uteplasser som er satt inntil og ikke bygd inn i huset blir i MOV-undersøkelsen klassifisert som endringstype C.



1102-006-013. Egrå, Kjosavik, Høyland. Ved SEFRAK-registreringen hadde mange bolighus allerede fått utbygg mot gårdsplassen, gjerne med vindfang og sanitæranlegg. Etter krigen og noen år framover var det relativt vanlig å legge pulttak over, eller utnytte utbygget til veranda. I dag er mange av disse utbyggene fornyet eller de har fått ny takform, gjerne saltak som her. I tillegg er funkisvinduer og panoramavinduer fra 1950- og 60-tallet her skiftet ut med toramsvinduer av eldre type og taktekket av papp er erstattet med " gammel" krum tegl.



1102-030-058. Lauvås skole var den første skolebygningen i Eltravåg og sto ferdig i 1883. Etter 1912 har huset vært i bruk som bedehus, fortsatt i kommunal eie. Det er få av de eldste, små skole- og forsamlingshusene som er holdt i så god hevd. Sveitserstilens dekorelementer slo relativt sent gjennom utover bygdene i Sandnes, og selv om huset er bygd på 1880-tallet, var stilpreget opprinnelig svært nøkternt, nærmere empirens. Etter registreringen er huset pusset opp og vinduene skiftet. Ruteinndelingen er beholdt, men de nye omrammingene i utpreget sveitserstils dekor gir huset et noe annet uttrykk. Endringen er klassifisert som endringstype C.



1102-022-001. Varatun ble bygd som Høyland kommunes fattiggård i 1893. Huset har hele tida vært i offentlig eie, fra 1970-tallet som kultur- og fritidshus. Ved registreringen i 1982 var det nylig pusset opp. Midt på 1990-tallet ble det "Allaktivitetshus" med bydelsfunksjoner for Trones og Smeaheia. Det ble samtidig pusset opp på nytt, denne gangen med tilbakeføring til opprinnelig sveitserstil i ekteriøret. Endringen er klassifisert som endringstype C.



1102-034-103. Våningshuset i Sjølsvika på Ådnøy er et eldre hus som ble satt opp her tidlig på 1900-tallet. Kledning fikk det først rundt 1940, da man opprinnelig hadde planer om å kle det med stein. Ved registreringen i 1984 var vinduer og taktekke skiftet. Senere er huset pusset opp på nytt og det har fått nye vinduer av eldre type med listverk i sveitserstil. Panoramavinduet er erstattet med parstille tofags vinduer. Sementsteinen på taket er byttet ut med brukte teglpanner. Endringen er klassifisert som endringstype C. Steinnauset ved stranda er bygd i 1905 og ikke del av undersøkelsen, men det er uendret.



1102-030-036, 026, 025 og 021. Naustegruppe ved kaia på Usken, Riska. Siden registreringen er to av naustene pusset opp, ett revet. Naustet til venstre er satt i stand med opprinnelig materialer og er klassifisert som uendret. Det neste har ved oppussingen endret karakter, bl.a. med ny type kledning og legging av nytt tak med mindre utspring. Endringen er klassifisert som endringstype C. Den ene steinveggen var felles med nabonaustet lenger inn, som var svært dårlig ved registreringen i 1980 og nå er revet – men "nausteborgå" står. Det innerste naustet ble bygd nytt på gamle murer i 1965. Naustemiljøet er høyt prioritert i kulturminnevernplanen.



1102-034-128, 088. Naustegruppe i Imsavika, Høle. Siden registreringen er naustet i midten pusset opp, med ny kledning og nytt taktekke – fra krumme teglpanner til sementstein. Endringen er klassifisert som endringstype C. Naustet til venstre er fra 1900-tallet, mens det til høyre er gammelt og i hovedsak uendret.



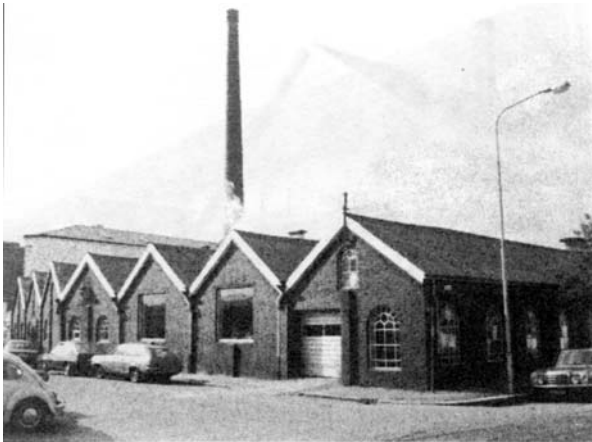
1102-034-022. Naust i Dreggjavika, Bersagel, Høle. Siden registreringen i 1980 er naustet pusset opp. Med unntak av muren er kledning og taktekke endret og naustet har skiftet karakter. Endringen er klassifisert som endringstype C. Naustet ligger i et miljø som er høyt prioritert i kulturminnevernplanen.



1102-031-071. Sjøhuset i Apalstø, Høle har hatt huset mange ulike funksjoner, bl.a. bolig, handel, og en tid hotell og hermetikkfabrikk. Det har vært endret flere ganger. Ved registreringen i 1984 var det lager for Lyse kraft. Huset er siden pusset opp. Noen av de nye elementene i eksteriøret har rot i huset slik det var før, andre ikke. Til det første hører gangbru på baksiden og ark mot sjøen der det tidligere var vinsjhus, samt at tekke av eternit er skiftet ut med krum tegl. Ny trapp i gavlveggen og trebrygge mot sjøen har derimot ikke rot i husets historie. Før kunne båtene kjøre helt inntil når det skulle losses. Endringen er klassifisert som endringstype C.



1102-001-062. Det vesle bolighuset i Strandgata 105 (lengst inn i bildet til venstre) kan trolig føres tilbake til den eldste strandsitterbebyggelsen på Norestraen. Det var opprinnelig kun ei lita stue, men er som mange eldre hus utvidet i flere etapper. Ved registreringen i 1983 var gatefasaden preget av store vinduer satt inn rundt 1970. Mot bakgården var det et vinkelutbygg fra 1935 med bl.a. kjøkken. I 2002 er vinduene erstattet med nye av eldre type, og huset har igjen fått gatedør, noe det hadde før. Kjøkkenutbygget er fjerna og huset er i stedet bygd ut i bredden under sitak. Endringen er klassifisert som endringstype B. Inntrykket er likevel tilbakeføring.



1102-001-011. Sandnes Uldvarefabrikk. Allerede ved registreringen i 1982 var det planer om å bygge om fabrikkområdet til handlesenter. Produksjonen skulle flyttes til nye lokaler på Foss Eikeland, et nytt næringsområde sør i kommunen. I dag danner de gamle fabrikkfasadene de ytre rammene om Kjøpesenteret Amfi, Vågen 33. Fasadene mot byen er i stor grad intakte, dels tilbakeført, dels er det kommet nye innganger. Hovedinngangen er lagt i et nytt mellombygg av glass. Endringen er klassifisert som endringstype B.



1102-009-002. "Storahuset" på Figgjo, ullvarefabrikkens arbeiderbolig fra 1894, ble pusset opp midt på 1950-tallet. Flere mindre leiligheter ble da slått sammen, i eksteriøret ble bl.a. vinduene skiftet ut. Nå har huset igjen gjennomgått oppussing, med utskifting av kledning, vinduer og taktekke, samt nye og større trappetbygg. Endringen er klassifisert som endringstype B.



1102-017-082. Gårdsbebyggelsen på Asser-Hana, Høyland, besto av et lukket firkantun ved registreringen i 1982. Siden er fjøs og løe revet, mens torvhuset og våningshuset står. Våningshuset var sist pusset opp i 1972, med bl.a. store panoramavinduer mot hagen. I dag er det bygd om og på etter mønster av "jærhuset" med skututbygg i hver ende. Fire av de undersøkte våningshusene er bygd ut etter dette mønsteret. Opprinnelig var dette et hus med 4-delt plan, men det har nå en fasade som indikerer midtgangspan. Endringen er klassifisert som endringstype B.



1102-027-025. Heimahuset på Kirkevollen i Riska var preget av eksteriørendringer fra 1950-tallet, da vinduene ble skiftet ut og kjøkkenet flyttet til mellomstova. Huset ble pusset opp igjen i 1994 og påbygd etter "jærhusmønster", med skut i hver ende. Hagefasaden har fått (tilbake?) "gatedøra" og vinduene er skiftet til nye med tre ruter i hvert fag. Kledning uten kantskjæring og torvtekte skuter med steinvegger gir huset et rustikt preg. Endringen er klassifisert som endringstype B.



1102-034-121. Våningshuset på Aspøy i Høle var et klassisistisk midtgangshus, trolig bygd før 1850. Med unntak for et par vindusskift var det lite endret ved registreringen i 1984. Det er nå pusset opp og bygd om. Grunnflate og vindusakser er som før, men taket er forhøyet. Sammen med nye vinduer og liggende kledning uten kantskjæring gir det huset en helt ny karakter. Arealutvidelsen som følger takoppbygget gjør at endringen er klassifisert som endringstype B.



1102-020-001. Våningshus Koppholen, Høyland. Utbygg mot gårdsplassen med nytt vindfang og/eller bad m.m. er en vanlig form for påbygg av eldre bolighus.



1102-034-057. Driftsbygningen på Eskeland i Høle er bygd ut med garasje ved siden av den gamle hevdaløa. Samtidig er de gamle teglpannene skiftet ut med platetekke.



1102-034-110. Løa på Store Ådnøy var ikke lenger i bruk ved registreringen i 1984. I vinkelutbygget til venstre var det kjerrehus og dette er i dag revet. Forøvrig er huset intakt. Riving av deler av hus blir i MOV-undersøkelsen klassifisert som endringstype B.



1102-031-011. Våningshuset på Veland ble helt skjult bak tilbygg, da man foretok ombyggingen på slutten av 1980-tallet. Endringen er klassifisert som endringstype A.



1102-005-011. Våningshuset på Fjogstad i Høyland var et tradisjonelt midtgangshus ved registreringen i 1981. Det er i dag pusset opp med tilbygg og påbygg. Foruten at taket er løftet og utbygd med to arkoppbygg er det utvidet i bredden. Symmetrien i fasaden er strammet opp. Selv om det opprinnelig midtgangshuset fortsatt spores i fasaden, har huset som helhet fått en ny skikkelse. Endringen er derfor klassifisert som endringstype A.

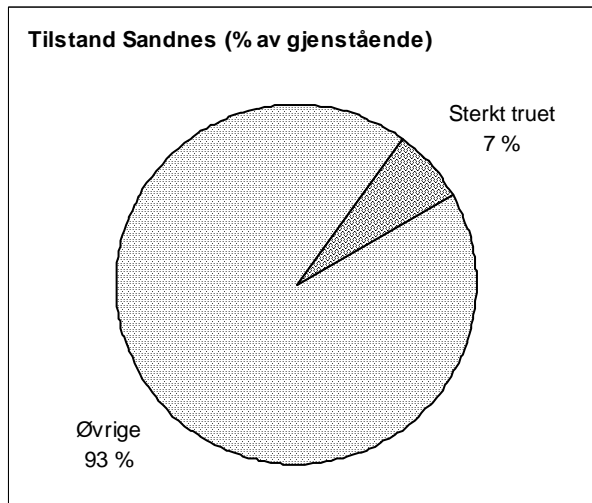


1102-001-176. St. Olavsgate 18, Sandneskasse på 1970-tallsmanér. Husets eksteriør er ikke endret siden SEFRAK-registreringen i 1984 og inngår i undersøkelsen som uendret.

3.3 Tilstand

De gjenværende bygningene er her vurdert etter tilstanden i år 2002. Det er ikke foretatt noen sammenlikning med tilstanden da de ble registrert.

3.3.1 Tilstand – samlet oversikt

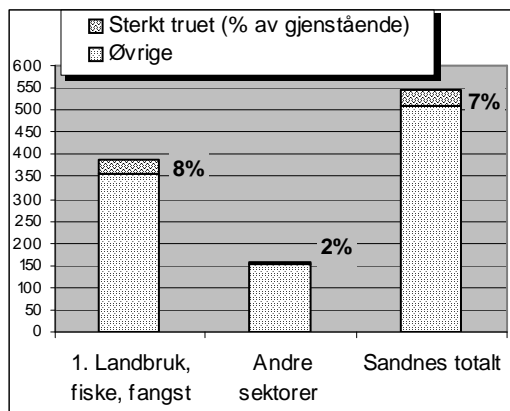


36 hus er sterkt truet på grunn av dårlig teknisk tilstand. Det tilsvarer 7 % av de 546 gjenstående SEFRAK-registrerte husene i Sandnes.

Dette er et minimumstall da bare de åpenbart sterkt truete husene er telt med her. Det gir en antydning om forventet tap i Sandnes i kommende år.

67 % av de truete gjelder hus som er høyt vurdert i kulturminnevernplanen (vernegruppe 2 og 3).

3.3.2 Tilstand – samfunnssektor



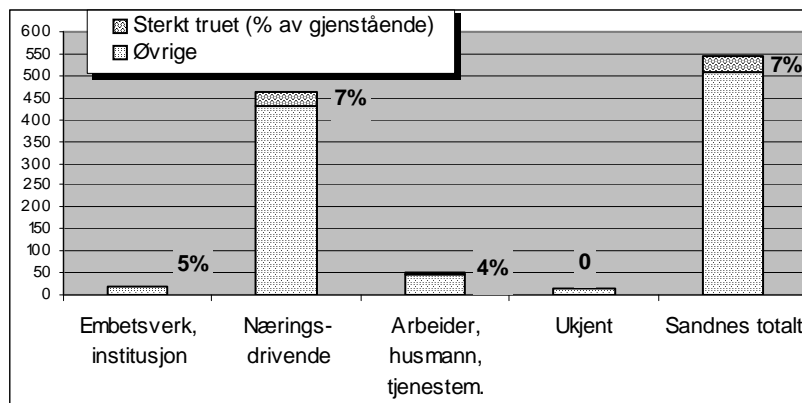
Det er først og fremst hus i miljøer knyttet til primærnæringene som er truet på grunn av teknisk tilstand.

Truete innenfor "Andre sektorer" gjelder kun noen få hus knyttet til "2. Fast bosetting uten spesiell næringstilknytting" og "7. Undervisning, kultur".



1102-012-013. Driftsbygningene på Grasdalen i Skjæveland, Høyland, var i vanlig bruk ved registreringen i 1983, men tunet har i dag kun boligfunksjon. For noen år siden ble taket sterkt skadet i en storm, og forsikringselskapet vil ikke gi skadeerstatning. Problemet forsterkes ved at disponeringen av eiendommen har vært uklar på grunn av planer om godsterminal for jernbanen i nærområdet. Bruket ligger i utbyggingsbeltet langs de store kommunikasjonsårene sør for byen.

3.3.3 Tilstand – sosial miljøsammenheng

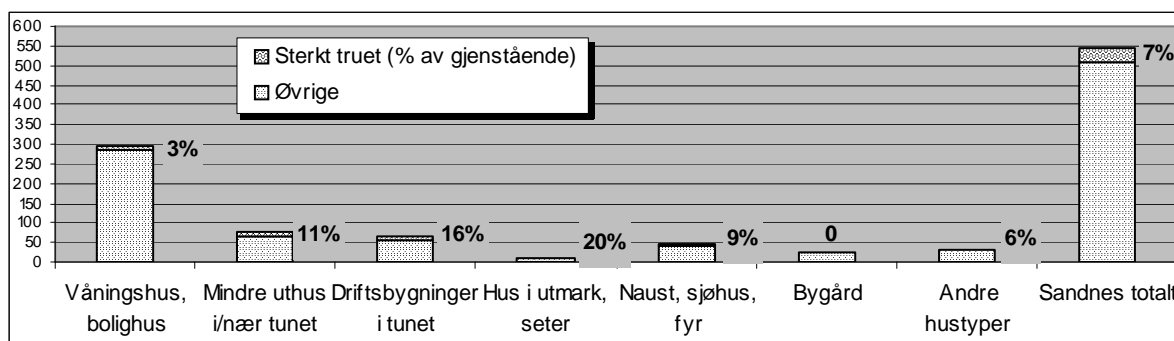


Den tekniske tilstanden til hus for de undersøkte sosiale kategoriene varierer noe. Gruppen "Næringsdrivende" har størst andel truede, tyngden utgjøres av kategorien "Bonde".

I forhold til de høyere tallene for tap er det noe uventet at prosentandelen truede for kategorien "Arbeider, husmann tjenestemann" ligger så mye under gjennomsnittet.

Det kan tyde på at det har skjedd spesielt mye med hus til denne kategorien siden registreringen, og at de dårligste husene er fjernet. Men det er mulig bildet hadde vært annerledes om undersøkelsen hadde kunnet skille ut småbruk fra kategorien "Bonde".

3.3.4 Tilstand – bygningstyper



Det er stor forskjell mellom hvilke typer bygninger som er truet. Det er først og fremst jordbrukets bygninger som topper prosentandelen truede. Det gjelder driftsbygningene og de små uthusa i gårdstunet, foruten den lille gruppen utmarkshus. Også sjøbrukets hus har flere truede enn gjennomsnittet. Kategorien "Bygård" har ingen sterkt truede og "Våningshus, bolighus" få.

Flere av de truede husene representerer typisk, tradisjonell byggeskikk. Bl.a. gjelder det ni grindabygde hus, hvorav de fleste er driftsbygninger. Både enhetslåven og kategorien "hus, stall, låve" er å finne blant de sterkt truede, etter prosentandel omtrent likt fordelt.

Bygårdene i Sandnes er i stor grad i bruk, de er også mer endret enn gjennomsnittet. Bildet av at hus i urbane miljøer er i bedre teknisk stand, forsterkes også av at heller ikke rene bolighus og uthus i disse miljøene er registrert som sterkt truede. Andelen truede blant våningshus i jordbruket er 4 %.

At sjøbrukets hus er i noe bedre stand enn jordbrukets forsterker bildet som undersøkelsen over tap og endringer gav, om at innenfor primærnæringene er dette er bygningsmiljøer som er noe mindre sårbare. Om man bare ser på naustene ligger andelen truede på 5 %, men med kategorien sjøhus/brygge inkludert blir den noe høyere.

I samlegruppen "Andre hustyper" er ett forsamlingshus registrert som truet, forøvrig det eneste registrerte innen kategorien bygd før 1900. Ingen rene næringsbygg er ført opp som sterkt truet.



1102-001-069, 070. Strandgata 109 er i dag det eneste stedet i Sandnes der den opprinnelige strandlinja er bevart, med rester av brygger, dokk og eldre bebyggelse. De to "sjøhusene" var preget av begynnende forfall alt ved registreringen i 1983.



1102-030-043, 046. Lauvåsvågen, sjøbu og sjøhus. Både Strandgata 109 og Lauvåsvågen er høyt prioritert i kulturminnevernplanen og ligger i områder som er regulert til spesialområde bevaring.



1102-001-078. Dette uthuset i Strandgata 121 var opprinnelig en liten driftsbygning med fjøs og løe, men ble seinere skomakerverksted. Det er et av få uthus i bymiljø preget av manglende funksjon og forfall.



1102-030-049-053. Slåttebakken var i bruk som feriested ved registreringen i 1980, men flere av husene var allerede merket av begynnende forfall. Stedet representerer fiskerbondens småbruk ved kysten, og bebyggelse med kulturlandskap er høyt vurdert i kulturminnevernplanen. Stedet ses bl.a. i sammenheng med naustegruppa i Lauvåsvågen. Det arbeides for å ta vare på anlegget, og det foreligger ulike planer for hvordan bebyggelsen kan tilpasses en utbygging for boligformål. Bruket ligger i LNF-A-område. Slåttebakken er typisk for mange av småbruka som ikke har vært i bruk de siste 10-årene, som ofte derfor har intakt, verneverdig bebyggelse, men som også er merket av forfall.



1102-026-001. Våningshuset på det nedlagte bruket Daleholen var ennå funksjonær bolig for Dale sjukehus under registreringen i 1981. Siden har det stått ubrukt lenge. Eier ønsker å skille det ut fra sjukehuseiendommen, til bolig-/fritidsformål og har kjøpere som er interessert i å pusse opp, men var ennå ikke i 2002 kommet til enighet med landbrukskontoret og byplan om hvordan dette skulle skje. Daleholen ligger i LNF-A-område.



1102-029-032. Løa på den gamle husmannsplassen Heiane under Haualand i Riska var i bruk som sauehus ved registreringen i 1980, men er i dag uten funksjon. Våningshuset holdes i hevd, en typisk situasjon på mange nedlagte småbruk. Opprinnelig var løa sammenbygd med et eldre bolighus, som ble revet i 1926 da huset som står nå ble bygd.



1102-034-017. Kvernhuset på den tidligere plassen Breivik under Bersagel i Høle var preget av begynnende forfall ved registreringen i 1980. Tak og kledning er siden utbedret, men fundamentet er i dag i ferd med å svikte. Nå hører ikke kvernhusene til de mest truede i Sandnes, lokal dugnad er lettere å mobilisere for denne hustypen, og flere er blitt lagt under Sandnesmuseets vern.

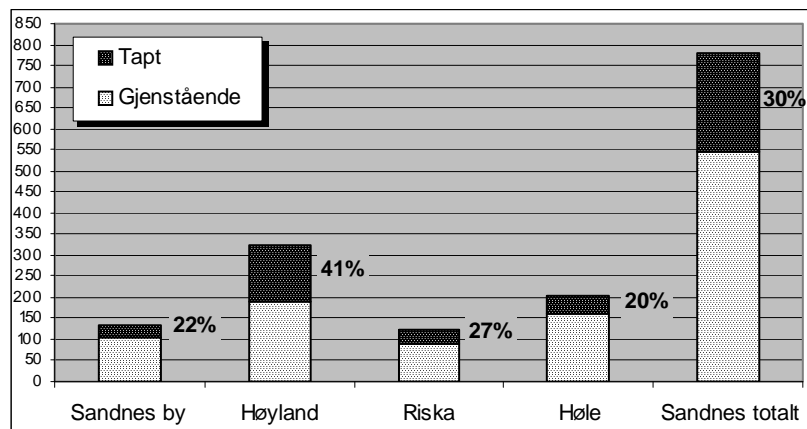


1102-031-058 Smia på Selvik i Høle er ennå ikke direkte truet, men området er i ferd med å gro igjen, noe som utgjør en trussel på sikt.

4 Geografiske variasjoner

4.1 Tap og geografiske variasjoner

4.1.1 Tap – områder: Sandnes gamle by, Høyland, Høle, Riska



Diagrammet viser at tapene er ulikt fordelt på områdene. Høyland peker seg ut med de høyeste tapsandelene – absolutt og i prosentandel. Høle og Sandnes by har de laveste tapsandelene.

Høyland omslutter Sandnes by og grenser opp mot Stavanger. Dette er områder som har vært utsatt for et sterkt utbyggingspress i perioden, og som har

gjennomgått store endringer i næringsstruktur og bebyggelse. Det er naturlig å se tapene i denne sammenheng. Innenfor Høyland topper kretsen Trones/Lura (Forusområdet mot Stavanger) med 67 % tapte, med Stokkaland, Gandal og Soma tett etter, alle med tap over 50 %. Men det er ikke så enkelt at det kun er utbyggingsområdene av Høyland som drar opp tapsandelen. Høyland er kulturgeografisk sammensatt og inneholder noen av de mest aktive jordbrukskretsene i Sandnes. Også her finner vi kretser med tap over 50 % – det gjelder deler av Soma og Stokkeland, kretser på Låg-Jærens sletteland, samt Bråstein og Sviland i Høylands fjellbygd. Jordbruksbygda Malmheim, som ligger midt i den mest intensive delen av Låg-Jæren, har tap på 43 %, det samme som Stokka og Sandved i utbyggingsbeltet. Bare få av kretsene i Høyland har tap under gjennomsnittet, det gjelder bl.a. tettbygde områder som Figgjo og Brualand/Austrått.

Sammenligner man karakteren av tapene i utbyggingsområdene og i de viktigste jordbruksområdene, er det mye de samme tapsårsakene – oppføring av ny bygning eller annen ny arealbruk og forfall/opprydding. Mange av tapene gjelder våningshus, og bygging av ny bolig er en viktig årsak til tap – både i byggefeltene og i gårdstuna. Dette er LNF-områder med sterke restriksjoner mot ny bebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring. En situasjon som nok forsterker rivepresset for eldre hus. Det er naturlig å se de høye tapene, særlig for bolighus, i sammenheng med dette.

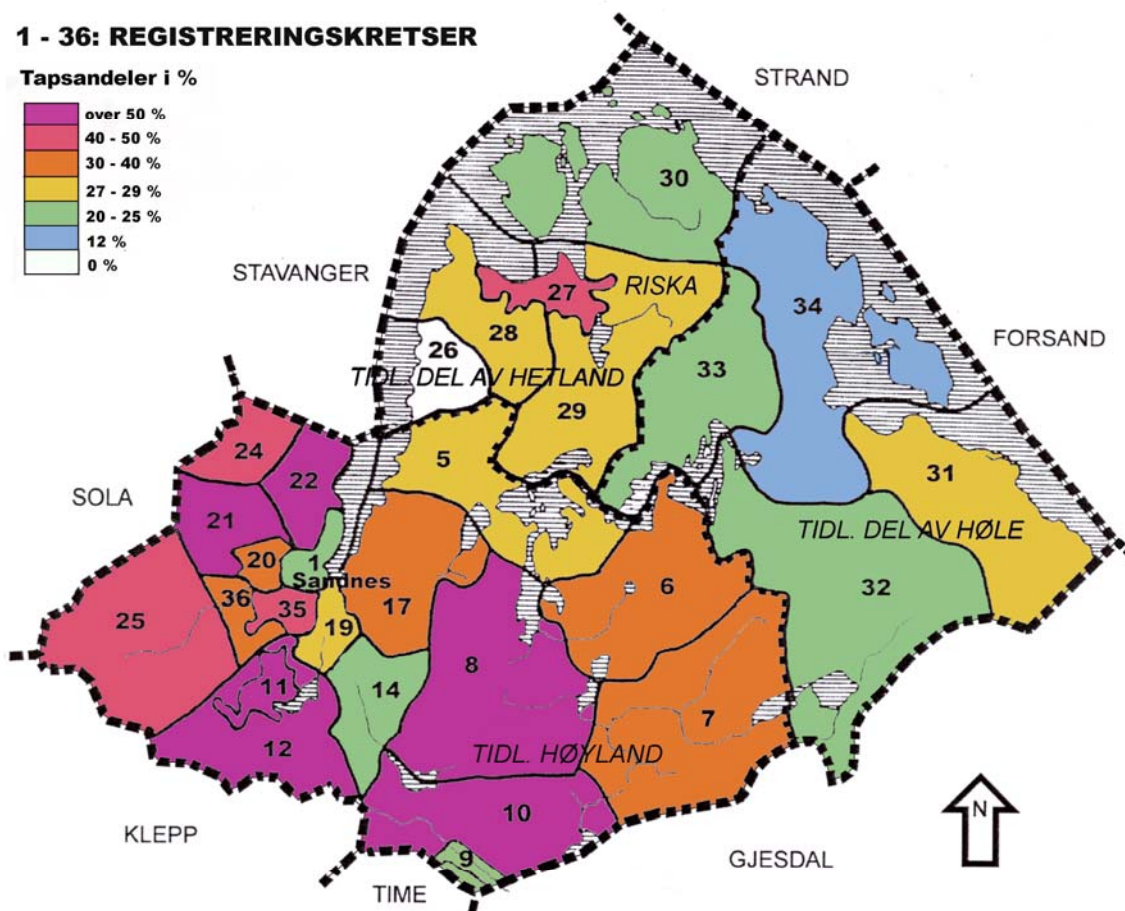
Tapsandelen i Riska ligger nærmest gjennomsnittet av de undersøkte områdene. Her er det grendesenteret Hommersåk som drar tapsprosenten opp med 41 % tapte, og det er rimelig å se den høye tapsandelen i sammenheng med utbyggingspress. Jordbruksområdene i Riska har tapsprosentene noe under gjennomsnittet, Lauvås lengst øst lavest..

Alle kretsene i Høle har tap under gjennomsnittet. Eskeland utmerker seg med den laveste prosentandelen – 12 %. Inntrykket som den relativt lave tapsandelen i Høle gir, forsterkes av at det er lenge siden området ble registrert, det meste av feltarbeidet ble gjort i 1979–80.

Det er påfallende at Sandnes bykjerne har lik tapsandel med utkanten Høle, og at den ligger i det lavere sjiktet i forhold til Sandnes som helhet. Det understøttes i undersøkelsen av hustyper, også bygårdene har mindre tap enn gjennomsnittet. Det er naturlig å se de relativt "lave" tapene i sammenheng med kommunens forvaltning av de eldre miljøene med sentrumsbebyggelse i Langgata og Strandgata.

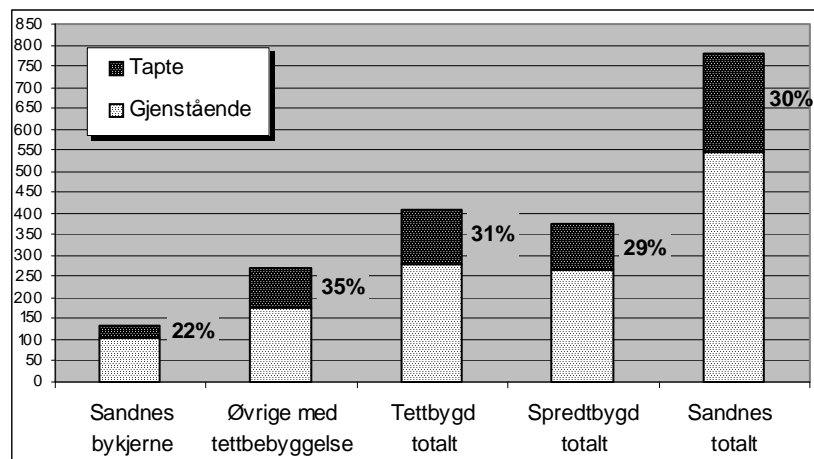
Om vi ser på forholdet tap/endringer og befolkningsutviklingen i de ulike områdene er det, med noen klare unntak, stort samsvar mellom høye tap og sterkt vekst. Høyland og Riska som har de største tapsandelene, står for det meste av befolkningsøkningen i Sandnes siden 1980 – Høyland har en vekst på 50 %, Riska 100 %. I Sandnes sentrum og Høle ligger veksten godt under 10 %. I Høyland ligger Stokke/Lura/Trones i det øverste sjiktet for både folketilvekst og tap i perioden. Austrått/Høyland er imidlertid helt på toppen for folketilvekst, men her er tapsprosentene noe under gjennomsnittet, så bildet er ikke helt entydig.

Oversikt over prosentandeler tapte og registreringskretser



Kartet over registreringskretser og tapsandeler illustrerer den geografisk, skjeve fordelingen av tapene i Sandnes. Det er kretsene i vest og sør som har de høyeste tapsandelene målt i prosent, i tillegg til krets 27 (Hommersåk) i Riska. Dette er områder preget av både sterkt utbyggingspress og intensiv jordbruksdrift. Men kartet viser også at i noen av de mest sentrale områdene i og nær byen har tapet vært noe mindre enn i de nærmeste omgivelsene.

4.1.2 Tap – tettbygd/spredtbygd



Oversikten tar utgangspunkt i SSB's definisjoner av tettsteder i 2001. Om man ser på forholdet tettbygd/spredtbygd totalt er det kun en liten variasjon i tapsforekomsten. Holdes bykjernen utenom, er det en klarere overvekt av tap i kretsene definert som tettsteder. Det er tapene i de sentrumsnære områdene nevnt over som gir dette utslaget. Samtidig skyldes det

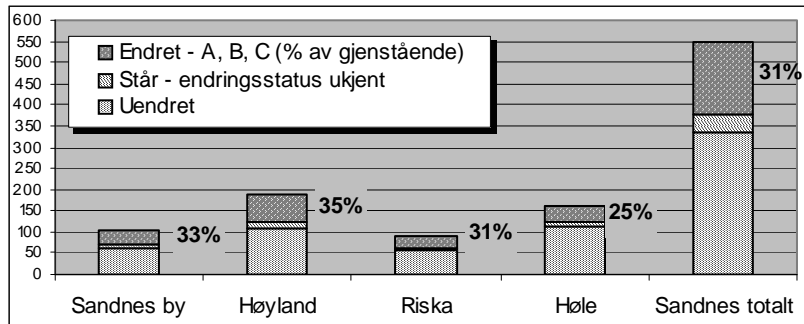
noe lavere samlede tapet for spredtbygdene i stor grad Høle-kretsene.



Bersagel (til høyre) og Eskeland (til venstre) i Høle er to gamle gårder med mange bruk. Jordskiftet på 1870-tallet ligger til grunn for den gårdsstrukturen vi ser i dag, med tuna på Bersagel (til høyre) spredt langs bygdevegen, og Eskeland-tuna i flere lag oppover høyden til venstre. Dette er det området i Sandnes (krets 34) som har lavest tapsandeler målt i prosent – 12 %, i antall vil det si 10 hus. Det er særlig driftsbygninger og andre uthus som karakteriserer tapet her. Kun én bolig er borte, det gjelder boligen til bedriftsstyreren for Kiselguren på Ims.

4.2 Endringer og geografiske variasjoner

4.2.1 Endring – områder: Sandnes gamle by, Høyland, Høle, Riska



I forhold til antall registrerte er den prosentvise andelen endrete hus markert lavest i Høle, mens byen og Høyland har den høyeste andelen.

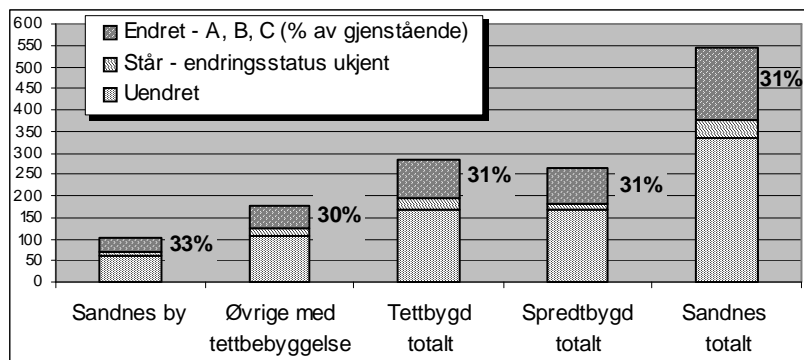
Sett i sammenheng med undersøkelsen over tap, peker Høle seg ut som det området i Sandnes der det relativt sett har skjedd minst med den

eldre bebyggelsen i løpet av undersøkelsesperioden.

Splittes undersøkelsen opp på enkeltkretser, er det stort sett slik at kretsene med høye tap også har høy forekomst av endringer, men bildet er ikke entydig, forekomsten av høy andel endrete er mer spredt.

Som for tap, ligger igjen områdene rundt byen mot Stavanger på topp når det gjelder endringer, i tillegg har også den gamle bykjernen endringsforekomst over gjennomsnittet.

4.2.2 Endring – tettbygd/spredtbygd

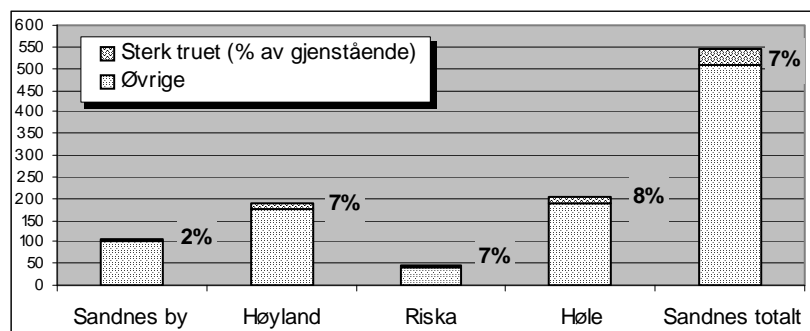


Det er ingen variasjon i endringsforekomsten om man sammenligner andelen endrete i tettbygde og spredtbygde kretser under ett.

Skiller man ut Sandnes by, kommer det fram at prosentandelen endrete hus i bykjernen er noe høyere.

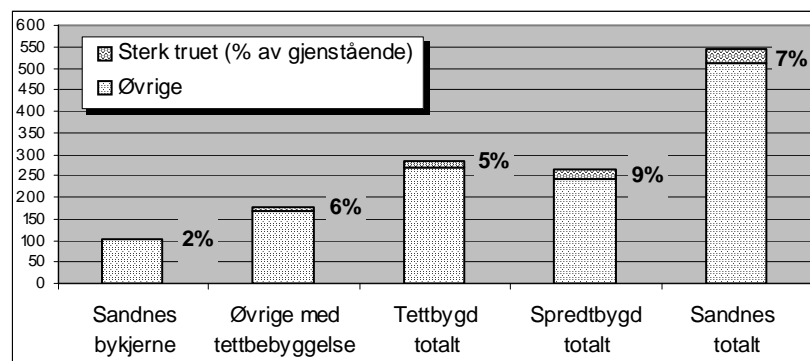
4.3 Tilstand og geografiske variasjoner

4.3.1 Tilstand – områder: Sandnes gamle by, Høyland, Høle, Riska



Med unntak for Sandnes bykjerne, er det liten variasjon mellom områdene når det gjelder andelen hus som er i svært dårlig teknisk stand.

4.3.2 Tilstand – tettbygd/spredtbygd

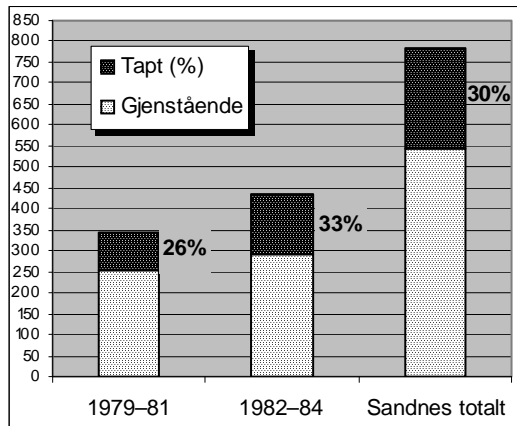


Andelen hus som er i svært dårlig teknisk tilstand er større i spredtbygde enn i tettbygde områder.

Noe som er en naturlig følge av at både jordbrukets og sjøbrukets hus har større prosentandeler truete enn gjennomsnittet.

5 Registreringstidspunkt og variasjoner

5.1 Tap – variasjoner etter registreringsperiode



Tapsprosenten er markert høyere for hus registrert i de tre siste registreringsårene enn for de tre første.

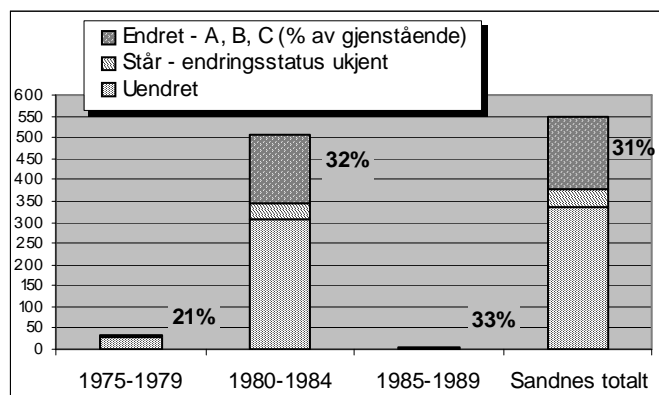
Registreringen i Sandnes var i hovedsak konsentrert om første halvdel av 1980-tallet. Det gir derfor liten mening i å dele opp i fem-årsperioder for å se etter en mulig endring i rivingstendensen over tid. Vi har i stedet sett på tapene i de tre første mot de tre siste registreringsårene (seks skjema fra etter 1984 er lagt til siste fase). Man skulle forventet høyere tap i første registreringsfase, men i Sandnes ser det ut til at beliggenheten spiller en større rolle for tapsforekomstene enn antall år som er gått siden registreringen. Det forsterker inntrykket av at presset

mot eldre hus har vært særlig sterkt i enkelte deler av kommunen, slik undersøkelsen over tap og geografiske variasjoner også viser.

Tap før og etter 1987

Det blir vanligvis ikke gjort en systematisk undersøkelse av tapsår, dvs. tidspunkt for når hvert enkelt hus ble revet. Heller ikke i Sandnes, men under arbeidet med kulturminnevernplanen i 1987 ble det foretatt en optegnelse over hus som var borte da – i alt ca 100 hus. Ca. 90 av tapene før 1987 gjelder hus bygd før 1900 som inngår i MOV-undersøkelsen 2002. Omregnet til årlig tap gir det ca. 11 hus tapt pr. år mellom 1979-87, mot 10 pr. år mellom 1988-2002. Denne forskjellen er så liten at den må tolkes som en indikasjon på at rivetakten har vært relativt jevn i hele undersøkelsesperioden.

5.2 Endring – variasjoner etter registreringsperiode



Undersøkelsen viser en større tendens til endring for de husene som ble registrert sist.

Det forsterker inntrykket som undersøkelsen over tap gir – i Sandnes er det ikke tiden som er gått siden registrering som er mest utslagsgivende for tap/ending, men i hvilken del av kommunen huset står.

6 Konsekvenser og tendenser

6.1 Konsekvenser for kulturminner og kulturhistoriske sammenhenger som følge av kommunens generelle utvikling



1102-005-025 Dyrnesodden på Gramstad, Høyland 1987 og 2002. De første småbruka på Dyrnesodden og Dyrnesvika var knyttet til husmenn og strandsittere under Gramstad. Beliggenheten gav god mulighet til fiske, handverk og annet arbeid som tillegg til gårdsdrifta. Etter opprettelsen av Dale Sjukehus i 1911 kom spredte boligeiendommer for ansatte og etter hvert noe fritidsbebyggelse. Småbruksbebyggelsen var i hovedsak intakt ved registreringen i 1987, men utbyggingsplanene for området var klare. Den gamle bebyggelsen er ennå sporbar, men flere hus er sterkt truet av forfall på grunn av manglende funksjon og uavklart situasjon gjennom flere år. Utbyggingen har dessuten gjort det vanskelig å oppfatte de opprinnelige sammenhengene småbruka sto i.

6.1.1 Befolkningsvekst og utbyggingspress

Sandnes ligger i en av de mest ekspansive regionene i landet. Kommunens betydning i det regionale bildet understrekes av befolkningsveksten. Siden storkommunen ble dannet i 1965 er innbyggertallet fordoblet. Fra registreringen begynte i 1979 til 2002 har det økt fra 37 000 til 55 000 en vekst på 55 %. Det er dobbelt så mye som i Rogaland fylke og fem ganger mer enn i landet forøvrig. Det er også noe i overkant av utviklingen i de andre presskommunene rundt Stavanger, Sola og Randaberg.

Bak utviklingen ligger først og fremst de store endringene i næringslivet som følge av oljevirksomhetene i Nordsjøen. I bosetting, næringsliv og arbeid er Sandnes sterkt preget av å være en del av det regionale markedet i stavangerregionen. Rundt 50 % av arbeidstakerne i Sandnes har arbeid utenfor kommunen, samtidig er andelen jobbspennere til Sandnes fra nabokommunene stor. Sandnes er en viktig vertskommune i regionen ikke bare når det gjelder bosted og arbeid, men også som rekreasjons- og friluftsområde. Det legger et stort press på bruken av kommunens arealer, med utbygging av bolig, næring og offentlige service, med press på kulturminner og kulturlandskap som følge. Erkjennelsen av dette ligger bak kommunens relativt tidlige engasjement i kulturminneregistreringen, det videre arbeidet med kulturminnerapport og verneplan i siste del av 1980-tallet, prosjektet "Sandnesmodellen" for bymiljøene i første halvdel av 1990-tallet, og ansettelse av egen kulturvernleder midt på 1990-tallet.

Utbyggingsstrategier

I 1980 bodde 83 % av befolkningen i tettbygd strøk, i 2001 er denne andelen økt til 91 %. Utbyggingsområdene speiler strategiene i kommunens utbyggingspolitikk. Det siste 10-året har den i større grad vært styrt mot sentrum og sentrumsnære områder, i form av fortetting av eksisterende tettsteder og høy tetthet i nye områder. Den tettbygde aksen nordsør er forsterket, men også vokst i bredden, særlig mot øst. På 1970- og 80-tallet var det en større spredning i utbyggingsmønsteret, med bl.a. etablering av satellittområdet Riska. Trenden nå er ytterligere forsterking av "urban"

boligfortetting i de helt sentrale byområdene. Men det er fortsatt betydelige nye byggeområder som utvider/fyller ut den bebygde akse gjennom kommunen. Nye traséer for E39 og Rv. 44 er i flg. kommuneplanen planlagt som vestre grense for utbyggingsbeltet, vestenfor er jordbrukslandskapet "fredet", det gjelder det meste av Sandnes sin del av Låg-Jæren slettelandskap. I øst ligger noen av stavangerregionens største sammenhengende rekreasjonsområder med friluftarealer, fritidshusområder, natur- og kulturlandskapsområder

Ressursgrunnlaget i Sandnes er sammensatt og har fra langt tilbake gitt grunnlag for et variert næringsliv, noe som speiles i kulturminnearven. Innslaget av kulturminner som er knyttet til andre virksomheter enn jordbruket er stort i forhold til de fleste andre undersøkelseskommunene i MOV. Mange av de historiske virksomhetene som har gitt denne variasjonen har vært lokalisert til det samme beltet/aksen der utbyggingspresset har vært som sterkest. Det innebærer en utfordring for representativiteten i kulturminnebildet, et press som var merkbart alt da registreringen startet rundt 1980. Urbaniseringen var kommet langt, og mange av de registrerte kulturminnene var løsrevet fra sine opprinnelige sammenhenger.

6.1.2 Primærnæringene – jordbruk og fiske

Kommunen er fortsatt en av de største og beste landbrukskommunene i Rogaland. Etter siste krig har strukturrasjonaliseringene i primærnæringene her som hellers i landet ført til spesialisering og konsentrasjon om færre og større driftsenheter. Da SEFRAK-registreringen startet i 1979 var utviklingen kommet langt.

Fra kommunesammenslåingen i 1965 til 1979 var antall driftsenheter i jordbruket redusert med ca. 10 %. I de 20 årene som er gått siden SEFRAK-registreringen har utviklingen akselerert, i perioden 1979–99 forsvant ytterligere 30 %. For enheter med melkekyr har reduksjonen vært enda større. Det er de små- og mellomstore brukene som har forsvunnet, mens det er blitt flere av de store enhetene. Andel leiejord har økt.

Det betyr at mange gårdstun har gått over til å bli boligeiendommer eller feriesteder. Kun noen få er helt ute av bruk med hus som forfaller. I flg. kommunens landbruksplan fra 2001 er det ca. 9000 m² ledig bygningsareal i landbruket i Sandnes. Det berører mange tun med eldre hus. Rivepresset på eldre driftsbygninger og mindre uthus det ikke lenger er bruk for er stort, og disse topper som vist statistikken over tap.

De fleste av de tapte husene knyttet til landbruket sto i sammenheng med annen gårdsbebyggelse. Rundt 50 gårdstun med annen registrert bebyggelse er berørt av at andre hus i tunet er tapt. Noe som har ført til at miljøverdien også til de som står igjen er berørt og som oftest redusert, det er blitt vanskeligere å lese tidligere funksjonelle sammenhenger i tun og landskap. 13 gårdstun er helt utradert, det gjelder anlegg i helt ulike kanter av kommunen – det sentrale byggebeltet, det mest ekspansive jordbruksområdet i Høyland og mindre aktive jordbruksområder i Høle. Blant disse var flere av de mest komplette og interessante eldre anleggene i materialet, som Todnem, Ligstø, Håholen.

De sentrumsnære brukene og brukene i byggebeltet er naturlig nok ekstra utsatt for byggepress. Om hus blir bevart her, gjelder det som oftest kun bolighuset. Flere gamle heimahus som ennå sto i en lesbar sammenheng med tun og jordveg (eller rester av jordveg) ved registreringen, er i dag knapt å skille fra de andre husene i byggefeltene.

De knappe arealene det er mulig å bygge på i de mest aktive jordbruksbygdene utgjør også et sterkt arealpress i forhold til eldre hus. En ting er kravet til rasjonell drift og funksjonalitet som gjør gamle uthus uegnede eller fører til at de står i vegen for kjøring med store landbruksmaskiner eller nybygg. I tillegg kommer ønsket for å fornye/komplettere boligmassen på gården, gjerne i sammenheng med sammenslåing av bruk eller ved generasjonsskifte. Flere av tapene i landbruksområdene gjelder våningshus. Restriksjonene mot spredt boligbygging i LNF-områdene har lenge vært håndhevet strengt, det innebærer også restriksjoner mot boligbygging i tunet, eller fradeling av tomt med hus. Normen er to bolighus i tunet – hovedbygning og kårbolig ("følgehus" eller "bolig nr. 2"). Bestemmelsen er gjort bl.a. ut fra hensyn til jordbruks- og kulturlandskapsinteresser. Men det har også

ført til et ekstra rivepress på eldre bolighus i jordbruket. Kun definerte "Jærhus" (Tiltaksplan for Jærhus) og i enkelte tilfeller hus som omfattes av verneplanens høyeste vernekategorier (gruppe 1 og 2) anses som "særlige grunner" til å fravike restriksjonene.

Mange av våningshusene i jordbruket som nå er revet hadde status som "følgehus", de var "bolig nr. 2" etter landbruksmyndighetens definisjon ved registreringen. De var de eldste husene i tunet og en del var i dårlig stand. Mange hadde en lang utbyggingshistorie som nok gjorde at eierne så på dem som "lappverk", men nettopp derfor kunne de også ha stor bygningshistorisk kunnskapsverdi.

Landbruksplanen for Sandnes (2001) nevner at det har vært drøftet ulike løsninger for hvordan man kan styrke bosettingen i LNF-områder, og at næringen har tatt standpunkt mot spredt bosetting, men ønsker at bosettingen heller skal styrkes ved mindre byggefelt.

Nedlagte småbruk i utkantene lever oftere videre som feriesteder. Det er et stort press på fritidsboliger i Sandnes.

Jordbrukets kulturlandskap

Selv om antall driftsenheter har gått drastisk ned siden registreringen, har jordbruksarealet økt – det gjelder både fulldyrka areal og beite. Nydyrkingen er større enn tallene umiddelbart sier, for relativt store jordbruksarealer har også gått til byutvikling og vegbygging. Nydyrking kan være en like stor trussel mot eldre småskalapreget kulturlandskap som gjengroing. Mye av nydyrkingen har skjedd på gamle beiter. Mye gjelder også gamle myrområder. Siden den tradisjonelle bruken av torvmyrene avtok på begynnelsen av 1900-tallet, har det vært mange små og store dyrkingsprosjekter på myrene, helt opp i de siste 10-år. Det siste større gjaldt Nordlandsmyra på 1970-80-tallet. Lynghei er først og fremst utbredt sør og sørøst, men arealene minsker på grunn av oppdyrking og gjengroing.

Bevaring av tradisjonelle sammenhenger i landbrukets kulturlandskap er avhengig av dyr på beite. Fortsatt formes mye av jordbrukets kulturlandskap i Sandnes av et stort innslag beitende dyr. Sammen med de fulldyrka arealene er det med å gi et åpent landskap. Men det er variasjoner. Andelen driftsenheter med melkekyr er redusert med nær 60 % siden storkommunen ble opprettet, og i dag ligger tyngden av melkeproduksjonen i vest, i det mest intensive jordbruksområdet på Låg-Jæren. Færrest melkebruk er det lengst øst, mot Høgsfjorden. Saueholdet har imidlertid vært tilnærmet konstant de siste 20 årene og er omtrent likt fordelt på regionene i kommunen. Og tross færre melkekyr har bestanden av annet storfe blitt større. Kommunens miljøplan konstaterer gjengroing av tidligere beiter. Denne prosessen har kommet lengst der beitepresset er mest redusert, noe som særlig preger østlige deler av kommunen, området mellom Storavatnet og Bersagel–Hommersåk.

De mest drastiske endringene i bruken av gårdslandskapet i moderne tid var skjedd lenge før SEFRAK-registreringen kom i gang. Ingen av de registrerte sommerfjøsene hadde vært i bruk på lenge. Sporene etter tidligere seterdrift var fragmentariske. Den tradisjonelle bruken av torvmyrene og lyngheiene opphørt. Mang av de minste bruka i Høgsfjord-regionen var for lengst blitt feriesteder. De mest marginale husmannsplassene var kun ruiner eller i ferd med å bli det. Og – byutviklingen hadde for lengst kuttet sammenhengen mellom de registrerte gårdsanleggene i byen og markene utenfor.

Endringene i jordbrukslandskapet i siste del av 1900-tallet er betydelige, men jordskiftet utover 1800-tallet førte i sin tid til minst like store brudd med enda eldre gårdstruktur og bebyggelsesmønster. Teiginndeling, arealer i sameie og husklynger i form av store fellestun forsvant. Hovedtrekkene ved det vi i dag anser for tradisjonelt, eldre gårdslandskap i Sandnes, de lange steingardsprofilene og spredte tun omgitt av egen innmark, skriver seg fra jordskiftene som i hovedsak ble avsluttet de første 10-årene av 1900-tallet. SEFRAK-materialet har eksempler der fragmenter av eldre tunformer og eiendomsstrukturer kan spores. Dette elementet er svekket i løpet av undersøkelsesperioden. De to bygningsmiljøene som dokumenterte deler av tunstrukturen i det gamle fellestunet, Usken og Selvik er i dag borte/sterkt redusert. Men deler av den gamle tun-/eiendomsstrukturen er til en viss grad fortsatt sporbar på enkelte gårder der skiftet ikke har vært så radikalt (eks. Nordland, Stokka). I en litt videre forstand kan også de gamle naustegruppene sees som en reminisens av en slik eldre eiendoms- og brukstruktur, og disse er i stor grad bevart som miljøer.



1102-031-018, 019. Ved registreringen i 1979 hadde to av bruka på Selvik husene i et felles tunområde, med våningshusene ved siden av hverandre på rekke. I dag er kun ett tilbake (det nærmeste) og dokumentasjonsverdien av den gamle tunformen sterkt redusert.



1102-030-004, 022. De to våningshusene i det gamle tunområdet på Usken sto ennå ved registreringen i 1980. De var da ubebodde og uthusene alt i ruin. Begge var utvilsomt svært gamle. Ett ble revet før 1987. Bevaring av det eldste ble deretter vurdert av antikvariske myndigheter, men forfallet var kommet langt, og det også ble revet. Tuftene vises fortsatt.



1102-031-001. Ligstø i Høle var opprinnelig husmannsplass under Selvik og siden småbruk for fiskerbonde. Da bruket ble registrert i 1979 sto våningshuset og driftsbygningen, mens andre hus var mer eller mindre nede. Stedet var i bruk som fritidsbolig, og husene begynte å bli dårlige. Særlig våningshuset var svært lite endret siden det ble bygd ut til midtgangshus i 1866, men forsøk på å bevare det lyktes ikke. I dag er det bygd nye hus på stedet. Huset som er satt opp der løa sto, har elementer i form og fargebruk som assosierer til driftsbygning.





1102-019-003. Våningshuset på Andersbruket under Austrått var i bruk som vanlig boligeiendom ved registreringen i 1981. Selv om villbebyggelsen nærmet seg i omgivelsene, var mye av jordvegen intakt og ble forpaktet bort. I dag er området tettbebyggt, og det er lite som skiller ut det gamle gårdshuset fra nabohusene, om man ikke kjenner historien.

Fiske, sjøbruk

Den overveiende delen av sjøbrukets kulturminner i Sandnes er knyttet til fiskerbonden, men noen av sjøhusene har sammenheng med andre typer næringer, handel og industri – de finner vi på Norestraen, Hommersåk og Apalstø i Høle.

Fiskerbonden i tradisjonell forstand var for lengst borte da SEFRAX-registreringene begynte i 1979. Fiske hadde for de fleste gårdbrukere mistet sin økonomiske betydning og gått over til å bli fritidssysselet. Siden har akvakultur vært i frammarsj og oppdrett av skjell og fisk har blitt en viktig del av i næringen. Sandnes har flere oppdrettsanlegg mot Høgsfjorden, og noen er lokalisert i tilknytning til gamle småbruk ved kysten.

Samla naustegrupper med naust og sjøbuer for de fleste bruka knyttet til en navnegård er det typiske i Sandnes, men det finnes også eksempler på anlegg med tun som har naust ved stranda på egen grunn. Det er tap i begge disse typer miljøer. Tapene for denne typen kulturminner ligger likevel noe under gjennomsnittet. Stort sett er dette hustyper som det fortsatt er bruk for, i dag i hovedsak til fritidsformål. Helheten i sjøbruksmiljøene er stort sett intakt i forhold til registreringstidspunktet. Generelle restriksjoner mot bygging i strandsonen er også med å beskytte miljøene. Men selv om strukturen i de største naustegruppene i stor grad er intakt, viser undersøkelsen at endringer i form av utradisjonelt materialvalg og lignende truer autenticitet og historisk lesbarhet, kanskje mer her enn når det gjelder bolighus. Fritidsbruken av sjøbrukets hus og i like stor grad tilrettelegging med brygger og plattinger i nære omgivelsene rundt naust og sjøhus, reduserer ofte lesbarheten av de opprinnelige sammenhengene.

Som for jordbruket kan også fortsatt drift i næringen være en trussel for små "gammeldagse" naust og brygger.



1102-031-088. Det store notlagsnaustet på Hølenest ble bygd i felleskap av flere fiskerbønder. Notbruket var i drift til noe ut på 1930-tallet, etter den tid har naustet i hovedsak vært brukt til fritidsformål. Siden registreringen i 1984 er det pusset opp. I hovedsak er selve huset uendret, men omgivelsene har fått markant sterkere preg av husets funksjon som feriested.



Sjølsvika på Ådnøy var i bruk som boligeiendom ved registreringen, men er nå feriested. Som for de fleste andre småbruka på Ådnøy er miljøet som helhet lite endra. Over sundet ligger Aspøy. Et av få småbruk med eldre hus og aktivt fiskebruk i næringsøyemed. Opprusting av den gamle bebyggelsen, riving av naust og nye hus til fiskebruk med kai preger i dag miljøet (1102-034-121–125).

Steinnauset (1102-034-104) i Sjølsvika er datert til 1905, for da ble veggene av naturstein lagt opp. Men ved SEFRAK-registreringen het det seg at naustet egentlig var eldre og "flytta" til nåværende sted. Det gjaldt ikke "nausteborgå" eller steinmurene, men "tågå" – taket med sperrer og bete, som før lå over et annet steinnaust. Det illustrerer hvor verdifullt trematerial til husbygging var – og at det kan være vanskelig å finne eksakte og konsekvente måter å datere eldre hus.



1102-031-090–92. Småbruk ved Apalstø under Høle der våningshus, løe og naust ligger samlet i strandsonen. Bruket var for lengst gått over til å bli feriested ved registreringen i 1984, noe bebyggelsen bærer preg av. Husene er lite endret siden da. Bruk med en slik beliggenhet har som regel bakgrunn i eldre husmanns- og strandsitterplasser. Bebyggelsen til hovedbruka ligger lenger inn, der den beste jorda er, og disse har gjerne nausta samlet ved felles stø.



Hovedsete for gårdsbebyggelsen på Selvik ligger høyt i lia, nede ved sjøen ved Selvikvågen lå husmannsplassene. De to nausta i forgrunnen (1102-031-023,-028) hørte til plassene. Fiske var viktig her, og Selvikvågen hadde ord på seg for et særlig godt sommerfiske. Ved registreringen i 1979 var småbruka tatt over av stavangerfolk som sommerbosteder. Området er gradvis blitt utbygd med hytter utover 1900-talet. Selvikvågen er i dag markert som område for fritidsbebyggelse på kommuneplankartet.

6.1.3 Industrien

I 1970 livnærte 40 % av Sandnes yrkesaktive befolkning seg i industrien, i 2001 var andelen sunket til 22 %. I samme tidsrom har forretning og andre tjenesteytende næringer vokst fra 33 % til 62 %. Sandnes er fremdeles en stor og viktig industrikommune, men det har skjedd store endringer i de tradisjonelle industrimiljøene, industrien er trukket ut av sentrum til nye næringsområder nord og sør for byen, handel og service har rykket inn.

Industri i drift satte fortsatt preg på de fleste av de store, gamle industrimiljøene ved SEFRAK-registreringen. Enkelte tidligere produksjonshus var gått over til å bli brukt mer sekundært, bl.a. som lagre, men de fleste husene var nært knyttet til de opprinnelige virksomhetene. Men dette var helt på tampen av den gamle "æra". Alt tidlig på 1970-tallet startet den nye trenden. I 1972 flyttet Øglænd produksjonen av sykler til nybygde lokaler på Kvål ved Gandal. De gamle fabrikkbygningene, som lå tett opp mot byens handlegater, ble bygd om til kjøpesenteret Huset Vårt. Ved registreringen i 1982 var det fortsatt noe produksjon i Kamgarn og Ullvarens gamle fabrikkanlegg i Vågen, men utflytting til Foss-Eikeland sør i kommunen var på trappene – og planene om ombygging til kjøpesenter i Ullvaren (i dag Amfi Vågen) var i gang. Det var ennå full drift i Gann Graverens nyeste produksjonslokaler på Austrått, men nå er også det siste teglverket i Sandnes bygd om til handel.

Diskusjoner om framtidig omforming av Vågen har pågått siden 1980-tallet. Planen er nå å utvikle Vågen fra et rent industriområde til et sentralt byområde for varierte funksjoner, med stort innslag av boliger. Reguleringsplan for en større del av Vågen ble varslet 2000. Det er relativt få av industribygningene i dette området som er bygd før 1900 slik at de omfattes av MOV-undersøkelsen.. To er revet, Kamgarn – som har "gjenoppstått" som kulturhus, og Kolhuset, der tomte ikke er benyttet så langt. Ullvaren er regulert til spesialområde bevaring, og som nevnt er fasadene bevart rundt et kjøpesenter. Men ennå fronter flere næringsbygg fra tidlig 1900-tallet Havnegata. Havna på Hanasida ble omformet og bygd ut til nærings- og forskningscenteret "Hanabryggene" tidlig på 1980-tallet (med byggeskikkprisen i 1986). Her var på det tidspunktet få eldre hus og ingen fra før 1900.

Virksomheten i trikkotasjefabrikken på Figgjo stanset samme år som anlegget ble registrert i 1982. Hele miljøet på Figgjo er i vernegruppe 2 etter gjeldende kulturminnevernplan. Den registrerte fabrikkbygningen leies ut til næring.

Bygningsminner etter den tradisjonsrike potteri- og teglverksindustrien var kraftig desimert da SEFRAK-registreringen kom i stand, og ingen av de eldste var bevart, kun en fem-seks av de registrerte bygningene var datert før 1900, ingen produksjonshus. Senere er denne bestanden ytterligere redusert, de viktigste husene som er borte er Kolhuset til Gravaren i Vågen og den siste tørrebloksa til Gann i Langata.



Kulturhuset som fondvegg i Havnegata, med resterende industribyggelse fra 1900-tallet. Krossen Havremøllens silo fra 1935 til venstre, kailagere fra 1930-tallet nærmest.



To bygninger i Vågen som var knyttet til potteri- og teglverksindustrien. Bare "Østervågs potteri", innerst i bildet har opprinnelse før 1900 og er med i MOV-undersøkelsen. Huset til høyre er "Graverens verk nr. 4" fra 1912, en av få bevarte bygninger som direkte kan knyttes til teglverksproduksjonen i Sandnes.

6.1.4 Byen

21 % av handelen i Rogaland foregår i Sandnes. Fortsatt oppleves Langgata som livsnerven i byen, i gata og kvartalene rundt er det et levende bymiljø med handel og andre servicefunksjoner. Men de nye store kjøpesentrene puster stadig sentrum i nakken, her som ellers i landet. Kommunen har som hovedmål nr. 1 at "Byen skal ha et attraktivt og levende sentrum". Arbeidet med registrering, verneplan og prosjektet "Sandnesmodellen" er tiltak rettet mot dette målet.

Selv om reguleringsplanen fra 1952 tillot hus på fire etasjer, var det den gamle småskalapregede bebyggelsen som fortsatt preget byen da registreringen kom i gang i 1979. Men mange mindre endringer hadde svekket alderspreget og den historiske lesbarheten i gatebildet. Det er særlig dette gatebildet "Sandnesmodellen" har rettet seg mot med rehabiliteringsdelen av prosjektet. Det er nå blitt flere historiske ankerfester i bymiljøet, både i Langgata og på Norestraen.

Bebyggelsen i de gamle byområdene skulle tjene et mangfold av bolig- og næringsfunksjoner. Som i gårdstuna kunne det være egne hus for ulike formål, eller disse var samlet i et sammenbygd bakgårdsuthus. En eiendom i byen utgjorde et sammensatt bygningsmiljø, med vaskehus, doer, brenselshus, staller, kjerrehus, verksteder, lagerhus osv. – foruten hovedhuset mot gata. Da SEFRAK-registreringen kom i gang i sentrumsområdene i 1982 var utviklingen som gjorde de fleste av disse bakgårdsbusene overflødige kommet langt. De som sto, var stort sett i bruk som mer eller mindre tilfeldige lagre. Både tilstand, manglende funksjon og arealpress truer bakgårdsbebyggelsen, og denne trenden speiles som ventet i tapstallene, uthusene og bakgårdsverkstedene har tapsandeler over gjennomsnittet – rundt 40 % (mot 22 % for byen som helhet). Ca. ni miljøer tilknyttet bynæringer og industri er utradert i sin helhet (dvs. miljø i den forstand at de besto av hovedhus og minst ett uthus). De mest komplette hele anleggene, med flere hus, som har gått tapt, er Langgata 59 og Sandes Trelast. Det vanligste er at hovedhuset mot gata blir stående. Miljøer som dokumenterer tidligere sammenhenger og funksjoner i byen var truet ved SEFRAK-registreringen og er klart svekket i undersøkelsesperioden.



1102-001-005-009. Langgata 59, ved det gamle torget i Sandnes, utgjorde ved registreringen et sjeldent komplett anlegg med hovedhus og flere uthus, bl.a. pølsemakeri. Trolig ble det bygd på 1870-tallet. Hele anlegget gikk tapt 1988–90. Tomta var i 2002 benyttet som parkeringsplass.



1102-001-136. Langata 2 er et av de strategiske hjørnene i Krossen, her var det bondehandel med staller og kafé. Dette er det eneste huset i Krossen som i alderspreg og eksteriør dokumenterer oppkomsten av det viktige knutepunktet. Handel preger fortsatt miljøet. Huset står i vernegruppe 2 i verneplanen og er uendret siden registreringen i 1983.

Norestraen har en variert bebyggelse som bærer tydelig preg av å ha vokst fram over tid og uten regulering, etter den gamle vegen langs stranda. De fleste eldre husene på Norestraen brukes i dag først og fremst som boliger.

6.1.5 Bygdesentre, eldre knutepunkter

De eldste senterstedene i Høyland lå spredt – Høyland kirke og prestegård, Futegarden på Hana, lensmanngården og handelsstedet på Skeiane, i tillegg til strandstedet Sandnes/Norestraen, før dette ble skilt ut i 1860. Alle steder har bevart fysiske minner som forteller om betydningen, men utbyggingen har i varierende grad visket ut lesbare sammenhenger. Mest endret er omgivelsene til futegarden på Hana, men i forhold til registreringstidspunktet er situasjonen uendret.

Som kirkested siden middelalderen var Høle fra gammelt et sentralt sted, ikke bare i Høle kommune men for hele Høgsfjord. Fortsatt har miljøet bevart viktige elementer som forteller denne historien; langs en akse fra naustegruppa Hølesjøen finner vi strandsitterplass med kirkestuefunksjon, Høle prestegård og Høle kirke, Høletorget (en reminisens av det gamle tunklynga på Høle), Apalstø med sjøhus, Tingstova og forsamlingshuset Idun. Denne strukturen er fortsatt lesbar, selv om spredt fortetting forstyrrer noe. Men situasjonen er stort sett slik den var ved registreringen. De største arealendringene siden da er et mindre byggefelt og ny trasé for Rv. 13 forbi stedet. Disse svekker i noen grad stedets relasjoner til landskapet, men berører ikke sammenhengene i "aksen", og har avlastet stedet for trafikkbelastning.

Av de gamle sentrene er Hommersåk det som er mest endret siden det ble registrert i 1980. God havn og nær sjøvegs forbindelse til Stavanger er bakgrunn for at Hommersåk utviklet seg til bygdesenteret i Riska. Fortsatt betyr rutebåtforbindelse til omverdenen mye for Hommersåk.

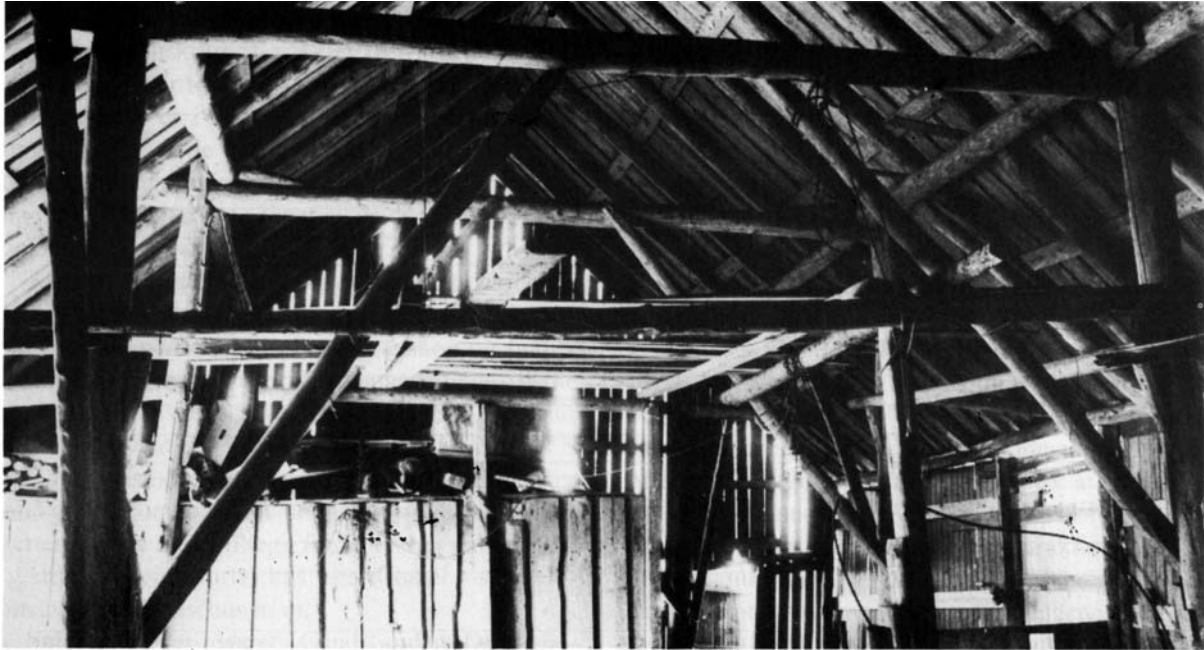


1102-027-022. Møllehuset lå sentralt ved innkjøringen til tettstedet Hommersåk. Det var opprinnelig et eldre gårdshus som sist på 1800-tallet ble flyttet hit for å drive handel, og seinere ble knyttet til Hommersåk Mølle. I dag er både dette huset, mølla og en driftsbygning som hørte til revet. Området der møllehuset sto er bygd ut til kjøpesenter (under). Det gamle kaimiløjet (under til venstre) er regulert til spesialområde bevaring og intakt.



Hølesjøen. Bare noen få av naustene ved Hølesjøen er gamle. Forskjelligartede naust og nye bolighus/hytter tett ved reduserer i noen grad lesbarheten av sammenhengen mellom den gamle støa, kirken (ved den enslige eika), prestegårdsanlegget og kirkestua, men elementene er der.

6.1.6 Tap av karakteristisk byggeskikk



1102-021-025 Grindverk i løe på Austvoll

Mange ulike konstruksjoner og byggematerialer møtes i tradisjonell byggeskikk i Sandnes. Særlig karakteristisk er bruken av grind (slindrebygt etter lokal betegnelse) og murer av naturstein. Det er også typisk at flere konstruksjoner møtes i samme hus, slik en som oftest finner det i driftsbygningene. SEFRAK-rapporten for Sandnes (1988) har en oversikt over forekomsten av ulike typer konstruksjoner. Vi har sett på hvordan konstruksjonselementer som grind og naturstein kommer ut i forhold til tapene ved MOV-undersøkelsen 2002. Grind ble ved SEFRAK-registreringen konstatert i ca. 150 hus – i 2002 var ca. 50 hus med grindkonstruksjoner gått tapt. I tillegg er ca. 10 grindabygde hus i svært i dårlig forfatning. De høye taps- og trusseltallene for grindabygde hus gir grunn til bekymring for hvordan denne karakteristiske byggemåten vil være representert i fremtiden.

Gråstein som byggematerialer i yttervegger ble ved SEFRAK-registreringen konstatert i 143 hus – i 2002 var ca. 24 hus med gråsteinsvegger gått tapt. Tap på henholdsvis 34 % og 17 % av forekomsten grind og gråstein, må kunne sies å være et markert innhogg i et vesentlig karaktertrekk ved lokal byggeskikk i Sandnes.

6.1.7 Erstatningshus

Flere av de tapte husene i Sandnes er erstattet av nybygg som i vekslende grad har tatt opp i seg elementer fra det revne huset. Det mest framstående eksempelet er Sandnes kulturhus fra 1999, som ble reist på tomte til ullvarefabrikken "Kamgarn". Videreføring av den historiske industrifasaden i det nye bygget inngår i idékonseptet til "Sandnesmodellen" (se kap. 7), der et av målene er å ta vare på den historiske dimensjonen i bybildet.

Flere av "erstatningshusene" gjelder driftsbygninger, og graden av likhet med det tapte huset varierer sterkt. Hensikten er som regel å ta vare på noe av helheten i det opprinnelige miljøet – for å bringe videre "forestillingen" om et gårdstun i landskapet, eller å forklare noe om opprinnelig sammenhenger for eventuelle gjenværende hus. Som oftest er det boligformål de nye husene skal brukes til. Et unntak er den nye løa på Nygårdsbruket i Jærveien 17, som også er det "erstatningshuset" som er blitt mest lik utgangspunktet.



1102-001-012. Sandnes kulturhus ble innviet nyttårsaften 1999. Debatten om byen skulle ha et kulturhus hadde pågått lenge. Flere alternativ gikk på om man skulle benytte eldre næringsbygg der virksomheten var flyttet ut av bykjernen, bl.a. var Høyland Meieri og flere industribygg i Vågen inne i bildet. Etter hvert som planene for en ny sentrumsutvikling i Vågen tok form, falt valget på tomte til "gamle Kamgarn". Kulturhuset ble bygd rundt den gamle fabrikkpipa. I materialevalg og form spiller arkitekturen opp til, og viderefører den karakteristiske profilen til "Kamgarn" – som opprinnelig hadde sagtannet tak hele vegen (saltaket er en senere endring). Arkitekt er "Sivilarkitekt Knut Hoem og Ole Tonning".



Jærveien er en gammel innfartsveg til Sandnes og her, like utenfor den gamle bygrensa ligger bebyggelsen etter to gårdsbruk kalt Nygård. Jærveien 17 (1102-001-002-004) hadde ved registreringen i 1982 intakt tun med løe og vaskehus, foruten våningshuset. Løa brant helt ned i 1986. For å bevare helhetsinntrykket av det opprinnelige tunet fikk det nye huset på branntomta samme form og størrelse som den gamle løa. Byen hadde for lengst innhentet de to gårdene også i 1982, og løa var da utleid til lager for forretningsdrivende. Omgivelsene er siden den tid ytterligere fortettet med et stort boligkompleks bak tunet. Våningshuset fra 1861 er godt bevart og med søylebislaget på gatedøra karakteristisk for Sandnes-empiren.



1102-012-001-005. Åse gikk inn i et belte av større gårder i den fruktbare og sentralt beliggende Gandalen, som i perioder ble eid og drevet av "de kondisjonerte". Husene på Åse var opprinnelig gamle, men tunet fikk sin utforming da banksjefen i Høyland sparebank hadde det. Alle hus sto ved SEFRAK-registreringen i 1983, men få år etter var bare hovedbygningen og hagen tilbake. Åse ligger i dag innkapslet i boligfelt, og er en del av den sammenhengende, tettbygde aksen før for Sandnes. "Driftsbygningen" som står her er et nytt kontorhus, bygd på samme sted og etter mønster av den gamle løa. Hovedbygningen er et klassisistisk jærhus med rester av svol og "Sandnes-portal" over gatedøra.



1102-034-105. Driftsbygning Store Ådnøy. Drift med kyr tok slutt i 1976, men fortsatt var det fastboende på småbruket ved registreringen i 1983. Huset var en klassisk grindabygd løe med lafta fjøs, hevdhus under høyrømmet og tilbygd skut til hesten. I dag er fiskerbondens småbruk feriested. De andre husene er pusset opp, og på stedet der løa sto er det kommet et erstatningshus med tilnærmet samme plassering og form, men det er ikke vanskelig å se at funksjonen er en annen.



1102-005-028. Bebyggelsen på Dyrnesodden og Dyrnesvika har sin bakgrunn i husmannsplasser som siden ble småbruk i kombinasjon med sjøen og håndverk. Småbrukeren i Dyrnesvika var smed. Han var fra Lima og kjent for sine "Limaskeiser". Smia sto ved registreringen i 1987. Siden den tid er det bygd nytt bolighus på eiendommen, og smia og et annet lite uthus er revet. For å videreføre en dokumentasjon om eiendommens historie er det reist et erstatningshus for smia, med tilnærmet samme preg.



1102-033-024. Myrland var en av husmannsplassene under Store Auglend i Høylands fjellbygd. Ved registrering var plassen ubebodd, men det var planer om å pusse opp. Våningshuset lot seg ikke gjøre å sette i stand, og nytt hus ble reist på de gamle murene – med tilnærmet samme preg.

6.2 Arealfragmentering, større inngrep

6.2.1 Vegprosjekter

Flere store vegprosjekter er gjennomført siden registreringen. Viktigst er ny trasé for E39 (tidl. E18) utenom byen og ny trasé for Rv. 13 (Ryfylkevegen) på stekningen Hove–Vatenkrossen og Høle–Lauvik. I tillegg kommer utretting og omlegging av flere mindre veger, kryss og atkomstveger til de nye byggefeltene. Flere større prosjekter innen samferdsel er på planleggingsstadiet, bl.a. for Rv. 44 og jernbanen.

Det er likevel relativt få hus, 4 % av tapene, som skyldes direkte inngrep i forbindelse med selve vegtraséene. Viktigere er anleggenes indirekte konsekvenser for arealbruken langs vegene. E39 er allerede vestre byggegrense for utbyggingen ved Stokka. I følge kommuneplanens arealdel vil de nye traséene for E39 og Rv. 44 bli vestre byggegrense for tettstedsutbyggingen også lenger sør. De nye veganleggene vil komme til å framstå som et nytt og markant skille mellom by og land – i kontrast til de gamle innfartsvegene med spredt og gradvis forstadsbebyggelse.

Samtidig avlaster de nye vegene eldre bydeler for trafikk og gir nye muligheter for flere miljøer med eldre bebyggelse.



Våningshuset på Austvollkrossen (1102-021-026) ble registrert i 1982. Da hadde låa nylig brent, og huset ble leid ut. Huset ble revet få år etter, i forbindelse med planarbeidet for ny E39, som i dag går noe til høyre for det gamle tunet.



1102-020-013. Heimahuset på Foren, Stangeland var et av de gamle husene i materialet med flere karakteristiske trekk fra det klassiske jærhuset. Det ble revet få år etter registreringen i 1983 på grunn av vegutbygging og nye byggefelt i området.

6.2.2 Større anlegg

Det sier seg selv at det i en av de mest ekspansive utbyggingsperiodene i Sandnes har det vært mange store utbyggingsprosjekter, private og offentlige, som har berørt eldre miljøer. Mange av tapene i Sandnes-materialet skyldes større anlegg. Flere hele gårdstun og rester av gamle gårder i det mest ekspansive byggebeltet sør og nord for byen har gått tapt. Bare Smeaheia-utbyggingen har utradert fire gårdstun med flere hus. Andre steder står enkelthus igjen, mer eller mindre lesbare som historiske minnesmerker. Industrimiljøet i Vågen er i ferd med å transformeres. Om andre typer strukturer, eiendomsgrenser, vegnett osv. kan være bevart ligger utenfor denne undersøkelsen å svare på.



Ingen av de gamle navnegårdene i Sandnes er så sterkt preget av byggepresset i Stavanger byregion som Lura. Registreringskretsen Trones/Lura har en tapsandel på 67 %. Flere hele gårdsanlegg er utradert. Lura bruk 3 (1102-022-005) til venstre ble revet i forbindelse med i Smeahei-utbyggingen. Håhølen (1102-022-031) til høyre ble revet etter en lang og opprivende debatt. Eiendommen ble ekspropriert av Sandnes kommune alt i 1979 i forbindelse med reguleringsplan, og det var en tid tanken at det gamle hovedhuset fra 1700-tallet skulle inngå i et tilbud til bydelen. Etter en tid med strid om huset skjebne ble det utsatt for hærverk, og da lå brant ned høsten 1987 resignerte vernemyndighetene og huset ble revet.

7 Saksbehandling, planforhold m.m.

7.1 Bruk av SEFRAK-materialet i kommunen

7.1.1 Tilgjengelighet

Sandnes kommune har originalmaterialet av SEFRAK-skjemaer. Siden første utkast til SEFRAK-rapport og kulturminnevernplan var ferdig i 1988 har SEFRAK-objektene vært listeført og tilgjengelig etter gårds-/bruksnr. Det ble innarbeidet rutiner for å bruke registeret knyttet til verneplanen i saksbehandlingen. Sandnes kommune (byplan) rentegnet SEFRAK-kartene på folio rundt 1985. Kartene ble digitalisert ved Kommunedata Øst-Norge AS i 1989, men det ser ikke ut som om denne utgaven av digitale kart har vært benyttet. Senere er registreringene plottet på nytt av kommunen.

Forvaltningen i kommunen har fra 2002 EDB-basert tilgang til opplysninger fra både SEFRAK-registeret og kart. Dessuten har "Sandnesmodellen" framrakt en rekke EDB-baserte hjelpemidler når det gjelder byen, som historisk atlas, historiske opplysninger, opptegning av fasader, og skråfoto fra luften som viser dagens situasjon.

7.1.2 Bemanning/ansvar

Kommunen har fra midten av 1990-tallet, med noen avbrudd, hatt kulturvernleder knyttet til kulturkontoret.

7.2 Planforhold m.m.

7.2.1 Kulturminnevernplanen

Arbeidet med kulturminnevernplan begynte i 1987. Et forslag ble lagt fram 1988. Etter flere høringsrunder ble en ny og omarbeidet plan lagt fram og vedtatt i 1991.

En rapport med byggeskikksanalyse av SEFRAK-materialet ble laget i forkant av verneplanarbeidet og lagt fram i 1988.

Verneplanen inneholder en evaluering av alle SEFRAK-objekter, pluss et utvalg av kulturminner fra perioden 1900–40. I tillegg er utvalgte miljøer vurdert som helhet.

Verneplanens intensjon om rullering hvert fjerde år er ikke gjennomført. I 1994 ble planen gjennomgått i forbindelse med revisjon av kommuneplanen. Det ble laget et forarbeide til oppgradering og ajourføring, der hovedvekten ble lagt på større miljøer og sentrumsnære områder ble prioritert. Revisjonen ble ikke ført fram til vedtak.

Det arbeides nå med en revisjon av kulturminnevernplanen. Arbeidet bygger bl.a. på ny kommuneplan og miljøplan for Sandnes, vedtatt 05.11.02. I målsettingen for planen står holdningsskapende arbeid og informasjon til publikum sentralt. Når det gjelder gjennomgangen av det prioriterte utvalget vektlegges miljøer og oppgradering av yngre kulturminner.

Verneplanen som ble vedtatt 1991 inneholder *fire vernegrupper* som angir den verneverdi/tiltakskategori som er foreslått for dem. To er knyttet til formelt vern:

1. *Fredningsverdige*, inkludert foreslått fredete og allerede fredete etter kulturminneloven
2. *Bevaringsverdige*, reguleres til spesialområde bevaring etter plan og bygningsloven.

3. *Verneverdige*, resten av de høyest vurderte. Regulering til spesialområde bevaring anvendes event. i forståelse med eieren, eller når kulturminnet anses som en erstatning for tap i gruppe 2.
4. *Andre verneverdige*, verneverdig kulturminner som det også er viktig å ta vare på.

Fem eiendommer ble foreslått fredet ved framleggelsen av planen. Tre av disse er nå på fredningslisten, men bare én, Krågedalstunet, har så gamle hus at de er med i MOV-undersøkelsen.

Tap av listeførte hus nevnt i kulturminnevernplanen for Sandnes

Under arbeidet med kulturminnevernplanen i 1987 kom det fram at over 100 SEFRAK-registrerte hus hadde gått tapt, derav ca. 90 med datering før 1900. For disse finnes det derfor ikke noen verne vurdering. Verneplanen omfatter flere hus bygd etter 1900, og disse er ikke med i MOV-undersøkelsen. Tap og endringer fordeler seg som følger på vernegruppene:

| Vernegruppe | Undersøkt (100 %) | Tapt | Tap i % | A: stor endring | A % | B: middels endring | B % | C: liten endring | C % |
|----------------------|-------------------|------|---------|-----------------|-------|--------------------|-----|------------------|------|
| 1 Fredningsverdige | 17 | 4 | 24 % | | | | | 1 | 6 % |
| 2 Bevaringsverdige | 120 | 13 | 11 % | | | 3 | 3 % | 27 | 23 % |
| 3 Verneverdige | 185 | 28 | 15% | 1 | 0,5 % | 9 | 5 % | 29 | 16 % |
| 4 Andre verneverdige | 346 | 90 | 26 % | 1 | 0,3 % | 27 | 8 % | 69 | 20 % |

For materialet som helhet er det ingen forskjell av betydning mellom hustypene i tapsfrekvens før og etter 1987.

For de høyest vurderte (vernegruppe 1, 2 og 3) er det noe forskjell. I gruppen "Bygård" var ingen av de tapte etter 1987 ført opp blant de høyest vurderte. Ellers er tapene som følger:

- "Bolighus/våningshus": ca. 10 hus
- "Mindre uthus i/nær tunet": ca. 10 hus
- "Driftsbygninger i tunet": 12 hus
- "Naust/sjøhus": 6 hus
- "Nærings- og forretningsbygg": 5 hus

Det totale tapet av hus med konstruksjonselementet grind var 50 (av 150). Ca. 20 var revet/brent før arbeidet med verneplanen kom i gang i 1987. 15 av de grindabygde husene som senere har gått tapt var ført opp som høyt vurderte. Av hus med konstruksjonselementet gråstein i yttervegger var sju av i alt 24 tapte hus (av 143) revet før 1987. 13 av de som senere gikk tap sto på listene over de høyt vurderte.

I alt er det med rundt 30 våningshus i undersøkelsesmaterialet som har elementet skut. 13 av disse har gått tapt (43 %). Tre var ført opp som høyt vurderte i verneplanen. Fem var revet før arbeidet med verneplanen begynte i 1987.

67 % av de bygningene som i undersøkelsen er definert som sterkt turet på grunn av dårlig teknisk tilstand er høyt vurdert i kulturminnevernplanen (verneplanforslag 1988 – 31 % for gruppe 2 og 36 % for gruppe 3).



Lauvåsvågen er et av de mest komplette, eldre sjøbruksmiljøene i Sandnes. Det er høyt prioritert i verneplanen og et av de første miljøene som ble regulert til spesialområde bevaring. Ved MOV-undersøkelsen 2002 var to av de gamle naustene erstattet med nye, og tre hus var i så dårlig forfatning at de måtte karakteriseres som sterkt truede. To var i ferd med å demonteres/utbedres – bl.a. det store naustet til bruk 12 midt i bildet, som ved registreringen i 1980 nettopp hadde fått ny front(1102-030-042). Det høye, røde naustet til høyre er kommet i stedet for et av de gamle (1102-030-044).



1102-021-024. Austvoll bruk 3 og 4 har en markert beliggenhet på en karakteristisk gardshøyde i det flatlendte jordbrukslandskapet vest i Høyland. Bebyggelsen som ble registrert her i 1982 var typisk for tradisjonell jærsk byggeskikk og hørte til et eldre sjikt i materialet. To hus er revet siden da – hovedbygningen, som var et større jærhus, og den grindabygde treskelåven. Av gamle hus står bare smia tilbake. Den er synlig i kanten av treklyngen (planta som verneskog i mellomkrigstida). De registrerte bygningene på Austvoll var klassifisert som høyt vurderte i vernegruppe 3 i kulturminnevernplanen. Den store driftsbygningen er fra 1956. Det er ikke bygd nytt våningshus i tunet.

7.2.2 Sandnesmodellen

Et viktig instrument i forvaltningen av kulturminner i sentrum har siden begynnelsen av 1990-tallet har vært prosjektet "Sandnesmodellen". Målet med prosjektet var å snu en utvikling der den historiske dimensjonen i bybildet forsvant mer og mer, snu en negativ trend i det alminnelige omdømmet av bymiljøet, samt sette inn kulturhistorisk kunnskap som ressurs for fornyelse og vitalisering av byen i bred forstand. Gjennom "Sandnesmodellen" ønsket man å få til et samspill mellom kulturvern, næringsliv og offentlig planlegging. Prosjektet ble bygd opp om flere delprosjekter og elementer i samspill:

- *Kunnskap* – registrering av gamle kart, arkivalia, foto, opptegning av eldre fasader, utvikling av EDB-basert historisk atlas, byggeskikk brosjyrer, foredrag, opprettelse av bymuseum, m.m.
- *Forbilde* – sette en kvalitetsstandard med et pilotprosjekt (Raugstadgården), utgivelse av veiledere for rehabilitering, fargebruk m.m.
- *Gi byen positiv PR* – framheve og sette i stand gammelt handverk og industritradisjoner, gi medieoppmerksomhet til, og ellers vise fram positive eksempler.

- *Samarbeid* – finne fram til regionale og lokale krefter som er tjent med samarbeide, etablere gode samarbeidsformer mellom kommuneadministrasjon, næringsliv, grunneiere. Felles anbudsrunder ved rehabilitering m.m.

Prosjektet har lagt stor vekt på en *gradvis tilbakeføring av fasadene*. Til inspirasjon, og for å komme uheldige rehabiliteringer i forkjøpet, har byplan i kommunen utarbeidet et komplett sett fasadetegninger for Langgata, Norestraen og Vågen som viser "før – nå" situasjon. Disse er sendt alle grunneiere og leietagere.

Brosjyren "*Byggeskikk i Sandnes*" ble laget med utgangspunkt i verneplanen og inneholder foruten en kort karakteristikk over kulturhistoriske særtrekk, materialbruk og stilhistorie, en oversikt over tilskudds- og støtteordninger.

I utviklingen av *EDB-basert historisk atlas* er mye av den historiske kunnskapen som ble samlet inn sammenfattet og gjort tilgjengelig. Her kan byens historie rekonstrueres og visualiseres i flere trinn. Målet er et EDB-verktøy som kommuniserer med GAB-registeret og har mange detaljeringsnivåer. Utviklingen har skjedd i et samarbeid mellom Sandnes kommune, Statens Kartverk, Rogaland fylkeskommune/kulturavdelingen, Statsarkivet og Jærmuseet, og med økonomisk støtte fra Riksantikvaren.

I 1993 ble *Raugstadgården* i Sandnes valgt ut som *pilotprosjekt*. Gården lå sentralt i Langata; bygningskroppen var intakt, men fasaden endret; gården hadde en interessant næringshistorie med tilknytning til en kjent plogsmed og eiere med planer om utbygging av anlegget. Fagkompetanse fra fylkeskommunen ble trukket inn. Prosjektet hadde to mål; å fastsette en kvalitetsstandard for videre rehabiliteringer og å sette i gang en fornyelsesprosess i sentrum. Raugstadprosjektet skulle gjøre næringsdrivende mer beviste den historiske og kulturelle arven som skjulte seg bak de moderniserte fasadene i Langata.

1102-001-147. Raugstadgården var ved registreringen et helhellig byanlegg med to sammenbygde tregårder mot Langgata, en smie midt på eiendommen og tre mindre murhus mot St. Olavs gate – stall/vaskehus, og to bolighus. Smia lot seg ikke innpasse i utbyggingsplanene, for å opprettholde strukturen i anlegget ble den erstattet av nytt hus med noenlunde tilsvarende form og beliggenhet. Det ble lagt glasstak over bakgården og elementene forbundet i et sammenbygd bygningskompleks. Med utgangspunkt i murhusene er spisestedet "Gamlaverket" bygd ut, her er historien til Sandnes tegl- og potterihistorie brukt som miljøfaktor og markedsføringsstrategi. I MOV-undersøkelsen framstår Raugstadgårdens tre SEFRAK-registrerte hus fra før 1900 med ett "tap" og to "står", da det var vanskelig å klassifisere endringsgraden for de gjenstående.



7.2.3 Tiltaksplan for Jærhus

Høsten 1997 startet et samarbeidsprosjekt mellom Rogaland fylkeskommune og jærkommunene om en tiltaksplan for jærhus, med etnologen Torunn Måseidvåg som prosjektleder. Den munnet ut i en rapport. Rapporten omhandler ti jærhus fra Sandnes kommune (i dag står ni av disse). Sandnes kommune sluttet seg i 2002 til "Tiltaksplan for Jærhus" slik den ble lagt fram og vedtatt i Regional- og kulturutvalget. Det arbeides regionalt med en egen tilskuddsordning for jærhus. Fylkesmannens landbruksavdeling har gitt sterke signal om at de er villige til å gi dispensasjon for å kunne føre opp et tredje bolighus på gården, der det ellers ville være snakk om å rive jærhus på bekostning av et nytt bolighus.

I flg. MOV-undersøkelsen 2002 er tapet i gruppen jærhus 43 % ("jærhus" i en litt videre/annen definisjon enn tiltaksplanens). De fleste gikk tapt før verneplanarbeidet kom i gang, men tre var ført opp som høyt vurderte i planen.



1102-025-003, Killingland er et av jærhusene som er med i "Tiltaksplan for Jærhus". Siden registreringen i 1983 har det kommet nytt våningshus og nye uthus i tunet. Utbyggingen i tunet har ført til at det gamle huset ikke spiller den samme rollen i det åpne gårdslandskapet på Låg-Jæren som før.

7.2.4 Kulturminner med formelt vern

Bygninger og andre nyere tids kulturminner fredet etter kulturminneloven

- Gnr. 33/- Høyland kirke
- Gnr. 38/36 Hana - Fogdahuset
- Gnr. 39/37 Austrått - "Det Assersonske hus"
- Gnr. 39/45 Austrått - "Tranegarden", Sandnesmuseet
- Gnr. 40/59 Skeiane - Lensmannsgården
- Gnr. 52/- Skjæveland bru
- Gnr. 72/- Høle kirke
- Gnr. 101/- Hommersåk kirke
- Gnr. 111/417 Langgata 8 - Nygaardshuset
- Gnr. 111/380 Sandnes kirke, Kirkegata 10
- Gnr. 46/461 Åse - Gammel "surapadl"
- Gnr. 39/86 Fredheim
- Gnr. 18/4 Krogedalstunet
- Gnr. 62/136 Stangeland Trevarefabrikk
- Gnr. 111/854, Krossens Havremølle, Sandnesmuseet
- Anlegg i Vatneleiren er forelått fredet i Landsverneplanen for Forsvaret.
- Gnr. 33/- Høyland kirke



To gårdsanlegg ble foreslått fredet i forbindelse med verneplanarbeidet 1988–91. Todnheim til venstre (1102-025-031 m.fl.) og "Kågedal - der borte" over (1102-007-002 m.fl.). Todnheim lå i den mest "jærskke" delen av Høyland mot vest, mens Krågedal er en heigard i Høylands fjellbygd. Begge hadde komplette tun med mange typer hus av høy alder. I Sandnes var det ingen gårdsanlegg av tilsvarende alder som var like fullstendige. Det lyktes ikke å bevare Todnheim, i dag er det bare deler av stallen og løa som står igjen her. Det er ikke bygd nye hus i det gamle tunet, men et lite stykke unna. Krågedal ble fredet i 1996.



1102-001-141. Langgata 8, Nygårdshuset har vært fredet siden 1941.

Spesialområde bevaring etter plan og bygningsloven

Verneplanen åpner for regulering til spesialområde bevaring for objekter og miljøer nevnt som vernegruppe 2. De største områdene i Sandnes som er regulert til dette formålet er Norestraen og naustegruppa Lauvåsvågen.

7.2.5 Jærmuseet avdeling Sandnesmuseet

Fra 1 mai 2002 ble Sandnesmuseet, Øglændmuseet og Krossen Havremølle museum en del av Jærmuseet med navnet "Sandnes museum". Museet verner følgende anlegg "på rot", de fleste er SEFRAK-registrerte hus fra før 1900 som inngår i MOV-undersøkelsen:

- Snekkerverkstad på Vagle
- Trøskjehjulhus på Høga-Nordland
- Kvernhus med kvern på Eskeland
- Kvernhus m kvern og tørkehus på Eskeland
- Tørkehus på Eskeland
- Kvernhus på Bersagel
- Eldhus på Bersagel



1102-031-108. Kvern og tørkehus på Gjesteland, del av Sandnesmuseet.

Kilder

Kilder

Ascheoug og Gyldendals Store norske leksikon, 1994 og "storenorskeleksikon.no", 2004.

Bergsåker, Jon. 1969. Hommersåk Handelslag i 50 år. 1919–1969.

Broe, Unni og Skogstad, Solrun. 1988: *Kulturminner i Sandnes. Rapport fra SEFRAK-registrering*. Sandnes kommune.

Broe, Unni og Skogstad, Solrun. 1988: *Sjå Jæren, årbok for Jærmuseet 1989*. "Byggeskikk i Sandnes".

Eggebø, Aksel. 1983. Eit bygdesamfunn på Nord-Jæren, del I og II, Sandnes.

Eide, Anton, red. 1937. *Høyland 1837–1937*. Utgjeve av Høyland heradstyre, Sandnes 1937.

Jonasen, J. Schanche. *Sandnes Gjennom 100 år, I–III*. Sandnes.

Måseidvåg, Torunn. 1997–2002. *Registrering av jærhus i Randaberg, Stavanger, Sola, Sandnes, Klepp, Time, Gjesdal, Hå*. Ugitt av Rogaland fylkeskommune, de berørte kommune og med støtte fra Riksantikvaren.

Trodal, Gro Person. 1994: *Sjå Jæren, årbok for Jærmuseet 1989*. "Sandnesmodellen".

Riksantikvaren. 2001. *Fra Hokksund til Barcelona*. "Sandnes, Sandnesmodellen", s. 81. Riksantikvarens rapporter, nr. 28, 2001.

Sandnes kommune/Broe, Skogstad. 1990. Kulturminnevernplan for Sandnes kommune, del I og II.

Sandnes kommune. 1990-94. *Byggeskikk i Sandnes*. Sandnes kommune: Byplankontoret, kulturkontoret.

Sandnes kommune. 1990-94. Syndes du ikke dette er en vakker by. Rehabilitering i Sandnes sentrum. Byplankontoret, kulturkontoret.

Sandnes kommune. 1985. Generalplan 1984–95 for Sandnes kommune.

Sandnes kommune. 1986. Kommuneplan 1986–95. Sandnes kommune Arealplan. Oversiktskart.

Sandnes kommune. 1995. Kommuneplan 1995–2010. Sandnes kommune Arealbruk – hele kommunen. Oversiktskart.

Sandnes kommune. 1995. Kommuneplan for Sandnes 2002-2017.

Sandnes kommune. 2001. Landbruksplan for Sandnes kommune 2001–2017.

Sandnes kommunes web-sider. 2004. Faktasider og div. referater fra [www.sandnes.kommune.no/politikk/utvalg/...](http://www.sandnes.kommune.no/politikk/utvalg/)

"Tamburen på Teistholmen, husmann under Eltervåg" – usignerte og udaterte artikler, etter kopier fra Sandnes kommune.

SEFRAK-registreringen Sandnes 1979–84, skjemaer og kart.

Statistisk sentralbyrå. 1973. *Folke- og boligtelling 1970*, Oslo.

Statistisk sentralbyrå. 1981. *Dokumentasjon 1980*. Kongsvinger.

Statistisk sentralbyrå. 1992. *Folke- og bolig telling 1990* Oslo-Kongsvinger.

Statistisk sentralbyrå. 2001. *Folke- og bolig telling 2001* Oslo-Kongsvinger.

Statistisk sentralbyrå. Faktaark, 1999. *Jordbrukstelingen Sandnes* (www.ssb.no).

Statistisk sentralbyrå. Faktaark, 1999. *Kommunefakta Sandnes*. (www.ssb.no).

Statistisk sentralbyrå. 2001. *Befolkningsutviklingen i kommunene*. (www.ssb.no).

Statens kartverk. Topografisk hovedkartserie M711.

Rektangelkart 1:100 000. 1857–64 Norge 166/4, 166/5; 166/11; G. B. Jæderen, 1892, 1915; 6D Stavanger 1896, 1915. Statens kartverk Hønefoss.

Informasjon fra kulturvernleder Mette Pavola, Sandnes kommune.

Vedlegg 1. Bygningstyper: tapt, endret, truet – tabell

Vedlegg 2. Registreringskretser: tapt, endret, truet – tabell