

Arkivsaknr:	2021/296
Arkivkode:	
Saksbehandler:	Iren Førde

Saksgang

Plan og eiendomsutvalget

Møtedato

15.04.2021

Dispensasjon fra reguleringsplan Gildeskål kirkested for bygging av servicebygg

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Plan og eiendomsutvalget kan ikke se at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Dagens reguleringsplan er gammel og det er stort behov for en revisjon jf planer om utvikling på kirkestedet. Et servicebygg anses som en nødvendighet jf dagens bruk og besøk på kirkestedet.

Det er utvalgets vurdering at det foreligger en overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon.

2. Saken sendes på høring med to mulige plasseringer av bygget; med og uten trafo innlemmet i bygget. Utvalget ber høringspartene vurdere om bare én eller begge alternativene er akseptable.
3. Dersom høringspartene ikke har innvendinger, er det i endelig vedtak om dispensasjon, aktuelt å sette vilkår om at endelig utforming av bygget skal godkjennes av Riksantikvaren; inkludert materialvalg og fargesetting.
4. Saken sendes på høring til Statsforvalteren i Nordland, Nordland fylkeskommune, Sametinget, Riksantikvaren, OVF, biskopen i Sør-Hålogaland, Nordlandsmusèet og Gildeskål kirkelige fellestråd.

- 1 Kart over eiedommen som kommunen fester
- 2 Situasjonsplan servicebygg uten trafo
- 3 Skisse servicebygg uten trafo
- 4 Situasjonsplan servicebygg med trafo
- 5 Skisse servicebygg med trafo
- 6 Kart trafo
- 7 Kart over strømledninger
- 8 Kart over mulige vannledninger
- 9 Brev fra Riksantikvaren datert 5-7-18
- 10 Brev fra biskopen i Sør-Hålogaland datert 15-8-18
- 11 Brev fra Nordland fylkeskommune datert 15-6-20

Bakgrunn for saken:

Gildeskål kommune er i gang med å revidere reguleringsplanen på kirkestedet. Dagens plan ble vedtatt i 1993. I 2019 ble det levert en rapport fra et forprosjekt for kirkestedet. Denne dannet bakgrunn for at kommunen engasjerte konsulent og startet arbeidet med revisjon av reguleringsplanen. Formålet er å utvikle kirkestedet med blant annet bygging av nytt museumsbygg, samt bedre adkomst, parkering og andre fasiliteter for å gjøre stedet mer attraktivt og publikumsvennlig.

Reguleringsarbeidet trekker ut i tid da kommunen mottok innsigelse fra Statsforvalteren i Nordland på det planforslaget som ble sendt på høring våren 2020. Det pågår arbeid med et nytt forslag, men det er mange instanser involvert og det vil ta tid før et nytt forslag kan legges fram.

Bygging av et servicebygg har vært en del av planen siden oppstart. Det haster å realisere dette bygget. Gildeskål kirkelige fellesråd har mottatt tilskudd fra kommunen og fra Riksantikvaren for å installere brannvarslingsanlegg i Gildeskål gamle kirke. I den forbindelse må det bygges tekniske rom. Samtidig har kommunen bevilget penger i budsjettet for 2021 til å bygge servicebygg som skal romme toaletter for besøkende, garderobe for ansatte, og et lite lager/redskapsbod. Tanken er å bygge ett bygg, som skal romme både tekniske rom for brannvarslingsanlegget og være et servicebygg for kirkene. Tekniske rom må ta høyde for at det med tiden også installeres brannvarslingsanlegg i Gildeskål Hovedkirke og prestegården; alle bygg med stor kulturhistorisk verdi og som må ivaretas og sikres for framtida.

Gildeskål kirkelige fellesråd har frist til 01.11.21 for å benytte tilskuddet fra Riksantikvaren. Det er derfor viktig både for fellesrådet og for kommunen å kunne bygge servicebygget i år.

Det er også stort behov for bedre toalettforhold på kirkestedet. I et normalår har kirkestedet ca 1000 betalende besøkende, og dette er ifølge kirka kanskje 25 % av dem som er innom i løpet av sesongen. Det er 2 toaletter i nykirka, men bare det ene virker. Ingen er HC-toalett. Kirka er i utgangspunktet stengt. Det er ikke en «åpen kirke». Toalettene er bare tilgjengelige når kirka er åpen; ved gudstjenester o.l. eller andre typer arrangement.

Prosjektansvarlig for fellesrådet skriver følgende i mail av 25.03.21: *Plasseringen av de tekniske installasjoner er tenkt mellom kirkene og litt tilbaketrukket mot sør. Dette er også*

den best mulige plasseringen for videre utbygging av brannsikring på kirkestedet, ny kirka og presteboligen.

De tekniske installasjoner for brannsikringen har ett rombehov på ca. 20 kvm, og for å samkjøre mest mulig er dette tenkt inn i servicebygget, sambruk. I dette området ligger også strømforsyningen. Se vedlagt kart. Det er et ønske om å gjøre minst mulig i forhold til strømforsyningen, da dette er svært kostbart.

For Gildeskål kirkelig fellesråd er det svært hensiktsmessig at vann-, strøm og fiber mm blir samkjørt med Gildeskål kommunes prosjekt «Utvikling av Gildeskål kirkested»

Under arbeidet med reguleringsplanen har både Riksantikvaren, biskopen i Sør-Hålogaland og Nordland fylkeskommune uttalt seg til planene om servicebygg. Samtlige støttet planene om et slikt bygg. Aktuell passering av bygget er som i det første planforslaget; eventuelt med en liten justering.

Kommunen er i dialog med Arva som er netteier om mulighetene for å plassere servicebygget slik at trafoen i området kan tas inn i bygget; noe som gi et bedre visuelt inntrykk. Nettstasjonen/trafoen ble bygd i 1992 og det er ikke planer om å skifte den ut. Hvorvidt trafoen tas inn i bygget er et økonomisk spørsmål som ikke er ferdig utredet. Kommunen velger derfor å sende saken på høring med to alternative plasseringer av servicebygget.

I gjeldende reguleringsplan fra 1993 er servicebygg ikke tatt inn i planen og arealet hvor det ønskes plassert er regulert til jord-/skogbruk. Det er derfor nødvendig å få dispensasjon fra gjeldende plan for å realisere bygging.

Servicebygget er planlagt bygd på eiendommen gnr. 26 bnr.1 fnr. 16. Grunneier er opplysningsvesenets fond (OVF) og fester er Gildeskål kommune. Saken sendes på høring også til OVF som grunneier.

Det er ikke sendt nabovarsel i denne saken da alle berørte parter tidligere har uttalt seg til planforslaget og er høringsparter i saken.

Kirkene og prestegården

Gildeskål gamle kirke er en langkirke av mur oppført omkring 1130. Kirken er omsluttet av en gravplass fra middelalderen, som fortsetter mot øst. Nykirka eller Gildeskål hovedkirke, er en langkirke i tre fra 1881. Våningshuset på prestegården ble bygd på 1700-tallet.

Kulturminner før 1537 er automatisk fredet, og forvaltes av Riksantikvaren. På Gildeskål gjelder det Gildeskål gamle kirke og middelaldrekirkegården. Prestegården og stabbur er fredet etter kulturminneloven, og hovedkirka er listeført som særlig verdifullt kirkebygg etter 1850.

Tidligere uttalelser

I planbeskrivelsen utarbeidet av Boarch står det at: *Servicehus for kirkene kan oppføres i østre del av området innenfor de angitte byggegrensene. Før søknad om rammetillatelse skal planer være godkjent av Riksantikvaren.*

Servicehus kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 3,0 m og maksimal mønehøyde på 4,0 m. Bygningen skal tilpasses terreng og omgivelser. Servicehuset skal fremstå mest mulig dempet, både i fotavtrykk, høyde, utforming og materialbruk.

Riksantikvaren:

Etter som planlagt plassering av servicebygg kommer innenfor kirkelovens § 21 for byggeforbud innenfor 60 m-sonen for kirker ble det 16.04.2018 sendt søknad om dispensasjon fra denne bestemmelsen til Sør-Hålogaland Biskop med kopi til Riksantikvaren. Befaring ble gjennomført 31.05.2018 med representanter fra Riksantikvaren, bispedømmet og kommunen.

Riksantikvaren skriver i svarbrev 05.07.2018:

Forholdet til middelalderkirke og kirkested

Riksantikvaren er rette myndighet til å gi dispensasjon i forholdet til automatisk fredete kulturminner (middelalderkirken og kirkegården). Alle forslag til endringer skal legges frem for Riksantikvaren så tidlig som mulig.

«For i størst mulig grad å begrense skjemming av middelalderkirkestedet, er det vesentlig at et nytt servicebygg fremstår som mest mulig dempet, både i fotavtrykk, høyde, utforming og materialbruk. Riksantikvaren vurderer at selve plasseringen av servicehuset mot høydedraget, mot nykirkens bakside, er akseptabel. Imidlertid vurderer vi at høyden på bygget må begrenses til et minimum, i henhold til vedlagte snitt er byggets høyde til gesims 2422 mm og mønehøyden er 5035 mm. Bygget er utformet med et knekt pulttak. Etter vår vurdering bør takets utforming dempes og takhøyden begrenses til det som er nødvendig for å få en tilfredsstillende bruk av bygget. Disse endringene vil bidra til at bygget fremstår mer dempet i forhold til kirkestedet. Materialvalg og fargesetting vil også være viktig for en god tilpasning til stedet.

Det må også legges inn en planbestemmelse som sier at Riksantikvaren skal godkjenne den endelige utformingen av servicebygget, jf. bestemmelsene om skjemming i kulturminneloven som det er vist til over.

Eventuelle parkeringsplasser knyttet til servicebygget og nykirken skal også anlegges uten terrengendringer og med grus som dekke. Området er i dag preget av til dels store grusflater, og disse bør ikke utvides ytterligere. For eventuelle nye parkeringsplasser imøteser Riksantikvaren detaljplaner ved offentlig ettersyn av detaljreguleringsplanen.»

Forholdet til nykirken

«Nordland fylkeskommune har i e-post den 18.04.2018 til Sør- Hålogaland biskop, overlatt til Riksantikvaren å vurdere tiltakets forhold til nykirken, da Riksantikvaren likevel skal inn i saken som vedtaksmyndighet i forhold til middelalderkirken og fordi tiltakets forhold til begge kirkene må ses i sammenheng.

Riksantikvaren vurderer at servicebygget i liten grad vil gi negativ innvirkning på nykirkens omgivelser. Et dempet servicebygg slik som vi har beskrevet over, vil likevel gi en bedre tilpasning både til nykirkens miljø og stedet som helhet. For eventuell parkering ved nykirken viser vi til våre merknader over.»

Våre merknader til det foreslåtte servicebygget og øvrige merknader er innspill til det videre planarbeidet. Det forutsettes at våre merknader tas hensyn til i planforslaget. Dersom dette ikke gjøres vil vi vurdere å be fylkeskommunen fremme innsigelse til planforslaget ved offentlig ettersyn. Vi tar også forbehold om at vi kan ha øvrige merknader til planen når denne kommer på høring.

Nordland fylkeskommune skrev i brev av 15.06.20: *Vi kan ikke se at plankartet angir noen byggegrense for bygget, og vi anmoder om at dette angis i plankartet, med den plasseringen som Riksantikvaren tidligere har kunnet akseptere.*

Videre anbefaler vi at maksimal gesimshøyde og mønehøyde utgår av bestemmelsen, og at man i stedet gir en bestemmelse om at eventuell høyde på det nye servicebygget begrenses til kun det som er nødvendig for å få en tilfredsstillende bruk av bygget. Jf. bestemmelsene skal Riksantikvaren uansett godkjenne den endelige utformingen av nybygget.

Biskopen i Sør-Hålogaland skrev i brev av 15.08.18: *Biskopen er glad for at et servicebygg er planlagt, og har ingen innsigelser til at det blir bygd et servicebygg med den foreslåtte plasseringen.*

Vi er enige med Riksantikvaren i at det er viktig at servicebygget får en utforming som passer inn på stedet og at det foreslåtte taket i denne sammenheng nok er for høyt. Vi støtter derfor deres uttalelse om at dette må endres før en endelig utforming godkjennes.

Siden biskopen ikke har motforestillinger mot at bygget blir reist på det angitte stedet og den endelige utformingen må avgjøres i samarbeid med Riksantikvaren, mener vi at den endelige utformingen ikke trenger å forelegges biskopen. Vi godkjenner at servicebygget blir oppført på det aktuelle stedet, og lar detaljene i utformingen være opp til Riksantikvaren i samarbeid med BOARCH arkitekter.

Lovanvendelse

En godkjent reguleringsplan er bindende for alle tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven (pbl) § 1-6 innen planens område. Grunnen kan heller ikke på annen måte tas i bruk eller fradeles til formål som vil vanskeliggjøre gjennomføringen av planen.

Imidlertid kan kommunen etter særskilt søknad, med hjemmel i pbl § 19-1, gi dispensasjon fra reguleringsplan. Forutsetning for å gi dispensasjon er at det foreligger en overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon, og at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, og hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

I dispensasjonssaker skal naboer og gjenboere varsles på den måten som er nevnt i PBL § 21-3. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, være gitt anledning til å uttale seg før dispensasjon gis.

Høring

Alle tiltak på kirkestedet skal forelegges kulturminnemyndigheten, jf. rundskriv T-3/2000 («Kirkerundskrivet»). Alle saker som angår kirker skal behandles av kirkelig myndighet etter kirkeloven. Saker som medfører inngrep i den listeførte kirken skal behandles av Riksantikvaren. Saker som angår omgivelsene til den listeførte kirken skal sendes fylkeskommunen for rådgivning.

Selv om flere parter tidligere har uttalt seg om servicebygg, sendes saken på høring da reguleringsplanen ikke er vedtatt. Høringsinstansene er Statsforvalteren i Nordland, Nordland fylkeskommune, Sametinget, Riksantikvaren, OVF, biskopen i Sør-Hålogaland, Nordlandsmusèet og Gildeskål kirkelige fellelråd.

Vurdering:

Bygging av et servicebygg på kirkestedet har lenge vært et ønske. Behovet for bedre fasiliteter for både besøkende og ansatte er stort. I forbindelse med installering av brannvarslingsanlegg i gammelkirka og bygging av teknisk rom i tilknytning til dette, er det et ønske fra både kirka og kommunen å bygge et felles bygg. Det er økonomisk gunstig, men det viktigste er at det ikke er ønskelig å oppføre mer enn ett bygg i dette området.

Hensynet til selve kirkestedet med to kirker i nær avstand til hverandre og de øvrige omgivelsene med prestegården og den gamle gravplassen, gjør at man i størst mulig grad vil unngå å bygge tett opp til selve kirkestedet. En samling av flere funksjoner i ett bygg er den opplagte løsningen.

Plasseringen er langt på vei godkjent tidligere av både Riksantikvaren, fylkeskommunen og biskopen i Sør-Hålogaland. Det er likevel viktig at saken sendes på høring til alle berørte instanser nå som planene er mer konkrete og reguleringsplanen ikke er ferdigstilt.

Det må settes vilkår om at endelig utforming av bygget skal godkjennes av Riksantikvaren slik det ble uttrykt av dem i brev av 05.07.2018. Det er viktig at takhøyden begrenses til det som er nødvendig for å få en tilfredsstillende bruk av bygget slik at bygget fremstår dempet i forhold til kirkestedet. Materialvalg og fargesetting vil også være viktig for en god tilpasning til stedet.

Saken sendes på høring med to alternative plasseringer for å ta høyde for at trafoen kan innlemmes i bygget. Bakgrunnen for det er at det rent visuelt er gunstig å bygge trafoen inne. Hvorvidt dette blir gjennomført blir ikke avgjort før det er gjort beregninger av ekstra kostnader med dette. Det er viktig at høringsinstansene vurderer begge plasseringene og uttaler seg til det. Dersom trafoen skal inn i bygget, blir det trukket noe lenger sør enn hvis trafo ikke tas inn. Dette framgår av skissene og situasjonsplanene som er utarbeidet av Boarch og vedlagt saken.

På grunn av frist for å benytte tilskudd til brannvarslingsanlegg, haster det å bygge servicebygg. Revisjon av reguleringsplanen, der servicebygget er med i planene, er en lang prosess med mange parter. Slik situasjonen er nå med innsigelse på første planforslag, og vurdering av ny plassering av museumsbygg mm, kan det la lang tid før vi har en ny plan vedtatt.

Konklusjon:

Kommunedirektøren kan ikke se at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Dagens reguleringsplan er gammel og det er stort behov for en revisjon jf planer om utvikling på kirkestedet. Et servicebygg anses som en nødvendighet jf dagens bruk og besøk på kirkestedet. Det er kommunedirektørens vurdering at det foreligger en overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon.

Kommunedirektøren håper alle berørte parter ser verdien av å bygge servicebygget og at det bør gjøres i år.