



SAKSFRAMLEGG

Saksnr:	Utval:	Dato
	Formannskap/plan- og økonomiutvalet	
Sakshandsamar:	Arkiv:	ArkivsakID
Oddbjørg Vestrheim	Gbnr-22/594, FA-L42	20/746

SØKNAD OM DISPENSASJON - RIVING AV GODSHUSET PÅ DALE STASJON

Vedlagte saksdokument:

3_SØK-DISP_Dispensasjonssøknad_B-1 Riving godshus - dispensasjonssøknad.pdf
Vedkl. fråsegn- Dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for riving av godshuset på Dale stasjon
Forenkla kulturminnefagleg vurdering av riving av pakkhuset, Dale jernbanestasjon
Kulturminnefagleg fråsegn - Søknad om dispensasjon til riving av bygning innafor omsynssone H570 - godshuset på Dale stasjon, gnr 22 bnr 594, Vaksdal kommune.
Bygninger Dale
Brev med tilleggsinfo til Vaksdal kommune
Føresegner
Plankart
6_KART_Situasjonsplan_D-1 Oversiktskart - Kartverket_15052020.pdf

SAKSFRAMLEGG DISPENSASJONSSAK

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

1. Søknad om dispensasjon og rammeløyve for riving av godshuset på Dale stasjon vert avslått. Vaksdal kommune og BaneNor skal i samråd med Vestland fylkeskommune verta samde om ny plassering av godshuset. Endra byggesøknad må sendast inn til kommunen.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 12-4 (dispensasjon frå reguleringsplan).

Vedtaket kan pålagast, jf. plan og bygningslova § 1-9 og forvaltningslova § 28. Eventuell klage må framsetjast skriftleg til kommunen innan 3 veker etter at melding om vedtak er motteken, jf. forvaltningslova § 29.

Saksutgreiing:

Heimelshavar

Tiltakshavar er heimelshavar til eigedomen.

Vurdering av gildskap

Administrasjonen kjenner ikkje til tilhøve som kan vera i konflikt med omsynet til gildskap i saka.

Tiltak

Det er søkt om rammeløyve og dispensasjon for riving av godshuset på Dale stasjon.

Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå regulert område «Bebyggelse som inngår i planen» i reguleringsplan for Dale stasjon, planid 2018001, omsynssone for bevaring kulturmiljø H570.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden er at BaneNor har behov for eit lengre hensettingsspor for å få plass nok til sine driftsoppgåver, saman med omsynet til tryggleik og oppgradering av stasjonen.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Multiconsult er ansvarleg søkjar på vegne av BaneNor. Opplysningar om godshuset fylgjer vedlagt, saman med ei utgreiing om bakgrunnen for søknaden. Dispensasjonssøknaden og tilleggsinformasjonen er vedlagt saka, grunna storleiken på dokumenta.

Det vert elles vist til søknad mottatt 09.06.2020 og supplert 13.07.2020.

Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område «Bebyggelse som inngår i planen» i reguleringsplan for Dale stasjon, planid 2018001, omsynssone for bevaring kulturmiljø H570.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune.

Det ligg føre slik uttale frå fylkesmannen datert 25.06.2020:

«Emne: Dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan for riving av godshuset på Dale stasjon

Gjeld dykkar ref. 20/746 - 20/5385 den 17.06.2020

Dispensasjon frå detaljreguleringsplan for Dale stasjon for riving av godshuset på Dale stasjon

Me gjev ikkje fråsegn i denne saka, men ber om å få tilsendt saka til klagevurdering.»

Det ligg føre slik uttale/konklusjon frå fylkeskommunen datert 30.06.2020 (uttalen i sin heilskap er lagt ved saka):

«Konklusjon

Vestland fylkeskommune rår i frå at det vert gjeve dispensasjon til å rive pakkhuset på Dale stasjon, gbnr. 22/594 i Vaksdal kommune. Vi rår Vaksdal kommune til å gå i dialog med søker for å finne

andre moglege løysingar enn riving av bygningen. Vi ber om å få sendt over vedtaket i saka for vurdering av eventuell klage, jf. Miljøverndepartementets rettleiar Kommuneplanens arealdel, T1382»

Kulturminne

Kommunen har gjort ei sjølvstendig forenkla kulturminnefagleg vurdering i notat datert 22.06.2020. Kommunen tilrår same løysing som fylkeskommunen, altså ei flytting av godshuset i staden for riving. Det vert føreslått moglege alternative plasseringar, som til dømes ved parkeringsplassen eller lengst nord på stasjonsarealet. Notatet er vedlagt saka.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av eigedomen er vist i situasjonsplan datert 15.05.2020.

Vatn og avløp (VA)

Dette er ikkje tema i dispensasjonssøknaden, men vert handsama delegert i eiga byggesak.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Dette vert handsama delegert i eiga byggesak som omfattar oppgradering av stasjonen.

Flaum, skred og andre natur- og miljøforhold

Ras- og skredfare er vurdert i reguleringsplanen og utsett område er vist i plankartet.

LOVGRUNNLAG

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 12-4 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med reguleringsplan.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegnar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova med heimel i pbl. § 19-2.

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ein direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrifter skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn loven skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Søknad om dispensasjon skal vere grunngjeve, jf. pbl. § 19-1.

VURDERING

Det er rådmannen si vurdering at tiltaket ikkje er i samsvar med arealføremålet «Bebyggelse som inngår i planen» i reguleringsplan for Dale stasjon, planid 2018001, omsynssone for bevaring kulturmiljø H570, og vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå.

Reguleringsplanen seier dette om området godshuset ligg:

«4.4 Bevaring kulturmiljø (sone H570)

I område med omsynssone H570 skal det takast særleg omsyn for å bevare det samla bygningsmiljøet med kulturhistorisk verdi på Dale stasjon. Kulturminneverdiane skal sikrast, opplevingsverdiane skal bevarast og skjemming skal verte unngått. Saker som gjeld tiltak i omsynssona skal leggjast fram for regional kulturminnemynde for vurdering av kulturminneinteresser.»

I søknad om oppgradering av Dale stasjon var det opprinneleg søkt om å riva den nyaste delen av godshuset, som er eit tilbygg frå 1953. Hovuddelen av godshuset er frå 1909. No vert det søkt om å riva heile godshuset. Årsaka er at det i detaljprosjekteringa er kome fram at BaneNor får for liten plass til sine driftsoppgåver, dersom hensettingssporet stoppar ved godshuset. Søkjar gjer greie for at omsynet til tryggleik og driftsoppgåver må gå føre omsynet til bevaring av kulturminneverdiar i dette tilfellet, samt vidare utvikling av Vossebanen.

På nordsida av sporet vil bygningane bli bevart som eit kulturmiljø. Kommunen vurderer at både omsynet til kulturmiljø og tryggleik, og driftsoppgåver er viktige omsyn å ta. Dette er ein nyleg vedteken reguleringsplan, og det er ikkje ynskjeleg å dispensera frå nyare planar, då det kan vera med på å undergrava føremålet til planen og den aktuelle føresegna. Ved å riva godshuset vert føresegna for omsøkte areal tilsidesett.

Når ein ser på stasjonsområdet som ein heilskap, vil ein framleis ha teke i vare størstedelen av kulturmiljøet dersom godshuset vert rive, samstundes som stasjonen får moderne og tenlege løysingar for dei reisande og for BaneNor som skal utføra sine driftsoppgåver. Ein må også ta omsyn til tryggleiken på stasjonsområdet.

På den andre sida har kommunen i si kulturminnefaglege vurdering gjort greie for pakkhuset si historie og betydning som del av både eit kulturmiljø og bymiljø, og som ein tidlegare viktig lekk i det

lokale næringslivet med tilknytning til Dale Fabrikker. Reguleringsføresegnene er klare på at kulturminneverdiane på Dale stasjon skal sikrast og bevarast for ettertida.

Både kommunen og fylkeskommunen etterspurde ei grundigare utgreiing av alternativ til riving, og kommunen fekk tilsendt tilleggsopplysningar frå ansvarleg søkjar Multiconsult, der det vert utgreidd ulike alternativ, og det fylgde også med nærare bygningsopplysningar. Sistnemnde er dåverande NSB sine eigne registreringar av bygningar, og vurdering av eventuell verneverdi for kvart enkelt bygg på stasjonen. Godshuset er i denne dokumentasjonen vurdert til å ha middels verneverdi.

Multiconsult har greidd ut tre ulike alternative plasseringar for godshuset. Eit alternativ er på parkeringsplassen, men det vert konkludert med at dette ikkje er gunstig, på grunn av parkeringsbehovet og framtidig plassbehov for buss for tog. Det er heller ikkje i tråd med reguleringsformålet. Det andre alternativet dei har vurdert, er det tilgrensande arealet noko vest for parkeringsområdet. Dette arealet er regulert til, og skal nyttast til mellombels riggområde i anleggsperioden under arbeidet med oppgraderinga av stasjonen. BaneNor er ikkje heimelshavar til dette arealet. Det tredje og siste alternativet ansvarleg søkjar har vurdert, er noko aust for eksisterande teknisk hus. Her er det planlagt fleire nye tekniske hus i samband med prosjektet.

Konklusjonen til BaneNor v/Multiconsult er at det ikkje finst alternative areal for flytting av godshuset innanfor stasjonsområdet, og einaste alternativ som står att då, er riving.

Punkt 2.5 a i føresegnene slår fast at *«Alle tiltak skal ha ei utforming som er tilpassa eksisterande bygningar og landskap.»* Saman med omsynssona for bevaring av kulturmiljø støttar dette opp om kommunen si vurdering av at godshuset bør bevarast. Rådmannen vurderer at omsynet bak føresegna vert vesentleg tilsidesett dersom det vert gjeve løyve til riving.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at Dale stasjon har eit regionalt kulturhistorisk verdifullt bygningsmiljø. Fordelane ved å gi løyve til riving, er at oppgradering og utvikling av stasjonsområdet på Dale kan gå som planlagt og gi tenlege og trygge løysingar for eigar av anlegget BaneNor, og dei reisande. Ulempene ved riving, er at eit viktig kulturhistorisk element vil forsvinna og redusera kunnskaps- og opplevingsverdien av bygningsmiljøet på Dale stasjon. Dette, saman med ei moderne utforma overgangsbru, vil gi eit heilt anna heilskapsinntrykk av stasjonsområdet og vil ikkje vera i tråd med dei kulturminnefaglege vurderingane som er gjort i planarbeidet og i samband med denne dispensasjonssøknaden.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå «Bebyggelse som inngår i planen» i reguleringsplan for Dale stasjon, planid 2018001, omsynssone for bevaring kulturmiljø H570 ikkje er oppfylt.

Uttale frå anna styresmakt

Fylkeskommunen har i sin uttale mellom anna vist til tidlegare uttale til reguleringsplanen, der det vart påpeika at heile bygningsmiljøet på Dale stasjon har høg regional verdi. Fylkeskommunen vurderer at ei riving av godshuset vil redusera kulturmiljøet sine kunnskaps- og opplevingsverdiar, og rår kommunen til å gå i dialog med tiltakshavar BaneNor om å finna eit alternativ til riving. Dersom det vert aktuelt med flytting, vil fylkeskommunen ha sendt over saka til uttale.

Som nemnt innleiingsvis, skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ein direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4). I dette tilfellet er fylkeskommunen ei direkte råka regional styresmakt i si oppgåve som kulturminnemynde, og dei har rådd til flytting av godshuset framfor riving. Saman med den øvrige vurderinga av dispensasjonssøknaden, kan då kommunen ikkje gje dispensasjon som omsøkt.