

Til Åfjord kommune

30/04/2020
Monica Gulbrandsen

Prestegården – søknad om dispensasjon

Kommunestyret i Åfjord kommune har vedtatt at det skal etableres en barnehage på eiendommen til Prestegården i Åfjord sentrum. Valgt plassering av ny barnehage medfører at eksisterende bygning, Prestgårdsfjøsset må rives.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan «Åmyra–Prestegården» med bestemmelser, godkjent den 06.08.93 og Prestgårdsfjøsset ligger på område regulert til offentlig formål, kulturområde bygdetun, O2.

En godkjenning av rivesøknaden forutsetter dispensasjon fra deler av reguleringsplanens formål og fra reguleringsplanens bestemmelser § 5 pkt. 2. som fastslår at oppussing og endring av gammel bygningsmasse i område O2 skal «foretas i forståelse med kulturvernmyndigheter og det lokale museumslag».

Vilkåret for dispensasjon er at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Hensyn bak bestemmelsene

Reguleringsplanen er over 25 år gammel og det er ikke kjent i detalj hva hensynet bak bestemmelsene er. Utfra bebyggelsen, beliggenheten og naboskapet til Prestegården og museet, kan man anta at hensynet først og fremst har vært å bevare området for en offentlig utnyttelse, samt å bevare mest mulig av Prestegårdstunet, åpenheten rundt Prestegården og friarealet og rundt den. Tomten er stor, den ligger sentralt og med gode solforhold og det kunne fort komme forslag om utnyttelse til private formål.

Fordeler ved å gi dispensasjon

Området vil fortsatt benyttes i henhold til planens hovedformål som er «*offentlig formål*». Det er dermed kun snakk en dispensasjon fra planens «underformål», angitt som «*kulturområde*» og «*bygdetun*».

I utredningen som ligger bak det kommunale vedtaket om plassering av barnehagen, er det pekt på flere forhold som gjorde at dette alternativet ble valgt:

- Barnehagen blir liggende på en sentrumsnær tomt
- Det er enkel tilknytning til kupert terreng med store muligheter for lek
- Tomten gir gode muligheter for å etablere en uteavdeling
- Det er tilknytning direkte til Naustanstua museumsområde
- Tomten er lett tilgjengelig og det er enkelt å skape gode bringe- og henteforhold
- Tomten har gode solforhold og det er enkelt å etablere gode uteplasser

Det vil bli opparbeidet parkeringsplasser ved ny barnehage på den aktuelle tomten. De kan også brukes når pågangen til de eksisterende plassene rundt kirken er stor og således avhjelpe «villparkeringen» som i forbindelse med enkelte kirkelige handlinger av og til blir problematisk

Av reguleringsbestemmelsene fremgår det at «oppussing og endring av gammel bygningsmasse (skal) foretas i forståelse med kulturvernmyndigheter og det lokale museumslag». Det ble i 2017 gjennomført en mulighetsstudie som tok for seg mulighetene for utnyttelse av Prestegårdsfjøset. Mandatet var å se på mulighetene for boliger, arealer for et kirkekontor og arealer for møterom og utstilling. Det viste seg at mulighetene til utnyttelse av fjøset var tilstede, men kostnadmessige sider var ikke vurdert. For å bringe bygningsmassen i stand til å tilfredsstille dagens forskrifter (TEK17), kreves det store, omfattende og kostbare tiltak. Ved å tillate riving av Prestegårdsfjøset i stedet for å kreve oppussing, er mulighetene større for en god utnyttelse av en viktig tomt

Prestegårdsfjøset er i dag i meget dårlig teknisk stand og forfallet er langt fremskredet. For å hindre at noen tar seg inn i bygningen og skader seg, er den gjerdet inn og ikke egnet til daglig bruk. Dersom riving tillates, gir det bedre forhold på stedet.

Ulemper ved å gi dispensasjon

Kravet om oppussing og ivaretagelse av et gammelt, men dog ikke unikt fjøs, tilfredsstilles ikke

Det blir mer trafikk til området rundt kirken og prestegården

Noe av preget på det gamle prestegårdstunet vil forsvinne

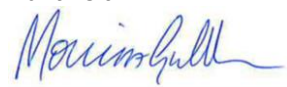
Barnehagen vil belegge en relativt liten del av den store tomten, men vil likevel ved sin etablering, begrense mulighetene for utnyttelse av tomten til andre formål

Oppsummering

Totalt sett mener vi at hensynet bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt med omsøkt dispensasjon, og på bakgrunn av ovenstående redegjørelse og begrunnelser, anser vi kravet om at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, for å være oppfylt, slik at tillatelse til riving av prestegårdsfjøset kan gis.

Med vennlig hilsen

Advansia



Monica Gulbrandsen

Ansvarlig søker