Kinn kommune
Arealforvalting og byggesak

Bjarte Åman Seim
Ustedalen 162
3580 GEILO

Vår ref.:	**Dykkar ref.:**	**Dato:**
24/7223 - 19 / MAGA		17.06.2025

Saksnr.	**Utval**
	Plan- og miljøutvalet

Vedtak - Dispensasjon og rammeløyve til Servicebygg ved Kinn kyrkje - Gbnr 39/1 - St. Sunniva-vegen 30

Adresse	**Gardsnr**	**Bruksnr**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
St. Sunniva-vegen 30	39	1		

Ansvarleg søkjar	**Tiltakshavar**
HUSEVÅG ARKITEKTUR AS Gate 1 70 6700 MÅLØY	Bjarte Åman Seim Ustedalen 162 3580 GEILO

Gjeldande plan
Kommuneplanens arealdel 2017 – 2027, PlanID 140120140001.

Type tiltak/bygning	**Tiltaket sin storleik**
Servicebygg, bygningstypekode 840.	BRA: 50.42 m^2 BYA: 52,89 m^2

Løyvet omfattar
Dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-8, samt rammeløyve til oppføring av servicebygg på gbnr. 39/1.

Vilkår
- Det vert lagt til grunn at alle relevante funksjonar og ansvarsområde i tiltaket er dekka med naudsynt ansvarsrett, jf. plan- og bygningslova § 23-3.
- Vilkår sett av Riksantikvaren og Vestland fylkeskommune må etterkomast.
- Inngrepet i landskapet skal avgrensast til byggegropa for bygget.
- Det må ikkje tilførast biomasse eller plantar som ikkje er på staden opphaveleg.
- Farge på bygget må tilpassast omliggande bygningsmasse og ikkje påverke uttrykket som middelalderkyrkja har i dag frå både landsida og sjøsida.
- Før igangsetjingsløyve (IG) vert gjeve, må utslepp av sanitært avløpsvatn avklarast og omsøkast – kommunen opnar for at det kan vere ein del av IG-søknaden.

Erklærte ansvar i tiltaket, jf. Pbl. §§ 20-3, 23-1 og 23-3
Ansvarsrett og tiltaksklassar er godkjent i samsvar med gjennomføringsplan datert 26.08.2024.

Teikningsdokumentasjon
Løyvet er basert på situasjonsplan datert 04.01.2025 og teikningar/illustrasjonar innregistrert i kommunen dato 17.06.2025.

Informasjon
Det er søkt om dispensasjon frå kommuneplanens arealdel (LNF), plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbod i 100-metersbeltet langs sjø og bygging av servicebygg i tilknyting til middelalderkyrkja på Kinn.
Søknaden har vore sendt fleire gongar på høyring til kultur- og vernemyndigheiter og søknaden har såleis vorte endra for å imøtekome uttalar i saka. Når det gjeld utsleppsløyve er dette ikkje til handsaming i denne saka, men må avklarast og omsøkast seinast ved søknad om igangsetting.

Nabovarsel / høyring
Søknaden er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3 og det ligg ikkje føre merknadar til tiltaket.
Følgande regionale og statlege myndigheiter har fått søknaden på høyring: Riksantikvaren, Vestland fylkeskommune, Statsforvaltaren i Vestland.

Riksantikvaren si vurdering i brev datert 01.11.2024
Samandrag: Det nye servicebygget ved kyrkja er planlagt med eit meir moderne og opent uttrykk enn det eksisterande bygget, som i dag er neddempa og godt tilpassa det historiske bygningsmiljøet. Det nye bygget har eit samanhengande volum, store vindauge mot vest og eit overbygg mot sør, noko som gir betre funksjonalitet og meir lys.

Samtidig har Riksantikvaren uttrykt uro for at desse arkitektoniske grepa vil gjere at bygget konkurrerer visuelt med kyrkja, særleg når ein ser det frå sjøen i vest eller frå søraust. Dei store vindauga kan gi sjenerande gjenskin, og overbygget kan bli for dominerande i landskapet. Riksantikvaren meiner difor at overbygget bør fjernast, og at bygget bør gjerast meir neddempa for å framheve kyrkja si rolle i kulturmiljøet. Det er difor viktig å finne ein balanse mellom funksjonelle behov og omsynet til det historiske og estetiske uttrykket i området.

Riksantikvaren i e-post datert 10.06.2025
Riksantikvaren kan nå stille seg bak det endra forslaget til nytt servicebygg ved Kinn kyrkje med unntak av torvtaket på svalgangen. Etter vår vurdering bør det her også nyttast skifar, noko som vil gje ein meir heilskapleg materialbruk og arkitektoniskuttrykk. Endringa vil også gi ein betre tilpassing til omgjevnadane til mellomalderkyrkja. Skifar på svalgangen vil nok truleg også være ei betre teknisk løysing. Riksantikvaren viser i tillegg til uttale frå fylkeskommunen den 27.03.2025.

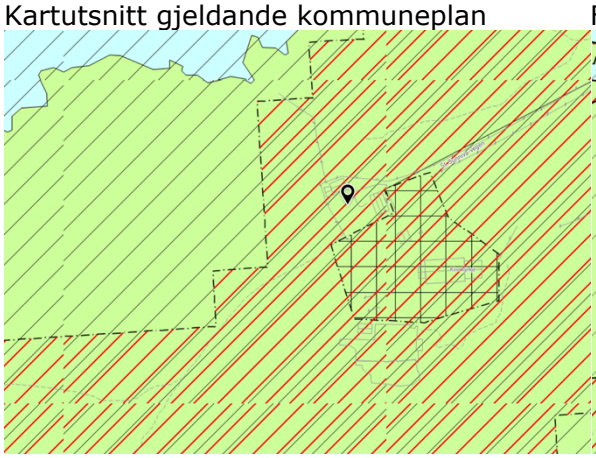
Kulturminnefråsegn frå Vestland fylkeskommune i brev datert 01.11.2024
Samandrag: Vestland fylkeskommune rår frå å gi dispensasjon til det føreslått servicebygget på Kinn gbnr. 39/1 i Kinn kommune. Fylkeskommunen meiner at tiltaket ikkje er tilstrekkeleg fagleg grunngjeve og at det ikkje oppfyller krava til arkitektonisk kvalitet og tilpassing til det verneverdige kulturmiljøet på staden. Bygget har eit formspråk som ikkje harmonerer med dei eksisterande bygga i området, og inneheld element som vert vurderte som problematiske – særleg ein bogeforma svalgang med torvtak vendt mot kyrkja. Fasadeutforminga er prega av store variasjonar i materialbruk og opningar, noko som gjev eit u einskapleg uttrykk. Store glasfelt mot vest kan medføre refleksjonar og fjernverknader som bryt med byggeskikken på staden. Fylkeskommunen tilrår at bygget heller bør ha karakter av eit tradisjonelt uthus med enkel og lukka utforming, utan store glasflater og med knappe detaljar. Det vert også peika på at tiltaket kan kome i konflikt med automatisk freda kulturminne i grunnen, og ein ønskjer difor å gjennomføre arkeologiske undersøkingar dersom tiltaket blir arbeidd vidare med. Samla sett meiner fylkeskommunen at tiltaket, slik det ligg

føre, vil setje nasjonale interesser vesentleg til side, og at det difor ikkje kan gis dispensasjon i tråd med plan- og bygningslova § 19-2. Fråsegna er i samsvar med vurderinga frå Riksantikvaren.

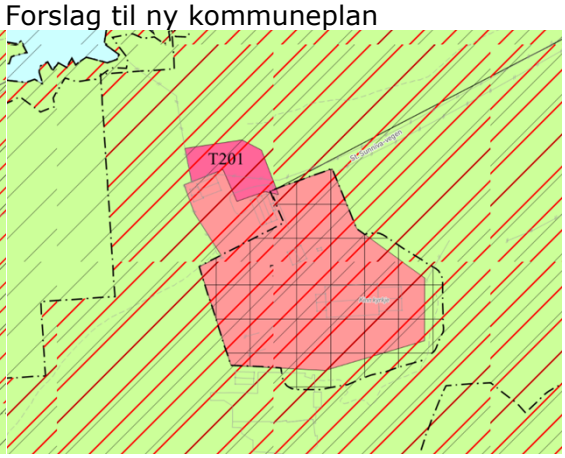
Statsforvaltaren i Vestland
Søknaden er oversendt til Statsforvaltaren med frist til dato 09.06.2025 og dei har valt å ikkje gje uttale i saka då fristen var utgått.

Ansvarleg søker i e-post datert 17.06.2025
Vi ønsker å imøtekomme uttalelsene fra Riksantikvaren og fylkeskommunen angående bruk av skifer på svalgangen. Selv om dette ikke er en optimal teknisk løsning på grunn av lav takvinkel, vurderer vi det som gjennomførbart. Det er verdt å minne om at torvtak opprinnelig ble foreslått nettopp for å imøtekomme tidligere innspill fra de samme aktørene.
Dersom ønskelig, kan bruk av skifer på svalgangen legges inn som et vilkår. Vi vedlegger reviderte perspektivillustrasjoner til vurdering, som gjerne kan inkluderes i saksdokumentene.

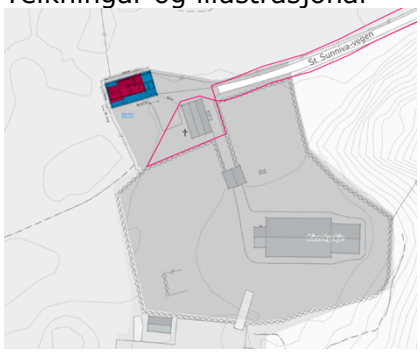
Kartutsnitt gjeldande kommuneplan



Forslag til ny kommuneplan



Teikningar og illustrasjonar



Illustrasjonar

Vurdering / drøfting

Dispensasjonssøknad

I samsvar med plan- og bygningslova § 19-2, kan kommunen gje dispensasjon frå reglar fastsett i eller i medhald av denne lova. Det kan likevel ikkje gjevast dispensasjon dersom omsynet bak regelen det vert dispensert frå, eller omsyna i plan- og bygningslova § 1-1, vert vesentleg tilsidesett. I tillegg må fordelane vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Det skal vurderast om det vert lagt tilstrekkeleg vekt på konsekvensar for helse, miljø, sikkerheit og tilgjenge, om det vert lagt vekt på nasjonale eller regionale ramme og mål, og om eventuell negativ uttale frå statleg eller regional fagmynde vert tilstrekkeleg vurdert. Det kan ikkje gjevast dispensasjon frå sakshandsamingsreglar.

Plan- og bygningslova § 1-8 skal ivareta natur-, kultur- og landskapsverdiane i strandsona, samstundes som det skal leggjast til rette for ei forsvarleg og tilpassa utbygging. Desse omsyna er godt teke hand om i det reviderte forslaget til servicebygg ved Kinn kyrkje. I tillegg vil tiltaket styrkje tilgangen til eit viktig kulturminne utan å medføre vesentlege negative verknader for naturmiljøet eller landskapsopplevingane i strandsona. Tiltaket vil fungere som eit positivt supplement som aukar opplevingsverdien for publikum på ein skånsam og varig måte. Samla sett vurderer vi at tiltaket er i god samsvar med dei omsyna som plan- og bygningslova § 1-8 skal ivareta, og at dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona kan gjevast utan at dei verneinteressene som lova skal sikre, blir svekka.

Det endra forslaget til servicebygg ved Kinn kyrkje vert vurdert som eit tiltak som, sjølv om det ligg i eit område sett av til landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF) i gjeldande kommuneplan, er godt grunngjeve og i tråd med viktige offentlege interesser. Tiltaket er direkte knytt til eit eksisterande kulturminne av nasjonal verdi, og det legg til rette for betre forvalting, drift og oppleving av Kinn kyrkje og området rundt. Servicebygget har blitt vesentleg endra for å tilpasse seg det historiske miljøet, og det framstår no som eit neddempa og skånsamt tiltak, utan vesentlege negative konsekvensar for landbruks-, natur- eller friluftsinteressene i området. Bygget vil tvert imot bidra til å kanalisere ferdsel og styrke tilrettelegginga for besøkande, noko som gjer det til eit positivt element i ei heilskapleg forvalting av området.

Vidare vert det lagt vekt på at tiltaket er i samsvar med ny kommuneplan som er under arbeid**,** der området kring Kinn kyrkje er foreslått som eit soneområde for tilrettelegging for kulturminne og besøksforvaltning. Dette gjev tiltaket ei framtidig planmessig forankring som støttar opp om dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2.

Samla sett meiner vi at det ligg føre særlege grunnar for å gje dispensasjon frå arealformålet i gjeldande kommuneplan, og at fordelane ved å gjennomføre tiltaket er klart større enn ulempene. Tiltaket vil ikkje undergrave omsyna bak LNF-formålet, men snarare styrke kultur- og friluftsverdiane i området på ein berekraftig og varsam måte.

Tiltaket vil bidra til å leggje til rette for offentleg bruk og tilkomst til Kinn kyrkje, som er eit viktig kulturminne og reisemål. Det planlagde servicebygget vil kunne gje betre fasilitetar for besøkande utan å redusere den kulturhistoriske verdien eller opplevinga av kyrkja og landskapet. Med naudsynt vilkår om materialbruk og vidare tilpassing til terreng og omgjevnadar, meiner vi at ulempene ved dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona (§ 1-8) er små, og at fordelane ved å gjennomføre tiltaket klart overstig desse.

På dette grunnlaget vurderer kommunen at det ligg føre særlege grunnar for å gje dispensasjon frå pbl. § 1-8. Tiltaket er i tråd med overordna mål om å leggje til rette for allmenta si bruk og oppleving av viktige kulturminne, samstundes som omsynet til kulturmiljøet vert ivareteke på ein tilfredsstillande måte.

Arkitektonisk drøfting: Det endra forslaget til nytt servicebygg ved Kinn kyrkje representerer ei god tilpassing mellom moderne funksjonelle behov og omsynet til det historiske og estetiske kulturmiljøet. Etter fleire justeringar er prosjektet no vurdert som akseptabelt av Riksantikvaren, med unntak av torvtaket på svalgangen. Riksantikvaren tilrår at det her vert nytta skifer for å sikre ein meir heilskapleg materialbruk og betre visuell tilpassing til mellomalderkyrkja og landskapet kring.

Endringane som er gjort ved mellom anna reduksjon av overbygg og justering av fasdeuttrykket, bidreg til å dempe bygget sitt visuelle uttrykk og gjer at det ikkje lenger konkurrerer med kyrkja i landskapet. Store vindauge er haldne i sjakk, og bygningsvolumet framstår no meir samla og avstemt med det tradisjonelle bygningsmiljøet. Med skifer på svalgangen vil også detaljeringa og materialbruken vere i tråd med byggetradisjonar i området.

Prosjektet har i tillegg teke omsyn til tidlegare innspel frå både fylkeskommunen og Riksantikvaren. Det er tydeleg at tiltakshavar har lytta til kulturminnefaglege råd og justert prosjektet i ei retning som balanserer bruksfunksjonar med kulturhistorisk verdi.

Samla sett er det endra forslaget eit positivt døme på korleis ny arkitektur kan spele saman med verneverdige omgjevnader, når det vert lagt vekt på kvalitet, materialbruk og tilpassing. Med dei føreslått justeringane ligg alt til rette for at tiltaket kan gjennomførast på ein måte som både tener dagens behov og tek vare på den nasjonale kulturarven knytt til Kinn kyrkje.

Naturmangfaldlova: Ved vurdering av tiltaket etter naturmangfaldlova er det ikkje påvist forhold som strir mot lova sine føremål om å ivareta biologisk mangfald, økosystemtenester og naturens toleevne. Utgreiingar syner at tiltaket ikkje vil medføre vesentlege negative verknader for viktige naturtypar, trua artar eller naturmiljø av nasjonal eller regional verdi. Tiltaket er lagt til eit område med avgrensa arealbruk frå før, og omsyna som naturmangfaldlova skal verne om, er teke hand om i samsvar med gjeldande retningsliner og faglege vurderingar. Det er lagt vekt på at inngrep skal skje med naudsynt aktsamheit for å redusere påverknad på naturmiljøet. Samla vurderer vi at tiltaket ikkje er i konflikt med naturmangfaldlova sine føremål, og det er ikkje grunnlag for å krevje ytterlegare tiltak eller avslag på bakgrunn av naturmangfaldsomsyn i denne saka.

Samla vurdering
Etter ei samla vurdering blir det tilrådd å gje dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommuneplanen og dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 bygge- og deleforbod i strandsona. Det vert vidare gjeve rammeløyve for oppføring av frittståande servicebygg i tilknyting mellomalderkyrkja på Kinn.
Med bakgrunn saksutgreiinga og søknaden med vedlegg, vurderer Kinn kommune at vilkåra for å gje dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2 er oppfylt. Kommunen godkjenner difor søknad om dispensasjon og rammeløyve til bygging av servicebygg.

Økonomiske konsekvensar
Ingen kjende.

Aktuelle lover og føreskrifter
Plan- og bygningslova med føreskrifter, Naturmangfaldlova og Kommuneplanens arealdel 2017 – 2027, PlanID 140120140001.

Merknadar
Løyve til tiltak er gjeve i samsvar med plan- og bygningslova § 21-4.
Dispensasjon er gjeve i samsvar med pbl. § 19-2.

Løyvet skal alltid vere tilgjengeleg på byggjeplassen. Om tiltaket ikkje er sett i gang seinast 3 år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket vert innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.

Skifte av tiltakshavar under gjennomføringa skal straks meldast til kommunen, både av den tidlegare og den nye tiltakshavaren, jf. pbl. § 23-2.

Mindre endringar undervegs må avklarast med kommunen på førehand. Om tiltaket inneheld endringar ut ifrå godkjende teikningar, så må desse leggjast fram ved søknad om ferdigattest.

Løyve etter plan- og bygningslova gjev ingen privatrettslege rettar, jf. plan- og bygningslova § 21-6.

Det må utførast intern kvalitetssikring, slik at tiltaket ikkje er i strid med krava i pbl.

Tiltaket må ikkje takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gjeve, jf. pbl. § 21-10. Tiltaket må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det dette løyvet føreset.

Klagerett
Vedtaket kan påklagast av ein part eller ein annan med rettsleg klageinteresse i saka, jf. § 28 i forvaltningslova. Klagen må sendast til Kinn kommune seinast tre veker etter at vedtaket er motteke, eller klagar på annan måte er blitt gjort kjend med innhaldet.

Klagen kan sendast via elektronisk skjema som du finn på www.kinn.kommune.no, til post@kinn.kommune.no eller til Kinn kommune, Postboks 294, 6701 Måløy.

Kommunen vil handsame klagen. Dersom kommunen fastheld sitt vedtak, vil klagen, samt alle naudsynte saksdokument bli oversendt til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg handsaming. Der ei klage fører fram, kan klagar etter tilhøva ha krav på å få dekka sine kostnadar med å setje fram klagen, jf. forvaltningslova § 36.

Helsing

Tiffany Huston
Avdelingsleiar byggesak

Magne Aasen
byggesakskonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur