

Sola Strand Hotell

Stedsanalyse

Innhold

1. Hvor er vi?	3
2. Planstatus	4
3. Natur og landskap	9
4. Hydrologiske forhold	10
5. Historisk utvikling	11
6. Kulturminner	14
7. Bebyggelse	15
7.1. Tålegrense og høyder	16
7.2. Landskapsprofil og snitt	17
7.3 Fjern- og nærvirkning	19
8. Målpunkter og forbindelser	23
9. Mobilitet	24
10. Anbefaling	25

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver: Glastad Eiendom v/ Christopher von Krogh

Tittel på rapport: Sola Strand Hotell – stedsanalyse

Oppdragsnavn: Detaljregulering Sola Strand hotell

Oppdragsnummer: 645422-01

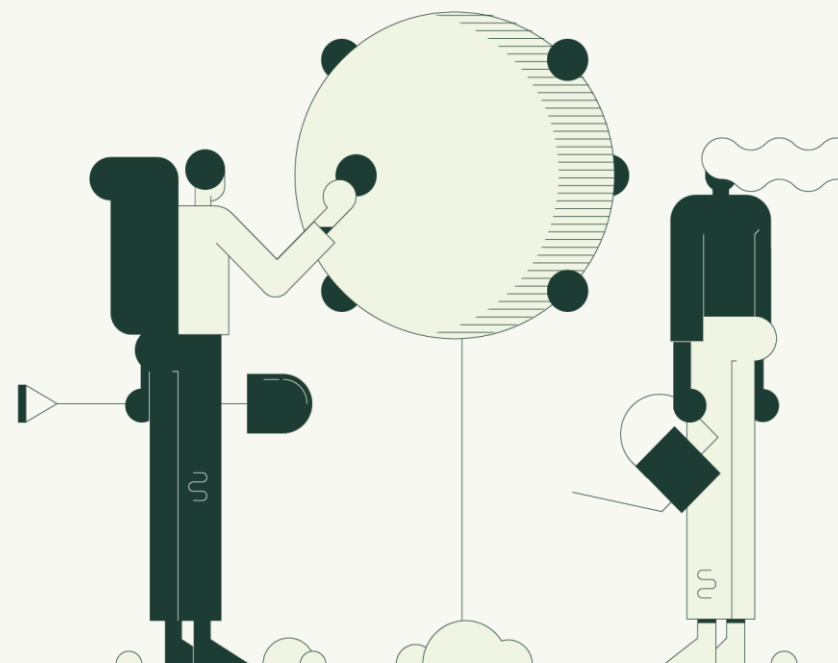
Utarbeidet av: Petter Søberg-Skogen

Oppdragsleder: Fredrik Jensen

Dato: 18.12.2025

Forord og innledning

Asplan Viak har på oppdrag for Glastad Eiendom utarbeidet en stedsanalyse. Stedsanalysen er et ledd i den innledende fasen med planarbeid. Stedsanalysen beskriver og analyserer området slik det er og belyser viktige funn og momenter som bør ivaretas ved den videre utviklingen av arealene.



1. Hvor er vi?

Beliggenhet og bruk

Sola Strand Hotel ligger like ved Solastranden, vest i Sola kommune, og nordvest for Stavanger lufthavn. I luftlinje er det ca. 2,5 km avstand til Sola sentrum.

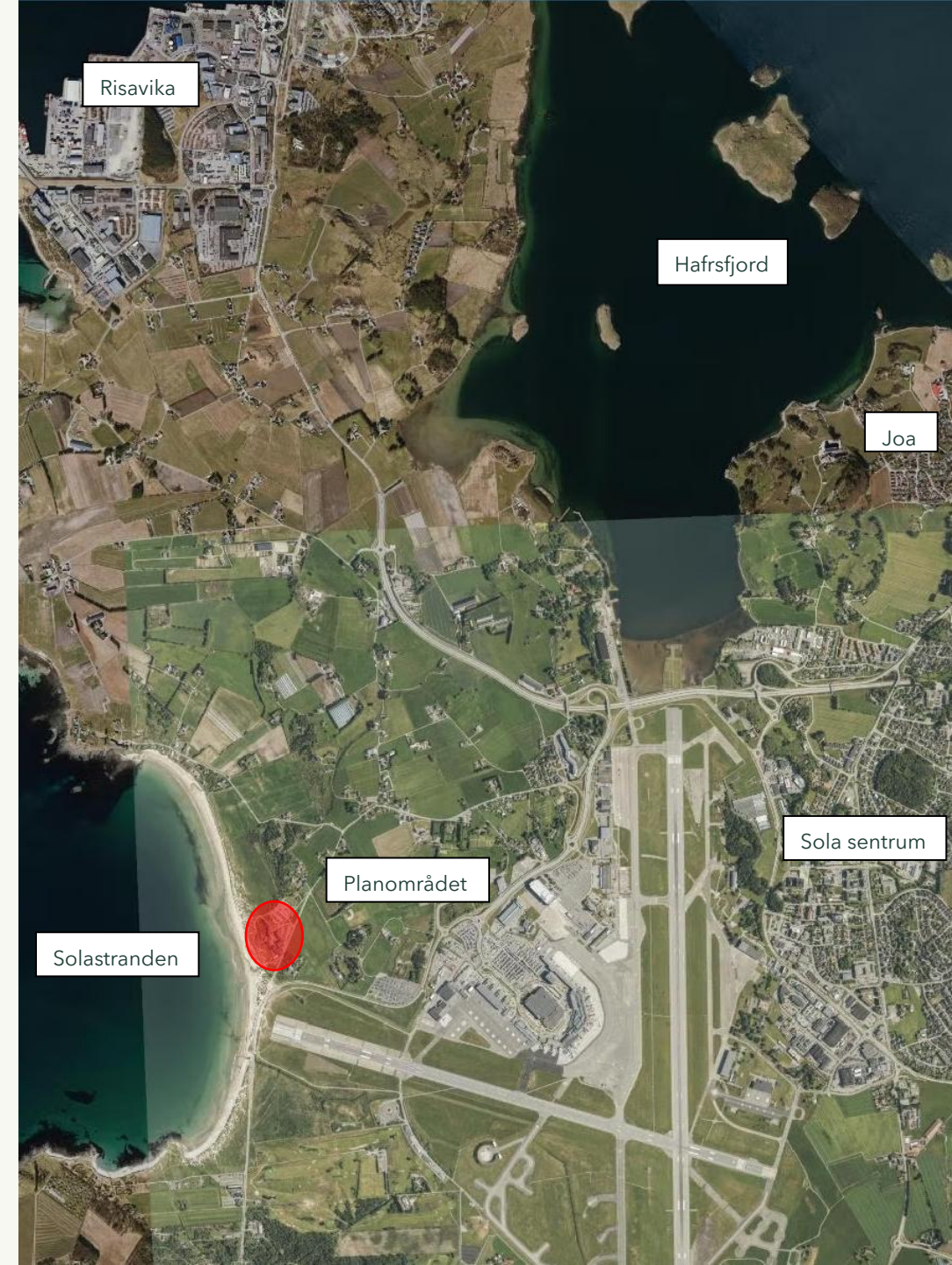
Planområdet disponeres i dag hovedsakelig til hotellvirksomhet, med tilleggsfunksjoner som selskapsarrangementer, bevertning, konferanse og SPA-tilbud. I tillegg foregår det utleie av surfeutstyr og sauna innenfor planområdet.

Avgrensning

Sola Strand hotell og eiendommen avgrenses av Nordsjøvegen og Axel Lunds veg i øst, friområdet Solastranden i nord og vest, og av Stavanger lufthavn i sør.

Størrelse

Planområdet omfatter deler av eiendom gnr./bnr. 14/58, 14/119, 14/174 og 14/301 og utgjør ca. 45 dekar.



2. Planstatus

Overordnede planer

- Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke - oktober 2020
- Kommuneplanens arealdel, Sola kommune - 2023-2040
- Reguleringsplan - Sola strandhotell (planID 0396) - 2007



2.1 Regionale planer

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke skal legges til grunn for planlegging på alle nivå. Planen gir retning for videreutvikling av en bærekraftig og endringsdyktig region frem mot 2050. Den har klare strategier og føringer for arealutvikling:

Gjennom lokalisering av virksomheter på riktig sted, utvikles det komplementære nettverk av næringsområder som bidrar til å øke konkurransedyktigheten og antall arbeidsplasser. Regionen skal tilby forutsigbar tilgang til attraktive næringsarealer og effektive logistikk- og samferdselsløsninger. Planen legger også opp til tettere samhandling med næringslivet i gjennomføringen.

Planområdet er avsatt som et regionalt næringsområde, *Utsola*, med kategori 2: *Allsidig virksomhet*. Disse områdene omfatter kombinasjonsvirksomheter; drift, lager og verksted med begrenset kontorareal. Tomteutnyttelse angis på 60-140 % BRA.

Planområdet ligger i sone 3 for parkering, med følgende parkeringsnorm:

- Bil: Maks. 0,5 plasser pr. 100 m² BRA
- Sykkel: Min. 0,5 plasser pr. 100 m² BRA.

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Vedtatt i Fylkestinget i Rogaland 20. oktober 2020.
Endret 14. juni 2023 (se endringslogg s. 101).



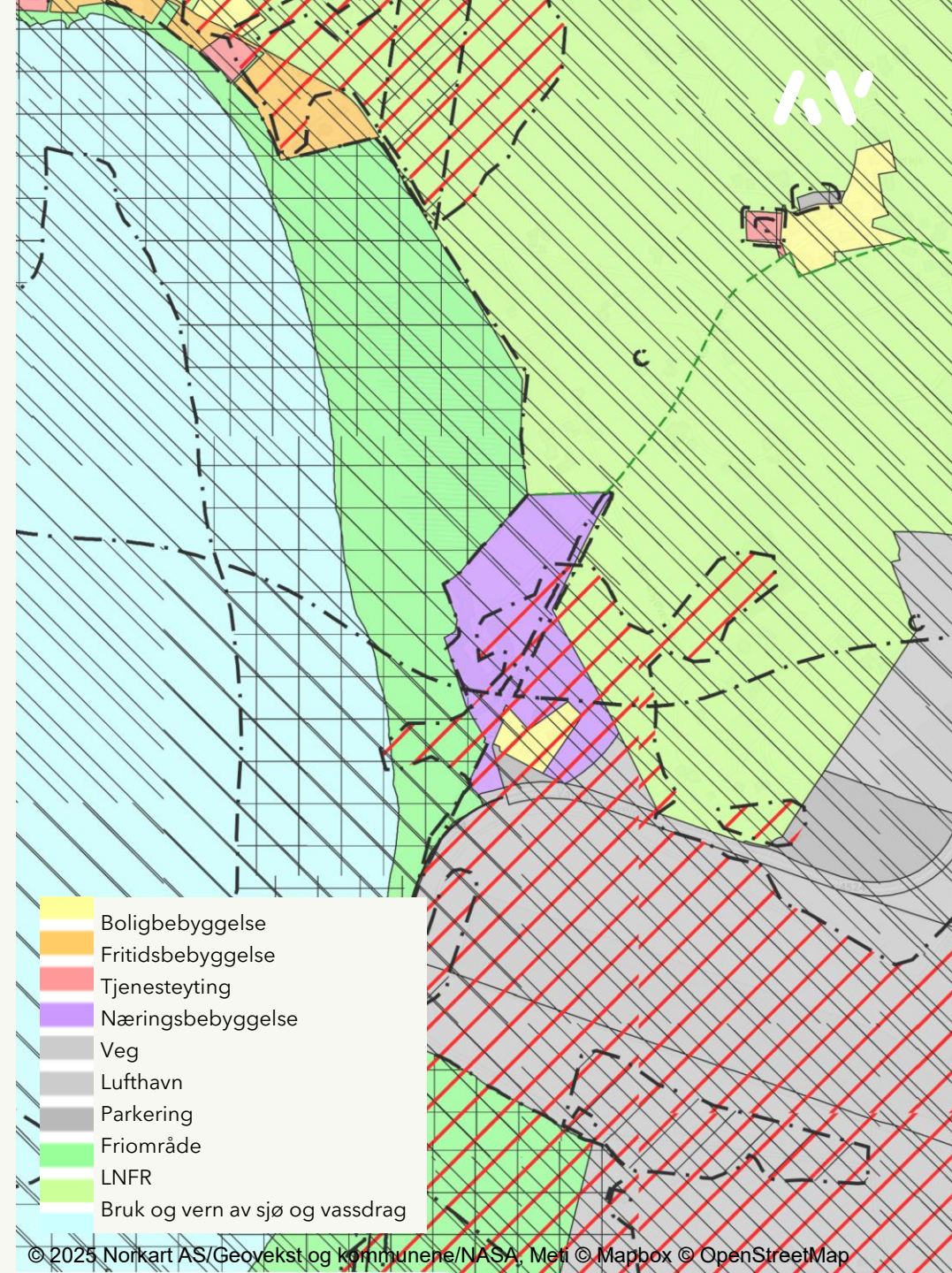
2.2 Kommuneplanens arealdel 2023 - 2040

Arealformål

I kommuneplanens arealdel for 2023 – 2040, er planområdet avsatt til *nåværende næringsvirksomhet*.

Hensynssoner og sikringssone

- Planområdet ligger i hensynssone *sikringssone H130*, i restriksjonsplanen for Stavanger lufthavn, Sola, med bestemmelser om at alle planer skal innarbeide høyderestriksjoner i form av egne hensynssoner på reguleringsplanen.
- Planområdet ligger innenfor rød støysone iht. T-1442, med hensynssone H210, på grunn av nærhet til lufthavnen. Det kan ikke oppføres støyfølsom bebyggelse innenfor sonen.
- Planområdet ligger innenfor hensynssone for flomfare, H320. Innenfor H320 skal det ved utarbeiding av område- og/eller detaljreguleringsplan gjennomføres kartlegging og vurdering av flomfare.
- Planområdet ligger innenfor båndleggingssone, båndlegging etter lov om naturvern (H720). For områder vernet etter naturmangfoldloven (landscapsvernområde, naturreservater og verna vassdrag) gjelder særlige vernebestemmelser som følger av forskrift og forvaltningsplan.



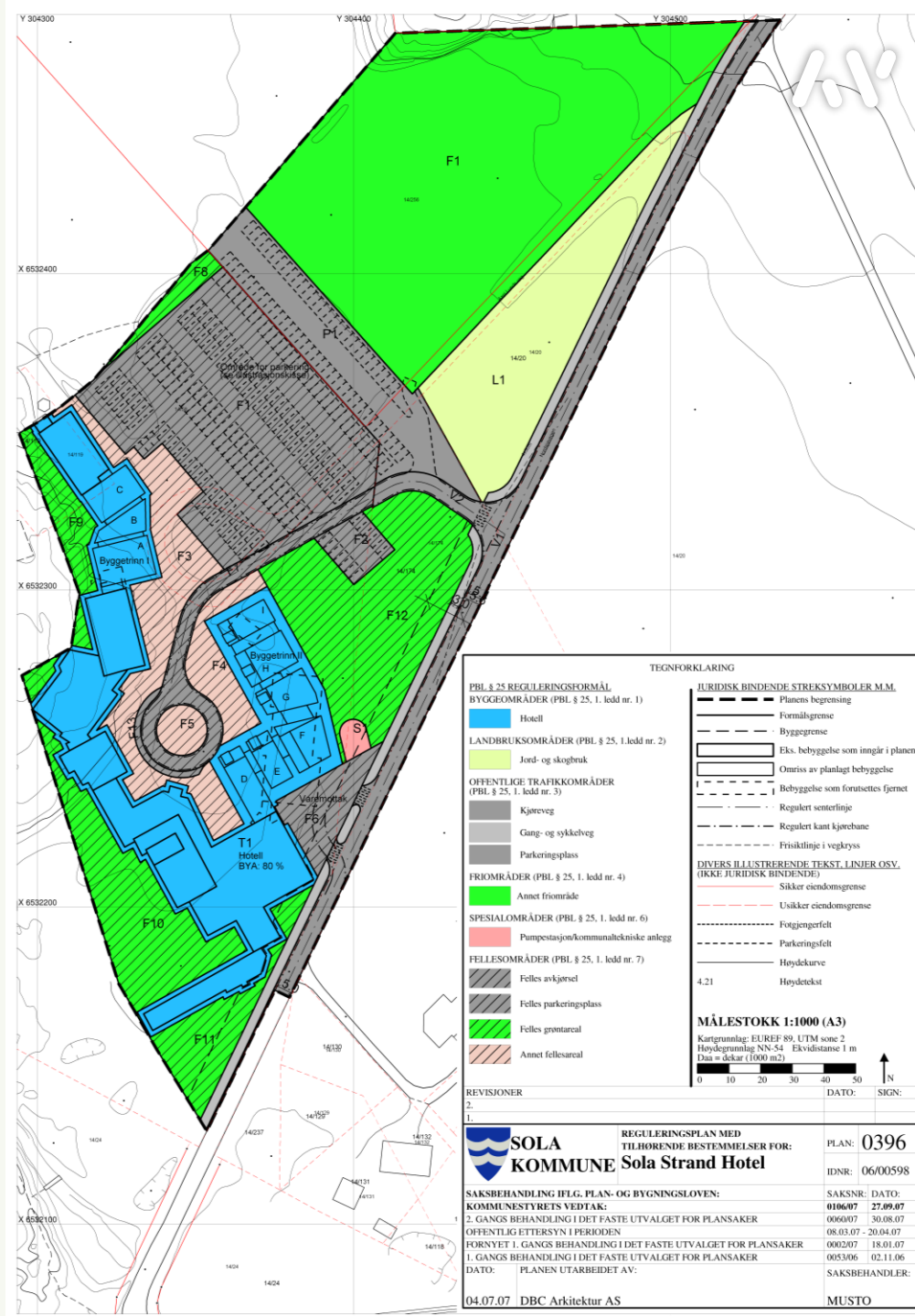
2.3 Reguleringsplan

Planområdet omfattes av reguleringsplan for Sola strandhotell – planID 0396, vedtatt 2007.

I den gjeldende reguleringsplanen er området hovedsakelig regulert til *hotell*, *felles grøntareal*, *felles parkeringsareal*, og *offentlig friområde*.

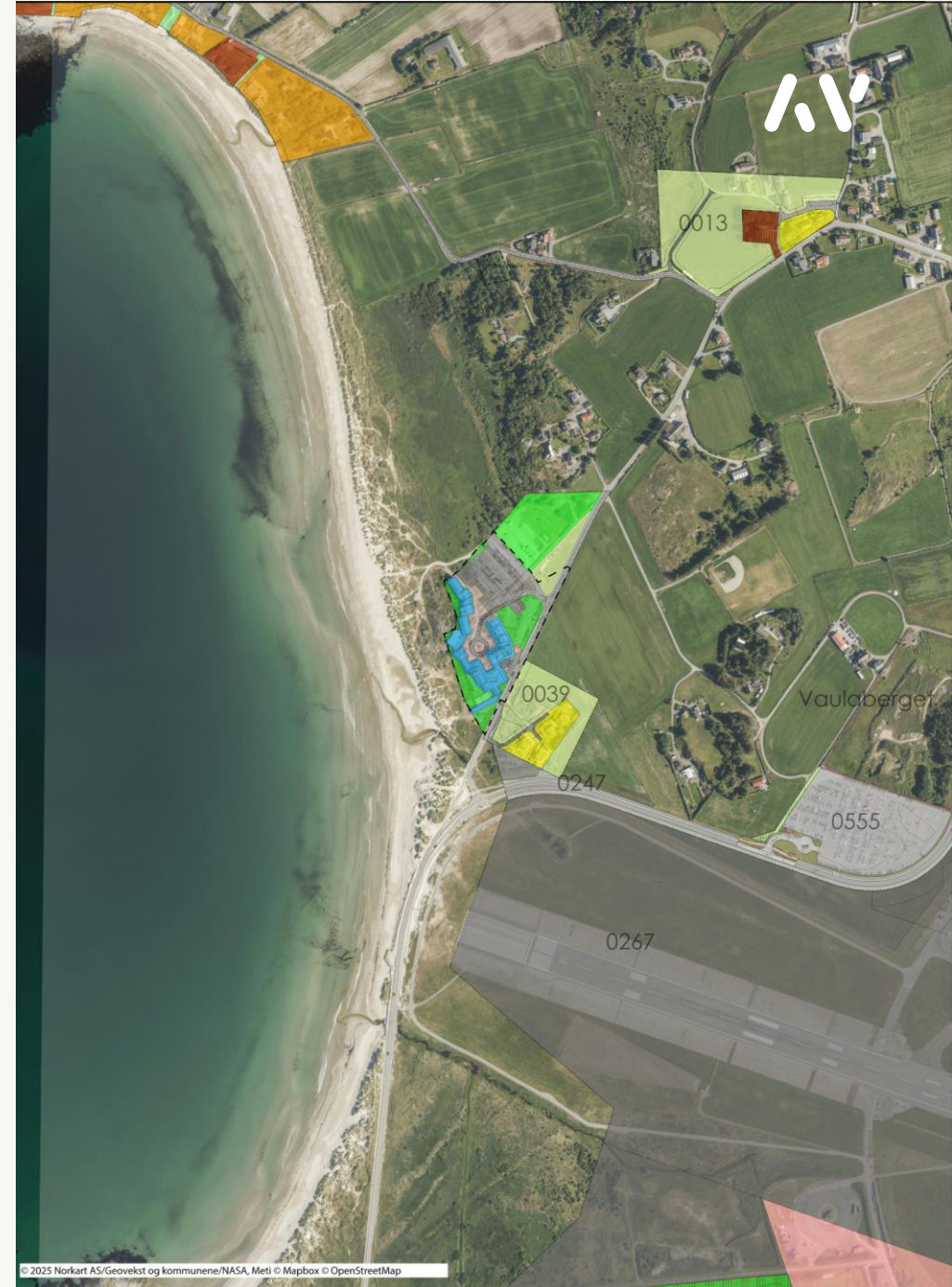
Viktige føringer fra gjeldende reguleringsplan 0396:

- Ny bebyggelse skal harmonere med eksisterende, ha lyse trefasader kombinert med glass, og følge farge, form og skala.
- Utesoner skal ha grøntarealer og myke opp parkeringsarealer med vegetasjon.
- Skånsomme inngrep i naturen ved utbygging. Areal vest for eksisterende og planlagt bebyggelse kan ikke innhegnes.
- Maks BYA: 80 %.
- Mønehøyder må følge angitte kotehøyder og ikke overstige eksisterende bygg.
- Parkering: 1 plass per hotellrom og 1 plass per 300 m² konferanseareal.
- Felles grøntområder (F8-F12) skal ivareta aktiviteter, buffersone og universell adkomst til Solastranden.



2.3 Tilgrensende planer/planprosesser

- Plan 0039 Kirkesola - boligområde, vedtatt 1978. Regulerer boligområde sørøst for planområdet, med adkomst fra Nordsjøvegen, hvor det tillates inntil 4 boliger. I gjeldende kommuneplan er omtalte reguleringsplan avsatt til formål for næring, boligbebyggelse og lufthavn. I arbeid med ny kommuneplan anbefaler kommunedirektøren at 19 av 33 daa for formål for næring og lufthavn omdisponeres til LNF.
- Plan 0247 Ny veg fra Flyplassvegen til Solastranden, vedtatt 1996. Regulerer primært samferdselsinfrastruktur tilknyttet Vaulabergveien, og grenser planområdet i sør.
- Plan 0267 Stavanger lufthavn - Sola flystasjon, vedtatt 30.10.1997. Regulerer bruk av flyplassen, som grenser til planområdet i sørøst.
- Plan 0013 Sola kirkeruiner - bolig, landbruk og allmennyttig formål, vedtatt 1976. Ligger 350 meter nord for planområdet og regulerer bolig, landbruk og allmennyttig formål (kirke).
- Plan 0555 Detaljregulering Vaulaberget parkering v/ Stavanger lufthavn Sola, vedtatt 14.12.2017. Regulerer etablering av parkeringsplass med tilhørende funksjoner.
- Øvrig tilgrensende områder til planområdet er uregulert.



Tilgrensende planer med planID

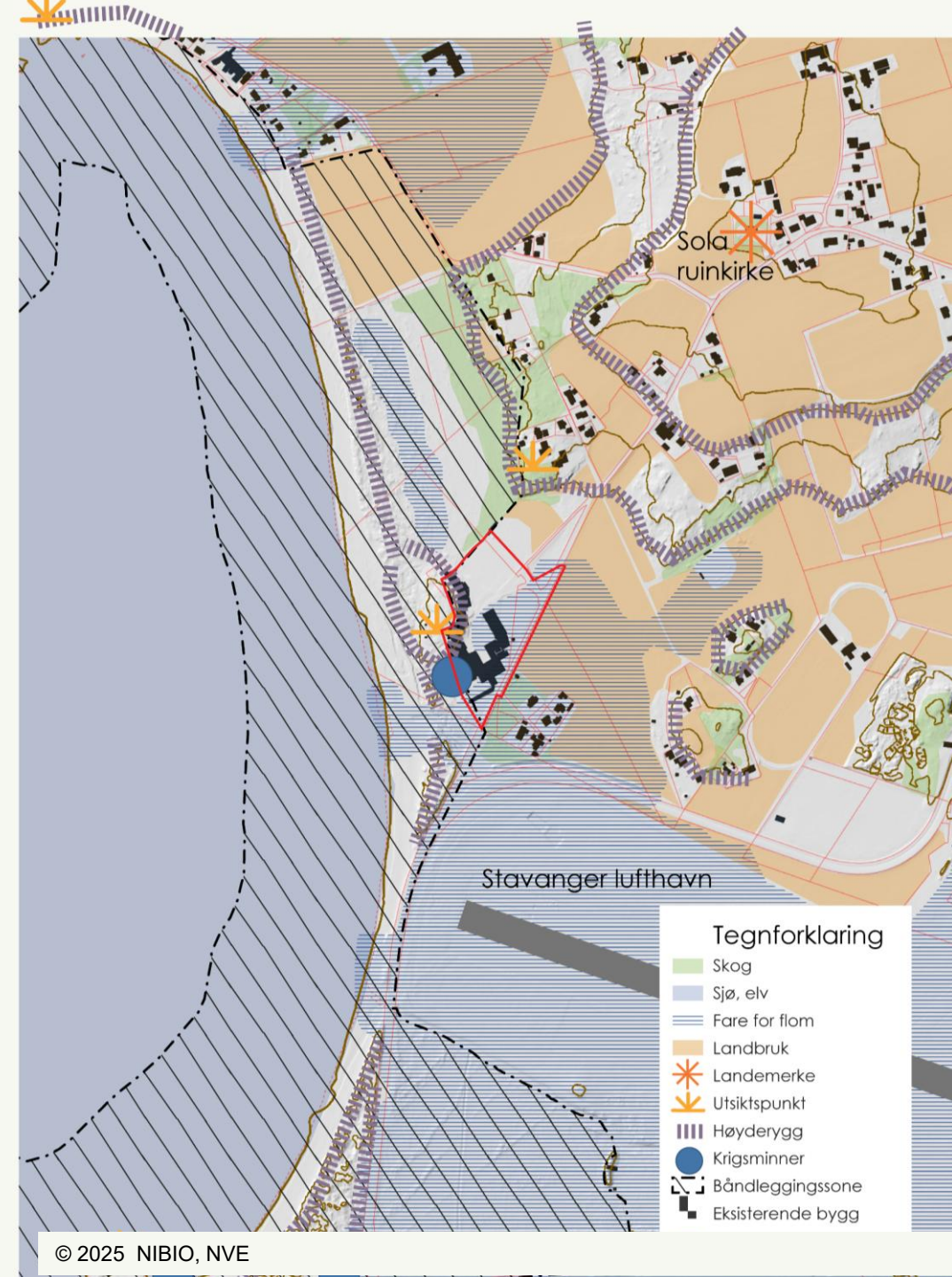
3. Natur og landskap

Planområdet ligger i et typisk jærlandskap, preget av flate, åpne arealer med sanddyner og kystnære lavland. Terrenget ligger hovedsakelig på kote 3, men stiger mot vest til kote 9 ved et svaberg som avgrenser Solastranden fra hotellområdet i øst.

Landskapet har et mykt, bølgende preg med brede strender og lave sanddyner som strekker seg langs kysten. Løsmassene, avsatt etter siste istid, har gitt et næringsrikt og lettdrenerende jordsmonn som gir gode forutsetninger for jordbruk, samtidig som de danner en sårbar kystlinje utsatt for vind og bølger fra Nordsjøen. Tiltaksanalyse fra Sola kommune viser at planområdet omfatter naturmangfold med arter av nasjonal forvaltningsinteresse og inngår som et svært viktig friluftslivsområde, med delvis statlig vern.

Området har vid utsikt i alle retninger, med sikt mot Tjelta i sør og fjellene langs Gandsfjorden i øst. Bebyggelsen er lav og nedtonet i volum, og Sola Strand Hotel fremstår tilpasset i høyde. Fotavtrykk inndelt i flere enheter har volum og takform som harmoniserer med den spredte bebyggelsen rundt. Små sanddyner og terrengformer bidrar til å skjerme hotellet fra flere retninger.

Landskapet bærer preg av menneskelig påvirkning gjennom jordbruk, spor etter 2. verdenskrig, et stort flyplassområde, spredt boligbebyggelse og hotellutbygging. Likevel dominerer den naturlige karakteren med sanddyner, åpen kystlinje og vid horisont.



4. Hydrologiske forhold

Planområdet ligger i et relativt flatt område hvor deler av planområdet faller nordover til eksisterende bekk 800 meter nord, mens resterende område har avrenning sør og sørøst med utløp i bekken som kommer øst langs Vaulabergveien.

Grunnet bekken langs Vaulabergveien med krysning under Nordsjøvegen, og det relativt flate terrenget ligger deler av planområdet innenfor hensynssone for flom.

Innenfor planområdet er det etablert en pumpestasjon for spillvann som håndterer spillvann fra hotellet og flere boligområder nord og øst for planområdet.

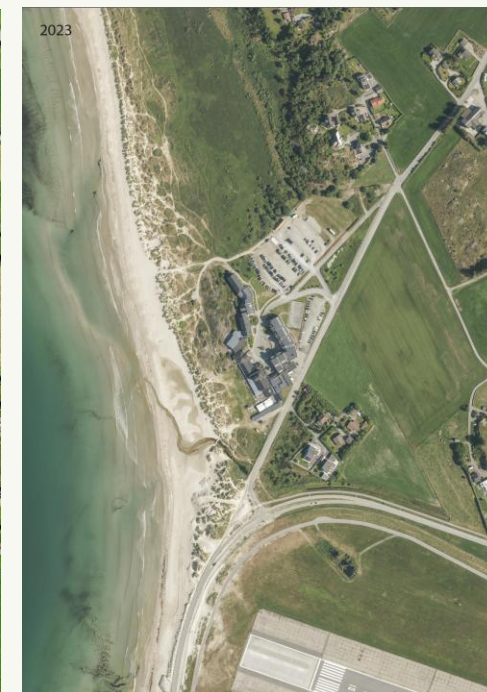


5. Historisk utvikling

Planområdet har gjennomgått en relativt begrenset grad av utbygging siden det første tilgjengelige flybildet fra 1960. I hovedsak har arealbruken i området vært dominert av jordbruksaktivitet, med karakteristiske åpne jordbruksflater og noe fragmentert landskap. Over tid har det imidlertid skjedd en gradvis etablering av boligbebyggelse, hovedsakelig i tilknytning til eldre gårdstun og etablerte eiendomsstrukturer. Denne utviklingen har vært inkrementell og lavskala, uten større sammenhengende utbyggingsgrep.

Mot vest grenser planområdet til kystlandskapet ved Solastranden, et område som i stor grad har forblitt uberørt av inngrep. Unntaket er området rundt Sola Strand Hotel, hvor det over tid kan observeres en trinnvis utvikling og utvidelse av både bygningsmassen og tilhørende parkeringsarealer og uteområde.

Samlet sett bærer området preg av en landskapsmessig kontinuitet og moderat utvikling, der primærstrukturen fortsatt utgjøres av det opprinnelige jordbrukslandskapet og det åpne kystpreget mot vest.



5.1 Sola Strand Hotel – historisk tilbakeblikk

Sola Strandhotell ble etablert i 1915 og har en unik historie preget av pionérånd, krig og kontinuerlig utvikling. Gjennom de neste tiårene utviklet hotellet seg til et særegent anlegg, med en arkitektur og innredning som skiller seg ut i norsk sammenheng.

Under Axel Lunds eierskap fra 1929 ble hotellet betydelig utvidet. Blant annet ble festsaler, røykesalong og gymsal hentet fra det britiske luksusskipet *Montroyal* og den norske marinfregatten *Kong Sverre*. Dette unike gjenbruket gir hotellet et særpreg som fortsatt er synlig i dag.

Under den tyske okkupasjonen i 1940 ble hotellet tatt i bruk av tyske styrker, som blant annet oppførte en stor mannskapsbunker i kjelleren. Etter krigen var bygningene i sterk forfall, men ble restaurert og gjenåpnet i 1947. I dag brukes bunkeren som hotellets vinkjeller, fortsatt med flere originale elementer fra krigsårene.

I etterkrigstiden spilte hotellet en viktig rolle for både det sivile og militære miljøet. I 1952 ble Norsk Hotellfagskole etablert på området – en institusjon som satte sitt preg på hotelldriften frem til 1970-tallet.

På 2000-tallet gjennomgikk hotellet en omfattende modernisering med nytt spa og konferansesenter. I dag fremstår Sola Strandhotell som et moderne hotell med dype historiske røtter – strategisk plassert midt i sanddynene på Solastranden.



Kilde: Solahistorielag.no



Solastranden Nordsjøbad ca. 1920. Kilde: Solahistorielag.no



Sola Strand Hotel med de forskjellige utbyggingene på 1930-tallet



«Konge Sverre» under opphugging på Buøy. Kilde: Solahistorielag.no



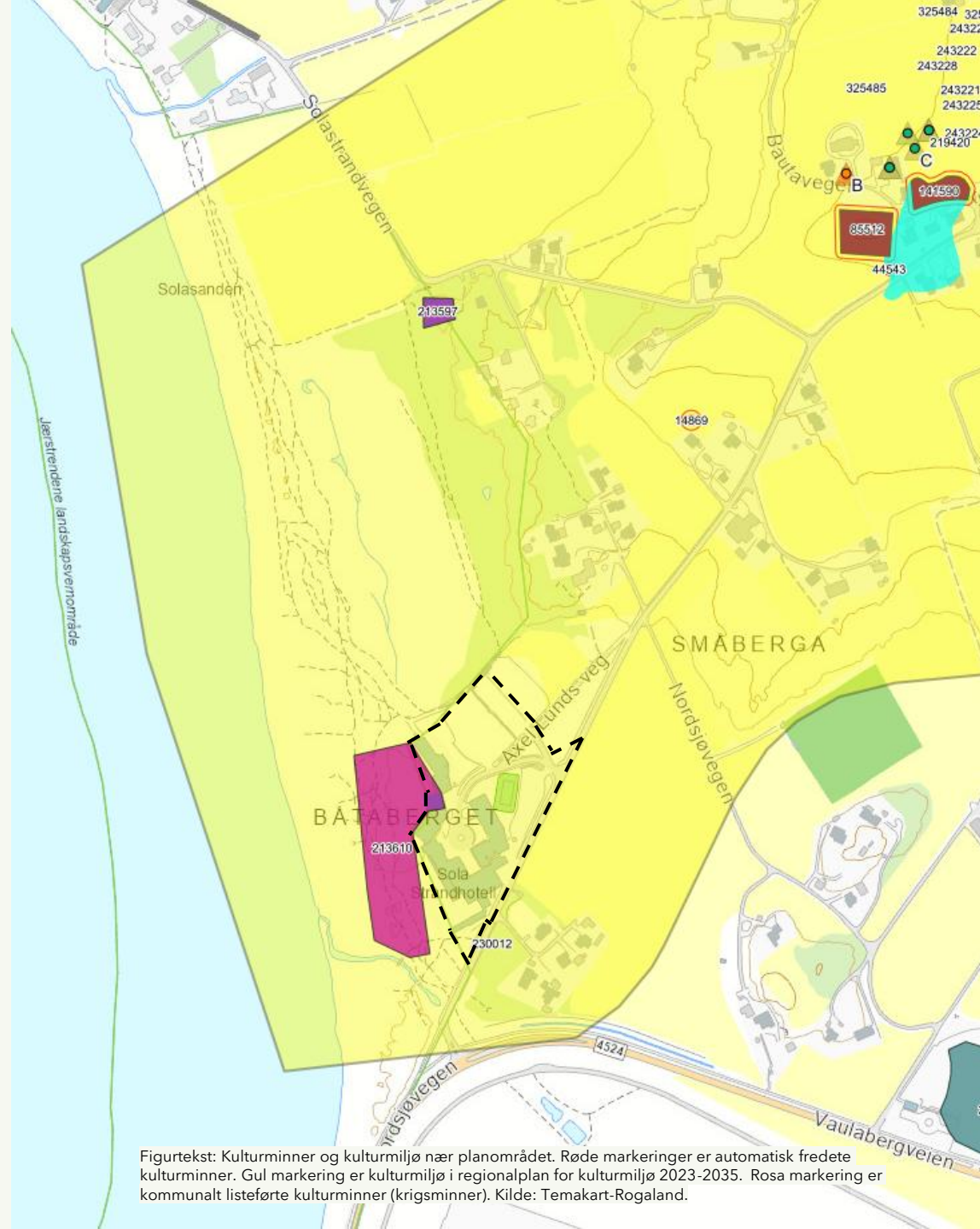
Strandhotellet under krigen. Kilde: Solahistorielag.no

6. Kulturminner

Nærområdet ved Sola har vært attraktivt for bosetting siden forhistorisk tid, med mange arkeologiske funn fra ulike tidsperioder. I steinalderen sto havet høyere, og i skråningene nord for planområdet er det gjort funn av en boplass fra eldre steinalder.

Planområdet inngår i et historisk jordbrukslandskap, nær Sola ruinkirke, et kirkested fra middelalderen med nasjonal verdi. Kulturmiljøet er rikt og sammensatt, med både gamle og nyere kirkesteder, jordbrukslandskap og krigsminner. I kjelleren til Sola Strand Hotel ligger det en stor mannskapsbunker med mange originale deler som fortsatt er inntakt, etter at det ble overtatt av tyske okkupanter i 1940. På hotellets sjøside ligger det rester etter flere mindre bunkere og skytestillinger.

Kulturmiljøet er definert som viktig både i regionalplan for kulturmiljø (2023-2035) og i kommunedelplan for kulturminner (2017-2027). Det framheves at kulturmiljøet kan være sårbart og at skala og plassering av nye tiltak kan påvirke viktige siktlinjer og opplevelsen av miljøet, og enkeltminnene. Større enkelttiltak bør derfor vurderes opp mot helheten og enkeltminnene i området. Krigsminnene er også prioriterte kulturminner i kommunedelplan for kulturminner.



Figurtekst: Kulturminner og kulturmiljø nær planområdet. Røde markeringer er automatisk fredete kulturminner. Gul markering er kulturmiljø i regionalplan for kulturmiljø 2023-2035. Rosa markering er kommunalt listeførte kulturminner (krigsminner). Kilde: Temakart-Rogaland.

7. Bebyggelse

Sola Strand Hotel fremstår i dag som et sammensatt anlegg der flere byggetrinn gjennom over hundre år har lagt seg til, side om side og skapt et konglomerat av ulike volumer, uttrykk og funksjoner. Dagens bygningsmasse har 142 hotellrom, med en samlet utnyttelse på 10500 m² BTA, som tilsvarer ca. 8925-9450 m² BRA.

Kjernen i anlegget er den opprinnelige hotellbygningen fra 1915, som i dag utgjør det historiske tyngdepunktet, med et funksjonalistisk preg med tilbygg i 1930-årene. I tiårene etter etableringen ble hotellet gradvis utvidet med nye fløyer og sidebygninger. Tilbyggene fra mellomkrigstiden og etterkrigstiden har en enklere og mer nøktern arkitektur, gjerne med lav høyde og spredte plasseringer i terrenget. De bidrar til å gi anlegget en fragmentert karakter, der mindre bygningsvolumer er plassert i dialog med strandlandskapet, men uten en overordnet helhetlig struktur.

De mest markante grepene i nyere tid er spa- og konferansefløyene, oppført på 2000-tallet. Disse byggene har en tydelig større skala, i tre etasjer, og med store skråtak. Fasadeløsningene kombinerer hvitmalt trekledning med store glassfelt, og takene er utført som mørke saltak. De nyere delene forsøker å tilpasse seg omgivelsene gjennom terrengtilpasning og fasadeoppdeling, men tilfører samtidig anlegget et mer samtidsorientert uttrykk og en tyngre bygningsmasse enn tidligere. Resultatet er et hotellkompleks som fremstår som et lappeteppe av ulike bygningstyper og tidsepoker. Det historiske og det moderne eksisterer side om side, og kontrastene mellom småskala trehusarkitektur og mer voluminøse, moderne fløyer er tydelige. Denne sammensatte strukturen gir stedet en særegen karakter, men innebærer også en viss fragmentering i helhetsinntrykket.



7.1 Tålegrense og høyder

Sola Strand Hotel utgjør et sentralt punkt i landskapet mellom Sola ruinkirke, Solastranden og tilgrensende kystlandskap. Området har høy kulturhistorisk og landskapsmessig verdi, samtidig som det er et etablert og aktivt reiselivsanlegg med betydning for lokal næring, identitet og destinasjonsutvikling.

Området rundt hotellet preges av et åpent, men variert kystlandskap der topografi, vegetasjon og bebyggelse danner et samspill som allerede inneholder tydelige visuelle markører: hotellbygningene, flyplassen og ruinkirken i det fjerne på høyden mot øst.

Fra ruinkirken og nedover Nordsjøvegen faller terrenget svakt mot vest og hvor silhuetten og åskammen ved Ølberg leir definerer et bakteppe. Sanddynene og vegetasjonen langs strandsonen etablerer en delvis visuell skjerming mot sjø og strand. Jo tettere en kommer på hotellkomplekset, jo mer fremtredende fremstår bygningsmassen i landskapet. Stedets tåleevne er vurdert med hensyn på ovenstående momenter, både fjern og nærvirkning:

Fra nord på Nordsjøvegen, ved adkomst til hotellet, bryter bygningskroppen silhuetten til åsryggen lenger sør. En moderat økning av høyde vil ikke vesentlig endre bygningskonglomeratets virkning på landskap.

Fra standpunkt lenger nordøst, fra Sola ruinkirke, anbefales det at nybygg og påbygg ikke vesentlig overstiger landskapssilhuetten lenger sør.

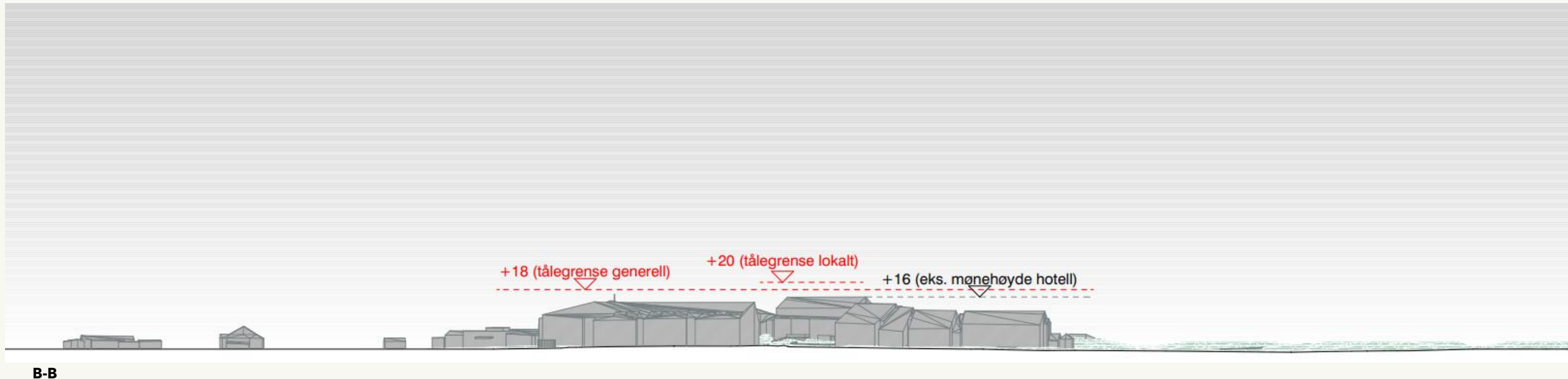
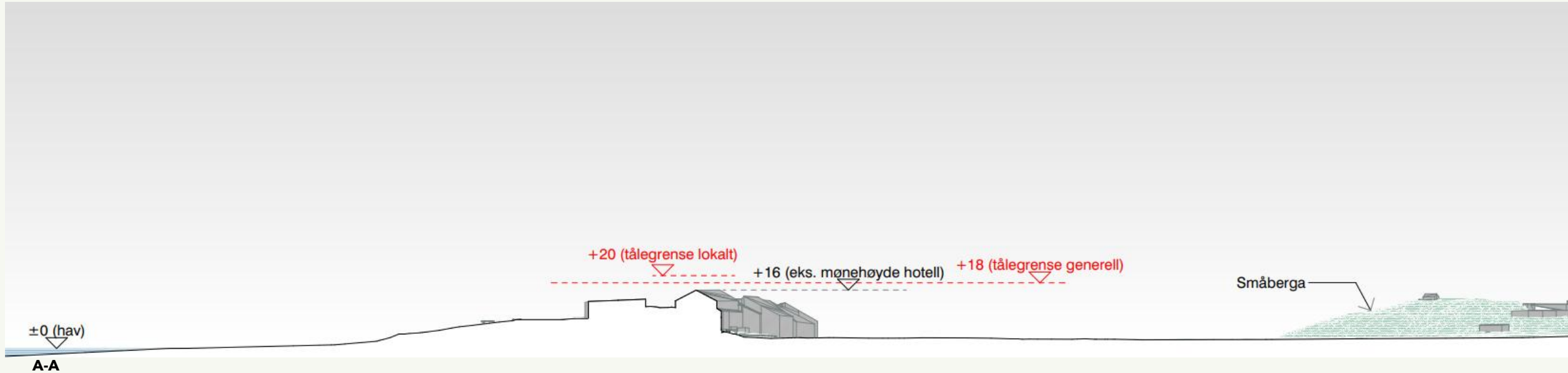


Horisontal referanselinje som bidrar til å vurdere tålegrense i landskapet -sett fra ruinkirken mot Solavika i sør

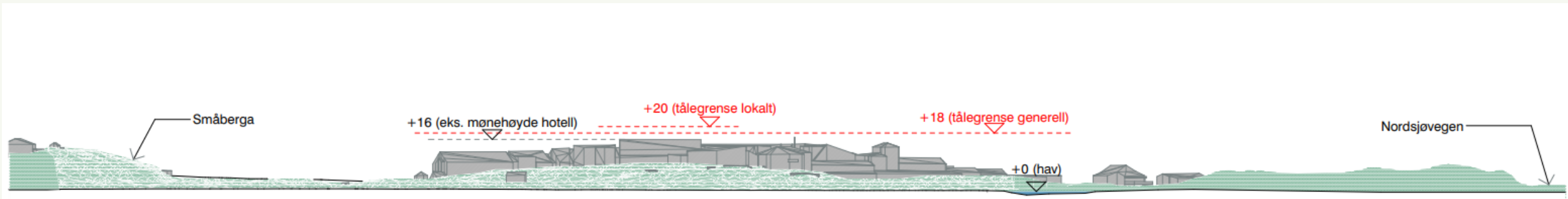


Siktplan som viser hvor snittene er tatt og hvilken retning de er sett fra - snittene sees i neste lysbilder.

7.2 Landskapsprofil og snitt A og B



7.2 Landskapsprofil og snitt C



C-C

7.3 Fjern- og nærvirkning







5



6



7



8



8. Målpunkter og forbindelser

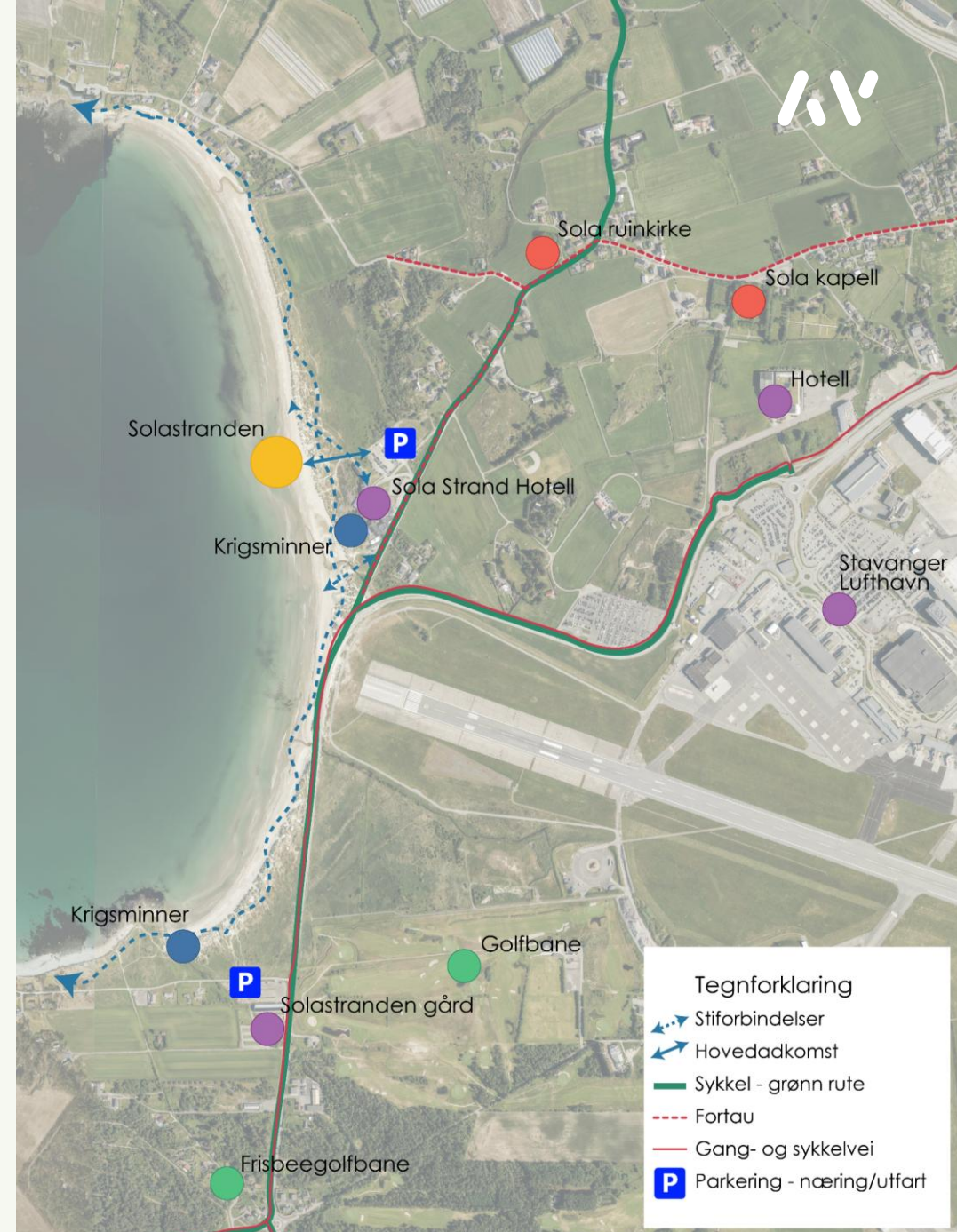
Målpunkt

Planområdet har en attraktiv beliggenhet med nærhet til både natur- og landskapsopplevelser, og noen sentrale funksjonelle målpunkter. Den nærliggende stranden er et populært utfartssted på Nord-Jæren, og utgjør et viktig trekkplaster for både lokalbefolkning og besøkende. I området finnes også flere kulturhistoriske elementer, som en ruinkirke med nasjonal verdi og rester av tyske forsvarsanlegg langs stranden, som gir verdifulle opplevelseskvaliteter. I tillegg forsterker Sola Strand hotell som et overnattings- og bevertningssted, sammen med nærliggende golf- og frisbeegolfbaner, området rolle som et attraktivt besøksmål.

Forbindelser

Rundt planområdet finnes både etablerte forbindelser som er universelt utformet, samt et nettverk av mer uformelle opptrakkede stier som følger områdets naturlige landskapsformer. Gang- og sykkelvei fra Nordsjøvegen gir trygg forbindelse til kommunesenteret, som ligger omtrent fire kilometer unna. Denne hovedaksen knytter også området til Stavanger lufthavn og regionale målpunkt som Stavanger og Sandnes, noe som øker tilgjengeligheten for både lokalbefolkningen og tilreisende. Nordsjøvegen er også del av «grønn sykkelrute» i kommuneplanen, som utgjør dedikerte traseer utenom de mest trafikkerte veiene, og gjennom grøntdrag.

Samlet sett har planområdet god tilknytning til viktige målpunkter innen rekreasjon, kultur og overnatting, noe som understøtter områdets potensial som et attraktivt sted for både dagsturister og lengre besøk.



9. Mobilitet

Adkomst og vegstruktur

Planområdet grenser til Nordsjøvegen i øst, med Axel Lunds veg som adkomstveg fra Nordsjøvegen tilknyttet Sola Strand Hotel og tilleggende parkeringsplass.

Nordsjøvegen på det aktuelle vegstrekket fungerer som en samleveg, og har en viktig funksjon som vegforbindelse mellom omkringliggende boligområder, næringsvirksomhet og overordna vegnett. Strekningen har en fartsgrense på 50 km/t og ensidig fortau.

Forbindelser og kollektivtilbud

Det er etablert en offentlig parkeringsplass for besøkende til Solastranden, som er et hyppig besøkt utfartssted i regionen. Fra parkeringsplassen går det turstier videre ned til stranden. Det er også etablert en privat parkeringsplass for besøkende av Sola Strand Hotel. Parkeringsdekning i området vurderes som god med en estimert kapasitet på omtrent 350 til 400 parkeringsplasser, hvorav 200 plasser tilhører hotellet.

På vestsiden av Nordsjøvegen er det etablert et fortau, som gir trygg ferdsel for gående og syklende til og fra planområdet.

I kommuneplanens temakart for sykkel er Nordsjøvegen grønn sykkelrute – dedikerte sykkeltraseer som legges utenom de mest trafikkerte veiene og gjennom grønt drag.

Nærmeste holdeplass med bussforbindelse ligger ca. 1,5 km øst for planområdet (holdeplass Clarion Hotel Air), som gir bl.a. bussforbindelse til Stavanger, Forus, og Sandnes.

Stavanger lufthavn ligger ca. 1,8 km øst for planområdet.



Tegnforklaring

- Gang- og sykkelvei
- Sykel - grønn rute
- Fortau
- Stiforbindelser
- Hovedadkomst
- Gangfelt
- Skolebuss-stopp
- Parkeringsplass

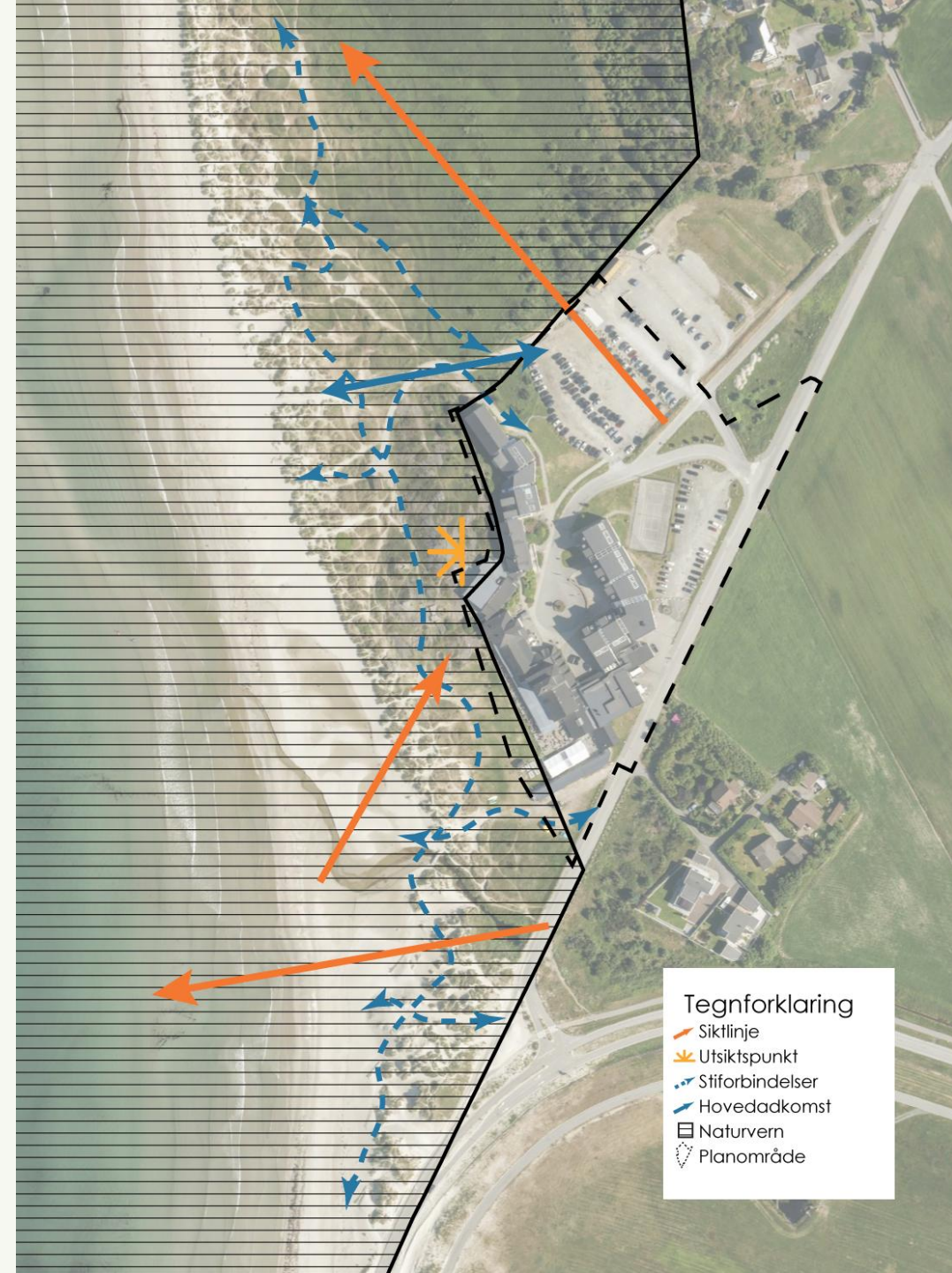
10. Anbefaling

Siktlinjer: Utsyn mot Solastranden, mot hotellet og landskapet rundt er en bærebjelke for områdets særpreg. Viktige siktakser fra terrenghøyden ved hotellet, og i nordlig og sørlig del fra hotellet, må ivaretas. Å tydeliggjøre disse linjene vil både ivareta opplevelsen av kulturlandskapet og fremheve hotellets historiske identitet som et midtpunkt ved Solastranden.

Bebyggelse: Det bør legges vekt på å videreføre hotellets særpregede konglomeratstruktur, med varierende volum og høyder. Dette bør understøttes ved å videreføre dagens homogene materialbruk og fargepalett. Fra standpunkt Sola ruinkirke, anbefales det at nybygg og påbygg ikke vesentlig overstiger landskapssilhuetten lenger sør.

Terreng og landskap: Eksisterende terreng, sanddyner og stier til stranden er viktige landskapselementer som gir både karakter og skjerming, og bør opprettholdes i tråd med båndleggingssonen for naturvern (H720). Dagens adkomster til Solastranden og hotellet, og avkjørsler fra Nordsjøvegen bør videreføres for å unngå nye terrenginngrep.

Helhet: Utvikling av hotellet bør bygge på stedets historiske lag, landskap og styrke møtet mellom gammelt og nytt. En konsekvent tilnærming i formspråk, materialbruk, landskapstilpasning og hensyn til siktlinjer vil sikre kontinuitet og skape rammer for videre utvikling bygget på stedets egenart.



Tegnforklaring

- Siktlinje
- Utsiktspunkt
- Stiforbindelser
- Hovedadkomst
- Naturvern
- Planområde