

## SAKSFREMLEGG

Sak nr.

---

Saksmappe nr: 2017/3747      Arkiv: 19/1      Saksbehandler: Jon Adler Torp

### Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	04.12.2018

### Søknad om dispensasjon for etablering av behandlingssenter på Gilhus gård. Gnr. 19 bnr. 1 og 14, Gilhusveien 6. Tiltakshaver: Drammen Eiendom KF

#### Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknaden om dispensasjon fra LNF-formål for bruks- og fasadeendring da fordelene ved å innvilge dispensasjonen ikke er klart større enn ulempene.

Gilhus gård ligger tett inntil Fjordbyområdet hvor det vil pågå bygge- og anleggsarbeid i lang tid framover, samtidig som eiendommen grenser til RV23 i nord. Videre er det usikkert om det er ønskelig med en slik institusjon tett inntil et framtidig Fjordbyområde.

#### Rådmannens saksutredning:

##### Sammendrag:

Ola Roald arkitekter søker på vegne av Drammen Eiendom KF om dispensasjon fra LNF-område for fasade- og bruksendring av våningshuset på Gilhus gård til bo- og behandlingssenter for personer med tidligere rusavhengighet (institusjon). Bygningene og gårdstunet er registrert som kulturmiljø med høy verneverdi og bolighuset og sidefløyen som fasadeendringen gjelder for er registrert som vernklasse A.

##### Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon
2. Følg brev
3. Fasadetegninger
4. Situasjonsskart
5. Oversiktskart
6. Flyfoto
7. Uttalelser fra andre myndigheter

##### Utredning:

## **1. FAKTUM I SAKEN**

### **1.1. Eksisterende forhold**

Landbrukseiendommen Gilhus gård (gnr. 19 bnr. 1 og 14) ligger nord for Gilhusveien og industriområdet i Gilhusbukta. Eiendommen har et totalareal på 175 daa, bestående av ca 118 daa fulldyrket mark av svært god kvalitet, resten er skogsareal og bebygd areal. De dyrkede arealene består av 3 teiger, øst og vest for jernbanen og syd for RV 23. De dyrkede arealene er i dag forpaktet bort til en naboeiendom og driftes på en landbruksfaglig god måte. Gårdstunet ligger i sørenden av eiendommen og er nærmeste nabo til områdereguleringen av fjordbyen.

Gårdstunet består av et våningshus med sidefløy, et bryggerhus, et vognskjul, et stabbur og en driftsbygning. Alle bygningene på Gilhus er verdivurdert i temaplanen for kulturminner og kulturmiljøer i Lier kommune. Bolighuset med sidefløyen er vurdert til å ha svært høy verneverdi (verneklasse A). Bryggerhuset, vognskjulet, stabburet og driftsbygningen er vurdert til å ha høy verneverdi (verneklasse B).

Bygningene på Gilhus fremstår som et sjeldent godt bevart bygningsmiljø, der alle bygningene fremstår i hovedsak i god stand.

### **1.2. Omsøkt tiltak**

Gilhus gård skal være et medikamentfritt langvarig bo og arbeidsrettet behandlingstilbud for personer med tidligere rusavhengighet. Modellen er basert på Jegersberg gård i Kristiansand og vil kunne tilby plass til totalt 10 beboere. Det er tenkt en gradvis økning av beboere og ved oppstart vil det tilbys 6 plasser.

Det skal være få ansatte på gården og beboerne vil få ansvar for kolleger og daglig drift gjennom mentorordninger. Beboerne skal få erfaring med daglig arbeid som matlaging, renhold i huset samt teamarbeid. Når beboere flytter ut skal de ha egen jobb og egen bolig.

Arbeidet som utføres av beboerne skal være knyttet til driften på eiendommen eller til annen type virksomhet som har et inntektspotensial. Eksempler på arbeid kan være rehabilitering av eksisterende bygningsmasse, gartnerarbeid/planteproduksjon og daglige gjøremål som matlaging og husarbeid.

### **1.3. Behov for dispensasjon**

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel og er avsatt til LNF. Rådmannens vurdering i denne saken er at et behandlingssenter med døgnbemanning er å betrakte som en institusjon og er derfor i strid med landbruksformålet i planen. Det er beskrevet i søknad at beboere skal ha som formål å drive aktiv gårdsdrift, men dette vurderes som i et meget begrenset omfang da behandlingssenteret kun skal benytte eiendommen sør for RV 23. All dyrket mark nord for RV 23 er forpaktet bort.

### **1.4. Fasadeendring og ombygging**

For å muliggjøre bruk av bygningen til overnevnte formål er det søkt om ombygging av hovedhuset og sidefløy. Byggets volum forblir uendret, men vestvendt fasade på hovedhuset og sidefløyen, samt østvendt fasade på sidefløyen ønskes tilpasset for nye planløsning.

Tiltakene omfatter for hovedhuset innsetting av et nytt vindu i 1.etg og bytte av tre vinduer i 2.etg mot mindre vinduer som harmoniserer mot vindussettingen i østfasaden.

For sidefløyen skal det på fasade vest fjernes eksisterende terrassekonstruksjon, bytte av terrassedør mot vindu samt innsetting av ytterligere to vinduer

På sidefløyens østvendte fasade skal det utføres bytte av en dør og flytte to eksisterende vinduer for å harmonisere fasade uttrykket.

Det vil for begge bygningene være behov for omfattende ombygging og renovering innvendig for å kunne ivareta krav til funksjonalitet, antall beboere og brann. Disse arbeidene er ikke avhengig av omsøkt dispensasjon.

## **2. HØRINGSUTTALELSER**

### Fylkesmannen i Buskerud.

I høringsuttalelsen gitt av Fylkeskommunen i Buskerud kommenteres gårdens plassering som er i et område som er preget av både industri og jordbruk, at landbruksinteressene knyttet til gården vurderes og at det blir lagt avgjørende vekt på ivaretagelse av de allmenne interessene som kommuneplanen skal ivareta.

Fylkesmannen viser også til at jorda tilhørende gården er forpaktet bort og for å ivareta hensyn til kulturmiljø, jorden og eventuelt senere salg av eiendommen bør en eventuell dispensasjon gjøres midlertidig.

### Buskerud Fylkeskommune

Buskerud fylkeskommune ved fylkeskonservatoren anbefaler at nye vinduer blir sidehengslet og utformes med treramme og gjennomgående sprosser i ytre ramme, og med samme dimensjoner som de eldre vinduene. Det anbefales også at den nye døren utformes som en tredør.

Fylkeskommunen vil ikke motsette at man fjerner terrassen og terrassedøren på sidefløyens vestfasade da disse er av nyere dato.

### Statens vegvesen.

Statens vegvesen har ingen kommentarer til tiltaket.

### Landbrukskontoret

Landbrukskontoret ønsker at det blir lagt vekt på at det er driveplikt på de dyrkede arealene, og det forventes at arealene drives på en landbruksmessig god måte ved en mulig etablering av arbeidskollektivet. Hvis ikke det planlegges aktivt drift på hele arealet, må driveplikten på restarealene overholdes ved at arealene leies ut til aktive bønder i nærområdet.

## **3. NABOVARSEL**

Det foreligger ingen merknader fra varslede naboer og gjenboere.

## **4. RETTSLIG UTGANGSPUNKT**

Søknaden om dispensasjon skal behandles etter plan- og bygningsloven § 19-2.

### ***§ 19–2 Dispensasjonsvedtaket***

*Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*

*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*

*Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.*

*Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1–8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.*

I henhold til § 19-2 kan det i denne saken bare gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel hvis hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra og hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Dette er en grunnleggende forutsetning for at det skal kunne gis dispensasjon, og det kan ikke gis dispensasjon hvis forutsetningen ikke er oppfylt.

I tillegg skal det foretas en interesseavveining, hvor fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter. Statlige og regionale rammer og mål skal derfor legges til grunn for vurderinga og interesseavveiningen i saker som gjelder dispensasjon fra planer. Sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn kan normalt ikke tillegges vekt i dispensasjonsvurderingen.

Normalt er det ikke anledning til å gi dispensasjon fra planer når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag, og det er derfor viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner. De ulike planene har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess, og det skal ikke være kurant å fravike gjeldende plan.

## **5. SØKERS BEGRUNNELSE FOR SØKNAD OM DISPENSASJON**

Søker begrunner søknaden om dispensasjon med følgende:

- Tiltaket det søkes dispensasjon for har som formål å drive aktiv gårdsdrift. På denne måten opprettholder og ivaretar tiltaket intensjonen i formålsbestemmelsen.
- Hovedhuset er i dag ikke knyttet til gårdsdriften på eiendommen. Jorden er forpaktet til nabobruket. Gilhus gård og bygningsmassen er for tiden ikke i bruk og preget av det. Etablering av aktiv drift på stedet vil bidra til opprustning, drift og vedlikehold av gårdens naturlige ressursgrunnlag og bygningsmasse.

## **6. RÅDMANNENS VURDERING AV SØKNAD**

Kommunen kan gi dispensasjon når vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd er oppfylt.

*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*

Hensynene bak LNF-formålet er å bevare Lier kommunes grønne preg, herunder fremme landbruks-, friluftslivs- og naturinteresser.

Selv om planlagt gårdsdrift må vurderes som beskjedne i landbrukssammenheng vil etter rådmannens vurdering hensynene bak bestemmelsen ikke bli vesentlig tilsidesatt.

Hensynene i lovens formålsbestemmelse er å sikre/fremme:

- bærekraftig utvikling for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner,
- samordnet bruk og vern av ressurser,
- åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for berørte interesser og myndigheter,
- langsiktige løsninger med gode og positive konsekvenser for miljø og samfunn,
- universell utforming
- hensynet til barn og unges oppvekstvilkår,
- god estetisk utforming og forsvarlig utførelse av tiltak.

Etter rådmannens vurdering blir ikke hensynene i lovens formålsbestemmelse vesentlig tilsidesatt av omsøkt dispensasjon. Spørsmålet blir etter dette om fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det er etter rådmannens vurdering knyttet stor usikkerhet om plasseringen av tiltaket er egnet for tiltenkt virksomhet. Spesielt utbyggingen av Fjordbyen og utfylling av Gilhusbukta vil påvirke beboerne og driften på institusjonen. Utfyllingen av Gilhusbukta har allerede startet opp og tungtransport både med bil og båt pågår daglig og vil prege området i fremtiden. Rådmannen legger også vekt på hva den planlagte utbyggingen av Fjordbyen vil gjøre med området. Fjordbyen er en meget stor og omfattende utbygging og Gilhus gård er lokalisert som nærmeste nabo til planområdet. Gården risikerer også å bli ytterligere avgrenset i nord av ny RV 23, nøyaktig trasé er foreløpig ikke bestemt men resultatet kan medføre at Gilhus gård blir liggende igjen avgrenset av Fjordbyen i sør og RV 23 i nord. Denne utbyggingen medfører at eiendommen vil bli berørt av omfattende byggevirksomhet i lang tid fremover.

Gårdstunet på Gilhus er registrert som et vernet kulturmiljø i temaplanen for kulturminner og kulturmiljøer i Lier kommune. Bygningene er registrert i henholdsvis vernklasse A og B. Arbeidet på eiendommen som følge av bruksendringen vil bidra til at Gilhus gård både vedlikeholdes og oppgraderes. Dette er derfor et hensyn som kan tale for dispensasjon. Omsøkte fasadeendring er i tråd med uttalelser gitt av fylkeskonservator, men rådmann vurderer det også slik at en innvilgelse av dispensasjonen kan skape press på videre utvikling og være uheldig for bevaring av kulturmiljøet i fremtiden.

Det må også vurderes hvordan omsøkt behandlingstilbud vil passe inn i Fjordbyen i fremtiden. Liers havnefront er under utvikling og vil i fremtiden fremstå som en topp moderne bydel med kort avstand både til både Drammen og Oslo. Gilhus gård kan i slik sammenheng bidra til å gi området en felles identitet med kommunen for øvrig både med kulturhistorisk verdi og sitt grønne preg. Det er derimot ikke klart at denne utviklingen vil være overhengende positiv for selve beboerne på Gilhus gård, da denne nærheten til bysentrum kan være nøyaktig det et slik tilbud ikke burde knyttes til.

På bakgrunn av dette mener rådmannen at fordelene med dispensasjon ikke er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, og søknaden må derfor avslås.

## **7. RÅDMANNENS KONKLUSJON**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknaden om dispensasjon fra LNF-formål for bruks- og fasadeendring på Gilhus gård.