Arkivsaknr:	2022/713
Arkivkode:	L12
Saksbehandler:	Hedvig Pedersen Holm

Saksgang	**Møtedato**
Plan og eiendomsutvalget	14.04.2026
Kommunestyret	06.05.2026

Reguleringsplan for Gildeskål kirkested. 2. gangs behandling og vedtak av plan

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Gildeskål kirkested, planID 202601 med plankart sist revidert 21.01.26, planbestemmelser datert 24.03.26 og planbeskrivelse datert 25.03.26.
2. Det gjøres følgende endringer i plankartet:
    a. Plankartet påføres ny planID: 202601
    b. Det avsettes tilstrekkelig sideareal til fylkesvegen i tråd med uttalelse fra Nordland fylkeskommune
    c. Frisiktlinje mellom o_KV1 og o_KV2 samt frisiktsone i avkjørsel til o_KU legges inn i plankartet
    d. Det legges følgende hensynssone over område REL1 (Gildeskål hovedkirke): H750 (bevaring av kulturmiljø)
3. Reguleringsplan for Gildeskål kirkested, planID 201702, vedtatt 09.03.2023 oppheves.
4. Kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan kan påklages, jf. Plan- og bygningsloven § 1-9.

Behandling i Plan og eiendomsutvalget - 14.04.2026:

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Saksordfører: Laila Didriksen

Plan og eiendomsutvalgets innstilling:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Gildeskål kirkested, planID 202601 med plankart sist revidert 21.01.26, planbestemmelser datert 24.03.26 og planbeskrivelse datert 25.03.26.
2. Det gjøres følgende endringer i plankartet:
   a. Plankartet påføres ny planID: 202601
   b. Det avsettes tilstrekkelig sideareal til fylkesvegen i tråd med uttalelse fra Nordland fylkeskommune
   c. Frisiktlinje mellom o_KV1 og o_KV2 samt frisiktsone i avkjørsel til o_KU legges inn i plankartet
   d. Det legges følgende hensynssone over område REL1 (Gildeskål hovedkirke): H750 (bevaring av kulturmiljø)
3. Reguleringsplan for Gildeskål kirkested, planID 201702, vedtatt 09.03.2023 oppheves.
4. Kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan kan påklages, jf. Plan- og bygningsloven § 1-9.

Behandling i Kommunestyret - 06.05.2026:

Plan og eiendomsutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyret vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Gildeskål kirkested, planID 202601 med plankart sist revidert 21.01.26, planbestemmelser datert 24.03.26 og planbeskrivelse datert 25.03.26.
2. Det gjøres følgende endringer i plankartet:
   a. Plankartet påføres ny planID: 202601
   b. Det avsettes tilstrekkelig sideareal til fylkesvegen i tråd med uttalelse fra Nordland fylkeskommune
   c. Frisiktlinje mellom o_KV1 og o_KV2 samt frisiktsone i avkjørsel til o_KU legges inn i plankartet
   d. Det legges følgende hensynssone over område REL1 (Gildeskål hovedkirke): H750 (bevaring av kulturmiljø)
3. Reguleringsplan for Gildeskål kirkested, planID 201702, vedtatt 09.03.2023 oppheves.
4. Kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan kan påklages, jf. Plan- og bygningsloven § 1-9.

Bakgrunn for saken:

Gjeldende reguleringsplan for Gildeskål kirkested ble vedtatt av 09.03.23. Planen ble vedtatt med innsigelse fra Nordland fylkeskommune til plassering av nytt museums- og hotellbygg. Saken ble sendt Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) for avgjørelse og i brev fra KDD den 25.06.24 ble det klart at innsigelsen fikk medhold av departementet.

I vedtaket fra KDD står det følgende:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-13 andre ledd godkjenner ikkje Kommunal- og distriktsdepartementet reguleringsplan for Gildeskål kirkested, vedteke av Gildeskål kommune 9. mars 2023. Kommunen kan halde fram planprosessen med utgangspunkt i alternativ 3 og 4, med plassering av nybygget på Korsvollen.

Det er nå utarbeidet et nytt forslag til reguleringsplan for Gildeskål kirkested med ny plassering av bygg for museum og overnatting. I tillegg er det regulert inn ny adkomstvei fra fv. 838 til kirkestedet.

Plan- og eiendomsutvalget vedtok i møte 27.01.26 å legge revidert plan ut til offentlig ettersyn. Høringsfristen ble satt til 16.03.26. Det er kommet 5 uttalelser til planen.

Formålet med planen

Formålet med reguleringsplanen er å ta vare på og utvikle Gildeskål kirkested på en måte som ivaretar stedets kulturminner/kulturmiljø og natur- og kulturlandskap.

Gildeskål kirkested er et område som er svært rikt på kulturhistorie, og skiller seg ut som et område med stort potensiale for utvikling til et fyrtårn for reiselivet i kommunen. Utvikling av et helhetlig reiselivsprodukt i tilknytning til kirkestedet vil styrke næringen, og bli et viktig bidrag i å etablere Gildeskål som en attraktiv reiselivsdestinasjon.

Nordlandsmuseet har siden 2004 hatt ansvar for den kulturhistoriske formidlingen ved Gildeskål kirkested. I forbindelse med Gildeskål kommune sin målsetting om å utvikle kirkestedet til en foretrukket opplevelsesarena og møteplass, har Nordlandsmuseet satt i gang et utviklingsprosjekt for ny museumsdrift på kirkestedet. Museet har hatt ei egen prosjektstilling som har jobbet med hva et museum på Gildeskål skal inneholde; hvilke tema det skal fokuseres på.

Nordlandsmuseet har samarbeidsavtale med Nord universitet. For universitetet vil et museums- og konferansesenter, plassert litt for seg selv på Gildeskål, sammen med resten av kirkestedet, gi helt unike muligheter for faglige workshops og konferanser. Dette vil kunne bidra til liv på stedet, også utenom turistsesongen.

Planen legger til rette for utvikling av Gildeskål kirkested som et fortsatt levende kirkested, et helhetlig reiselivsprodukt; turist- og pilegrimsattraksjon samt arena for formidling av kultur og historie; herunder realisering av nytt museumsbygg og hotell (kombinert bygg).

Det er behov for en ny, trygg adkomst fra fv. 838 og ny parkering til Gildeskål kirkested. Det ryddes opp i dagens situasjon med trafikkfarlig avkjørsel fra fylkesvegen og parkering midt i kjerneområdet mellom kirkene; noe som til tider skaper kaotiske tilstander i forbindelse med høytider og arrangementer i kirka. Med ny adkomstvei og parkering vil området mellom og rundt kirkene frigjøres til allmenn ferdsel, opphold og opplevelse.

Saksopplysninger og historikk

I 2019 ble det levert en rapport fra et forprosjekt for kirkestedet. Prosjektgruppa anbefalte at kommunen på bakgrunn av prosjektrapporten skulle sette i gang et femårig hovedprosjekt med tanke på å utvikle kirkestedet i et Fyrtårnprosjekt. Begrunnelsen er Gildeskål kirkesteds unike kulturhistoriske verdier og de mulighetene for videre utvikling som er identifisert.

Kommunen ansatte i 2020 prosjektleder i et 5-årig prosjekt for utvikling av kirkestedet til et fyrtårn for reiselivet. Målsettingen for hovedprosjektet, vedtatt av Kommunestyret 26.06.2019 var som følger: Gildeskål kirkested med sine unike kulturhistoriske ressurser i et særegent landskap skal utvikles til et fyrtårn for reiselivet i kommunen, en «Reason to go».

Prosjektet skal gi grunnlag for økt verdiskaping i kommunens reiselivsbedrifter og skal knyttes sammen med arbeid for bolyst og folkehelse. Kirkestedet har en verdi for utvikling av reiselivet, samtidig som historiefortellingen i tilknytning til prosjektet vil være verdifull også for innbyggerne.

<u>Reguleringsplanprosessen</u>

Det er mange aktører som har interesser i området, og på nasjonalt og regionalt nivå er det motstridende interesser; noe som har medført at planprosessen har vært komplisert og har tatt lang tid. Det er særlig forhold knyttet til ny adkomst og parkering som har vært en utfordring, samt plassering av bygg for museum og hotell. Nedenfor er reguleringsplanprosessen kort oppsummert:

- Februar 2017: Oppstart av revisjon av reguleringsplanen
- April 2020: Første utkast til plan ble lagt ut til offentlig ettersyn.
    - Adkomst og parkering var i planen foreslått i område nord for kirkestedet.
- September 2020: Uttalelse med innsigelse fra Statsforvalteren i Nordland (naturtypen hagemark og jordvern)
- Høsten 2022: Nytt planforslag til offentlig ettersyn: Adkomstvei og plassering av nytt bygg sør for kirkestedet
- Januar 2023: Innsigelse fra Nordland fylkeskommune og meklingsmøte
- 09.03.23: Vedtak av plan i kommunestyret (med innsigelse)
- 12.04.23: Oversendelse av Innsigelsessak til KDD
- 25.06.24: KDD støtter innsigelsen fra NFK

Henning Larsen arkitekter har bistått i revisjon av reguleringsplanen. I forbindelse med revidert plan er det gjennomført møter med statlige og regionale myndigheter for å unngå nye innsigelser og det er blant annet gjennomført områdestabilitetsundersøkelse og kartlegging av naturmangfold i området. Det er også utarbeidet nye illustrasjoner som viser tiltakets nær- og fjernvirkning fra kirkestedet.

Det har i høringsperioden vært dialog med Nordland fylkeskommune (kulturminner i Nordland) som har foreslått justeringer og suppleringer av bestemmelsene til planen.

Planforslaget

Forslagsstiller til planarbeidet er Gildeskål kommune. Plankonsulent er Henning Larsen AS
Planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart i målestokk 1:1500, datert 21.01.26
- Reguleringsbestemmelser datert 24.03.26
- Planbeskrivelse datert 25.03.26
- Konsekvensutredning av planens virkning på kulturmiljø og landskap datert 06.01.26
- Illustrasjonsplan datert 08.01.26

I planprosessen er det vurdert ulike alternativer for adkomst, parkering og lokalisering av nytt museumsbygg/hotell (vedlagt alternativstudie datert 16.03.22). I nytt forslag til plan går Gildeskål kommune videre med alternativ 3. Det er utarbeidet nye illustrasjoner som viser tiltakets nær- og fjernvirkning fra kirkestedet. Se vurderingene nedenfor.

Oversiksfoto av terrengmodell av planområdet sett fra sør. I forgrunnen plassering av nybygget på Korsvollen (kun en illustrasjon) og ny adkomstveg med parkeringsplassene. I bakgrunnen sees kirkestedet med prestegården og de to kirkene

Eierforhold

Allstad Grunneiendom AS er en stor eier innenfor planområdet. I tillegg er det private grunneiere, Gildeskål sokn og Nordland fylkeskommune som står som grunneiere innenfor reguleringsplanen. Gildeskål kommune har festeavtale for parkeringsareal og arealet hvor servicebygget står.

Det er Allstad Grunneiendom AS som eier gnr. 26 bnr. 1 der både nytt bygg og adkomstvei er planlagt. Allstad Grunneiendom er orientert om reguleringsendringen i møte i styringsgruppen for Gildeskål kirkested den 21.03.25.

Uttalelser til planen

Det er kommet 6 uttalelser til revidert planforslag:

- Statsforvalteren i Nordland, 12.02.26
- Norges arktiske universitetsmuseum, 10.03.26
- Den Norske kirke (Sør-Hålogaland bispedømme), 11.03.26
- Arnfred Salmar Nilsen, 28.01.26
- Riksantikvaren, 11.03.26
- Nordland fylkeskommune, 25.03.26

Verken Statsforvalteren i Nordland, Den norske kirke eller Norges arktiske universitetsmuseum har merknader til planen.

Arnfred Salmar Nilsen, 28.01.26

Nilsen påpeker at han reagerte på at kommunen ikke tok hensyn til faglige råd og innsigelse fra Nordland fylkeskommune og Riksantikvaren i forrige runde. En bør unngå å planlegge for tiltak som ikke kan godkjennes. Det stilles også spørsmål ved om hotell etc. i området har livets rett.

Riksantikvaren, 11.03.26

Riksantikvaren foreslår supplerende bestemmelser i tilknytning til hensynssone H730 (båndleggingssone etter lov om kulturminner) som omfatter middelalderkirka og kirkegården.

Det anbefales ingen ytterligere bygging i tilknytning til servicebygget. Da servicebygget ble godkjent, var det en forutsetning at parkering skulle begrenses til et minimum og at dekke skulle være grus.

Riksantikvaren foreslår supplering av bestemmelsene for veg (V), kjøreveg (KV), parkering (P1) og næring/tjenesteyting (N/T) for bedre tilpasning til landskapet og omgivelsene samt redusert synlighet fra kirkestedet.

Kommunedirektørens vurdering:

Uttalelsen fra Riksantikvaren er tatt til etterretning; bestemmelsene til parkering, kjørevei og nytt museums- og hotellbygg (N/T) er justert og supplert i dialog med Nordland fylkeskommune.

Det tillates ikke noe bygg i tilknytning til servicebygget, trafo er implementert i bygget. Det er ikke lagt opp til parkering her, med unntak av parkering i forbindelse med service, drift og vedlikehold.

Nordland fylkeskommune, 25.03.26

Kulturminner og kulturmiljø:

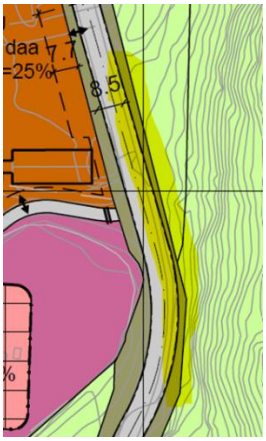
Det vises til korrespondanse mellom Gildeskål kommune og Nordland fylkeskommune og mellom Nordland fylkeskommune og Riksantikvaren angående reguleringsbestemmelsene. Det gjelder bestemmelser knyttet til middelalderkirken (REL2), gravlunden (GU), veianlegg, parkering bak kirka, servicebygg/trafo og nytt museums- og hotellbygg (N/T).

Med forbehold om at innspill gjeldende overnevnte bestemmelsesområder blir tatt med i planbestemmelsene vurderer Nordland fylkeskommune kart og justerte bestemmelser til å være tilstrekkelig for å sikre kulturminner og kulturmiljø på stedet.

Fylkeskommunen anbefaler at Gildeskål hovedkirke blir avsatt med hensynssone H570 – Bevaring kulturmiljø for å tydeliggjøre hvilke kulturminneverdier som ligger også i denne bygningen.

Fylkesveg:

Det ser ut til at det er ikke avsatt tilstrekkelig sideareal på deler av strekningen, spesielt øst for fylkesvegen i området rundt kirkegårdsmuren. Dette gjelder området markert med gult i kartutsnittet under.



Nødvendig sideareal til fylkesvegen må reguleres med offentlig vegformål. Formålsgrensen skal følge vegens eiendomsgrenser, men med minimum 3 meter avstand til skulderkant veg. I den grad at eiendomsgrensen ikke tar med seg tilhørende skjæringstopp/fyllingsfot må formålsgrensen utvides til å også gjelde dette arealet + 1 meter. Frisiktlinjer må vises i plankartet.

Byggegrenser og rekkefølgebestemmelser:

Byggegrense langs fylkesvei (30 meter) tas inn i bestemmelsene til planen. Bestemmelsen må gjelde for alle områder der det ikke er satt byggegrense i plankartet.

Ny adkomst fra fylkesvegen må være en del av rekkefølgebestemmelsene under § 8.2 (teknisk infrastruktur); det må framgå at byggeplaner for alle tiltak som berører fylkesvegen skal være godkjent av Nordland fylkeskommune.

Plandokumentene:

Det må fremkomme i alle dokumenter at planen er gitt ny planID: 202601.

Det bør legges flere saksopplysninger om planen inn i planbeskrivelsen (kap. 2.1) fremfor å vise til vedlegg. Det gjelder f.eks. KDDs vedtak av 30.08.24, samt en kort oppsummering av kommunens behandling av innkomne merknader, sammendrag av rapporter etc.

I kap. 3.4 er det misvisende å vise til Gildeskål Kirkested planID 201702 som gjeldende plan, da den ikke har rettsvirkning etter KDDs vedtak. Fylkeskommunen mener at dette må presiseres/rettes i planbeskrivelsen før planen vedtas.

<u>Kommunedirektørens vurdering:</u>

Forslag til endringer fra Riksantikvaren knyttet til REL2 og GU tas inn i bestemmelsene. Planbestemmelsene er også endret for veianlegg og parkering. Trafo er bygget inn i servicebygget og bestemmelse om energianlegg er tatt ut av planen.

Bestemmelsene til nytt museums- og hotellbygg (N/T) er supplert etter innspill fra Riksantikvaren og i dialog med Nordland fylkeskommune.

Bestemmelsene knyttet til Gildeskål hovedkirke (REL1) vurderes å være tilstrekkelig for å ivareta kirkebygningen og kulturminneverdien her, men kommunen tar likevel merknaden fra Nordland fylkeskommune til etterretning og påfører plankartet hensynssone H570 (bevaring av kulturmiljø).

Fylkesveg: Plankartet rettes opp jfr. forslag til vedtak. Planbestemmelsene er oppdatert i henhold til uttalelsen.

Plandokumentene: Alle plandokumenter påføres ny planID: 202601.

Merknader til planbeskrivelsen tas delvis til følge. Feil i planbeskrivelsen er rettet opp og kap. 2.1 er supplert. Siden prosessen har pågått over så lang tid, er uttalelser til tidligere planforslag, med kommunens vurderinger oppsummert i eget dokument som ligger ved saken. Det vil være for omfattende å ta med i en planbeskrivelse. Planbeskrivelsen er et resultat av den prosessen som har pågått over tid.

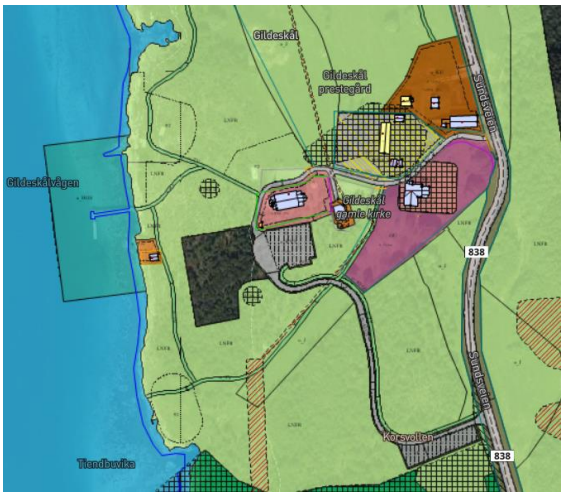
I planbeskrivelsen er utdrag (og konklusjon) fra rapporter tatt med under relevante kapitler.

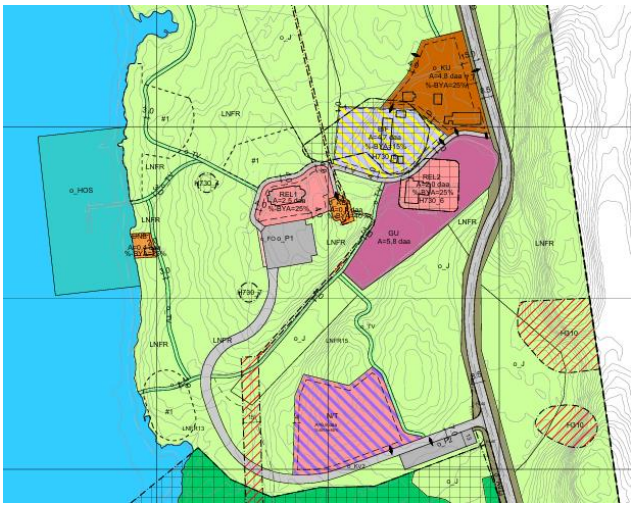
Vurdering

I reguleringsplan vedtatt av kommunestyret 09.03.23 ble alternativ 2 i alternativstudien datert 16.03.22 lagt til grunn. Kommunen ønsket et kompakt anlegg som kunne fungere godt med hensyn til nærhet til attraksjonen samt driftsmessige fordeler. Kommunens vurdering var at byggets plassering tok hensyn til det verdifulle kulturmiljøet.

Etter vedtak ble regulert adkomstvei prosjektert. Det viser seg at bygging i henhold til vedtatt plan vil medføre mer sprengning enn forutsatt, og det foreslås derfor at adkomstveien legges i en slak bue ned mot sjøen der den kan legges bedre i terrenget. Det er gjennomført et kostnadsoverslag for de to veialternativene, og det viser seg at adkomstveien som nå foreslås er mindre kostbar både i investering og drift enn vedtatt adkomstvei. Kostnadsestimat er vedlagt saken.

Plassering av bygg foreslås lagt til Korsvollen. Denne løsningen er det som kalles alternativ 3 i vedlagt alternativstudie. Denne løsningen har Nordland fylkeskommune tidligere ment var det beste alternativet. Plasseringen vurderes som god i forhold til landskapsbilde og kulturmiljø.





Utsnitt av vedtatt plan *Utsnitt av nytt planforslag*

Dersom nytt bygg med museum og overnatting i nærheten av kirkestedet skal realiseres, er det kommunedirektørens vurdering at Korsvollen nå er det alternativet som er mulig å få til.

Ved å legge adkomstveien i en slak bue ned mot sjøen, vil den komme lenger bort fra kirkegårdsmuren til middelalderkirken, og vi vil ha noe mer fleksibilitet med hensyn til plassering av bygg, adkomst til bygget og parkering.

Regulert parkering ved fylkesvegen og parkering ved kirka videreføres fra gjeldende plan. Parkeringsplassen bak kirka er prosjektert, og er noe utvidet i revidert plan da den viste seg å være noe snau i forhold til dimensjonering for 40 biler i tillegg til snuplass for buss.

Det er gjort endringer i bestemmelsene knyttet til område o_KU (fjøsen) for å få inn mulighet for utstilling, samlingslokale og servering i fjøsen.

Det er regulert gangvei/turveg mellom nytt bygg og kirkestedet.

Avklaringer

Naturmangfold

Det er gjennomført kartlegging av vegetasjon langs ny adkomstvei og lokalitet for plassering av nytt bygg på Korsvollen. Det er ikke gjort funn som tilsier at tiltaket ikke kan realiseres som planlagt. Rapport fra kartlegging er vedlagt saken.

Planen vurderes å være tråd med prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12. Videre vurderes det at naturmangfoldlovens kapittel II om bærekraftig bruk hermed er ivaretatt.

Områdestabilitet

Siden tiltaksområdet ligger under marin grense, er det gjort en vurdering av områdestabilitet for planlagt bygg, vegadkomst og parkeringsplasser ved Gildeskål kirkested iht. TEK 17 §7-3 og NVE Veileder 1/2019. Ettersom det er påvist grunt til berg, er det ikke fare for utløsning av områdeskred. Dermed anses områdestabiliteten som tilfredsstillende for tiltaket uten behov for avgrensning eller videre utredning av faresoner.

Friluftsinteresser

Ny adkomstvei vil (delvis) ligge innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Det området som blir mest berørt er ei fjære like ved som ikke vurderes som attraktiv for opphold.

Ny adkomstvei ligger, etter en helhetlig vurdering, bedre i terrenget og mer skjermet fra kirkestedet enn tidligere regulert vei, og vurderes som et bedre alternativ totalt sett.

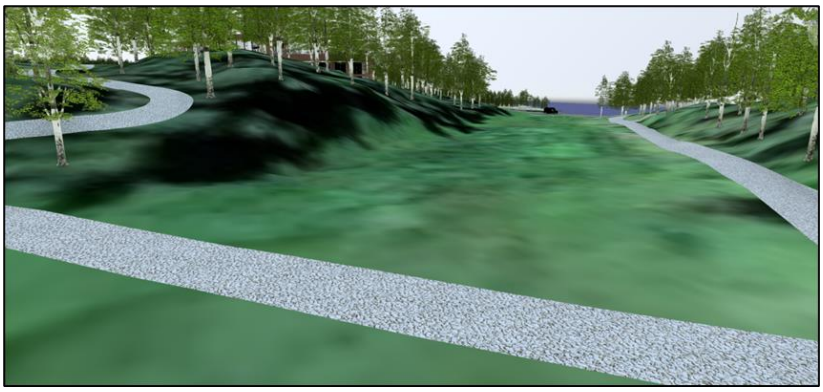
De viktige friluftsinteressene i tilknytning til 100-metersbeltet og til kirkestedet blir godt ivaretatt i planen.

Kulturmiljø

Hensynet til kulturmiljøet er grunnen til at planen på nytt er revidert, og vurderes nå å være godt ivaretatt. Det er utarbeidet illustrasjoner som viser nær- og fjernvirkning av bygget og ny adkomstvei:

Modellfoto av ny adkomstvei og bygg sett fra vest

Nytt bygg skimtes bak trærne bak servicebygget.



Modellfoto av Tiendeboækra tatt fra kirkegårdsmuren, med sjøen og ny veg til p-plass ved hovedkirka helt bakerst. Vi ser turvegen og nybygget mellom trærne til venstre

Parkeringsplass bak hovedkirka

Det er gitt bestemmelser til nytt bygg som gir rammer for utforming av bygget og en fremtidig arkitektkonkurranse. Her er hensynet til kirkestedet/kulturmiljøet og landskapet en klar premiss. Bestemmelsene er supplert etter innspill fra Nordland fylkeskommune og Riksantikvaren.

Økonomiske konsekvenser

Gildeskål kommune står ansvarlig for bygging, vedlikehold og drift av veganlegg og offentlig parkering i planområdet. Kommunen vil også delfinansiere nytt museumsbygg. Tiltaket vil dermed medføre økte investerings- og driftskostnader for kommunen.

Tiltaket vil kunne få positive ringvirkninger i form av arbeidsplasser og skatteinntekter, økt bolyst, attraktivitet og andre positive synergieffekter. Nybygget kan bli et formidlingssenter

og et naturlig møtested både for folk i Gildeskål og Salten, og for turister og konferansedeltakere fra inn- og utland. Prosjektleder i museet har uttrykt at de helt spesielle omgivelsene, og den tilbaketrukne atmosfæren i et vakkert landskap, sammen med gode kursfasiliteter, vil kunne bidra til dette.

Konklusjon:

Kommunedirektøren anbefaler at reguleringsplan for Gildeskål kirkested vedtas.

Reguleringsplanen legger til rette et fortsatt levende kirkesamfunn/menighet og for videre utvikling av Gildeskål kirkested til en attraktiv reiselivsdestinasjon gjennom formidling av kulturhistorien, aktivitet, forvaltning og tilrettelegging.

Kommunedirektøren anser at ny adkomstvei til kirkestedet og plassering av bygg på Korsvollen vil ivareta kulturmiljøet på kirkestedet på en god måte.